



IfS Institut für
Stadtforschung
und Strukturpolitik
GmbH



Mietgutachten für das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein

Ergebnisbericht zur Wohnungsmarkt- und Mietenentwicklung

Bearbeitung:

Jürgen Veser (IfS)
Thomas Thrun (IfS)

Renate Szameitat (GEWOS)
Dr. Johannes Promann (GEWOS)

im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein

17. Juni 2013

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH · Lützowstraße 93 · 10785 Berlin

Telefon 030 25 00 07-0 · Telefax 030 2 62 90 02 · E-Mail IfS@ifsberlin.de · Internet www.ifsberlin.de · Geschäftsführung: Jürgen Veser

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH · Maurienstraße 5 · 22305 Hamburg

Telefon 040 69 71 20 · Telefax 040 69 71 22 20 · E-Mail info@gewos.de · Internet www.gewos.de · Geschäftsführung: Renate Szameitat

Inhaltsverzeichnis

Einführung.....	1
1. Aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten	4
1.1 Landesweite Entwicklungen bei Angebot und Nachfrage	5
1.2 Entwicklung von Angebot und Nachfrage in Teilgebieten	7
1.3 Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf Kreisebene	9
1.4 Entwicklung von Angebot und Nachfrage bei den Mittelzentren	11
2. Methodische Hinweise.....	14
2.1 Methodische Hinweise zu den Angebotsmieten des Immobilienmarkt- platzes ImmobilienScout24.....	14
2.1.1 Art und Umfang der Daten.....	14
2.1.2 Aussagekraft und Qualität der Daten.....	15
2.1.3 Angebotsmieten nicht preisgebundener Bestände und Abdeckung der Fluktuation.....	16
2.2 Art der Anbieter der Wohnungen und Anteile der Mitgliedsunternehmen des VNW in Schleswig-Holstein	18
2.2.1 Auswertung der Angebotsmieten.....	19
2.2.2 Struktur der Fälle bzw. Wohnungen mit Angebotsmieten	19
2.3 Methodische Hinweise zur Erhebung und Weiterverarbeitung der Neuvertrags- und Bestandsmieten	24
2.3.1 Online-Erhebung bei Mietern und Kleinvermietern	24
2.3.2 Datenabfrage bei den institutionellen Vermietern	24
2.3.3 Abgefragte Inhalte bei der Erhebung der Neuvertrags- und Bestands- mieten	25
2.3.4 Weiterverarbeitung der erhobenen Daten zu den Neuvertrags- und Bestandsmieten.....	25
3. Höhe und Struktur der Angebotsmieten.....	26
3.1 Struktur der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein nach Teilbeständen.....	26
3.1.1 Baujahr.....	26
3.1.2 Zustand der Wohnung	27
3.1.3 Ausstattung mit Aufzug, Balkon oder Einbauküche	28
3.1.4 Wohnungsgröße.....	29
3.1.5 Anbieter.....	30
3.2 Regionale Struktur der Angebotsmieten	33
3.2.1 Durchschnittliche Angebotsmieten in Teilgebieten.....	33
3.2.2 Angebotsmieten in Unterzentren und Spotlightorten.....	35

3.3	Angebotsmieten schleswig-holsteinischer Teilgebiete im überregionalen Vergleich	37
3.4	Regionale Unterschiede bei den Angebotsmieten von Teilbeständen	38
3.4.1	Baujahr	39
3.4.2	Zustand der Wohnung	40
3.4.3	Wohnungsgröße	40
3.4.4	Anbieter	41
3.5	Angebotsmietenstruktur in Teilgebieten und einzelnen Städten	43
3.5.1	Spreizung der Angebotsmieten	43
3.5.2	Angebotsmieten in Teilgebieten nach Wohnungsbeständen und Anbietern	44
3.5.3	Mietenstruktur in den Oberzentren und ihren Umlandräumen	45
3.5.4	Mietenstruktur im Umland von Hamburg	47
3.5.5	Mietenstruktur in den sonstigen Teilgebieten	49
4.	Höhe und Struktur der Neuvertrags- und Bestandsmieten	52
4.1	Neuvertrags- und Bestandsmieten unterschiedlicher Wohnungstypen	53
4.1.1	Neuvertrags- und Bestandsmieten unterschiedlicher Größe in Schleswig-Holstein	53
4.1.2	Neuvertrags- und Bestandsmieten unterschiedlichen Baujahres in Schleswig-Holstein	54
4.2	Regionale Struktur der Neuvertrags- und Bestandsmieten	55
4.2.1	Regionale Struktur der Neuvertrags- und Bestandsmieten für alle Wohnungstypen	55
4.2.2	Regionale Struktur der Neuvertrags- und Bestandsmieten für Standardwohnungen	59
4.2.3	Regionale Struktur der Neuvertragsmieten für Neubauten	62
4.3	Abstand zwischen den Neuvertrags- und Bestandsmieten in der regionalen Struktur	63
5.	Entwicklung der Angebotsmieten	65
5.1	Entwicklung der Angebotsmieten und der Verbraucherpreise	65
5.1.1	Schleswig-Holstein insgesamt	65
5.1.2	Regionale Entwicklung (Teilgebiete)	66
5.2	Entwicklung der Angebotsmieten nach Teilbeständen	68
5.2.1	Baujahr	68
5.2.2	Zustand der Wohnung	69
5.2.3	Ausstattung mit Aufzug, Balkon oder Einbauküche	70
5.2.4	Wohnungsgröße	71

5.2.5	Anbieter.....	72
5.3	Regionale Entwicklungstendenzen.....	73
5.3.1	Entwicklung der Angebotsmieten in Teilgebieten.....	73
5.3.2	Entwicklung der Angebotsmieten in Unterzentren und Spotlightorten.....	75
5.4	Veränderung der Angebotsmieten schleswig-holsteinischer Teilgebiete im überregionalen Vergleich.....	77
5.4.1	Vergleich für ausgewählte Städte und Teilgebiete.....	77
5.4.2	Vergleich der Veränderung und der Höhe der Angebotsmieten.....	78
5.5	Regionale Entwicklung der Angebotsmieten in Teilbeständen.....	82
5.5.1	Baujahr.....	82
5.5.2	Zustand der Wohnung.....	83
5.5.3	Wohnungsgröße.....	84
5.5.4	Anbieter.....	85
5.6	Entwicklung und Niveau der Angebotsmieten in Teilgebieten und einzelnen Städten.....	86
5.6.1	Veränderung der Angebotsmieten in den Oberzentren und ihren Umlandräumen.....	87
5.6.2	Veränderung der Angebotsmieten im Umland von Hamburg.....	91
5.6.3	Veränderung der Angebotsmieten in den sonstigen Teilgebieten.....	93
6.	Innerörtliche Unterschiede und Entwicklungen bei den Angebotsmieten.....	96
6.1	Kiel.....	98
6.2	Lübeck.....	101
6.3	Flensburg.....	104
6.4	Neumünster.....	106
6.5	Norderstedt.....	108
6.6	Wedel.....	112
6.7	Elmshorn.....	114
6.8	Rendsburg.....	117
6.9	Schleswig.....	119
	Literaturliste.....	123
	Anhang.....	124

Einführung

Das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH und das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH wurden von der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH) mit der Erstellung eines Mietgutachtens für das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein beauftragt. Da keine einzelne Datenquelle existiert, mit der sich die Mietenstruktur und -entwicklung in Schleswig-Holstein in der benötigten sachlichen und regionalen Differenzierung darstellen lässt, wurde in dem Mietgutachten auf verschiedene Datenquellen zurückgegriffen, die schwerpunktmäßig unterschiedliche Segmente des schleswig-holsteinischen Mietwohnungsmarkts abdecken:

- Daten zu Angebotsmieten des Internetportals ImmobilienScout24,
- Mietendaten von Mitgliedsunternehmen des VNW in Schleswig-Holstein,
- Mietendaten von Mitgliedsunternehmen des BFW Landesverband Nord e. V.,
- Mietendaten von Mitgliedern von Haus&Grund Schleswig-Holstein,
- Angaben zu Mieten in einer 2012 durchgeführten Haushaltsbefragung,
- Daten der amtlichen Statistik und weiterer Datenquellen.

Wesentliche Untersuchungsgegenstände des Mietgutachtens sind zum einen die Bestandsmieten und Neuvertragsmieten, die bei institutionellen Vermietern, Haus & Grund und Mietern erhoben wurden, zum anderen die Angebotsmieten, die auf Informationen beruhen, die von dem Immobilienmarktplatz ImmobilienScout24 für das Gutachten zur Verfügung gestellt wurden. Letztere sind wesentlicher Gegenstand der vorliegenden Ergebnisdarstellungen. Die Struktur und die Veränderung der Angebotsmieten wird dabei differenziert nach Teilbeständen, regionalen Teilgebieten und innerörtlichen Lagen (Stadtquartiere) betrachtet.

Ein weiterer Untersuchungsgegenstand des Mietgutachtens ist die aktuelle Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein, die Gegenstand des ersten Kapitels ist. Die dargestellten Ergebnisse zielen auf eine Fortschreibung der Ergebnisse des Gutachtens "Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025", in dem die Wohnungsmarktentwicklung bis zum Jahr 2009 dargestellt ist.

Den daran anschließenden Kapiteln zu den Angebotsmieten liegen die beim Internetportal ImmobilienScout24 im Zeitraum von Januar 2007 bis Juli 2012 inserierten Mietangebote für nicht preisgebundene Wohnungen zu Grunde. Im zweiten Kapitel werden methodische Hinweise zu den Besonderheiten der Datenquelle, zur Aussagekraft und Qualität der Daten sowie zu den Kennzeichen der erfassten Mieten bzw. Bestände gegeben.

Das dritte Kapitel hat die Höhe der Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 bzw. die aktuelle Struktur der Angebotsmieten in einzelnen Teilbeständen (Segmenten) sowie in den Teilgebieten des Landes Schleswig-Holstein zum Gegenstand. Hierbei werden zunächst für das Land Schleswig-Holstein insgesamt die Unterschiede der Angebotsmieten nach Teilbeständen sowie dann die Höhe der Angebotsmieten insgesamt in den schleswig-holsteinischen Teilgebieten betrachtet. Anschließend erfolgt ein überregionaler Vergleich mit den Angebotsmieten in Städten und Kreisen außerhalb Schleswig-Holsteins sowie eine Vertiefung hinsichtlich der Miethöhe von Teilbeständen in einzelnen Teilgebieten Schleswig-Holsteins.

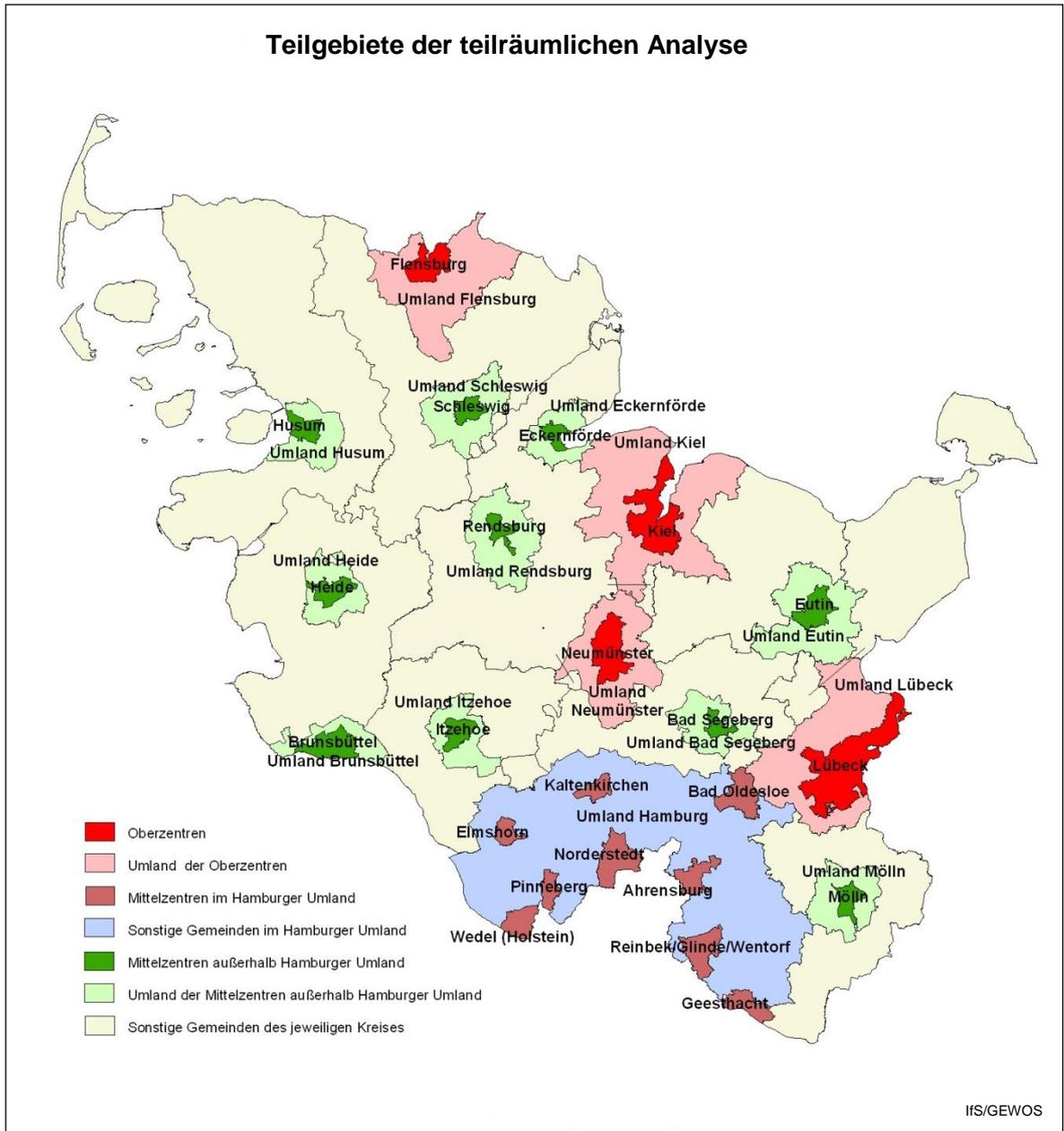
Im vierten Kapitel wird die Veränderung der Angebotsmieten seit 2007 analysiert. Hierbei liegt der Schwerpunkt auf der Analyse der Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 in Segmenten und Teilgebieten sowie im überregionalen Vergleich. Des Weiteren wird die Entwicklung der Mieten seit 2007 in einzelnen Jahren betrachtet.

Das fünfte Kapitel widmet sich der innerörtlichen Struktur (Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012) und der Veränderung der Angebotsmieten gegenüber 2007/2008 auf der Ebene von Quartieren. Die Analysen erstrecken sich auf die vier Oberzentren sowie ausgewählte Mittelzentren.

Bei der vorliegenden Untersuchung wurden neben der Landesebene verschiedene räumliche Differenzierungen für Schleswig-Holstein verwendet, die im Folgenden aufgeführt bzw. kartographisch dargestellt werden. Hierbei handelt es sich um:

- Teilgebiete, die in der Studie „Wohnungsmarktprognose bis 2025 für das Land Schleswig-Holstein“ für Analysen und Prognosen verwendet wurden (siehe Karte 1.1) und die auf einzelne Ober- und Mittelzentren, deren Umlandräume, das Hamburger Umland und sonstige (ländliche) Gebiete der Kreise abstellen. Dabei kamen sowohl zusammengefasste als auch nicht zusammengefasste Teilgebiete zur Anwendung. Beim Kreis Nordfriesland wurden zusätzlich zwischen der Insel Sylt, deren benachbartem Festland und den sonstigen Gebieten unterschieden.
- Kreisfreie Städte und Landkreise.
- Unterzentren sowie Spotlightorte der Wohnungsmarktbeobachtung der Investitionsbank Schleswig-Holstein.
- Stadtteile der Oberzentren und Quartiere der Mittelzentren bei der innerörtlichen Analyse.

Karte 1.1



1. Aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten

In diesem Kapitel wird ein Überblick über aktuelle Trends auf den schleswig-holsteinischen Wohnungsmärkten auf Grundlage einer Gegenüberstellung der Entwicklungen bei Angebot und Nachfrage gegeben. Wesentliches Ziel ist eine Fortschreibung der Ergebnisse des Gutachtens "Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025", in dem die Wohnungsmarktentwicklung bis zum Jahr 2009 dargestellt ist. Daher richtet sich bei den folgenden Darstellungen das Interesse insbesondere auf die Entwicklungen von 2009 bis 2011.

Die dargestellten Entwicklungen basieren auf der Fortschreibung der Bevölkerung und der Wohnungen durch die amtliche Statistik sowie auf eigenen Berechnungen. Die ersten Ergebnisse des Zensus 2011, die für Schleswig-Holstein Abweichungen gegenüber den Fortschreibungsergebnissen gezeigt haben, wurden kurz vor Redaktionsschluss dieses Gutachtens veröffentlicht und soweit möglich berücksichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die festgestellten Abweichungen auf den Stichtag des Zensus 2011 beziehen und die ermittelten Werte eine bereinigte Grundlage für die künftige Fortschreibung der Bevölkerung und Wohnungen darstellen. Eine Korrektur der Fortschreibung für die Vergangenheit, die sich auf den Zeitraum von 1987 bis 2011 erstrecken würde, ist nicht möglich, weil aus dem Zensus und auch sonst keine Informationen dazu vorliegen, wie sich die im Jahr 2011 festgestellten Abweichungen in diesem Zeitraum über die einzelnen Jahre aufgebaut haben.

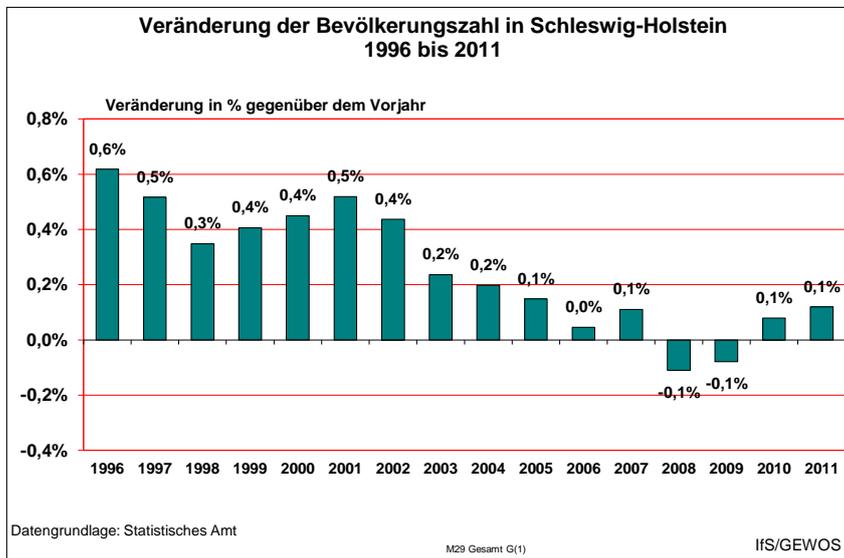
Aufgrund der für Schleswig-Holstein insgesamt beim Zensus 2011 gegenüber der Fortschreibung festgestellten etwas geringeren Bevölkerungszahl (-1,2%) und etwas höheren Wohnungszahl (+1,6%) lässt sich jedoch folgern, dass sich landesweit das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt etwas günstiger (im Sinne von entspannter) darstellt, als die Fortschreibung für den Gesamtzeitraum von 1987 bis 2011 bisher nahe legte. Bei regionaler Betrachtung deuten die Abweichungen darauf hin, dass diese Tendenzaussage auch für die meisten kreisfreien Städte und Kreise in Schleswig-Holstein zutrifft.¹ Was die im Folgenden dargestellten Entwicklungen angeht, ist zu berücksichtigen, dass diese den Fokus nicht auf den Gesamtzeitraum seit 1987, sondern insbesondere bei den Kapiteln 1.2 bis 1.4 auf die jüngere Zeit bzw. deutlich kürzere Zeiträume richten, bei denen die Fortschreibungsabweichungen deutlich geringer als beim Gesamtzeitraum sein dürften.

¹ Die Wohnungszahl weicht zwischen den Ergebnissen des Zensus und der Fortschreibung in zehn der kreisfreien Städte und Kreise prozentual entweder stärker nach oben oder geringer nach unten ab als die Bevölkerungszahl. Nur bei vier der kreisfreien Städte (Lübeck und Neumünster) und Kreise (Steinburg und Stormarn) ist es umgekehrt. In diesen vier Fällen liegt jedoch die Abweichung der Bevölkerungszahl jeweils nur geringfügig oberhalb der Abweichung der Wohnungszahl.

1.1 Landesweite Entwicklungen bei Angebot und Nachfrage

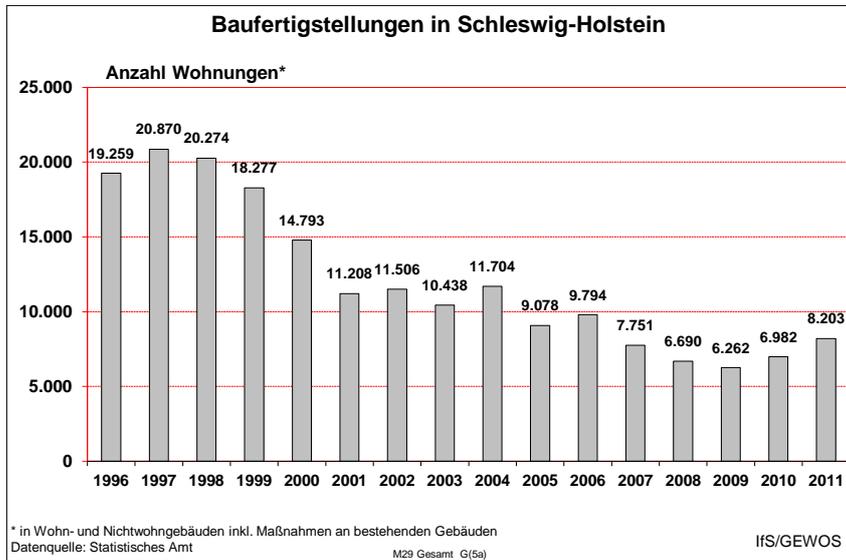
Im Zeitraum 1996 bis 2002 stieg die Bevölkerungszahl Schleswig-Holsteins spürbar mit jährlichen Zuwächsen zwischen 0,3% und 0,6%. Ab 2003 stieg die Bevölkerungszahl immer geringer und in den Jahren 2008 und 2009 reduzierte sie sich erstmals jeweils um rund 0,1%. Im Jahr 2010 setzte sich der Bevölkerungsrückgang der Vorjahre jedoch nicht mehr fort, vielmehr kam es zu einem leichten Bevölkerungsanstieg, der auch 2011 anhielt (jeweils um rund 0,1%). Die für 2012 für die Monate Januar bis August vorliegenden Zahlen lassen eine Fortsetzung des leichten Bevölkerungszuwachses erwarten (Abbildung 1.1).

Abbildung 1.1



Wie Abbildung 1.2 zeigt, ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Schleswig-Holstein von 1997 mit 20.870 Wohnungen bis 2009 mit 6.262 Wohnungen spürbar zurückgegangen. Anschließend drehte die Entwicklung und in den Jahren 2010 und 2011 fand mit 6.982 bzw. 8.203 Wohnungen wieder ein höherer Anstieg statt. Auf Grundlage der für die Monate Januar bis Oktober 2012 vorliegenden Baugenehmigungen kann davon ausgegangen werden, dass im Jahr 2012 bei der Bautätigkeit das Niveau des Jahres 2011 wieder erreicht oder überschritten wird. Insgesamt weisen die Bevölkerungsentwicklung und die Baufertigstellung von Wohnungen deutliche Parallelen auf: einen spürbaren Rückgang seit Mitte der 1990er-Jahre, einen Tiefststand 2008/2009 und einen Wiederanstieg in den Jahren 2010 und 2011.

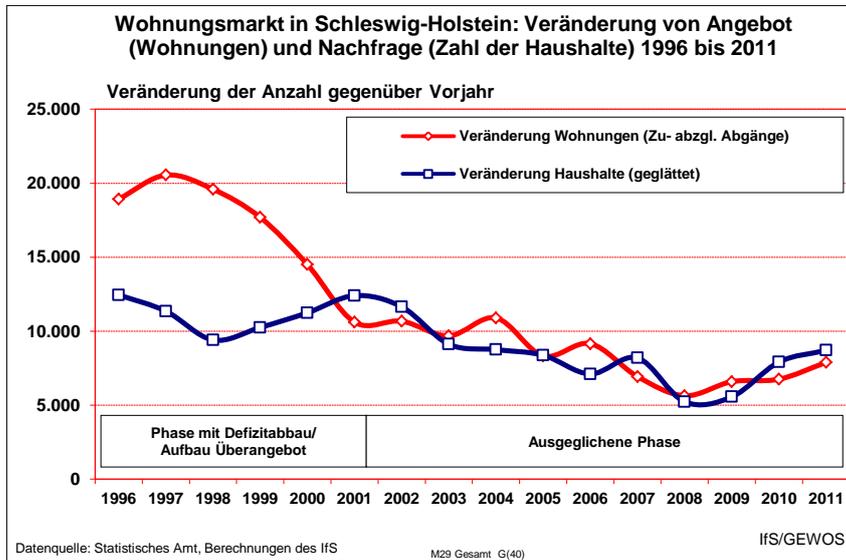
Abbildung 1.2



Für die Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung sind die quantitativen Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite von Bedeutung. Da Wohnungen nicht von Personen, sondern von Haushalten nachgefragt werden, sind diese für die Betrachtung der Nachfrageseite ausschlaggebend. Auf der Angebotsseite sind zusätzlich zu den oben dargestellten Baufertigstellungen die Abgänge an Wohnungen bzw. die gesamte Veränderung der Zahl der Wohnungen maßgeblich.

In Abbildung 1.3 ist die Veränderung der Zahl der Wohnungen und der privaten Haushalte von 1996 bis 2011 dargestellt. Es wird deutlich, dass der Nettozugang an Wohnungen (Baufertigstellungen abzüglich Abgänge) im Zeitraum 1996 bis 2000 landesweit deutlich über der Zunahme der Zahl der Haushalte lag. In dieser Phase hat der Aufbau eines Überangebots auf dem Wohnungsmarkt stattgefunden. Abgesehen von kleineren jährlichen Schwankungen bewegen sich der Nettozugang an Wohnungen und die Zunahme der Zahl der Haushalte seit 2001 etwa auf ähnlichem Niveau. Über den Zeitraum seit 2001 handelt es sich demnach bei landesweiter Betrachtung um eine ausgeglichene Phase bezogen auf Veränderungen der Angebots- und Nachfrageseite. Dies gilt auch für die beiden aktuellsten Jahre 2010 und 2011, da sowohl die Zahl der Wohnungen als auch der Haushalte etwa gleich stark anstiegen. Wie im Folgenden dargestellt wird, zeigen sich bei regionaler Betrachtung der verschiedenen Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt unterschiedliche Entwicklungen.

Abbildung 1.3



1.2 Entwicklung von Angebot und Nachfrage in Teilgebieten

Wie Abbildung 1.4 zeigt, verlief die Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2011 in Teilgebieten des Landes sehr unterschiedlich. Während die Bevölkerungszahl in den Oberzentren (0,9%) sowie in den Mittelzentren (1,1%) und den sonstigen Gemeinden (1,0%) des Hamburger Umlands spürbar gestiegen ist, verzeichneten die Umlandräume der Oberzentren (-0,1%) leichte Bevölkerungsverluste. Die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (-0,6%), ihre Umlandräume (-0,5%) und die sonstigen Gemeinden bzw. ländlichen Räume (-0,7%) waren sogar von spürbaren Bevölkerungsverlusten betroffen.

Aufgrund der fortschreitenden Haushaltsverkleinerung ist es in den Teilgebieten, die 2009 bis 2011 von Bevölkerungsverlusten betroffen waren, zu keinem Rückgang der Zahl der Haushalte, sondern zu einem leichten Zuwachs gekommen: zwischen 0,3% in den sonstigen Gemeinden/ländlichen Gebieten und 0,8% in den Umlandräumen der Oberzentren. In den Oberzentren und im Hamburger Umland ist die Zahl der Haushalte spürbar zwischen 1,9% und 2,0% gestiegen. Die Nachfrageseite hat sich demnach räumlich bzw. in verschiedenen Teilräumen sehr unterschiedlich entwickelt (Abbildung 1.5).

Das räumliche Muster der Veränderung der Zahl der Wohnungen 2009 bis 2011 unterscheidet sich spürbar von dem räumlichen Muster der Veränderung der Anzahl der Haushalte. Während die prozentuale Zunahme der Zahl der Wohnungen in den Oberzentren (0,5%) und den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (0,5%) nur halb so hoch wie auf Landesebene (1,0%) war, verzeichneten die Mittelzentren (1,5%) und sonstigen

Gemeinden (1,6%) im Hamburger Umland weit überdurchschnittliche Zunahmen. Die übrigen Teilgebiete (zwischen 1,1% und 1,2%) bewegten sich leicht über dem Landeswert.

Abbildung 1.4

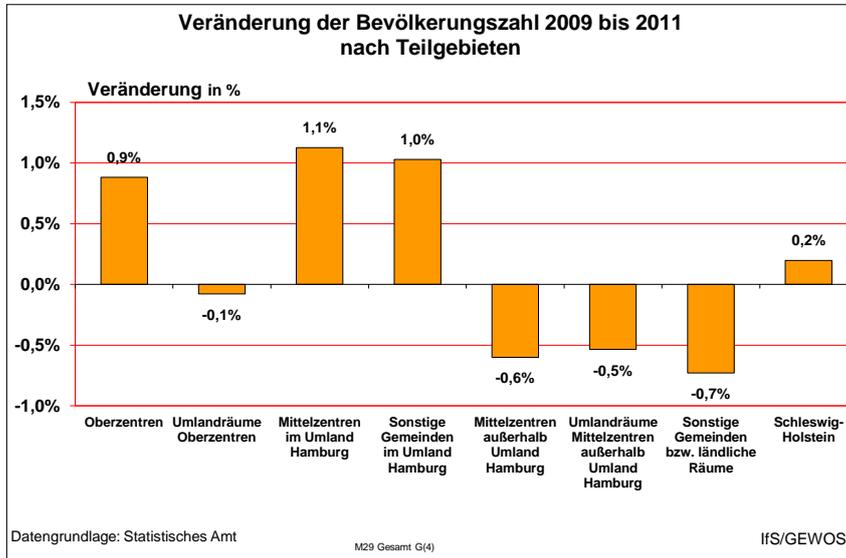
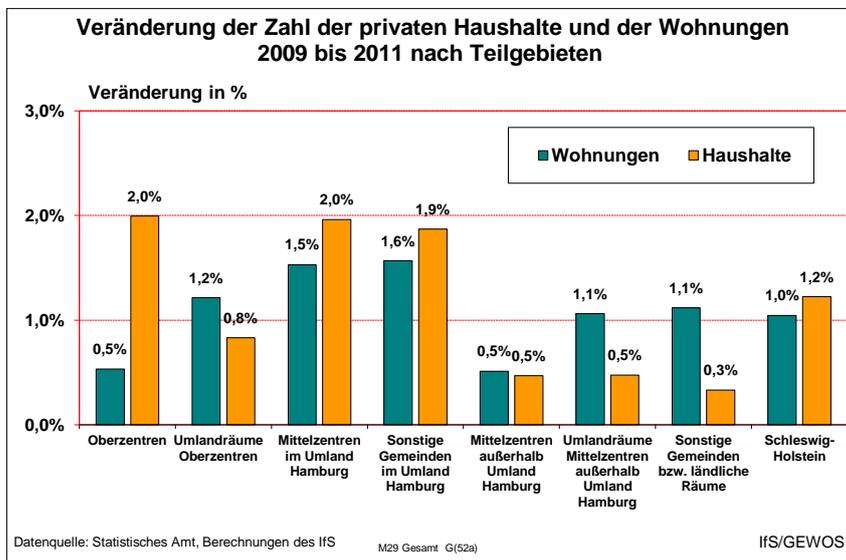


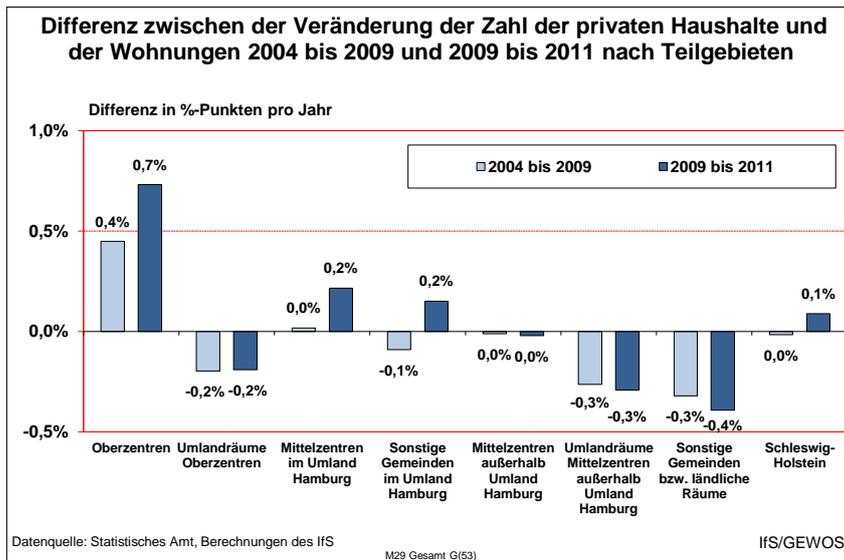
Abbildung 1.5



In Abbildung 1.6 ist die Differenz zwischen der prozentualen Veränderung der Zahl der Haushalte und der Wohnungen 2009 bis 2011 dargestellt. Aus einem positiven Wert lässt sich erkennen, dass die Zahl der Haushalte prozentual stärker zugenommen hat als die Zahl der Wohnungen (=Nettozunahme der Wohnungsnachfrage bzw. Anspannungstendenz auf dem Wohnungsmarkt), bei einem negativen Wert ist es umgekehrt (=Netto-

abnahme der Wohnungsnachfrage bzw. Entspannungstendenz). Zusätzlich zu 2009 bis 2011 ist der Zeitraum 2004 bis 2009 dargestellt, wobei die Werte der beiden unterschiedlich langen Zeiträume (zwei Jahre versus fünf Jahre) aus Gründen der Vergleichbarkeit als prozentuale Differenz pro Jahr ausgewiesen werden.

Abbildung 1.6



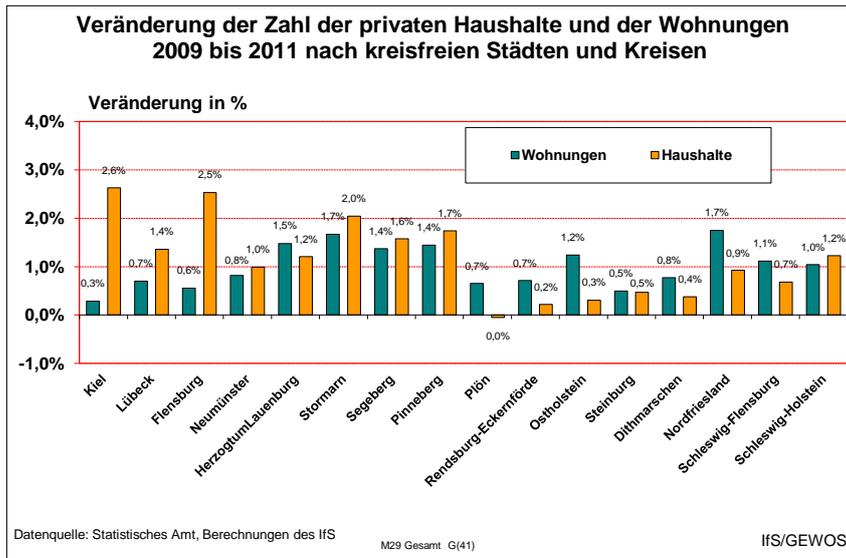
Aus der Differenz zwischen der Veränderung der Haushalte und der Wohnungen wird deutlich, dass in den Oberzentren 2009 bis 2011 eine Nettozunahme der Wohnungsnachfrage stattgefunden hat, die sich im Vergleich zu den fünf Jahren davor (2004 bis 2009) erhöht hat (von 0,4 auf 0,7 Prozentpunkte pro Jahr). In den Mittelzentren und den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands hat sie sich 2009 bis 2011 gegenüber dem Zeitraum 2004 bis 2009 ebenfalls erhöht, sie bewegt sich jedoch mit 0,2 Prozentpunkten auf einem weitaus niedrigeren Niveau als in den Oberzentren. Im Hamburger Umland ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Wohnungsmarkt bereits seit längerer Zeit angespannt ist, während die Oberzentren nach einer länger entspannten Phase erst in jüngster Zeit merkliche Anspannungstendenzen zeigen. Alle übrigen dargestellten Teilgebiete verzeichnen keine Nettozunahme bei der Nachfrage, sondern entweder Stagnation (Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg) oder eine Nettoabnahme der Nachfrage bzw. die Tendenz zu einer weiteren Entspannung der Wohnungsmärkte.

1.3 Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf Kreisebene

Aus Abbildung 1.7 wird deutlich, dass sich die Entwicklungen bei den Haushalten und den Wohnungen auch auf der Ebene der einzelnen kreisfreien Städte (bzw. Oberzentren) und

Kreise spürbar unterscheiden. Den höchsten Zuwachs an Haushalten 2009 bis 2011 verzeichneten Kiel und Flensburg (2,6% bzw. 2,5%), während die beiden übrigen Oberzentren Lübeck und Neumünster (1,4% bzw. 1,0%) nur Zuwächse nahe dem Landesdurchschnitt verbuchten. Bei allen Oberzentren blieb der Zuwachs an Wohnungen (teilweise weit) hinter dem der Haushalte zurück.

Abbildung 1.7



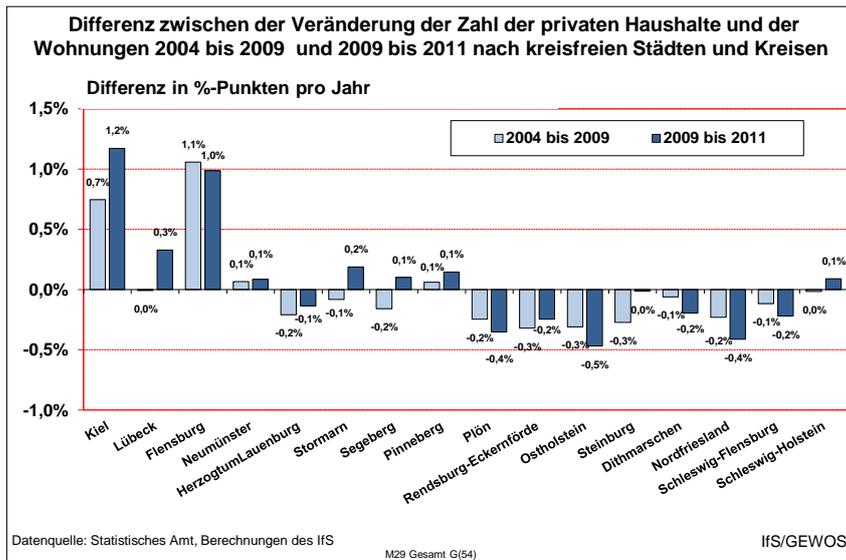
Bei den Landkreisen hatten die an Hamburg angrenzenden Kreise Stormarn (2,0%), Pinneberg (1,7%) und Segeberg (1,6%) sowie mit etwas Abstand der Kreis Herzogtum Lauenburg (1,2%) den höchsten Zuwachs an Haushalten. Allerdings war bei diesen Kreisen der Zuwachs an Wohnungen ebenfalls relativ hoch (zwischen 1,4% und 1,7%).

Alle sonstigen Kreise hatten einen unterdurchschnittlichen Zuwachs an Haushalten bzw. in einem Fall leichte Verluste. Eine auffällig hohe Zunahme an Wohnungen tritt unter diesen Kreisen bei Nordfriesland auf, die auf einen relativ hohen Anteil an Fertigstellungen von Ferienwohnungen zurückzuführen sein dürfte. Durch diese Entwicklung wird die Zahl der tatsächlich für das Dauerwohnen zur Verfügung stehenden Wohnungen verfälscht, wodurch der Vergleich mit der Entwicklung der Zahl der Haushalte wenig aussagekräftig ist. In abgeschwächter Form dürfte dies auch auf Ostholstein zutreffen.

Abbildung 1.8 zeigt, dass die Differenz zwischen der Veränderung der Zahl der Haushalte und der Wohnungen (Nettozuwachs der Nachfrage) 2009 bis 2011 in Kiel und Flensburg mit 1,2 und 1,0 Prozentpunkten pro Jahr besonders hoch war. In beiden Städten hat sich ein Anstieg der Nettonachfrage bzw. eine Entwicklung der Marktanspannung fortgesetzt, die bereits 2004 bis 2009 zu beobachten war.

Die beiden Oberzentren Lübeck und Neumünster (0,3 bzw. 0,1 Prozentpunkte) bleiben 2009 bis 2011 deutlich unter den Werten von Kiel und Flensburg, ebenso die an Hamburg angrenzenden Kreise Stormarn (0,2), Segeberg und Pinneberg (jeweils 0,1). Alle übrigen Kreise verzeichnen einen Rückgang der Nettonachfrage (zwischen knapp unter Null bis -0,5), wobei zu berücksichtigen ist, dass die Ergebnisse für Nordfriesland und Ostholstein durch die Bautätigkeit für Ferienwohnungen verfälscht sein dürften (siehe oben).

Abbildung 1.8



1.4 Entwicklung von Angebot und Nachfrage bei den Mittelzentren

Abbildung 1.9 und Abbildung 1.10 zeigen die Veränderung der Zahl der Haushalte und der Wohnungen 2009 bis 2011 sowie die prozentuale Differenz für die einzelnen Mittelzentren im Hamburger Umland. Es wird deutlich, dass in den meisten Mittelzentren die Zahl der Haushalte stärker anstieg als die der Zahl der Wohnungen, sodass in der Mehrzahl eine Zunahme der Nettonachfrage vorliegt. Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung bzw. die Differenz von Haushalten und Wohnungen in Ahrensburg, aber auch Elmsborn und Bad Oldesloe weisen jüngst Anspannungstendenzen auf. In Kaltenkirchen, aber auch in den seit längerem von einem angespannten Wohnungsmarkt geprägten Norderstedt und Wedel lag der Anstieg der Zahl der Wohnungen nur leicht über dem der Zahl der Haushalte, sodass sich hieraus so gut wie keine Entspannungsimpulse für die Märkte ergeben haben.

Abbildung 1.9

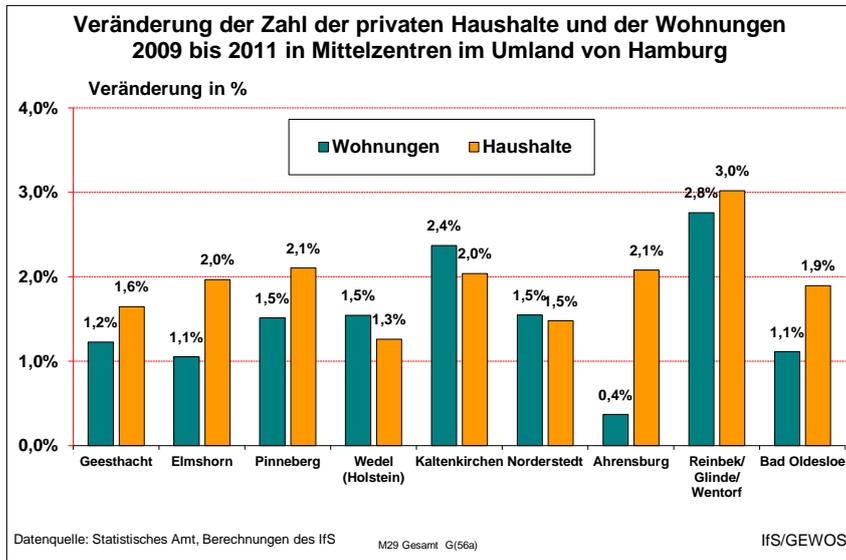
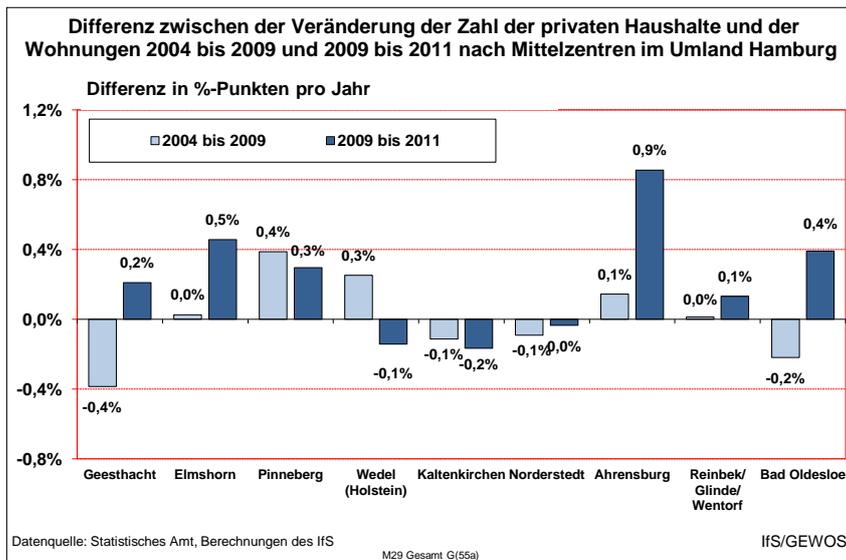


Abbildung 1.10



Wie Abbildung 1.11 und Abbildung 1.12 zeigen, bewegte sich die prozentuale Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte in den Mittelzentren außerhalb des Umlands von Hamburg überwiegend auf wesentlich niedrigerem Niveau als in den Mittelzentren des Hamburger Umlands. Einige der Städte waren von einem Rückgang oder nur sehr geringem Zuwachs der Zahl der Haushalte betroffen. Lediglich Heide und Schleswig verbuchten einen spürbaren Zuwachs an Haushalten.

Was die Differenz der prozentualen Veränderung zwischen Haushalten und Wohnungen angeht, ist bei der Mehrzahl der Mittelzentren außerhalb des Umlands von Hamburg die Zahl der Haushalte geringer gestiegen als die Zahl der Wohnungen, sodass ein Rückgang der Nettonachfrage bzw. eine weitere Entspannung des Wohnungsmarktes vorliegt. Lediglich in Heide und Schleswig, wo die Nettonachfrage spürbar gestiegen ist, weichen hiervon etwas ab.

Abbildung 1.11

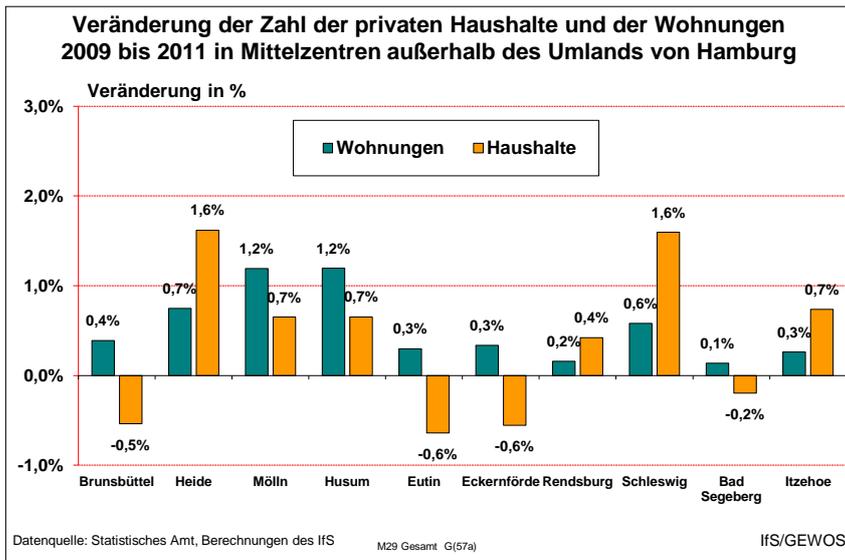
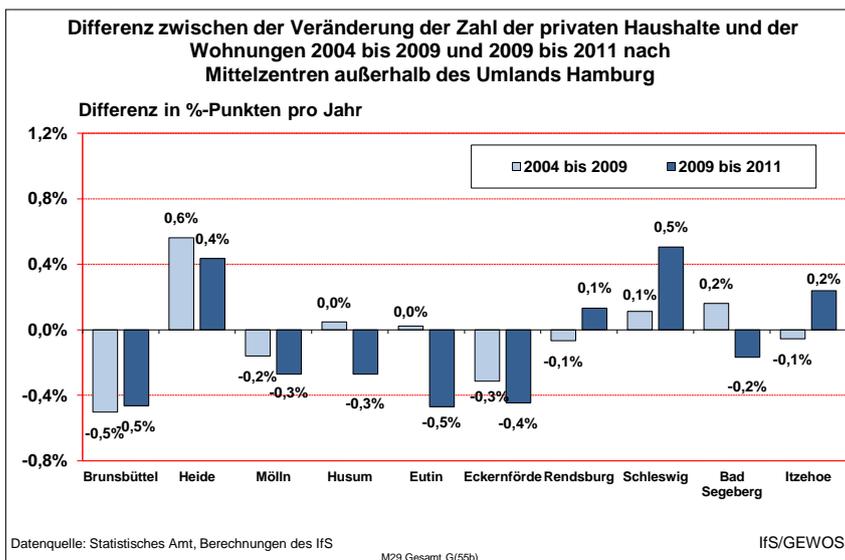


Abbildung 1.12



2. Methodische Hinweise

2.1 Methodische Hinweise zu den Angebotsmieten des Immobilienmarktplatzes ImmobilienScout24

2.1.1 Art und Umfang der Daten

Vom Immobilienmarktplatz ImmobilienScout24 wurden für das Mietgutachten für Schleswig-Holstein umfangreiche Daten zu Angebotsmieten zur Verfügung gestellt. Diese beruhen auf Inseraten von Mietwohnungsanbietern, die von diesen auf dem Internetportal platziert wurden. Für den Zeitraum 2007 bis Juni 2012 wurde ein bereinigter Datensatz mit Mietangeboten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne 1-2-Familienhäuser) in Schleswig-Holstein geliefert, bei dem Dubletten (Doppel-/Mehrfachinserate) und Fälle mit unvollständigen/unplausiblen Mietenangaben bereits herausgefiltert worden waren. Für unterjährige Auswertungen auf der Ebene von Monaten standen insgesamt rund 351.800 Fälle für Schleswig-Holstein zur Verfügung. Für Jahresauswertungen wurde von den Wohnungsangeboten, die über mehrere Monate inseriert wurden, nur die letzte Mietenangabe im jeweiligen Auswertungszeitraum berücksichtigt. Hierfür standen (nach Herausfilterung vorangegangener Angaben) rund 145.500 Fälle zur Verfügung.

Neben den Mietwerten umfassen die Daten von ImmobilienScout24 weitere umfangreiche Informationen zu Wohnwertmerkmalen und zur räumlichen Lage der Wohnungen. Hierdurch waren Auswertungen zu Teilmärkten mit hoher sachlicher und räumlicher Differenzierung möglich. Da die Daten als Zeitreihe zur Verfügung gestellt wurden, war zudem die Analyse von Mietenentwicklungen möglich.

Angebotsmieten beziehen sich auf die Erst- und Wiedervermietung von Wohnungen (Abschluss neuer Verträge) und nicht auf bestehende Mietverhältnisse (Bestandsmieten). Erst- und Wiedervermietungs-mieten bzw. Angebotsmieten reagieren auf Veränderungen der Wohnungsmarktverhältnisse bzw. auf Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage schneller und stärker als Bestandsmieten, bei denen „häufig eine zurückhaltende Anpassung der Wohnungsmieten an Marktveränderungen“ erfolgt.² Angebotsmieten sind daher ein guter Frühindikator für Veränderungen der Wohnungsmarktlage.

² BBSR (2011), S. 163.

2.1.2 Aussagekraft und Qualität der Daten

Von Interesse ist, ob sich die Mieten von abgeschlossenen Neuverträgen aufgrund von Verhandlungen der Vertragspartner von den zuvor inserierten Angebotsmieten unterscheiden. Während auf angespannten Märkten davon ausgegangen werden kann, dass die anbietenden Vermieter ihre Forderungen aufgrund der sich in Konkurrenz befindenden Nachfrager in der Regel durchsetzen können, ist auf entspannten Märkten denkbar, dass die tatsächlich vereinbarten Mieten von den inserierten Mieten nach unten abweichen, weil sich Mieter mit ihren Vorstellungen durchsetzen können. Zwar gibt es aus der Literatur Hinweise, dass Preisabschläge gegenüber Inseraten bei Verkäufen selbstgenutzten Wohneigentums in ländlichen Gebieten zu beobachten sind.³ Ob diese Ergebnisse auf den Mietwohnungsmarkt übertragbar sind und für diesen zutreffen, ist jedoch alleine schon aufgrund dessen höherer Transparenz sehr fraglich. In der Praxis der Wohnungsvermietung dürften Abschläge auf entspannten Märkten eher selten vorkommen, weil Vermieter mit zu hoch angesetzten und nicht marktgerechten Angebotsmieten ein hohes Leerstandsrisiko eingehen und daher in der Regel bereits im Inserat die Höhe der Miete den Marktverhältnissen anpassen. Die Fälle, bei denen Anbieter die Angebotsmieten in ihren Inseraten sukzessive senken, haben keinen Einfluss auf die Ergebnisse. Da bei den Jahresauswertungen der Angebotsmieten nur die letzte Mietangabe im Auswertungszeitraum verwendet wird, werden frühere höheren Mietforderungen bei den Auswertungen nicht berücksichtigt und verfälschen die Ergebnisse nicht. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Angebotsmieten mit den tatsächlich vereinbarten Neuvertragsmieten im Wesentlichen übereinstimmen. Dieser Befund wurde durch einen Vergleich der Angebotsmieten der Anbietergruppe Wohnungswirtschaft/-verwaltung bei ImmobilienScout24 mit den Neuvertragsmieten der institutionellen Anbieter gestützt.⁴

Die Angebotsmieten, die direkt von einem Marktplatzbetreiber (wie ImmobilienScout24) stammen, haben unter methodischen und inhaltlichen Aspekten (insbesondere gegenüber Angebotsmieten von Sekundärdatenhändlern⁵) diverse Vorteile:

³ Dinkel/Kurzrock (2012), S. 5.

⁴ Auf der Landesebene unterscheiden sich die Mieten beider Anbietergruppen nur wenig. Die Abweichungen lassen sich durch strukturelle Unterschiede der angebotenen bzw. neuvermieteten Bestände erklären. Während diese bei landesweiter Betrachtung eine geringe Rolle spielen, schlagen sie bei Vergleichen auf der Ebene von Teilgebieten innerhalb Schleswig-Holsteins deutlich stärker durch.

⁵ Sekundärdatenanbieter von Angebotsmieten gewinnen ihre Informationen von Internetseiten verschiedener Immobilienmarktplätze und sonstiger Medien, von denen sie diese an ausgewählten Stichtagen elektronisch auslesen. Einem Immobilienmarktplatz wie ImmobilienScout24 stehen im Gegensatz zu Sekundärdatenanbietern zusätzliche (nicht auf der Internetseite platzierte) Informationen zur Verfügung, die neben weitergehenden Erkenntnisgewinnen eine wesentlich gründlichere methodische Prüfung und Bereinigung der Daten sowie eine weitreichende räumliche Verortung der Angebotsmieten zulassen.

- Sehr gute, nahezu flächendeckende räumliche Verortung der Angebotsmieten durch Nutzung vorliegender (aber nicht auf der Internetseite veröffentlichter) genauer Lageinformationen.
- Hoher Besetzungsgrad bei den Angaben zu Wohnwertmerkmalen.
- Zusätzliche (nicht auf der Internetseite veröffentlichte) Informationen zur Art der Anbieter der Wohnungen sowie zur Einstellungsdauer und Änderung der Inserate.
- Erfassung/Berücksichtigung auch von nur sehr kurzzeitig eingestellten Angeboten (anders als bei stichtagsbezogener Datenabfrage).
- Verbesserte Kontroll- und Plausibilisierungsmöglichkeiten zur Herausfilterung von Dubletten (z. B. durch mehrere Anbieter/Makler eingestellte identische Wohnungen) und unplausiblen Fällen durch zusätzliche nur dem Marktplatzbetreiber zur Verfügung stehende, nicht ins Internet gestellte Informationen (Zuordnung zu Auftraggebern/Anbietern, Kenntnis der bezogen auf Preis oder Beschreibung der Wohnung geänderten Inserate, nahezu flächendeckende Kenntnis der Lage).
- Insgesamt relativ hohe Qualität der Daten bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Wohnwertmerkmale und räumliche Verortung. Die höhere Qualität ist der zum Teil höheren Fallzahl von Sekundärdaten aus mehreren Quellen vorzuziehen.

2.1.3 Angebotsmieten nicht preisgebundener Bestände und Abdeckung der Fluktuation

Da das Ziel der Untersuchung darin bestand, mit Hilfe der Angebotsmieten die Struktur und Entwicklung der Mieten bei Erst- und Wiedervermietung vor dem Hintergrund der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu untersuchen, wurden nur nicht preisgebundene Mietwohnungen in die Analyse einbezogen. Angebote für nicht preisgebundene Wohnungen bzw. nicht der freien Preisbildung unterliegende (geförderte) Wohnungen (rund 5% aller Fälle) wurden ausgeklammert. Die in diesem Gutachten dargestellten Auswertungen zu den Angebotsmieten beziehen sich auf Angebote für nicht geförderte Wohnungen, für die landesweit rd. 332.400 Fälle für unterjährliche Auswertungen sowie für Auswertungen auf Jahresebene rd. 137.500 Fälle zur Verfügung standen (Tabelle 2.1).

Der Anteil der Angebotsmieten an den gesamten nicht preisgebundenen bewohnten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Schleswig-Holstein, die sich auf Grundlage des Mikrozensus und Angaben der Investitionsbank (zu preisgebundenen Mietwohnun-

gen) auf rund 420.000 Wohnungen im Jahr 2010 beziffern lassen, beträgt bezogen auf den Zeitraum 2009 bis 2010 pro Jahr 6,2%. Nach Angaben der Jahresstatistik des GdW lag die Fluktuationsrate bei den Mitglieds-Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein in den Jahren 2009 und 2010 im Durchschnitt bei 12,6% pro Jahr. Nimmt man diese Rate als Grundlage für die gesamte Fluktuation im Mietwohnungsbestand, zeigt sich, dass die Angebotsmieten im Zeitraum 2009 bis 2010 etwa die Hälfte der Fluktuation abdecken. Unter Berücksichtigung von Unschärfen (gewisse Dopplungen bei den Angebotsmieten) lässt sich der Abdeckungsgrad auf 45% bis 50% schätzen.⁶

Tabelle 2.1

Fallzahlen der Angebotsmieten für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern von ImmobilienScout24 für 2007 bis Juni 2012 und Fluktuationsrate in Schleswig-Holstein*				
	2007-06/2012	darunter		
		2007-2008	2009-2010	2011-06/2012
Anzahl der Fälle (Mietenwerte)				
Monatsangaben (jüngster Fall im Monat)	332.419	112.816	128.120	91.483
Jahresangaben (jüngster Fall im Jahr) absolut	137.487	42.133	51.998	43.356
Fälle pro Jahr in % der nicht preisgebundenen Mietwohnungen in Mfh. 2010**	6,0%	5,0%	6,2%	6,9%
Zum Vergleich: Fluktuationsrate bei Mietwohnungen***	12,5%	12,6%	12,6%	12,1% (2011)
* bereinigter Datensatz (ohne Dubletten und Fälle mit unplausiblen/unvollständigen Mietenangaben)				
** ca. 420.000 nicht preisgebundene bewohnte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (487.000 bewohnte Mietwohnungen in Wohngebäuden mit 3 u. m. Wohnungen gemäß Mikrozensus 2010 abzüglich 67.000 preisgebundene Mietwohnungen 2010 gemäß Investitionsbank)				
*** von Wohnungsunternehmen (der Mitgliedsverbände des GdW) in Schleswig-Holstein gemäß Jahresstatistik des GdW				
Datengrundlage: ImmobilienScout24, Statistisches Bundesamt, Investitionsbank Schleswig-Holstein, GdW				
IIS/GEWOS				

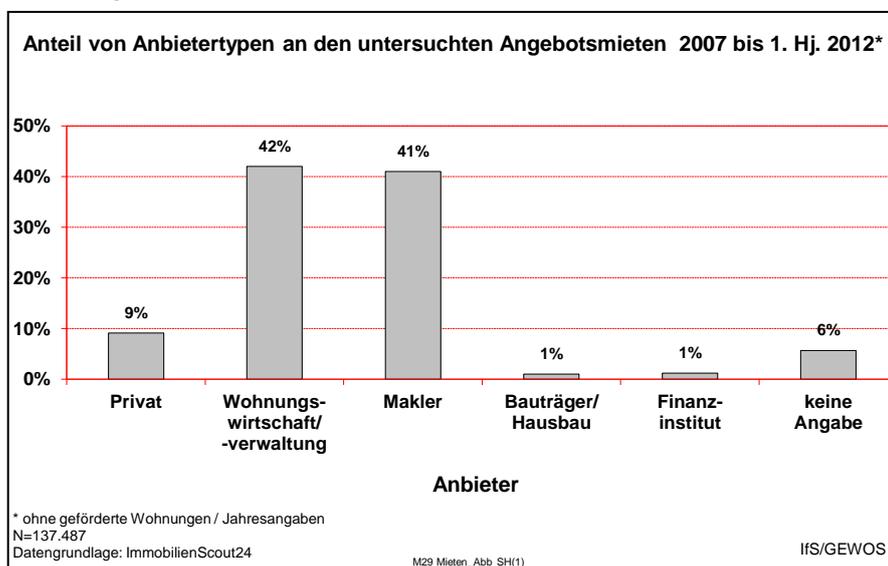
Die Angebotsmieten von ImmobilienScout24 verschaffen demnach einen Überblick über einen großen Teil des Markts der Neuvermietungen (insbesondere bezogen auf die Neuvermietungen mittels Inseraten). Nicht abgedeckt werden Wohnungen, die ohne eine Schaltung von Inseraten (Weitervermittlung über Bekannte/Freunde, Anfragen von Interessenten bei Vermietern, Wohnungstausch bei großen Vermietern) oder über Inserate in Printmedien vermietet werden. Hinzu kommt, dass ImmobilienScout24 zwar zu den größten Internetportalen für Wohnimmobilien zählt, sich jedoch den gesamten Markt der Internetinserate bei Mietwohnungen mit anderen Marktplätzen teilt.

⁶ Bezogen auf den Zeitraum Januar 2011 bis Juni 2012 ist der Abdeckungsgrad der Fluktuation durch die Angebotsmieten zwar noch höher als im Zeitraum 2009 bis 2010, jedoch ist dieses Ergebnis aufgrund des Halbjahreszeitraums und damit verbundener Unschärfen bei den Angebotsmieten nur eingeschränkt für eine Bewertung geeignet.

2.2 Art der Anbieter der Wohnungen und Anteile der Mitgliedsunternehmen des VNW in Schleswig-Holstein

Anbieter der bei ImmobilienScout24 2007 bis Juni 2012 inserierten Wohnungen sind schwerpunktmäßig Wohnungswirtschaft/-verwaltung (42%) und Makler (41%). In deutlich geringerem Maße direkt beteiligt sind Privatanbieter (9%), da diese bei Neuvermietungen häufig Makler einschalten. Andere Anbietergruppen wie Bauträger/Hausbau und Finanzinstitute spielen eine geringe Rolle (jeweils 1%), ein relativ kleiner Teil der Fälle (6%) sind ohne Angabe der Art des Anbieters (Abbildung 2.1).

Abbildung 2.1



Weitergehende Analysen haben ergeben, dass etwa die Hälfte der Angebotsmieten der Anbietergruppe Wohnungswirtschaft/-verwaltung von Mitgliedsunternehmen des VNW in Schleswig-Holstein (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e.V.) geschaltet wurden. Es wird deutlich, dass es sich bei der Anbietergruppe Wohnungswirtschaft/-verwaltung nicht in erster Linie um „freie Wohnungsunternehmen“ handelt, sondern dass die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft ebenfalls in hohem Maß vertreten ist. Der relativ hohe Anteil der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Grund für die weiter unten im Einzelnen dargestellten Ergebnisse, dass die Angebotsmieten der Anbietergruppe Wohnungswirtschaft/-verwaltung deutlich unter denen der Makler (ca. 1 € pro m²) und der Privatanbieter liegen und die Mietangebote von Wohnungswirtschaft/-verwaltung ihren Schwerpunkt bei Wohnungen der 1950er- bis 1970er-Jahre haben.

Bezogen auf die gesamten Angebotsmieten ist der Anteil der Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) in Schleswig-Holstein mit gut einem Fünftel etwa gleich hoch wie der Anteil des Wohnungsbestands der Mitgliedsunternehmen des VNW am gesamten nicht preisgebundenen Bestand in Mehrfamilienhäusern in Schleswig-Holstein. Mitgliedsunternehmen des VNW Schleswig-Holstein sind also bei den Angebotsmieten proportional zu ihrem Bestand vertreten. Die Angebotsmieten von ImmobilienScout24 repräsentieren demnach das Spektrum der Anbietergruppen in seiner vollen Breite.

2.2.1 Auswertung der Angebotsmieten

Um eine tiefe sachliche und räumliche Differenzierung der Analyseergebnisse zu ermöglichen und die Effekte kurzfristiger bzw. struktureller Veränderungen auszugleichen, wurden beim Gros der Auswertungen einzelne Jahre bzw. das 1. Halbjahr 2012 mit anderen zusammengefasst. Im Wesentlichen wurden daher die Angebotsmieten des Jahres 2011 und des 1. Halbjahres 2012 zusammengefasst betrachtet, um aktuelle Mietenstrukturen aufzuzeigen. Für die Darstellung von Entwicklungen wurden die Fälle des Jahres 2011 und des 1. Halbjahres 2012 in Bezug zu den Fällen der Jahre 2007 und 2008 gesetzt. Mit diesem Vergleich wurde die Veränderung der Angebotsmieten für einen mittleren Zeitraum von 3,75 Jahren abgebildet.

Sofern aufgrund tiefer kleinräumiger oder sachlicher Differenzierungen die Fallzahlen lediglich zwischen zehn und 29 lagen, wurden die Ergebnisse wegen ihrer eingeschränkten Aussagekraft gekennzeichnet (in Klammern gesetzte Werte oder mit * versehene Beschriftungen). Bei auf weniger als zehn Fällen beruhenden Ergebnissen wurden die Werte wegen fehlender Aussagekraft nicht ausgewiesen.⁷

2.2.2 Struktur der Fälle bzw. Wohnungen mit Angebotsmieten

Zur Wohnfläche und zur regionalen Lage der Angebotsmietenfälle liegen flächendeckende Angaben vor. Was das Baujahr der Wohnungen angeht, gibt es bei knapp drei Fünfteln der Fälle Angaben. Ein größerer Teil der Anbieter macht anstatt oder zusätzlich zu einer Baujahresangabe im Inserat eine Zustandsbeschreibung der Wohnung, da diese Information ebenfalls als aussagekräftig oder als aussagekräftiger angesehen wird als eine (alleinige) Baujahresangabe. Eine Beschreibung des Zustands der Wohnung erfolgt oftmals insbesondere bei durchgeführten Investitionen und/oder in Zusammenhang mit einem

⁷ Die Kennzeichnung/Nichtausweisung der Mietenwerte orientiert sich an gängigen Ausweisungen von Mietspiegeln.

Erstbezug. Die von den Anbietern gegebenen Zustandsbeschreibungen betreffen fast ausschließlich positive Aussagen zum Wohnwert wie „Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig“, „modernisiert/saniert/renoviert“ und „gepflegt“. Derartige positive Zustandsbeschreibungen werden von 53% der Anbieter in den Inseraten platziert, die übrigen machen sonstige oder keine Angaben zum Zustand. 34% der Anbieter geben in den Inseraten sowohl Informationen zum Baujahr als auch zum Zustand, 26% nur zum Baujahr und 21% nur zum Zustand. Lediglich 19% machen weder zum Baujahr noch zum Zustand Angaben.

In Tabelle 2.2, Tabelle 2.3, Tabelle 2.4 und Tabelle 2.5 wird ein Überblick über die Struktur der Fälle bzw. der Wohnungen der ausgewerteten Angebotsmieten im Zeitraum Januar 2011 bis Juni 2012 hinsichtlich verschiedener Wohnwertmerkmale (Größe, Baujahr, Zustand), Anbieterstruktur und regionaler Lage gegeben. Es wird deutlich, dass die regionale Struktur der Angebotsmieten von den jeweiligen Besonderheiten der Teilgebiete geprägt wird, beispielsweise einem hohen Anteil großer Wohnungen in den Umlandräumen der Zentren und den ländlichen Räumen, einem relativ hohen Altbauanteil in den Oberzentren sowie einem relativ geringen Anteil an Wohnungen in den Oberzentren und den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands, die mit dem Zustand „Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig“ angeboten werden.

Tabelle 2.2

Ausgewertete Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 nach Teilgebieten sowie Wohnfläche*							
Teilgebiet	N	Anteil Wohnfläche					Insgesamt
		unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 bis unter 100 m ²	100 m ² und mehr	
Oberzentren	16.918	11,0%	37,3%	34,5%	11,4%	5,8%	100,0%
Umlandräume Oberzentren	3.284	8,5%	25,2%	35,8%	18,2%	12,2%	100,0%
Mittelzentren im Umland Hamburg	7.172	9,2%	27,8%	37,2%	17,5%	8,3%	100,0%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	4.450	6,6%	23,0%	37,0%	20,5%	13,0%	100,0%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	4.407	8,0%	26,0%	43,0%	16,4%	6,5%	100,0%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	922	5,5%	27,2%	35,7%	17,4%	14,2%	100,0%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	6.203	9,2%	26,7%	35,0%	16,4%	12,5%	100,0%
Schleswig-Holstein	43.356	9,4%	30,5%	36,3%	15,2%	8,6%	100,0%

* nicht preisgebundene Wohnungen
 Datengrundlage: ImmobilienScout24

IFS/GEWOS

Tabelle 2.3

Ausgewertete Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 nach Teilgebieten sowie Baujahr*												
Teilgebiet	N	Anteil Baujahr										
		bis 1918	1919-1949	1950-1965	1966-1978	1979-1989	1990-1999	2000-2005	ab 2006 (ohne Neubau)	Neubau (Alter bis 2 Jahre)	keine Altersangabe	Insgesamt
Oberzentren	16.918	10,7%	8,1%	20,7%	9,8%	2,9%	3,7%	1,1%	0,7%	1,5%	40,8%	100,0%
Umlandräume Oberzentren	3.284	2,7%	1,7%	14,2%	13,7%	5,8%	11,8%	3,5%	1,6%	4,0%	41,0%	100,0%
Mittelzentren im Umland Hamburg	7.172	2,2%	1,6%	17,8%	18,3%	4,8%	13,0%	3,6%	1,5%	2,8%	34,4%	100,0%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	4.450	3,1%	1,5%	8,0%	16,1%	5,2%	16,0%	5,0%	1,5%	3,8%	39,9%	100,0%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	4.407	3,5%	2,9%	25,4%	13,8%	3,2%	5,7%	1,0%	0,6%	1,1%	42,8%	100,0%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	922	4,2%	1,4%	7,7%	9,2%	5,5%	16,4%	2,6%	2,0%	1,3%	49,7%	100,0%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	6.203	3,7%	1,5%	16,4%	11,7%	3,6%	10,8%	2,8%	1,2%	2,2%	46,1%	100,0%
Schleswig-Holstein	43.356	6,0%	4,2%	18,0%	12,8%	3,9%	8,6%	2,4%	1,1%	2,2%	40,8%	100,0%
* nicht preisgebundene Wohnungen											IFS/GEWOS	
Datengrundlage: ImmobilienScout24												

Tabelle 2.4

Ausgewertete Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 nach Teilgebieten sowie Zustand der Wohnung*						
Teilgebiet	N	Anteil Zustand				Insgesamt
		Erstbezug (nach Sanierung/ neuwertig)	modernisiert/ saniert/ renoviert	gepflegt	sonstiger Zustand/ keine Angabe	
Oberzentren	16.918	7,2%	15,6%	26,5%	50,7%	100,0%
Umlandräume Oberzentren	3.284	12,1%	14,3%	32,9%	40,7%	100,0%
Mittelzentren im Umland Hamburg	7.172	11,0%	13,4%	33,5%	42,1%	100,0%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	4.450	13,3%	15,5%	44,0%	27,2%	100,0%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	4.407	6,1%	12,8%	23,6%	57,4%	100,0%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	922	10,7%	18,4%	38,1%	32,8%	100,0%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	6.203	9,0%	12,8%	26,7%	51,4%	100,0%
Schleswig-Holstein	43.356	9,1%	14,5%	29,9%	46,5%	100,0%
* nicht preisgebundene Wohnungen						IFS/GEWOS
Datengrundlage: ImmobilienScout24						

Tabelle 2.5

Ausgewertete Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 nach Teilgebieten sowie Anbieter der Wohnung*						
Teilgebiet	N	Anteil Anbieter				Insgesamt
		Wohnungswirtschaft/-verwaltung	Makler	Privatanbieter	sonstiger Anbieter/ keine Angabe	
Oberzentren	16.918	49,0%	37,9%	9,3%	3,9%	100,0%
Umlandräume Oberzentren	3.284	32,7%	45,4%	13,8%	8,0%	100,0%
Mittelzentren im Umland Hamburg	7.172	40,8%	48,8%	6,5%	4,0%	100,0%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	4.450	22,4%	63,6%	10,4%	3,6%	100,0%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	4.407	56,0%	29,9%	8,0%	6,1%	100,0%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	922	23,4%	55,3%	15,5%	5,7%	100,0%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	6.203	41,6%	39,9%	12,8%	5,6%	100,0%
Schleswig-Holstein	43.356	42,8%	42,7%	9,8%	4,7%	100,0%
* nicht preisgebundene Wohnungen						IFS/GEWOS
Datengrundlage: ImmobilienScout24						

Die Wohnungswirtschaft/-verwaltung als insgesamt größte Anbietergruppe ist überdurchschnittlich in den Oberzentren und den Mittelzentren außerhalb des Umlands von Hamburg vertreten. Weit unterdurchschnittlich ist ihr Anteil in den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands (ohne Mittelzentren) und in den Umlandräumen der Mittelzentren

außerhalb des Hamburger Umlands. Makler als insgesamt nahezu gleich große Anbietergruppe sind bei den Angebotsmieten in den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands (ohne Mittelzentren) und in den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands mit weit überdurchschnittlichen Anteilen vertreten, dagegen ist ihr Anteil in den Oberzentren und Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands eher gering.

Die Struktur der von der Anbietergruppe Wohnungswirtschaft/-verwaltung angebotenen Wohnungen hat ihren Schwerpunkt bei Baujahren der 1920er- bis 1970er- Jahre, auf die insgesamt 77% der Angebotsmieten (mit Baujahresangabe) entfallen (4% beziehen sich auf ältere und 19% auf jüngere Bestände). Bei den von Maklern angebotenen Wohnungen mit Baujahresangabe beziehen sich überdurchschnittlich viele auf jüngere Bestände mit Baujahr ab 1990 (33%), weiterhin spielen auch Altbauten (22%) und die Bauten der 1950er- bis 1980er-Jahre (45%) eine wichtige Rolle. Bei den Privatanbietern verteilen sich die Angebotsmieten mit Baujahresangabe ebenfalls (ähnlich wie bei den Maklern) mit vergleichsweise vielen Angeboten der Baujahre ab 1990 (38%), aber auch größeren Anteilen von Altbauten (25%) und Bauten der 1950er- bis 1980er-Jahre (37%). Es wird deutlich, dass sich die Struktur der Mietangebote der Anbietergruppe Wohnungswirtschaft/-verwaltung hinsichtlich des Baujahrs deutlich von den anderen Anbietergruppen unterscheidet. Makler und Privatanbieter zeigen dagegen deutliche Parallelen, weil es sich bei den Auftraggebern von Maklern in hohem Maße um Privatanbieter handelt.

Die Struktur der Angebotsmietenfälle mit Baualtersangaben lässt sich mit den Ergebnissen des Zensus 2011 zu den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) in Schleswig-Holstein aufgrund unterschiedlicher Definitionen und Methoden der Erfassung zwar nur mit gewissen Einschränkungen vergleichen, dennoch sind Tendenzaussagen zu Unterschieden und Gemeinsamkeiten bezogen auf die Baualtersstruktur möglich. Zu berücksichtigen dabei ist, dass die Struktur bei den Angebotsmieten durch baualtersbezogene Unterschiede bei der Fluktuation und durch unterschiedliches Anbieterverhalten von der Baualtersstruktur des Mehrfamilienhausbestands abweichen kann. Zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass der gesamte Mehrfamilienhauswohnungsbestand laut Zensus 2011 neben Mietwohnungen auch vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen und preisgebundene Wohnungen enthält, während sich die Angebotsmieten ausschließlich auf nicht preisgebundene Mietwohnungen beziehen.

Der Altbau (Baujahre bis 1948) ist bei den Angebotsmieten etwas geringer vertreten (17%) als beim gesamten Mehrfamilienhauswohnungsbestand laut Zensus 2011 (22%). Bei den beiden einzelnen Baualtersgruppen des Altbaus gibt es Abweichungen von 4 (vor 1919) bzw. 1 Prozentpunkt (1919 bis 1948). Der Anteil der Bestände mit Baujahr von 1949 bis 1978 unterscheidet sich mit jeweils 52% bei den Angebotsmieten und im gesam-

ten Mehrfamilienhausbestand nicht. Bezogen auf die Baujahre 1979 bis 1986 ist der Anteil bei den Angebotsmieten (6%) etwas geringer als im gesamten Mehrfamilienhausbestand (8%; Tabelle 2.6).

Tabelle 2.6

Vergleich der Baualtersstruktur von Wohnungen mit Angebotsmieten (2011/1.Hj. 2012) sowie von Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Zensus 9.5.2011)			
Baujahre	Anteil Angebotsmieten	Anteil Wohnungen Zensus 2011	Differenz (Prozentpunkte)
Vor 1919	10%	14%	-4
1919 - 1948	7%	8%	-1
1949 - 1978	52%	52%	0
1979 - 1986	6%	8%	-2
1987 - 1995	9%	8%	1
1996 - 2000	7%	6%	1
2001 - 2004	2%	2%	0
2005 - 2008	2%	1%	1
2009 und später	4%	1%	3
Datengrundlage: ImmobilienScout24, Statistikamt Nord			IFS/GEWOS

Bei den Baualtersgruppen, die auf die Jahre 1987 bis 2008 entfallen, sind die Unterschiede mit Abweichungen der Anteile zwischen 0 und 1 Prozentpunkten sehr gering. Bei den Baujahren ab 2009 ist der Anteil der Angebotsmieten mit 4% gegenüber 1% beim gesamten Wohnungsbestand spürbar höher, was jedoch teilweise auch daran liegen dürfte, dass die Angebotsmieten sich auf Baufertigstellungen bis Mitte 2012 beziehen, während beim Zensus 2011 mehr als ein Jahrgang weniger erfasst wurde. Zudem dürfte eine Rolle spielen, dass Neubauten besonders häufig inseriert werden.

Angesichts der oben aufgeführten Faktoren wie unterschiedliche baualtersbezogene Fluktuation, Anbieterverhalten und abweichende Bestandsdefinitionen (Selbstnutzer, Preisbindung) sind die Abweichungen in der Baualtersstruktur zwischen den Angebotsmieten und dem gesamten Mehrfamilienhausbestand in Schleswig-Holstein als gering bzw. plausibel zu bezeichnen. Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass die Angebotsmieten hinsichtlich der Baualtersstruktur das Marktgeschehen bei nicht preisgebundenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weitgehend realitätsnah wiedergegeben werden.

2.3 Methodische Hinweise zur Erhebung und Weiterverarbeitung der Neuvertrags- und Bestandsmieten

Die Datenerhebung zu den Neuvertrags- und Bestandsmieten bestand aus drei Teilerhebungen: In der ersten Erhebung wurden Mieter, in der zweiten Kleinvermieter und in der dritten institutionelle Vermieter befragt.

2.3.1 Online-Erhebung bei Mietern und Kleinvermietern

Auf der Internetseite von GEWOS wurde ein spezielles Portal eingerichtet, auf dem sowohl Mieter als auch Kleinvermieter die erbetenen Daten eintragen konnten.

Um Mieter auf das Portal zu lenken, wurden Adressdaten angekauft und eine repräsentative Stichprobe gezogen. Im Oktober 2012 wurden 24.000 potentielle Mieter in Schleswig-Holstein angeschrieben. In den Briefen wurden das Projekt erläutert und persönliche Zugangscodes zum Portal vergeben. Den Briefen lag ein Unterstützungsschreiben des Deutschen Mieterbundes bei. Das Portal war bis Ende November 2012 geschaltet.

Kleinvermieter wurden über ein Beiblatt in der Norddeutschen Hausbesitzer Zeitung, dem Verbandsorgan von Haus & Grund Schleswig-Holstein, zur Teilnahme an der Erhebung aufgefordert. Es lag in der Ausgabe vom Oktober 2012 der Gesamtauflage in Höhe von 63.000 Exemplaren bei. Alternativ zum Online-Formular konnte auf Nachfrage auch ein Fragebogen in Papierform ausgefüllt werden. Beides war ebenfalls bis Ende November 2012 möglich.

Die Bruttostichprobe aus beiden Teilerhebungen betrug 2.273 Datensätze. Unter der Bruttostichprobe sind Datensätze zu verstehen, die auf der Stadt- bzw. Gemeindeebene zuzuordnen waren.

2.3.2 Datenabfrage bei den institutionellen Vermietern

Darüber hinaus wurden die institutionellen Vermieter in Schleswig-Holstein um Mithilfe gebeten. Sie wurden in einem Informationsschreiben auf die Datenerhebung aufmerksam gemacht. Anschließend wurden telefonisch Ansprechpartner in den jeweiligen Unternehmen ermittelt. Diesen wurde jeweils eine vorbereitete Excel-Datei mit den gewünschten Kategorien zugesandt. Insgesamt war der Rücklauf deutlich umfangreicher als bei einer ähnlichen Erhebung im Jahre 2007. Die Bruttostichprobe betrug hier 133.829 Datensätze.

2.3.3 Abgefragte Inhalte bei der Erhebung der Neuvertrags- und Bestandsmieten

Es wurden u. a. folgende Angaben zu den Mietwohnungen erfragt:

- Stadt bzw. Gemeinde
- Adresse bzw. PLZ-Gebiet
- Wohnfläche in m²
- Baujahr
- Nettokaltmiete
- Öffentliche Förderung der Wohnung (ja/nein)
- Status der Wohnung (vermietet/leerstehend)
- Datum der Begründung des aktuellen Mietverhältnisses

2.3.4 Weiterverarbeitung der erhobenen Daten zu den Neuvertrags- und Bestandsmieten

Die Datensätze aus allen drei Teilerhebungen wurden für die nachfolgende Analyse gefiltert. Es verblieben nur solche Datensätze in der Datenbank, die Angaben zur Wohnfläche und zur Nettokaltmiete enthalten. Die Analyse konzentriert sich auf den preislich nicht gebundenen Wohnraum. Preisgebundener, d. h. öffentlich geförderter Wohnraum ist daher auszuschließen. Leerstehende Wohnungen werden gleichsam nicht betrachtet. Nach der Filterung verbleiben 1.986 Datensätze von Kleinvermietern und Mietern sowie 92.270 Datensätze von institutionellen Vermietern.

Durch die Herkunft der Datensätze aus den verschiedenen Quellen ist der Datenbestand vergleichsweise heterogen. Einige institutionelle – besonders (ehemals) gemeinnützige – Vermieter sehen sich verpflichtet, nicht zu hohe Mieten zu verlangen. Kleinvermieter meldeten teilweise besonders hohe Mieten, die jedoch auch mit den Merkmalsausprägungen der jeweiligen Wohnung wie einer guten Ausstattung oder einer attraktive Lage zusammenhängen können. Um trotz dieser Unterschiedlichkeit belastbare Aussagen zu den Neuvertrags- und Bestandsmieten zu erhalten, werden statt des Mittelwertes der Mieten Schwerpunktmieten ausgewiesen. Zu deren Berechnung werden die Mieten zunächst um Extremwerte bereinigt und anschließend die mittleren zwei Drittel der Quadratmetermieten angegeben. Ein solches Vorgehen findet sich analog in vielen Mietspiegeln – darunter in jenen von Kiel, Lübeck und Hamburg. Werte in den Sechsteln oberhalb und unterhalb der 2/3-Spanne sind für den jeweiligen Markt nicht repräsentativ. Für den Vergleich zweier Schwerpunktmieten werden schließlich jeweils die oberen Spannenwerte herangezogen.

3. Höhe und Struktur der Angebotsmieten

In diesem Kapitel wird die Struktur der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein anhand der bei ImmobilienScout24 im Zeitraum von Januar 2011 bis Juli 2012 inserierten Mietangebote für nicht preisgebundene Wohnungen analysiert. Im ersten Abschnitt werden für das Land Schleswig-Holstein insgesamt die Unterschiede der Angebotsmieten in Teilbeständen (Segmenten) betrachtet, im zweiten Abschnitt erfolgt dies für schleswig-holsteinische Teilgebiete. Anschließend werden die Angebotsmieten der schleswig-holsteinischen Teilgebiete mit denen in Städten und Kreisen in anderen Bundesländern verglichen (überregionaler Vergleich). Die beiden letzten Abschnitte des Kapitels befassen sich mit regionalen Unterschieden bei den Angebotsmieten von Teilbeständen sowie der nach Segmenten unterschiedenen Angebotsmietenstruktur in einzelnen Städten und Teilgebieten.

3.1 Struktur der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein nach Teilbeständen

Insgesamt wurden im Zeitraum von Januar 2011 bis Juli 2012 in Schleswig-Holstein nicht preisgebundene Wohnungen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,44 € pro m² Wohnfläche angeboten. Die Miethöhe unterscheidet sich dabei in einzelnen Teilbeständen bzw. Segmenten. Im Folgenden wird zunächst für das Land Schleswig-Holstein insgesamt der Einfluss verschiedener Wohnwertmerkmale wie des Baualters (Baujahr des Gebäudes), des Zustands der Wohnung (bzw. des Gebäudes) und weiterer Merkmale (Aufzug, Balkon, Einbauküche) sowie der Wohnungsgröße auf die Höhe der Angebotsmieten analysiert. Anschließend wird untersucht, wie sich die Angebotsmieten hinsichtlich verschiedener Wohnungsanbieter unterscheiden.⁸

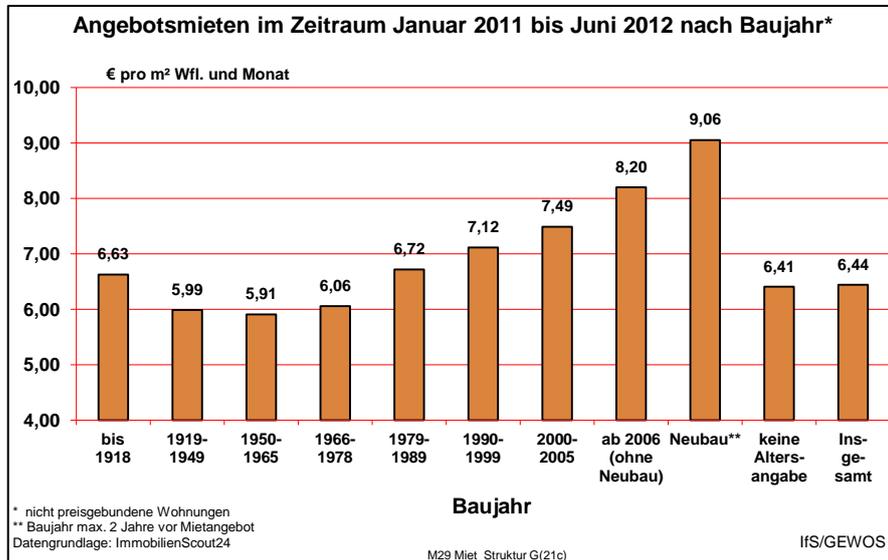
3.1.1 Baujahr

Abbildung 3.1 zeigt die Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 für das Land Schleswig-Holstein insgesamt nach dem Baujahr des Gebäudes der angebotenen Wohnungen. Es wird ein deutliches Preisgefälle von den jüngeren zu den älteren Wohnungen ersichtlich. Die weit höchsten Angebotsmieten verzeichnen Neubauten (innerhalb der letzten zwei Jahre errichtet) mit 9,06 € pro m². Mit merklichen Abstand die folgen die von 2006 bis 2010 errichteten (8,20 € pro m²) und mit weiterem Abstand in den Jahren 2000 bis 2005 errichtete

⁸ Regionale Unterschiede der Miethöhe verschiedener Segmente werden unten auf der Ebene der Teilgebiete und ausgewählter Zentren dargestellt.

Wohnungen (7,49 € pro m²)⁹ sowie Wohnungsbestände der 1990er- und 1980er-Jahre (7,12 bzw. 6,72 € pro m²).

Abbildung 3.1



Mit Ausnahme der Altbauten mit Baujahr bis 1918 (6,63 € pro m²) weisen die übrigen Baualtersgruppen (1919 bis 1978) in Relation zum Gesamtdurchschnitt von 6,44 € pro m² unterdurchschnittliche Angebotsmieten auf. Mit ähnlich niedrigen Mieten werden die Wohnungen der Baujahre 1919 bis 1949, 1950 bis 1965 sowie 1966 bis 1978 angeboten (5,99 bzw. 5,91 bzw. 6,06 € pro m²). Angebotene Wohnungen, die keine Angabe des Baujahrs enthalten, weisen ein ähnliches Mietniveau auf wie der Durchschnitt aller Mietangebote (6,41 gegenüber 6,44 € pro m²).

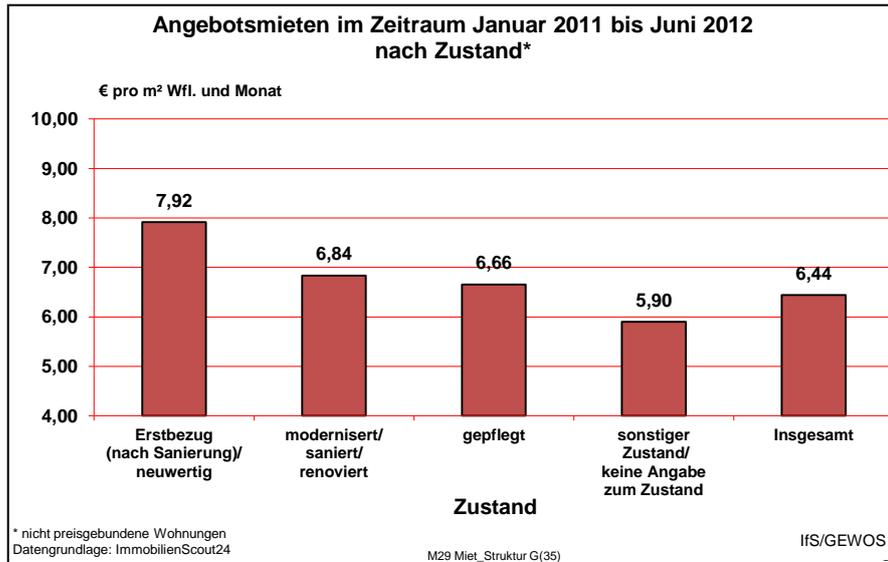
3.1.2 Zustand der Wohnung

Anhand von Abbildung 3.2 wird der deutliche Einfluss des Zustands der Wohnung auf die Miethöhe ersichtlich, wobei sich Angaben zum Zustand der Wohnung im Rahmen der Inserate im Wesentlichen auf positive Eigenschaften der Wohnung konzentrieren. Wohnungen, die (ggf. nach einer Sanierung) erstmalig bezogen oder vom Anbieter als neuwertig bezeichnet werden, werden zu stark überdurchschnittlichen Mieten angeboten

⁹ Die spürbare Differenz zwischen den Angebotsmieten von Wohnungen der Baujahre 2000 bis 2005 und ab 2006 ist auch darauf zurückzuführen, dass die Angebote für die Wohnungen mit Baujahr ab 2006 aufgrund der dort hohen Bautätigkeit überproportional im hochpreisigen Hamburger Umland liegen.

(7,92 € pro m²).¹⁰ Für Wohnungen, die modernisiert, saniert oder renoviert sind, werden mit 6,84 € pro m² spürbar überdurchschnittliche und für Wohnungen mit gepflegtem Zustand mit 6,66 € pro m² leicht überdurchschnittliche Mieten verlangt. Wohnungen mit sonstigem Zustand oder (häufiger) keiner Zustandsangabe weisen unterdurchschnittliche Mieten auf (5,90 € pro m²).

Abbildung 3.2



3.1.3 Ausstattung mit Aufzug, Balkon oder Einbauküche

Die Ausstattung von Wohnungen mit einem Aufzug, einem Balkon oder einer Einbauküche führt aufgrund der wohnwerterhöhenden Merkmale häufig zu merklich höheren Angebotsmieten als bei Wohnungen ohne solche Merkmale. Die Unterschiede zwischen Wohnungen mit und ohne diesen Merkmalen sind jedoch nicht bei allen Wohnungstypen bzw. Baujahresklassen gleich stark ausgeprägt:

- Für Wohnungen mit einem Aufzug werden im Durchschnitt insgesamt 1,17 € pro m² mehr verlangt als für Wohnungen ohne Aufzug. Der Unterschied ist jedoch bei der Baujahresklasse 1950 bis 1978, die häufiger Hochgeschosser bzw. Aufzüge als typisches Ausstattungsmerkmal aufweist, deutlich unterdurchschnittlich (0,46 € pro m²); beson-

¹⁰ Die Wohnungen mit dem Zustand Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig stellen insbesondere jüngere Bestände (ab 1990) dar, während modernisierte/sanierte/renovierte bzw. gepflegte Wohnungen Bestände aller Baujahresklassen repräsentieren.

ders große Mietunterschiede von Wohnungen mit und ohne Aufzug weisen junge Bestände ab 2000 auf (1,54 € pro m²).

- Für Wohnungen mit Balkon werden im Durchschnitt 0,44 € pro m² mehr verlangt als für Wohnungen ohne Balkon. Die Mieten der Baualtersgruppen 1950 bis 1978 sowie ab 2000 unterscheiden sich vergleichsweise gering in Abhängigkeit von der Ausstattung mit oder ohne Balkon (0,30 bzw. 0,23 € pro m²). In den anderen Altersgruppen sind die Unterschiede von Wohnungen mit und ohne Balkon in etwa so hoch wie bei den Wohnungen insgesamt.
- Bei Wohnungen mit Einbauküche liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten insgesamt um 1,03 € pro m² über denen der Wohnungen ohne Einbauküche. Einbauküchen befinden sich dabei häufiger in Beständen jüngerer Baujahresklassen (ab 1979) bzw. in Wohnungen mit einem positiven Zustandsmerkmal (Erstbezug/neuwertig, modernisiert/saniert/renoviert, gepflegt), sodass dieses Ausstattungsmerkmal häufiger mit anderen wohnwerterhöhenden Merkmalen korrespondiert.

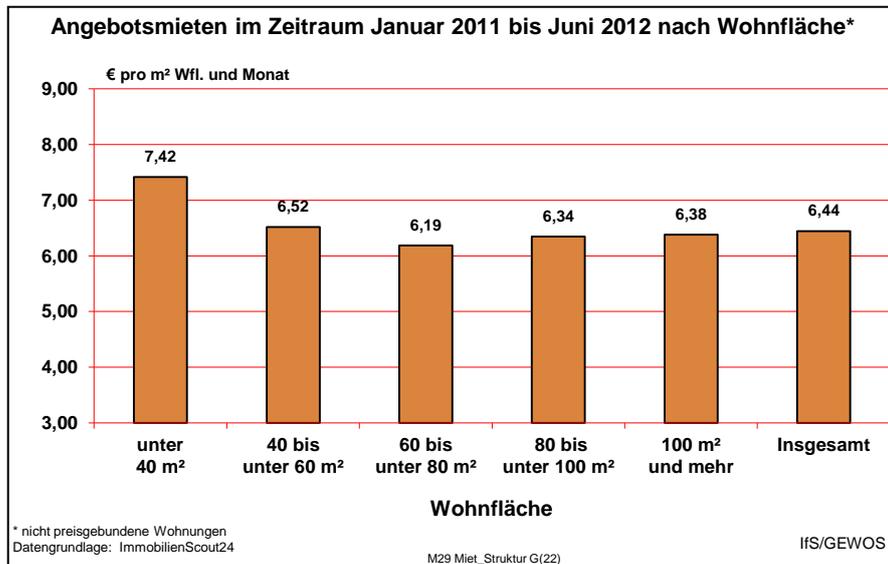
Die zur Miete angebotenen Wohnungen der Baujahre 1979 bis 1999 und insbesondere der Baujahre ab 2000 weisen häufiger die Ausstattungsmerkmale Aufzug, Balkon oder Einbauküche als die übrigen Bestände auf. Die Mietunterschiede zwischen jüngeren und älteren Beständen (siehe oben) sind insoweit nicht allein in unterschiedlicher baulicher oder städtebaulicher Qualität der Wohnungen bzw. Gebäude, sondern auch in höherer Ausstattungsqualität begründet (bessere Ausstattung der jüngeren Bestände).

3.1.4 Wohnungsgröße

Die Unterschiede der Mieten in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße werden anhand der Wohnfläche der angebotenen Wohnungen aufgezeigt.¹¹ Sehr kleine Wohnungen mit weniger als 40 m² Wohnfläche weisen eine stark überdurchschnittliche und Wohnungen mit 40 bis 60 m² eine leicht überdurchschnittliche Angebotsmiete auf (7,42 bzw. 6,52 € pro m²; Abbildung 3.3).

¹¹ Die Angebotsmieten wurden auch nach der Raumzahl analysiert. Da die Ergebnisse weitgehend mit den Ergebnissen zur Wohnfläche korrespondieren, wurde auf eine Darstellung verzichtet.

Abbildung 3.3



Alle größeren Wohnungen verzeichnen unterdurchschnittliche Mieten, wobei die Durchschnittsmiete bei mittelgroßen Wohnungen mit 60 bis unter 80 m² Wohnfläche am niedrigsten ist (6,19 € pro m²). Bei Wohnungen mit 80 bis unter 100 m² und bei Wohnungen ab 100 m² (6,34 bzw. 6,38 € pro m²) liegen sie knapp unter dem Gesamtdurchschnitt. Dass die Mieten nicht mit der Wohnfläche kontinuierlich zurückgehen, ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die mittelgroßen Wohnungen besonders häufig in den preisgünstigen Beständen der 1950er- bis 1970er-Jahre vertreten sind, während größere Wohnungen häufiger in jüngeren Beständen (ab 1980) oder bis 1918 errichteten Altbauten liegen, die höhere Mieten aufweisen (siehe oben).

3.1.5 Anbieter

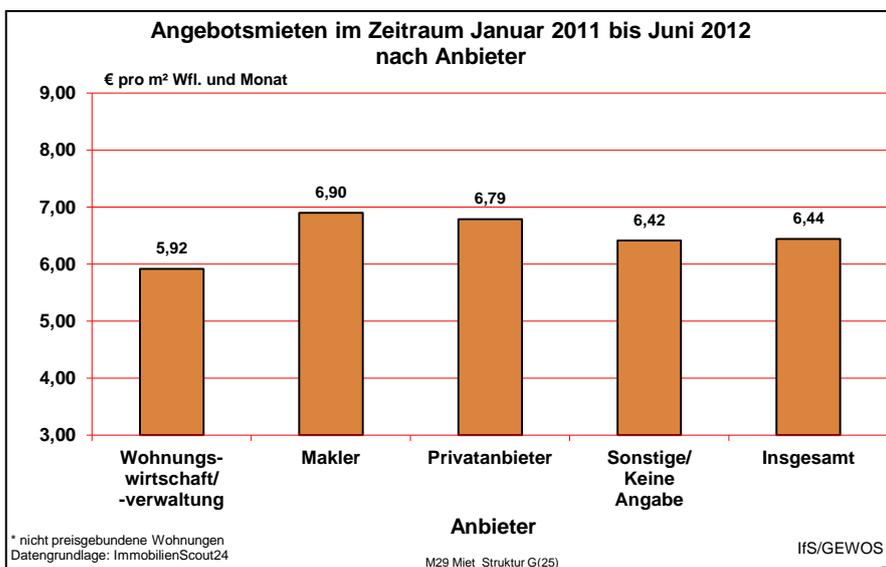
Abbildung 3.4 zeigt die durchschnittlichen Angebotsmieten nach dem Anbieter, der die Wohnung bei ImmobilienScout24 inseriert hat. Dabei handelt es sich zum einen um die Eigentümer/Verwalter der Wohnungen selbst (Wohnungswirtschaft und -verwaltung, Privatanbieter), zum anderen um von diesen eingeschaltete Makler.

Anbieter aus dem Bereich der professionellen Wohnungswirtschaft und -verwaltung boten im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt von 6,44 € pro m² Wohnungen zu deutlich unterdurchschnittlichen Mieten an (5,92 € pro m²). Makler, die typischerweise Wohnungen von Privatvermietern und Kleineigentümern vermitteln, und Privatanbieter, die ihre Wohnungen selbst anbieten, verlangen demgegenüber deutlich überdurchschnittliche Mieten (6,90

bzw. 6,79 € pro m²). Mietangebote von sonstigen Anbietern oder ohne Angabe des Anbieters entsprechen etwa dem Durchschnitt (6,42 € pro m²).

Dieses Ergebnis entspricht dem gängigen Bild, dass insbesondere öffentliche/kommunale und genossenschaftliche Vermieter bei ihren Mietforderungen als relativ zurückhaltend gelten und dadurch den Durchschnitt der Angebotsmieten der gesamten Gruppe Wohnungswirtschaft und -verwaltung etwas nach unten bzw. unter den Gesamtdurchschnitt drücken.

Abbildung 3.4



Mietangebote der Wohnungswirtschaft und -verwaltung sind bei den Wohnungen der meisten Baujahresklassen bzw. bei Wohnungen verschiedener Zustandsmerkmale niedriger als die von anderen Anbietern. Ausnahme hiervon sind sehr junge Bestände (ab 2006) bzw. Wohnungen mit Zustandsmerkmal „Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig“. Hier werden von allen Anbietergruppen ähnlich hohe Mieten gefordert, was auf die in der Regel zuvor durchgeführten Investitionen bzw. deren notwendige Refinanzierung zurückzuführen sein dürfte.

Die durchschnittlichen Mietangebote von Maklern liegen in allen Baujahresklassen über denen der jeweiligen Baujahresklasse insgesamt, wobei die Makler etwas häufiger Wohnungen mit positiven Zustandsmerkmalen anbieten und insoweit höhere Mietforderungen zum Teil auf bessere Qualitäten zurückgehen. Bei den Privatanbietern liegen die Angebotsmieten im Vergleich zum allgemeinen Mietniveau der jeweiligen Baujahresklasse ebenfalls meist höher, jedoch insgesamt weniger stark als bei den Maklern (in der Regel

überdurchschnittliche Mieten und wenige Baujahresklassen mit durchschnittlichen Mieten; Tabelle 3.1).

Tabelle 3.1

Durchschnittliche Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 nach Anbietern sowie Baujahr und Zustand der Wohnung (nettokalt in €/m²)*					
	Insgesamt	darunter			
		Wohnungs- wirtschaft/ -verwaltung	Makler	Privat- anbieter	Sonstige/ Keine Angabe
Insgesamt	6,44	5,92	6,90	6,79	6,42
Baujahr					
bis 1918	6,63	6,10	6,87	6,62	6,37
1919-1949	5,99	5,61	6,73	6,79	6,08
1950-1965	5,91	5,66	6,64	6,79	6,52
1966-1978	6,06	5,63	6,79	6,81	5,94
1979-1989	6,72	6,13	7,09	6,96	6,75
1990-1999	7,12	6,66	7,37	6,90	8,41
2000-2005	7,49	7,52	7,55	7,15	7,78
ab 2006	8,77	8,80	8,97	8,23	8,22
keine Angabe	6,41	5,89	6,70	6,58	5,94
Zustand					
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	7,92	7,97	7,94	7,42	9,19
modernisiert/saniert/renoviert	6,84	6,45	6,98	6,89	6,66
gepflegt	6,66	6,23	6,83	6,66	6,74
sonstiger Zustand/keine Angabe	5,90	5,63	6,52	6,38	5,71
N	43.356	18.547	18.528	4.240	2.041
() geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft * nicht preisgebundene Wohnungen Datengrundlage: ImmobilienScout24					
					IFS/GEWOS

3.2 Regionale Struktur der Angebotsmieten

3.2.1 Durchschnittliche Angebotsmieten in Teilgebieten

Karte 3.1 zeigt die durchschnittlichen Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 für die Teilgebiete der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025, bei denen Gemeinden nach Zentren, Umlandräumen und ländlichen Bereichen unterschieden werden.¹² Die konkreten Werte der Angebotsmieten der einzelnen Gebiete sind im Anhang (Tabelle A.1) dargestellt.

Im Durchschnitt wurden 2011/1. Hj. 2012 in Schleswig-Holstein landesweit nicht preisgebundene Mietwohnungen für 6,44 € pro m² (nettokalt) angeboten. Weit überdurchschnittliche bzw. die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten weist die touristisch geprägte, hoch attraktive Insel Sylt auf (17,85 € pro m²). Neben diesem eher untypischen Teilgebiet verzeichnen die an die Hansestadt Hamburg angrenzenden Mittelzentren die höchsten Angebotsmieten in Schleswig-Holstein (Norderstedt 8,37, Wedel 8,33, Ahrensburg 8,18, Wentorf/Reinbek/Glinde 7,96, Pinneberg 7,47 € pro m²). Bei den nicht direkt an Hamburg angrenzenden Mittelzentren des Hamburger Umlands sind die Mieten demgegenüber spürbar niedriger, aber zumeist überdurchschnittlich (Kaltenkirchen 6,74, Elmshorn 6,72, Bad Oldesloe 6,56, Geesthacht 6,15 € pro m²).

Ebenfalls über dem Durchschnitt liegende Angebotsmieten (7,31 € pro m²) werden für Wohnungen in den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands (ohne Mittelzentren) sowie im Umland von Lübeck (7,32 € pro m²) verlangt, wobei der hohe Durchschnitt des Lübecker Umlands zum Teil auf sehr hohe Mieten in touristischen Gemeinden (Timmen-dorfer Strand, Scharbeutz etc.) zurückzuführen ist.

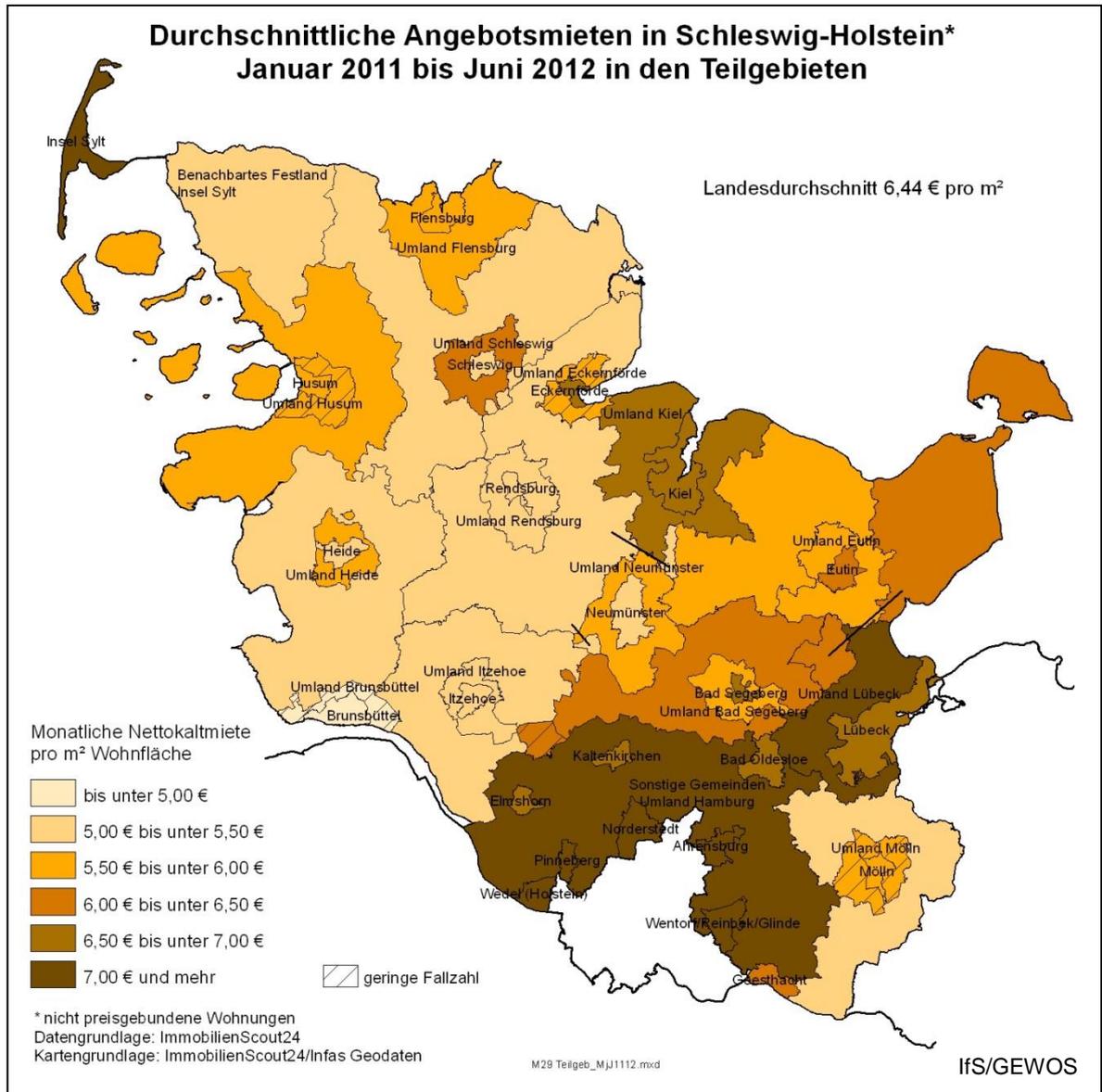
Von den Oberzentren weisen die beiden größten Städte des Landes nur leicht überdurchschnittliche Angebotsmieten auf (Lübeck 6,63, Kiel 6,51 € pro m²), während die Mieten in Flensburg (5,66 € pro m²) und insbesondere Neumünster (5,33 € pro m²) spürbar unterdurchschnittlich sind.

In den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands sind die Angebotsmieten nur bei wenigen Ausnahmen überdurchschnittlich (Bad Segeberg 6,67, Eckernförde 6,62 € pro m²). Während sich die Angebotsmieten in Eutin, Husum und Mölln mit 6,04 bis 5,69 € pro m² noch in der Nähe des Landesdurchschnitts bewegen, sind sie in Itzehoe, Heide,

¹² Siehe IfS 2011, S. 2f; in Nordfriesland werden darüber hinaus die Besonderheiten des Wohnungsmarktes im Raum Sylt durch eine gesonderte Betrachtung der Situation auf der Insel Sylt sowie auf dem benachbarten Festland berücksichtigt.

Rendsburg, Schleswig und insbesondere Brunsbüttel deutlich unterdurchschnittlich (zwischen 5,44 und 4,76 € pro m²).

Karte 3.1



Das Niveau der Angebotsmieten der Umlandräume der Oberzentren sowie der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands entspricht zumeist in etwa dem des jeweiligen Zentrums (eher geringe Unterschiede zwischen Zentrum und jeweiligem Umland). Dementsprechend sind die Mieten von Umlandräumen von Kiel und Lübeck überdurchschnitt-

lich sowie in den Umlandräumen von Zentren in den nord-westlichen Landesteilen zu-
meist deutlich unterdurchschnittlich (Itzehoe, Heide, Rendsburg, Brunsbüttel).¹³

Bei den sonstigen Gebieten der Kreise bzw. den ländlichen Räumen zeichnet sich ein
ähnliches Bild ab: Bei jenen in den Kreisen Ostholstein, Pinneberg und Segeberg, die
entweder nicht sehr weit von Hamburg entfernt sind oder großräumig eine touristische
Attraktivität aufweisen (Ostholstein), sind die Angebotsmieten nur leicht unterdurchschnitt-
lich (6,18 bis 6,08 € pro m²). Hingegen sind sie in den ländlichen Räumen der meisten
nördlichen oder westlichen Kreise (Dithmarschen, Rendsburg-Eckernförde, Schleswig-
Flensburg, Steinburg) deutlich niedriger (5,41 bis 5,16 € pro m²).¹⁴

Insgesamt zeigt sich bei den Angebotsmieten in der regionalen Struktur ein sehr ausge-
prägtes Süd-Nord-Gefälle sowie ein deutliches Ost-West-Gefälle mit stark überdurch-
schnittlichen Mieten im Hamburger Umland, durchschnittlichen bis etwas überdurch-
schnittlichen Mieten im süd-östlichen Landesteil und (überwiegend) spürbar unterdurch-
schnittlichen Mieten in den nördlichen und westlichen Teilen Schleswig-Holsteins.

3.2.2 Angebotsmieten in Unterzentren und Spotlightorten

Zusätzlich zur Ebene der Teilgebiete wurde eine vertiefende Analyse der Angebotsmieten
auf der Ebene der Unterzentren und der Spotlightorte der Wohnungsmarktbeobachtung
der Investitionsbank Schleswig-Holstein durchgeführt. Diese hatte das Ziel, zu prüfen, ob
die Angebotsmieten in den Unterzentren und Spotlightorten sich wesentlich von den An-
gebotsmieten der Teilräume, in denen sie liegen, unterscheiden. Im Folgenden werden
die Ergebnisse der Prüfung in zusammengefasster Form dargestellt. Die einzelnen durch-
schnittlichen Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 in den Unterzentren und Spotlightorten der
schleswig-holsteinischen Wohnungsmarktbeobachtung sind im Anhang (Tabelle A.2) dar-
gestellt.

Insgesamt zeigen sich bei den Unterzentren und Spotlightorten bezogen auf die Ange-
botsmieten ähnliche Strukturen wie bei den oben beschriebenen Teilräumen, in denen sie
liegen. Abweichungen erklären sich weitgehend aus unterschiedlichen Bestandsstruktu-
ren bzw. Besonderheiten der Lage der Stadt (z. B. Autobahnanbindung nach Hamburg

¹³ In Ausnahmefall Schleswig ist die spürbar höhere durchschnittliche Angebotsmiete im Umland von
Schleswig auf die dort im Vergleich zur Stadt spürbar höheren Anteile von Wohnungen jüngeren Bau-
alters bzw. von Neubauten zurückzuführen.

¹⁴ Dass in den sonstigen Gemeinden Nordfrieslands die Durchschnittsmiete mit 5,86 € pro m² für einen
nord-westlichen ländlichen Raum vergleichsweise hoch ist, resultiert aus dortigen touristisch sehr attrak-
tiven Gemeinden mit höheren Mieten (St. Peter Ording etc.).

oder touristisch besonders attraktiver Ort¹⁵). Verdeutlicht sei dies anhand einiger Beispiele:

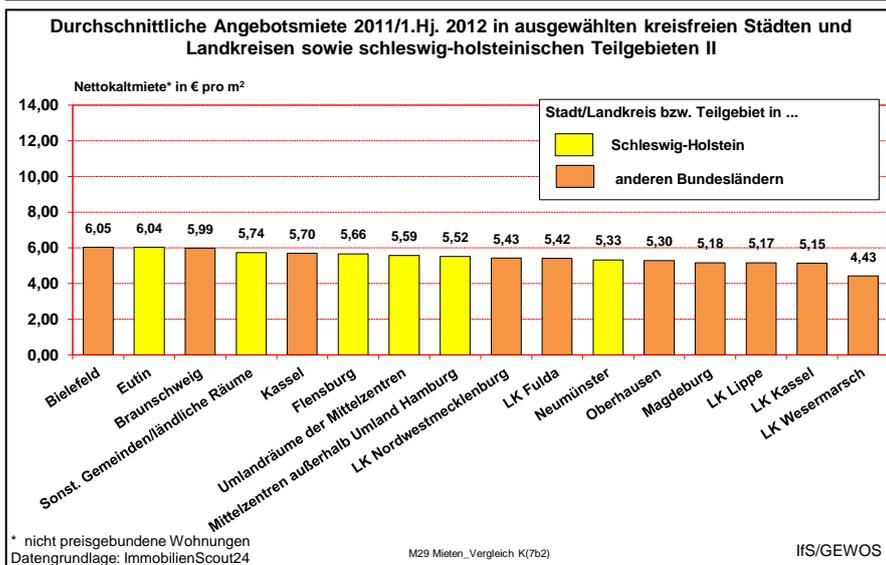
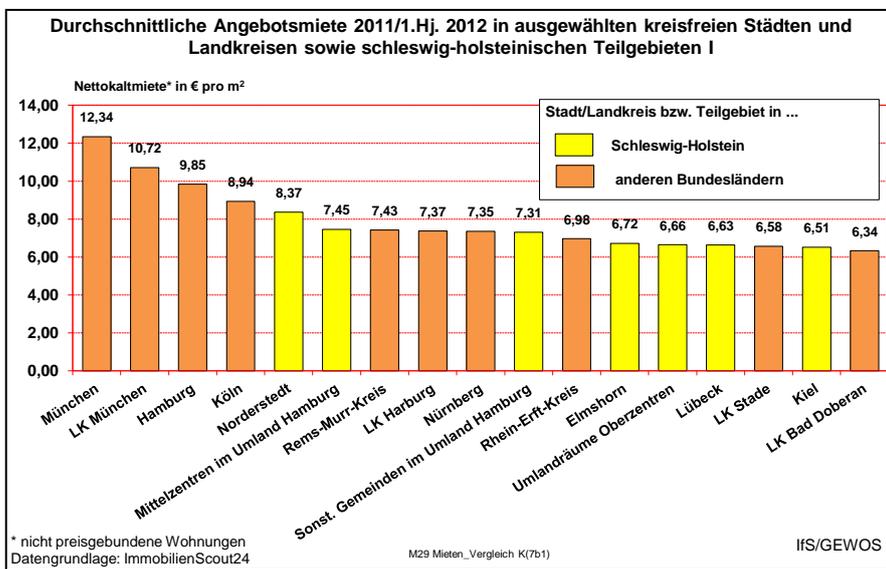
- Im Hamburger Umland weisen Teile der Unterzentren (wie die dortigen Mittelzentren) weit überdurchschnittliche Angebotsmieten auf (Bargteheide, Trittau), zum Teil sind die Mieten in den Unterzentren aber für das Hamburger Umland eher moderat und auch unterdurchschnittlich, insbesondere im vergleichsweise schlecht von Hamburg aus erreichbarem Schwarzenbek (5,64 € pro m²).
- Von den Unterzentren/Spotlightorten in den Umlandräumen der Oberzentren weisen die Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz (9,57 bzw. 8,09 € pro m²) spürbar höhere Mieten auf als das Zentrum Lübeck, was auf die touristische Attraktivität dieser Gebiete zurückzuführen ist (attraktive Lage, Knappheit durch Konkurrenz touristisches Wohnen etc.). Die anderen Orte im Lübecker und Kieler Umland (Gettorf, Schönberg, Reinfeld, Schwentinental, Preetz, Flintbek) bewegen sich mit Durchschnittsmieten zwischen 6,20 und 7,01 € pro m² etwa auf dem Niveau der Kernstädte. In den bei Neumünster und Flensburg gelegenen Unterzentren Bordesholm und Tarp (5,49 und 4,93 € pro m²) sind die Mieten spürbar niedriger als in den Zentren.
- Im Raum Sylt zeigt sich anhand der dortigen Unterzentren das sehr große Gefälle zwischen der Insel und dem Festland: Während in der Gemeinde Sylt im Durchschnitt 18,12 € pro m² verlangt werden, sind es in Niebüll 5,94 € pro m² und in den noch weiter von Sylt entfernten Festlandgemeinden Bredstedt und Leck 5,40 bzw. 4,69 € pro m².
- In den zahlreichen Unterzentren in den ländlichen Räumen werden Wohnungen zu meist zu (spürbar) unterdurchschnittlichen Mieten angeboten bzw. das für die ländlichen Räume insgesamt festgestellte eher niedrige Mietenniveau (siehe oben) trifft in der Regel für die dortigen Kerne ebenfalls zu. Ausnahmen wie das relativ hohe Preisniveau der in Büsum angebotenen Wohnungen (7,70 € pro m²) sind in vergleichsweise vielen Wohnungen mit geringem Baualter bzw. Neubauwohnungen begründet. Im Bereich des Landesdurchschnitts bzw. zwischen 6,13 und 6,51 € pro m² liegende Angebotsmieten verzeichnen des Weiteren Unterzentren in ländlichen Räumen, die entweder recht gut an Hamburg angebunden sind (Bad Bramstedt) oder in touristisch attraktiven Räumen liegen (Neustadt in Holstein, Fehmarn). In allen anderen Unterzentren sind die Angebotsmieten niedriger.

¹⁵ In touristisch sehr attraktiven Orten sind Mieten höher, da die Nachfrage nach Wohnungen für das dauerhafte Wohnen mit der Nachfrage nach Freizeitwohnen (Ferienwohnungen, Zweitwohnsitze) konkurriert sowie weil diese Orte typischerweise kleinräumige Arbeitsplatzschwerpunkte mit einer höheren Attraktivität für Bewohner (Zuzüge/weniger Fortzüge) bilden.

3.3 Angebotsmieten schleswig-holsteinischer Teilgebiete im überregionalen Vergleich

Von Interesse ist, wie sich die unterschiedlichen Miethöhen in den Teilgebieten Schleswig-Holsteins im Vergleich zu anderen deutschen Wohnungsmärkten einordnen. Verteilt auf zwei Teilgrafiken werden daher die Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 der Oberzentren, ausgewählter Mittelzentren und zusammengefasster Teilgebiete in Schleswig-Holstein im Vergleich zu den Angebotsmieten in 22 kreisfreien Städten und Landkreisen in anderen Bundesländern dargestellt (Abbildung 3.5).

Abbildung 3.5



Die mit Abstand höchsten Angebotsmieten verzeichnet die bundesweit als am angespanntesten geltende Wohnungsmarktregion München (Stadt München 12,34 € pro m²; Landkreis München 10,72 € pro m²). In Hamburg werden Wohnungen für im Durchschnitt 9,85 € pro m² und in Köln für 8,94 € pro m² angeboten.

Im unmittelbar an Hamburg angrenzenden Norderstedt sind die Mieten mit 8,37 € pro m² um rund 1,50 € pro m² niedriger als in Hamburg. Bei den gesamten Mittelzentren und den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands (7,45 bzw. 7,31 € pro m²) liegen die Angebotsmieten zusätzlich um rund 1 € pro m² niedriger. Das Mietniveau des schleswig-holsteinischen Teils des Hamburger Umlands bewegt sich damit auf einem ähnlichen Niveau wie im südlich an Hamburg angrenzenden Landkreis Harburg oder wie in anderen Umlandräumen von Hochpreisregionen (an Stuttgart angrenzender Rems-Murr-Kreis oder an Köln angrenzender Rhein-Erft-Kreis).

Das etwas weiter von Hamburg entfernte Mittelzentrum Elmshorn verzeichnet mit 6,72 € pro m² demgegenüber niedrigere Mieten, die denen des Landkreises Stade entsprechen, der süd-westlich an Hamburg angrenzt und ebenfalls gewisse Distanzen zu Hamburg aufweist.

Das Mietniveau von Kiel und Lübeck, den beiden größten Oberzentren Schleswig-Holsteins, liegt mit 6,51 bzw. 6,63 € pro m² innerhalb der Spanne, die die Angebotsmieten der solitären Großstädte bzw. regionalen Zentren Nürnberg (7,35 € pro m²) und Bielefeld (6,05 € pro m²) bilden.

Flensburg und Neumünster sowie die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und ihre Umlandräume weisen mit Angebotsmieten zwischen 5,33 und 5,66 € pro m² ähnliche Mieten auf wie nördliche bzw. ländliche Teile Hessens (Kassel, Landkreis Fulda). Diese für Schleswig-Holstein vergleichsweise niedrigeren Mieten liegen dabei etwas oberhalb der Mieten der Beispielstädte des Ruhrgebiets (Oberhausen) oder Ostdeutschlands (Magdeburg) sowie spürbar über denen von peripher-ländlichen Kreisen wie dem Landkreis Wesermarsch (Niedersachsen).

3.4 Regionale Unterschiede bei den Angebotsmieten von Teilbeständen

In diesem Abschnitt werden die Angebotsmieten in einzelnen Teilbeständen bzw. Segmenten, deren Unterschiede für das Land Schleswig-Holstein bereits aufgezeigt wurden (siehe oben 3.1), hinsichtlich regionaler bzw. teilräumlicher Unterschiede analysiert. Hierbei werden die oben differenziert dargestellten Teilgebiete zusammengefasst betrachtet (Oberzentren, Umlandräume der Oberzentren, Mittelzentren im Umland Hamburg etc.).

3.4.1 Baujahr

Anhand der in Tabelle 3.2 nach Baujahr und Teilgebieten unterschiedenen Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 zeigt sich, dass das oben dargestellte Preisgefälle bei den Baujahresklassen in allen Teilräumen zu beobachten ist: Jüngere Bestände bzw. Neubauten sind deutlich teurer als ältere Bestände. Allerdings bewegt sich das Gefälle in den Teilräumen auf sehr unterschiedlichen Niveaus. Bei den Mittelzentren im Hamburger Umland reicht das Gefälle von 9,31 € pro m² beim Neubau bis 6,98 € pro m² bei Wohnungen mit Baujahr von 1950 bis 1965. Bei den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands bewegen sich die Werte zwischen 7,92 und 5,10 € pro m² (für Neubau bzw. Wohnungen der Baujahre 1966 bis 1978) und liegen deutlich niedriger.

Tabelle 3.2

Durchschnittliche Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 nach Teilgebieten sowie Baujahr (nettokalt in €/m ²)*											
Teilgebiet	Ins-gesamt	Baujahr									Baujahr <=2 J./Neubau
		bis 1918	1919-1949	1950-1965	1966-1978	1979-1989	1990-1999	2000-2005	ab 2006	keine Altersangabe	
Oberzentren	6,29	6,74	5,91	5,83	5,61	6,42	7,29	7,40	8,94	6,38	9,16
Umlandräume Oberzentren	6,66	6,43	6,29	6,04	6,05	7,06	7,22	7,54	8,37	6,58	8,48
Mittelzentren im Umland Hamburg	7,45	7,41	7,08	6,98	7,07	7,62	7,96	8,15	9,31	7,41	9,45
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	7,31	7,38	6,57	6,86	6,96	7,49	7,49	7,94	8,63	7,22	8,83
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,52	5,80	5,46	5,23	5,10	5,53	6,12	6,84	7,92	5,61	8,34
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,59	5,58	(5,14)	5,34	4,81	5,70	6,01	5,95	7,03	5,52	(6,89)
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	5,74	5,54	6,09	5,23	5,34	5,90	5,94	6,39	8,76	5,71	9,55
Schleswig-Holstein	6,44	6,63	5,99	5,91	6,06	6,72	7,12	7,49	8,77	6,41	9,06
() geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft											N = 43.356
* nicht preisgebundene Wohnungen											
Datengrundlage: ImmobilienScout24											IFS/GEWOS

Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen sind in den Teilgebieten zwar regelmäßig am höchsten, die Differenz zum jeweiligen Durchschnitt aller Mieten ist jedoch unterschiedlich: In den Oberzentren, den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands sowie in den ländlichen Räumen werden Neubauwohnungen zu jeweils nahezu bzw. mehr als der Hälfte über dem jeweiligen Durchschnitt aller Mieten angeboten, die Neubauten weisen also einen besonders großen Abstand zu älteren Objekten auf. Im höherpreisigen Hamburger Umland (Mittelzentren und sonstige Gemeinden) ist hingegen der Abstand der Mieten für Neubauwohnungen zum Gesamtdurchschnitt bzw. zu älteren Wohnungen deutlich geringer (ca. ein Fünftel bis ein Viertel). Dies trifft auch für die Umlandräume der Ober- und Mittelzentren zu.

3.4.2 Zustand der Wohnung

Der oben dargestellte Befund, dass Wohnungen mit dem Zustand „Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig“ stark überdurchschnittliche, modernisierte/sanierte/renovierte Wohnungen etwas überdurchschnittliche und gepflegte Wohnungen nahe dem Durchschnitt liegende Mieten aufweisen sowie Wohnungen ohne (positive) Zustandsangabe unterdurchschnittliche Mieten verzeichnen, gilt für alle Teilgebieten gleichermaßen (Tabelle 3.3).

Tabelle 3.3

Durchschnittliche Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 nach Teilgebieten sowie Zustand der Wohnung (nettokalt in €/m ²)*					
Teilgebiet	Insgesamt	Zustand			
		Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	modernisiert/saniert/renoviert	gepflegt	sonstiger Zustand/keine Angabe zum Zustand
Oberzentren	6,29	8,16	6,81	6,49	5,76
Umlandräume Oberzentren	6,66	7,74	7,12	6,75	6,10
Mittelzentren im Umland Hamburg	7,45	8,58	7,79	7,62	6,92
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	7,31	8,25	7,42	7,22	6,93
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,52	6,68	6,04	5,83	5,16
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,59	6,36	5,68	5,61	5,26
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	5,74	7,09	5,90	5,71	5,49
Schleswig-Holstein	6,44	7,92	6,84	6,66	5,90
					N = 43.356
* nicht preisgebundene Wohnungen					IIS/GEWOS
Datengrundlage: ImmobilienScout24					

Jedoch zeigt sich bei den Wohnungen mit dem tendenziell besten Zustand (Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig) bei den Oberzentren ein spürbar größerer Abstand zum allgemeinen Mietniveau als in anderen Gebieten. Mit 8,16 € pro m² liegt die Durchschnittsmiete für dieses Segment in den Oberzentren um fast ein Drittel oberhalb der Durchschnittsmiete von 6,29 € pro m². In den anderen Teilgebieten liegt die Miete für Wohnungen mit Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig maximal 23% über dem jeweiligen Gebietsdurchschnitt. Mieten für Wohnungen mit besonders gutem Zustand sind demnach in den Oberzentren (im Vergleich zum jeweiligen lokalen Niveau) besonders hoch (aber trotzdem niedriger als im generell hochpreisigen Hamburger Umland).

3.4.3 Wohnungsgröße

Aus Tabelle 3.4 wird ersichtlich, dass das für Schleswig-Holstein insgesamt gezeigte Muster, dass sehr kleine Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche deutlich teurer und mittelgroße

Wohnungen von 60 bis 80 m² günstiger als der Durchschnitt sind,¹⁶ auch für die einzelnen Teilgebiete gilt. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Angebotsmieten für Wohnungen unter 40 m² in den Oberzentren und den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands im Vergleich zum jeweiligen Durchschnitt aller Wohnungen besonders hoch sind (jeweils 1/6 über dem Gebietsdurchschnitt); sehr kleine Wohnungen sind in den typischen Studenten- und Ausbildungsschwerpunkten des Landes demnach besonders teuer.

Tabelle 3.4

Durchschnittliche Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 nach Teilgebieten sowie Wohnfläche (nettokalt in €/m ²)*						
Teilgebiet	Insgesamt	Wohnfläche				
		unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 bis unter 100 m ²	100 m ² und mehr
Oberzentren	6,29	7,37	6,26	5,99	6,10	6,62
Umlandräume Oberzentren	6,66	7,67	6,89	6,46	6,47	6,34
Mittelzentren im Umland Hamburg	7,45	8,32	7,52	7,22	7,38	7,49
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	7,31	8,35	7,53	7,17	7,17	7,02
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,52	6,48	5,79	5,26	5,32	5,53
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,59	6,03	5,77	5,45	5,65	5,32
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	5,74	6,63	6,09	5,49	5,56	5,28
Schleswig-Holstein	6,44	7,42	6,52	6,19	6,34	6,38
						N = 43.356
* nicht preisgebundene Wohnungen						IFS/GEWOS
Datengrundlage: ImmobilienScout24						

Des Weiteren zeigt Tabelle 3.4, dass sehr große Wohnungen (100 m² und mehr) in den Oberzentren sowie Mittelzentren in und außerhalb des Hamburger Umlands regelmäßig höhere Mieten pro m² aufweisen als Wohnungen der Größenklasse 80 bis 100 m², während in den anderen, typischerweise durch kleine Städte bzw. Gemeinden geprägten Gebiete die sehr großen Wohnungen niedrigere m²-Preise aufweisen. Dies ist ein Hinweis auf eine gewisse Knappheit sehr großer Mietwohnungen in den Zentren bzw. größeren Städten.

3.4.4 Anbieter

Anhand von Tabelle 3.5 wird ersichtlich, dass von der Anbietergruppe Wohnungswirtschaft/-verwaltung angebotene Wohnungen in allen Teilgebieten unterdurchschnittliche Mieten aufweisen, während diese bei Privatanbietern sowie bei (in der Regel für Privat-

¹⁶ Die vergleichsweise niedrigen Mieten von Wohnungen mit 60 bis unter 80 m² Wohnfläche sind in hohen Anteilen der relativ preisgünstigen Bestände der 1950er- bis 1970er-Jahre in dieser Wohnflächenklasse begründet.

/Kleinvermieter tätigen) Maklern in allen Teilgebieten überdurchschnittlich sind. Die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft/-verwaltung betragen im Hamburger Umland (Zentren/sonstige Gemeinden) knapp 7 € pro m² und in den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und deren Umlandräumen 5,19 bzw. 4,96 € pro m². Makler und Privatanbieter bieten Wohnungen im Hamburger Umland (Zentren/sonstige Gemeinden) zu Durchschnittsmieten zwischen 7,41 und 7,83 € pro m² an, in den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und deren Umlandräumen zwischen 5,67 und 6,18 € pro m².

Die Unterschiede zwischen den Angebotsmieten der Anbietergruppe Wohnungswirtschaft/-verwaltung und dem Durchschnitt aller Anbieter bewegen sich in den Teilgebieten auf unterschiedlichen Niveaus. So liegen die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft/-verwaltung in den Oberzentren, Mittelzentren und in den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands mit Werten zwischen 4% und 7% deutlich geringer unter dem Durchschnitt aller Anbieter als in den übrigen Teilgebieten. In den Umlandräumen (ohne Hamburger Umland) und ländlichen Räumen liegen die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft/-verwaltung zwischen 8% und 11% und damit deutlich stärker unter dem Durchschnitt aller Anbieter. Dies macht deutlich, dass die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft/-verwaltung auf angespannten Märkten geringere Abschläge gegenüber dem allgemeinen Mietniveau aufweisen als auf entspannten Märkten, wo sie stärker darunter liegen.

Tabelle 3.5

Durchschnittliche Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 nach Teilgebieten sowie Anbieter (nettokalt in €/m ²)*					
Teilgebiet	Insgesamt	Anbieter			
		Wohnungswirtschaft/-verwaltung	Makler	Privatanbieter	Sonstige/Keine Angabe
Oberzentren	6,29	5,82	6,75	6,84	6,45
Umlandräume Oberzentren	6,66	6,13	7,04	6,96	6,13
Mittelzentren im Umland Hamburg	7,45	6,98	7,83	7,81	7,14
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	7,31	6,99	7,41	7,53	6,93
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,52	5,19	6,04	6,18	5,23
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,59	4,96	5,67	5,85	6,56
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	5,74	5,27	6,02	6,01	6,64
Schleswig-Holstein	6,44	5,92	6,90	6,79	6,42
* nicht preisgebundene Wohnungen					N = 43.356
Datengrundlage: ImmobilienScout24					IFS/GEWOS

3.5 Angebotsmietenstruktur in Teilgebieten und einzelnen Städten

Im Folgenden wird auf die Angebotsmietenstruktur in einzelnen Teilgebieten bzw. Beispielstädten eingegangen. Zunächst wird die generelle Spreizung der Angebotsmieten anhand von Beispielen mit unterschiedlichem Mietenniveau dargestellt. Anschließend wird untersucht, welche Unterschiede die Angebotsmieten in einzelnen Teilgebieten und Städten hinsichtlich unterschiedlicher Wohnwertmerkmale und Anbietergruppen aufweisen.

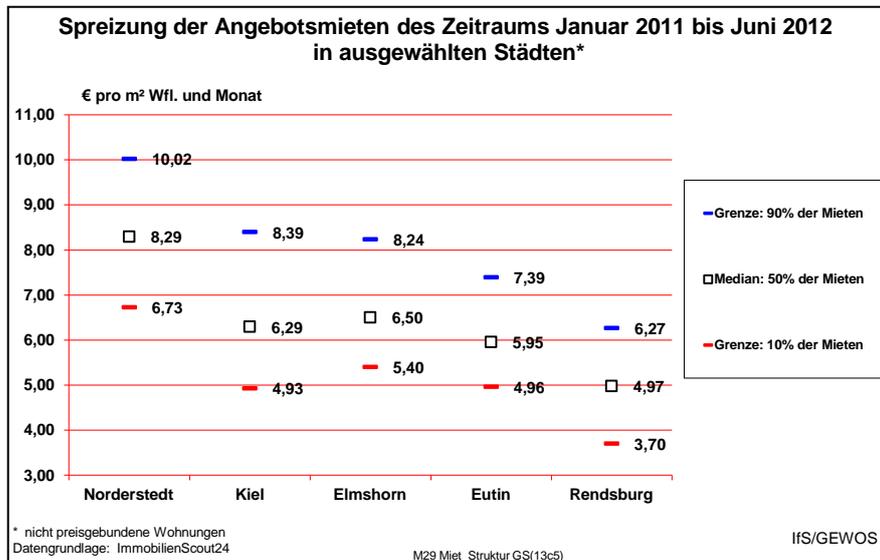
3.5.1 Spreizung der Angebotsmieten

Da sich hinter den oben dargestellten durchschnittlichen Angebotsmieten eine Vielzahl unterschiedlicher Werte verbergen, ist der Grad der Spreizung der Mieten von Interesse. Für die Darstellung der Mietenspreizung werden die Mietwerte betrachtet, unterhalb derer jeweils 10%, 16,7%, 50%, 83,3% und 90% der Mietangebote (Fälle) liegen. Die Ergebnisse für alle Teilgebiete würden an dieser Stelle den Text überfrachten, sie sind jedoch im Anhang in Tabelle A.1 dargestellt. Die Spreizung der Angebotsmieten soll hier vielmehr exemplarisch anhand von fünf ausgewählten Städten mit unterschiedlichen Mietniveaus (Norderstedt, Kiel, Elmshorn, Eutin und Rendsburg) verdeutlicht werden.

Abbildung 3.6 verdeutlicht anhand der 10%-, 50%- und 90%-Marke, dass in allen fünf Städten eine relativ starke Spreizung der Angebotsmieten vorliegt. In Norderstedt beispielsweise liegen jeweils 10% der Mieten unter 6,73 € pro m² und über 10,02 € pro m²; 80% der Mieten liegen innerhalb der Spanne, die diese beiden Mietwerte bilden. Der Median der Angebotsmieten, unter und über dem jeweils 50% der übrigen Mietwerte liegen, beträgt in Norderstedt 8,29 € pro m².

In den übrigen vier Städten bewegen sich die Mediane der Angebotsmieten auf niedrigerem bzw. wesentlich niedrigerem Niveau. Gleichwohl weisen auch sie eine breite Spanne an Mieten bzw. eine starke Spreizung auf. Trotz der starken Spreizung und der im Vergleich zum lokalen Mittelwert (Median) jeweils durchaus vorhandenen niedrigeren Mietangebote ist in den hochpreisigen Gebieten das Angebot an Wohnungen mit niedrigen bzw. preisgünstigen Mieten gering: So werden in Norderstedt nur 10% der Wohnungen für weniger als 6,73 € pro m² angeboten. In den Beispielorten Kiel, Elmshorn und Eutin, die ein etwa mittleres bis leicht überdurchschnittliches Preisniveau kennzeichnet, bewegten sich die Preise des unteren Zehntels der Angebotsmieten immerhin im Bereich von 4,93 bis 5,40 € pro m².

Abbildung 3.6



3.5.2 Angebotsmieten in Teilgebieten nach Wohnungsbeständen und Anbietern

Im Folgenden werden die Angebotsmieten in Teilgebieten nach unterschiedlichen Wohnbeständen und Anbietergruppen untersucht. Dabei werden zum einen einzelne zusammengefasste Teilgebiete und zum anderen einzelne Oberzentren und weitere ausgewählte Beispielstädte dargestellt und es wird auf Gemeinsamkeiten und Unterschiedlichkeiten der Mietenstruktur eingegangen.

Bevor die Teilgebiete im Einzelnen erläutert werden, lässt sich in der Gesamtschau vorab feststellen, dass die für Schleswig-Holstein oben aufgezeigten Muster der Mietenunterschiede zwischen Teilbeständen und Anbietergruppen überwiegend auch in den einzelnen Zentren und ausgewählten Teilgebieten vorzufinden sind. Hierzu zählen höhere Mieten in jüngeren (ab 1979) und niedrigere Mieten in älteren Beständen (insbesondere Baujahre 1950 bis 1978), überdurchschnittliche Mieten bei sehr kleinen Wohnungen (unter 40 m²) und niedrige Mieten bei Wohnungen mit 60 bis 80 m², überdurchschnittliche Mieten bei positiven Zustandsmerkmalen sowie unterdurchschnittliche Mieten bei Angeboten der Wohnungswirtschaft/-verwaltung und überdurchschnittliche Mieten bei Angeboten von Maklern und Privatanbietern. Allerdings sind in den Teilgebieten die Mietenunterschiede bezogen auf diese Muster nicht einheitlich und es gibt auch vereinzelt Abweichungen von den generellen Mustern. Unterschiede zeigen sich beispielsweise dahingehend, dass niedrig- bzw. höherpreisige Segmente in einzelnen Städten besonders hohe Abweichungen vom Gesamtdurchschnitt aufweisen oder die Spreizung zwischen Mieten für Wohnungen verschiedenen Baualters, Größe oder Zustands bzw. verschiedener Anbieter vari-

iert. Diese Hinweise auf lokal bzw. regional unterschiedliche Marktlagen in einzelnen Segmenten werden im Folgenden anhand besonderer Ausprägungen der Angebotsmieten in den einzelnen Städten und Teilgebieten erläutert.

3.5.3 Mietenstruktur in den Oberzentren und ihren Umlandräumen

Tabelle 3.6 zeigt die Angebotsmietenstruktur für die einzelnen Oberzentren und zusammengefasst für die Umlandräume der Oberzentren anhand der absoluten Miethöhe (nettokalt in € pro m²) und der relativen Abweichung der Miethöhe in Teilsegmenten vom Durchschnitt des Teilgebiets (Gebietsdurchschnitt=100). Anhand der relativen Darstellung wird deutlich, in welchem Maß in Teilbeständen bzw. Segmenten (bezogen auf den Gebietsdurchschnitt) hohe bzw. niedrige Angebotsmieten gefordert werden.

In der Landeshauptstadt Kiel sind Neubauwohnungen mit 50% über dem Gesamtdurchschnitt von 6,51 € pro m² liegenden Angebotsmieten besonders teuer, was in der geringen Zahl der Angebote in diesem Segment begründet sein dürfte. Ähnliches gilt für Erstbezüge nach Sanierung bzw. neuwertige Bestandswohnungen (25% über Durchschnitt). Die Struktur der Angebotsmieten in Kiel deutet demnach auf eine ausgeprägte qualitätsbezogene Nachfrage hin. Weiterhin sind in der durch viele Studenten geprägten Stadt Kiel die Mieten für sehr kleine Wohnungen (unter 40 m²) weit überdurchschnittlich (+22%). Besonders niedrig bzw. stark unterdurchschnittlich sind in Kiel die Mieten für Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1978 (-10%).

In der Hansestadt Lübeck weisen besonders hohe Angebotsmieten bei Neubauwohnungen (38% über Lübecker Durchschnitt von 6,63 € pro m²) bzw. bei Wohnungen mit dem Zustand „Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig“ (33% über Durchschnitt) ebenso wie in Kiel auf eine spürbare Nachfrage im gehobenen Segment hin. Des Weiteren ist auffallend, dass in der Hansestadt große Wohnungen (ab 80 m²) zu vergleichsweise hohen Mieten angeboten werden.

In der Stadt Flensburg liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten für sehr kleine Wohnungen (unter 40 m²) mit 22% (ähnlich wie in Kiel) deutlich über dem Gesamtdurchschnitt (5,66 € pro m²), was im Zusammenhang mit der dortigen Universität bzw. der studentischen Nachfrage zu sehen ist. Die Unterschiede zwischen den Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft/-verwaltung und der Makler sind in Lübeck (ebenso wie auch in Kiel) besonders stark ausgeprägt. Obwohl Wohnungen mit Baujahr ab 2000 sowie Neubauten nur geringe Fallzahlen aufweisen, wird deutlich, dass diese durch weit überdurchschnittliche Mieten geprägt sind.

Tabelle 3.6

Durchschnittliche Angebotsmieten im Zeitraum 01.01.2011 bis 30.06.2012 in den Oberzentren und den Umlandräumen der Oberzentren*					
	Kiel	Lübeck	Flensburg	Neumünster	Umlandräume Oberzentren
Nettokaltmiete in €/m ²					
Baujahr					
bis 1949	6,50	6,77	5,83	5,07	6,38
1950-1978	5,87	5,98	5,31	5,28	6,04
1979-1999	7,05	7,43	5,96	6,20	7,17
ab 2000 (ohne Neubau)	7,83	8,20	(7,82)	6,66	7,71
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	10,27	9,16	(7,41)	(7,24)	8,48
keine Angabe	6,80	6,64	5,71	5,16	6,58
Zustand					
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	8,13	8,83	6,82	6,29	7,74
modernisiert/saniert/renoviert	7,15	7,16	6,10	5,48	7,12
gepflegt	6,83	6,82	5,82	5,50	6,75
sonstiger Zustand/keine Angabe	6,00	5,88	5,40	5,03	6,10
Wohnfläche					
unter 40 m ²	7,94	7,12	6,90	6,27	7,67
40 bis unter 60 m ²	6,42	6,56	5,80	5,23	6,89
60 bis unter 80 m ²	6,15	6,38	5,47	5,25	6,46
80 m ² und mehr	6,46	6,93	5,48	5,29	6,42
Anbieter					
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	5,97	6,02	5,41	5,24	6,13
Makler	7,10	7,18	6,01	5,36	7,04
Privatanbieter	7,11	7,09	5,91	5,73	6,96
Gesamt	6,51	6,63	5,66	5,33	6,66
Index (Gebietsdurchschnitt=100)					
Baujahr					
bis 1949	99,7	102,0	102,9	95,2	95,8
1950-1978	90,2	90,1	93,8	99,1	90,8
1979-1999	108,2	112,0	105,2	116,2	107,7
ab 2000 (ohne Neubau)	120,3	123,6	(138,2)	124,8	115,8
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	157,6	138,0	(130,8)	(135,8)	127,4
keine Angabe	104,5	100,1	100,9	96,8	98,8
Zustand					
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	124,9	133,2	120,4	118,0	116,3
modernisiert/saniert/renoviert	109,8	107,9	107,7	102,8	106,9
gepflegt	104,8	102,8	102,8	103,2	101,4
sonstiger Zustand/keine Angabe	92,1	88,6	95,4	94,3	91,7
Wohnfläche					
unter 40 m ²	122,0	107,3	121,8	117,6	115,2
40 bis unter 60 m ²	98,6	98,8	102,4	98,2	103,5
60 bis unter 80 m ²	94,4	96,2	96,6	98,4	97,0
80 m ² und mehr	99,2	104,5	96,7	99,3	96,4
Anbieter					
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	91,7	90,8	95,5	98,3	92,0
Makler	109,0	108,3	106,1	100,5	105,7
Privatanbieter	109,1	106,9	104,4	107,5	104,6
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N	6.802	5.746	2.158	2.158	2.212
* nicht preisgebundene Wohnungen () geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft IFS/GEWOS					
Datengrundlage: ImmobilienScout24					

In Neumünster, das unter den Oberzentren das niedrigste Preisniveau aufweist (5,33 € pro m²), unterscheiden sich die Angebotsmieten von Beständen verschiedenen Baualters oder Zustands bzw. generell niedrig- oder hochpreisigen Teilbeständen nur relativ wenig. So werden auf dem eher entspannten Wohnungsmarkt auch Neubauwohnungen und Wohnungen mit dem Zustand „Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig“ nur mit 36% (ge-

ringe Fallzahl) bzw. 18% über dem Gesamtdurchschnitt liegenden und im Vergleich zu den anderen Oberzentren moderaten Mieten angeboten. Auch die Mieten verschiedener Anbieter unterscheiden sich in Neumünster nur wenig.

Die Umlandräume der Oberzentren sind (zusammengefasst betrachtet) gegenüber den Oberzentren durch geringe wohnwertbezogene Unterschiede der Angebotsmieten gekennzeichnet. Bei den eher hochwertigen Wohnungen (Neubau, Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig) liegen die Angebotsmieten der Umlandräume der Oberzentren nicht so deutlich über dem allgemeinen Mietniveau wie in den Oberzentren Kiel und Lübeck.

3.5.4 Mietenstruktur im Umland von Hamburg

In Tabelle 3.7 ist die Angebotsmietenstruktur für ausgewählte Teilgebiete des Umlands von Hamburg dargestellt. In Norderstedt, das zu den hochpreisigsten Zentren in Schleswig-Holstein zählt, zeigen sich nicht nur spürbar höhere Mieten, sondern auch andere Mieten- und Nachfragestrukturen als in den großen Zentren Kiel oder Lübeck. So sind die Unterschiede zwischen den Angebotsmieten für hochwertige Wohnungen (Neubau; Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig) und dem allgemeinen Mietniveau (8,37 € pro m²) in Norderstedt vergleichsweise gering (22% bzw. 11% über Durchschnitt).

Da es sich bei Norderstedt um einen seit vielen Jahren insgesamt angespannten Wohnungsmarkt handelt, sind auch die Mieten weniger hochwertiger Wohnungen relativ hoch und die wohnwertbezogenen Mietenunterschiede geringer als in den Oberzentren Kiel und Lübeck, in denen sich nach längerer Entspannung erst in den letzten Jahren insbesondere auf Teilsegmente bezogene Anspannungstendenzen zeigen. Anders als in den meisten anderen Gebieten, die wie z. B. Kiel und Lübeck über relativ umfangreiche Altbaubestände und dort relativ niedrige Angebotsmieten verfügen, sind die Angebotsmieten im in Norderstedt gering vorhandenen Altbau relativ hoch, da dieser offenbar sehr nachgefragt ist.

Die Mittelzentren im Hamburger Umland insgesamt, die sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland insgesamt und die Beispielstadt Elmshorn bewegen sich bei den Angebotsmieten im Schnitt auf einem deutlich niedrigeren Niveau als die Beispielstadt Norderstedt. Aber auch bei ihnen schlägt sich ähnlich wie in Norderstedt die Prägung durch eine seit mehreren Jahren bestehende allgemein hohe Nachfrage bei der Struktur der Angebotsmieten in relativ geringen qualitätsbezogenen Mietenunterschieden nieder. Diese Teilgebiete sind von Angebotsmieten bei hochwertigen Wohnungen gekennzeichnet, die (verglichen mit Kiel und Lübeck) relativ gering über dem jeweiligen Durchschnitt liegen (bei Neubau 27% bzw. 21%), bei Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig (15% bzw. 13%).

Tabelle 3.7

Durchschnittliche Angebotsmieten im Zeitraum 01.01.2011 bis 30.06.2012 in ausgewählten Teilgebieten des Umlands von Hamburg (HH)*				
	Norderstedt	Elmshorn	Mittelzentren im Umland HH	Sonstige Gemeinden im Umland HH
Nettokaltmiete in €/m²				
Baujahr				
bis 1949	(8,56)	6,62	7,27	7,12
1950-1978	8,05	6,28	7,02	6,93
1979-1999	8,37	6,88	7,87	7,49
ab 2000 (ohne Neubau)	9,42	7,29	8,41	7,98
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	10,17	8,59	9,45	8,83
keine Angabe	8,30	6,88	7,41	7,22
Zustand				
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	9,28	7,75	8,58	8,25
modernisiert/saniert/renoviert	8,54	7,24	7,79	7,42
gepflegt	8,19	6,79	7,62	7,22
sonstiger Zustand/keine Angabe	8,14	6,32	6,92	6,93
Wohnfläche				
unter 40 m ²	9,79	8,01	8,32	8,35
40 bis unter 60 m ²	8,79	6,77	7,52	7,53
60 bis unter 80 m ²	8,00	6,46	7,22	7,17
80 m ² und mehr	8,08	6,45	7,42	7,11
Anbieter				
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	8,25	6,17	6,98	6,99
Makler	8,48	7,03	7,83	7,41
Privatanbieter	8,40	7,17	7,81	7,53
Gesamt	8,37	6,72	7,45	7,31
Index (Gebietsdurchschnitt=100)				
Baujahr				
bis 1949	(102,3)	98,6	97,5	97,4
1950-1978	96,1	93,5	94,2	94,7
1979-1999	99,9	102,4	105,6	102,5
ab 2000 (ohne Neubau)	112,5	108,6	112,8	109,2
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	121,5	128,0	126,8	120,7
keine Angabe	99,1	102,5	99,4	98,7
Zustand				
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	110,8	115,4	115,1	112,9
modernisiert/saniert/renoviert	102,0	107,8	104,6	101,5
gepflegt	97,8	101,1	102,2	98,8
sonstiger Zustand/keine Angabe	97,3	94,0	92,9	94,8
Wohnfläche				
unter 40 m ²	116,9	119,2	111,6	114,2
40 bis unter 60 m ²	105,0	100,8	100,9	103,0
60 bis unter 80 m ²	95,6	96,1	96,8	98,1
80 m ² und mehr	96,5	96,0	99,5	97,3
Anbieter				
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	98,6	91,9	93,7	95,7
Makler	101,3	104,6	105,0	101,3
Privatanbieter	100,3	106,8	104,7	103,0
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0
N	1.449	1.206	7.172	7.172
* nicht preisgebundene Wohnungen		() geringe Fallzahl/ingeschränkte Aussagekraft		
Datengrundlage: ImmobilienScout24		IFS/GEWOS		

3.5.5 Mietenstruktur in den sonstigen Teilgebieten

Tabelle 3.8 zeigt die Angebotsmietenstruktur für Teilgebiete außerhalb der Oberzentren und ihrer Umlandräume und außerhalb des Umlands von Hamburg. Insgesamt ist das Niveau der Angebotsmieten in diesen Teilgebieten eher niedrig.

Anhand der Ergebnisse für die durch eher entspannte Wohnungsmärkte gekennzeichneten Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands insgesamt wird ersichtlich, dass dort die Angebotsmieten für Neubauwohnungen gemessen am lokalen Niveau hoch sind (51% über Gesamtdurchschnitt von 5,52 € pro m²). Zugleich ist die absolute Höhe der Mieten für Neubauwohnungen mit 8,34 € pro m² im Vergleich zu den meisten anderen Teilgebieten sehr niedrig (und es werden in den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands auch nur wenige Neubauwohnungen angeboten). Insoweit kann (unter Berücksichtigung der oben dargestellten Ergebnisse für Neumünster) eine Angebotsmiete von 7 bis 8 € pro m² als Untergrenze für Mieten im Neubau in Schleswig-Holstein angesehen werden.

Kennzeichnend für die Mietangebote für Wohnungen in den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands ist eine eher geringe Spreizung der Angebotsmieten bei Wohnungen unterschiedlicher Größe oder unterschiedlichen Zustands.¹⁷ In den Gebieten, die typischerweise durch das Segment der 1-2-Familienhäuser geprägt sind, ist der Mietwohnungsmarkt im Geschosswohnungsbereich insoweit insgesamt eher gering ausdifferenziert.

In den sonstigen Gemeinden außerhalb des Hamburger Umlands bzw. den ländlichen Räumen ist hinsichtlich der Miethöhe verschiedener Segmente auffällig, dass neben den sehr kleinen Wohnungen (unter 40 m²) auch kleine Wohnungen (40 bis 60 m²) spürbar oberhalb des Gesamtdurchschnitts von 5,74 € pro m² liegende Angebotsmieten aufweisen, während zugleich größere Wohnungen (ab 80 m²) spürbar unterdurchschnittliche Mieten verzeichnen. In den ländlichen Räumen, die in Teilen von touristischen Gebieten geprägt sind, dürfte diese Ausdifferenzierung im Zusammenhang mit der (zusätzlichen) Nachfrage nach Ferienwohnungen stehen, die sich typischerweise auf eher kleine Wohnungen konzentriert.

Die Stadt Eutin ist ein Beispiel für ein Mittelzentrum außerhalb des Hamburger Umlands, das mit einer Durchschnittsmiete von 6,04 € pro m² tendenziell Mieten auf einem mittleren Niveau aufweist. Dort sind jüngere Bestände ab 2000 im Vergleich zum städtischen

¹⁷ Bezüglich von Beständen unterschiedlichen Baualters sind vergleichsweise hohe Angebotsmieten für Altbauwohnungen zu verzeichnen, die aber in den Umlandräumen der Mittelzentren eher selten angeboten werden.

Durchschnitt eher selten. Parallel zu den eher niedrigeren Mieten bei jüngeren Beständen verzeichnet Eutin auch wenige inserierte Angebote beim Neubau, bei denen die geforderte Angebotsmiete (bei geringer Fallzahl und eingeschränkter Aussagekraft) auch eher niedrig ist.

Tabelle 3.8

Durchschnittliche Angebotsmieten im Zeitraum 01.01.2011 bis 30.06.2012 in ausgewählten Teilgebieten außerhalb des Umlands von Hamburg (HH)*					
	Eutin	Rendsburg	Mittelzentren außerhalb Umland HH	Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland HH	Sonstige Gemeinden/ ländliche Räume
Nettokaltmiete in €/m ²					
Baujahr					
bis 1949	5,80	5,31	5,64	5,47	5,70
1950-1978	5,82	4,75	5,19	5,05	5,28
1979-1999	5,85	6,44	5,90	5,93	5,93
ab 2000 (ohne Neubau)	(6,50)	(7,48)	6,97	6,45	6,65
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	(7,98)	-	8,34	(6,89)	9,55
keine Angabe	6,09	5,10	5,61	5,52	5,71
Zustand					
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	7,46	6,72	6,68	6,36	7,09
modernisiert/saniert/renoviert	6,23	5,58	6,04	5,68	5,90
gepflegt	6,20	5,32	5,83	5,61	5,71
sonstiger Zustand/keine Angabe	5,62	4,79	5,16	5,26	5,49
Wohnfläche					
unter 40 m ²	(7,08)	6,06	6,48	6,03	6,63
40 bis unter 60 m ²	6,06	5,32	5,79	5,77	6,09
60 bis unter 80 m ²	5,97	4,71	5,26	5,45	5,49
80 m ² und mehr	5,92	4,91	5,38	5,50	5,44
Anbieter					
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	5,68	4,69	5,19	4,96	5,27
Makler	6,11	5,64	6,04	5,67	6,02
Privatanbieter	6,67	5,62	6,18	5,85	6,01
Gesamt	6,04	5,07	5,52	5,59	5,74
Index (Gebietsdurchschnitt=100)					
Baujahr					
bis 1949	96,0	104,7	102,1	(97,9)	99,2
1950-1978	96,5	93,7	93,9	90,5	91,9
1979-1999	96,9	127,0	106,9	106,2	103,2
ab 2000 (ohne Neubau)	(107,8)	(147,4)	126,2	115,6	115,8
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	(132,2)	-	151,0	(123,3)	166,3
keine Angabe	100,8	100,4	101,5	98,7	99,5
Zustand					
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	123,5	132,5	120,9	113,9	123,4
modernisiert/saniert/renoviert	103,3	110,0	109,3	101,6	102,7
gepflegt	102,7	104,8	105,6	100,4	99,4
sonstiger Zustand/keine Angabe	93,2	94,4	93,4	94,1	95,5
Wohnfläche					
unter 40 m ²	(117,3)	119,5	117,3	108,0	115,5
40 bis unter 60 m ²	100,4	104,9	104,8	103,2	106,1
60 bis unter 80 m ²	98,9	92,8	95,3	97,6	95,6
80 m ² und mehr	98,1	96,9	97,4	98,5	94,7
Anbieter					
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	94,2	92,5	94,0	88,9	91,8
Makler	101,2	111,2	109,2	101,6	104,8
Privatanbieter	110,5	110,8	111,8	104,7	104,7
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N	325	845	4.407	4.407	922
* nicht preisgebundene Wohnungen () geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft - sehr geringe Fallzahl/fehlende Aussagekraft					
Datengrundlage: ImmobilienScout24 IFS/GEWOS					

Die Stadt Rendsburg ist ein Beispiel für ein Mittelzentrum außerhalb des Hamburger Umlands mit einem niedrigen Mietniveau (durchschnittliche Angebotsmiete 5,07 € pro m²). Der niedrige Gesamtdurchschnitt der Stadt ist dabei auch dem Umstand geschuldet, dass in Rendsburg vergleichsweise wenige Wohnungen mit typischerweise höheren Mieten (Neubauten, jüngere Bestände oder hochwertige ältere Bestände) angeboten bzw. verfügbar sind. Relativ niedrige Mieten bzw. um 6% unter dem Gesamtdurchschnitt liegende Mieten werden für Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1978 gefordert. Zugleich werden für die (wenigen) Wohnungen der Baujahre 1979 bis 1999 in Relation zum lokalen Niveau vergleichsweise hohe Mieten verlangt (+27%).

4. Höhe und Struktur der Neuvertrags- und Bestandsmieten

In diesem Kapitel wird die Struktur der Neuvertrags- und Bestandsmieten in Schleswig-Holstein analysiert. Dazu wird auf die Ergebnisse der Datenerhebung zurückgegriffen, die bei institutionellen Vermietern, Kleinvermietern und Mietern in Schleswig-Holstein durchgeführt wurde. Aufgrund der ungleichen Zahl an zugrunde liegenden Datensätzen spiegeln die Ergebnisse vor allem die Bestände der institutionellen Vermieter wider.

Als Neuvertragsmieten werden die Mieten der in den Jahren 2011 und 2012 abgeschlossenen Mietverträge bezeichnet. Mit Bestandsmieten sind die Mieten der in den Jahren 2010 und früher abgeschlossenen Mietverträge gemeint. Die erhobenen Daten enthielten in 12% der Fälle keine Angaben über das Datum der Begründung des Mietverhältnisses. Um diese Datensätze dennoch verwenden zu können und für möglichst viele Teilgebiete Schleswig-Holsteins Aussagen treffen zu können, werden die Datensätze den Bestandsmieten zugerechnet. In allen Karten und Tabellen werden nur Werte ausgewiesen, wenn die Fallzahl in dem entsprechenden Segment mindestens 10 Datensätze beträgt. Liegen den Werten zwischen 10 und 29 Datensätze zugrunde, werden die Werte in den Tabellen in Klammern ausgewiesen und damit ihre eingeschränkte Aussagekraft gekennzeichnet. Weniger als 30 Datensätze werden in den Karten schraffiert dargestellt.

Wie bei den methodischen Hinweisen in Kapitel 2 erläutert, wird im Unterschied zur Darstellung der Daten zu den Angebotsmieten bei den Neuvertrags- und Bestandsmieten nicht auf das arithmetische Mittel zurückgegriffen, sondern auf Schwerpunktmieten, da der Datenbestand aufgrund der Herkunft der Datensätze aus verschiedenen Befragungen vergleichsweise heterogen ist. Dieser Heterogenität werden als 2/3-Spannen ausgedrückte Schwerpunktmieten gerechter als reine Durchschnittswerte.

Im ersten Abschnitt des Kapitels werden die Neuvertrags- und Bestandsmieten in Schleswig-Holstein für unterschiedliche Wohnungstypen – differenziert nach Wohnungsgröße und Baujahr – näher betrachtet. Im zweiten Abschnitt wird die regionale Struktur der Neuvertrags- und Bestandsmieten in Schleswig-Holstein untersucht. Hierbei wird auch auf die regionale Struktur der Mieten für Standardwohnungen¹⁸ und der Mieten im Neubausektor eingegangen. Das Kapitel schließt mit einem Abschnitt zum Abstand zwischen den Neuvertrags- und den Bestandsmieten, der bereits auf Trends der Mietenentwicklung hindeutet. Diese werden im nächsten Kapitel auf Basis der Angebotsmieten weiter untersucht.

¹⁸ Standardwohnungen werden als Wohnungen mittlerer Größe (40 bis unter 80 m²) und mittlerer Baujahre (1950 bis 1978) definiert.

4.1 Neuvertrags- und Bestandsmieten unterschiedlicher Wohnungstypen

Nach der Erhebung liegt die 2/3-Spanne für die Bestandsmieten bezogen auf Schleswig-Holstein insgesamt bei 4,40 bis 6,20 € pro m². Bei den Neuvertragsmieten ist sie mit 4,80 bis 6,90 € pro m² mehr als 10% höher.¹⁹ Die 2/3-Spanne der Neuvertragsmieten deckt sich weitgehend mit der 2/3-Spanne der Angebotsmieten der institutionellen Vermieter (4,80 bis 7,00 € pro m²).

Die Mieten unterscheiden sich in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr der Wohnung. In Tabelle 4.1 ist übergreifend für ganz Schleswig-Holstein die Verteilung der Neuvertragsmieten und der Bestandsmieten in Bezug auf Wohnungsgröße und Baujahr dargestellt.

Tabelle 4.1

Verteilung der Neuvertragsmieten (2011/2012) und der Bestandsmieten (bis 2010) in Bezug auf Wohnungsgröße und Baujahr* in Schleswig-Holstein					
	Anzahl Neuvertrags- und Bestandsmieten		Spanne Bestandsmieten (nettokalt in €/m ²)	Spanne Neuvertragsmieten (nettokalt in €/m ²)	Abstand zwischen den Neuvertragsmieten und den Bestandsmieten in Relation zu den Bestandsmieten
	absolut	prozentual			
Insgesamt	94.256	100,0%	4,40 - 6,20	4,80 - 6,90	12%
Wohnungsgröße					
unter 40 m ²	12.767	14%	4,60 - 6,30	4,90 - 6,70	7%
40 bis unter 60 m ²	39.277	42%	4,50 - 6,20	4,90 - 6,70	10%
60 bis unter 80 m ²	34.438	37%	4,40 - 6,10	4,70 - 7,00	15%
80 m ² und mehr	7.774	8%	4,30 - 6,70	4,60 - 8,50	28%
Baujahr**					
bis 1949	12.849	15%	4,30 - 5,60	4,80 - 6,20	10%
1950-1978	64.814	75%	4,40 - 6,00	4,70 - 6,30	5%
1979-1999	4.456	5%	4,80 - 7,50	5,00 - 7,60	1%
2000-2010	3.627	4%	5,00 - 8,70	5,10 - 9,00	4%
2011-2012 (Neubau)	990	1%	-	6,70 - 10,90	-
() =geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft					
*nicht preisgebundene Wohnungen					
**Für 7.520 Datensätze liegt keine Angabe zum Baujahr vor. Die Prozentwerte beziehen sich auf die Wohnungen mit Baujahresangabe.					
Datengrundlage: eigene Befragung					IFS/GEWOS

4.1.1 Neuvertrags- und Bestandsmieten unterschiedlicher Größe in Schleswig-Holstein

Die Wohnungen in der Stichprobe sind in der überwiegenden Zahl der Fälle zwischen 40 und unter 80 m² groß: Lediglich 14% der Wohnungen sind kleiner und 8% größer. Wäh-

¹⁹ Zur leichteren Lesbarkeit sind die Eurobeträge der oberen und anderen Spannengrenze jeweils auf Zehntel Euro gerundet

rend sich die Bestandsmieten pro m² in Bezug auf die Wohnungsgröße wenig voneinander unterscheiden, ist bei den Neuvertragsmieten eine größere Streuung zu beobachten. Vor allem Wohnungen mit einer Größe von 80 m² und mehr sind deutlich teurer als die kleineren Wohnungen. Allerdings streuen die Mieten hier auch innerhalb der Klasse vergleichsweise stark: Die Spanne der Neuvertragsmieten liegt bei Wohnungen mit einer Größe von 80 m² und mehr bei 4,60 bis 8,50 € pro m² und damit in Bezug auf den oberen Spannenwert deutlich über dem entsprechenden Wert für Schleswig-Holstein (4,80 bis 6,90 € pro m²). Daraus lässt sich der Schluss ziehen, dass Wohnungen dieser Größe, die neu vermietet werden, außerordentlich heterogen sind – jedenfalls bezogen auf die Schwerpunktmieten in ganz Schleswig-Holstein.

Die Neuvertragsmieten sind unabhängig von der Wohnungsgröße höher als die Bestandsmieten. Der Abstand zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten ist allerdings unterschiedlich stark ausgeprägt. Bei Wohnungen bis unter 60 m² liegt er leicht unter den Schwerpunktmieten für ganz Schleswig-Holstein. Bei größeren Wohnungen lässt sich ein großer bis sehr großer Abstand beobachten. Die Neuvertragsmieten bei Wohnungen mit 80 m² und mehr liegen um mehr als ein Viertel über den Bestandsmieten derselben Größenklasse.

4.1.2 Neuvertrags- und Bestandsmieten unterschiedlichen Baujahres in Schleswig-Holstein

Ebenfalls Tabelle 4.1 ist die Verteilung der Neuvertrags- und der Bestandsmieten in Bezug auf das Baujahr zu entnehmen. Mit 75% entfällt der größte Anteil der Wohnungen mit Baujahresangabe auf die Baujahre 1950 bis 1978. Dies deckt sich mit der regen Bautätigkeit der institutionellen Vermieter in der erweiterten Nachkriegszeit. Die Bestände der institutionellen Vermieter sind bis heute maßgeblich durch Wohnungen dieser Baujahre geprägt. Immerhin noch 15% der Gebäude in der Stichprobe wurden bis 1949 gebaut, nur 10% in den Jahren 1979 und später.

Die Neuvertragsmieten liegen über alle Baujahre hinweg oberhalb der Bestandsmieten. Wohnungen neuerer Baujahre sind in der Regel teurer als Wohnungen älterer Baujahre. Nicht ganz zu dieser Beobachtung passt der Vergleich der Neuvertragsmieten der Jahre bis 1949 und der Jahre 1950 bis 1978. Hier ist jedoch nur ein kleiner Unterschied auszumachen, welcher der besonderen Attraktivität von bis 1918 gebauten Altbauwohnungen zugeschrieben werden kann. Die Neuvertragsmieten der bis 1918 gebauten Wohnungen liegen für ganz Schleswig-Holstein 17% über den Neuvertragsmieten der zwischen 1919 und 1949 gebauten Wohnungen. Bezogen auf die obere Spanngrenze der Schwerpunktmieten liegen schließlich die Mieten der in den Jahren 2000 bis 2010 gebauten

Wohnungen um etwa die Hälfte höher als die Mieten von Wohnungen, die bis 1949 gebaut wurden. Diese starke Abhängigkeit vom Baujahr gilt für Bestands- wie Neuvertragsmieten gleichermaßen.

Einen Sonderfall stellen die Mieten für Neubauten der Jahre 2011 und 2012 dar. Über ganz Schleswig-Holstein hinweg lassen sich nur knapp 1.000 Datensätze als Neubauwohnungen identifizieren. Gemäß der Definition, dass Neuvertragsmieten alle Mieten von Verträgen bezeichnen, die in den Jahren 2011 und 2012 abgeschlossen wurden, handelt es sich bei allen Mieten von Neubauten um Neuvertragsmieten. Die Schwerpunktmieten liegen bei 6,70 bis 10,90 € pro m² und heben sich damit noch einmal deutlich von den Neuvertragsmieten der Wohnungen ab, die in den Jahren 2000 bis 2010 gebaut wurden.

Der Mittelwert des Abstands zwischen den Neuvertragsmieten und den Bestandsmieten in Relation zu den Bestandsmieten von 12% für ganz Schleswig-Holstein wird offensichtlich stark von den Neubauten beeinflusst. Von den Neubauten abgesehen, zeigt sich vor allem für Wohnungen der Baujahre bis 1949 ein vergleichsweise hoher Abstand zwischen den Neuvertrags- und den Bestandsmieten in Höhe von 10%. Die Neuvertrags- und Bestandsmieten für die mittleren bis neueren Baujahre von 1950 bis 2010 unterscheiden sich relativ wenig voneinander.

4.2 Regionale Struktur der Neuvertrags- und Bestandsmieten

In der regionalen Betrachtung der Neuvertrags- und Bestandsmieten offenbaren sich große Unterschiede. In Abschnitt 4.2.1 wird die regionale Struktur der Neuvertrags- und Bestandsmieten für alle Wohnungstypen betrachtet. Abschnitt 4.2.2 beschränkt sich auf Standardwohnungen. Abschnitt 4.2.3 schließlich setzt sich kurz mit der regionalen Differenzierung der Mieten für Neubauwohnungen auseinander.

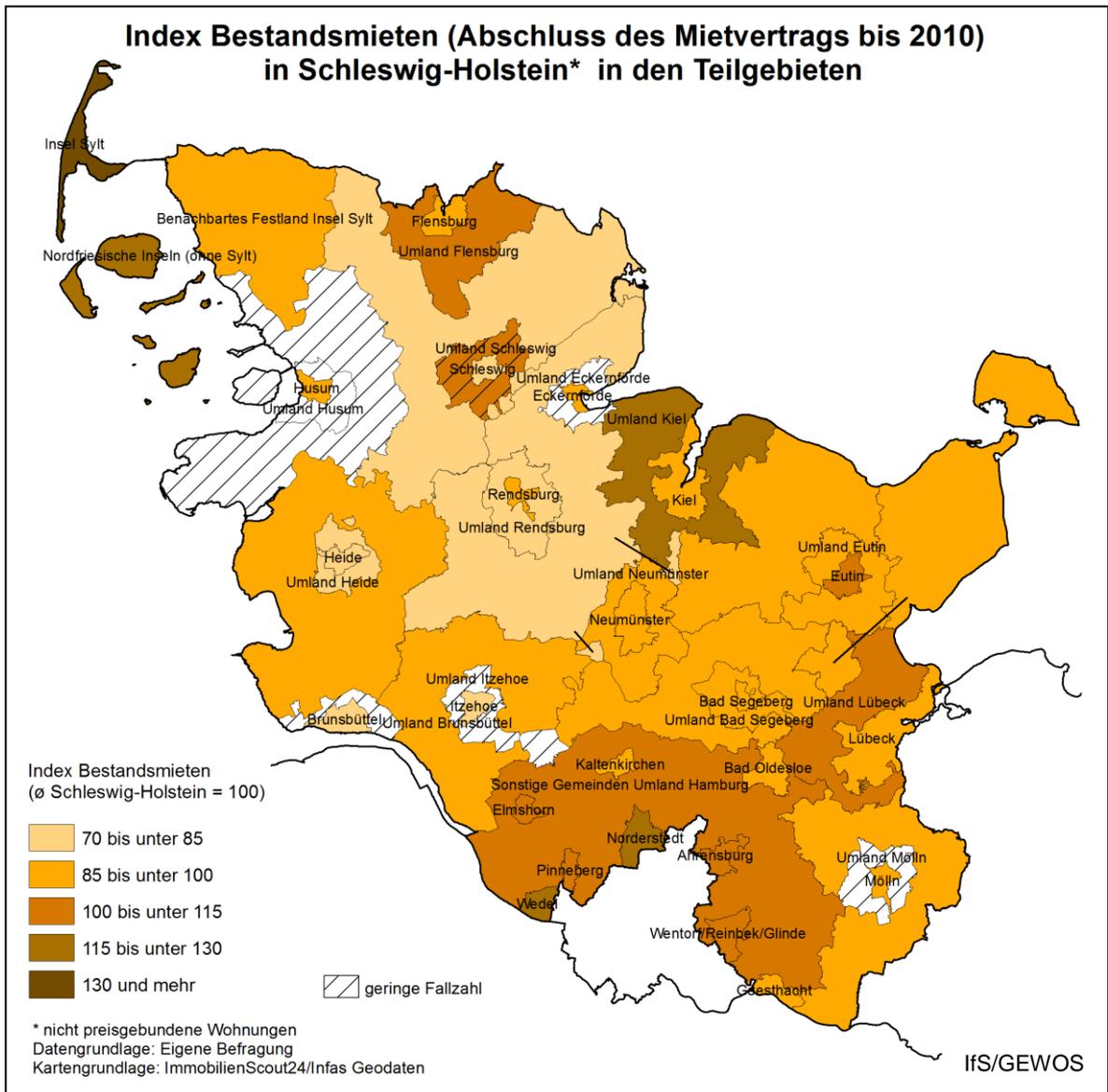
4.2.1 Regionale Struktur der Neuvertrags- und Bestandsmieten für alle Wohnungstypen

Eine räumliche Veranschaulichung der Bestandsmieten für Teilgebiete Schleswig-Holsteins in Relation zum Vergleichswert für ganz Schleswig-Holstein stellt Karte 4.1 dar. Die genauen Werte für die Schwerpunktmieten und die Indexwerte sind Tabelle A.3 im Anhang zu entnehmen.

In den Gebieten mit Indexwerten unter 100 sind die Bestandsmieten unterdurchschnittlich. Dazu zählen vor allem ländliche Räume der Landkreise Schleswig-Flensburg und Rends-

burg-Eckernförde sowie die Stadt Schleswig. Daneben weisen aber mit Heide (inklusive Umland), Itzehoe und Brunsbüttel auch drei Mittelzentren im südwestlichen Landesteil stark unterdurchschnittliche Bestandsmieten auf. Die Schwerpunktmieten in diesen Teilgebieten liegen allesamt unter 5,40 € pro m².

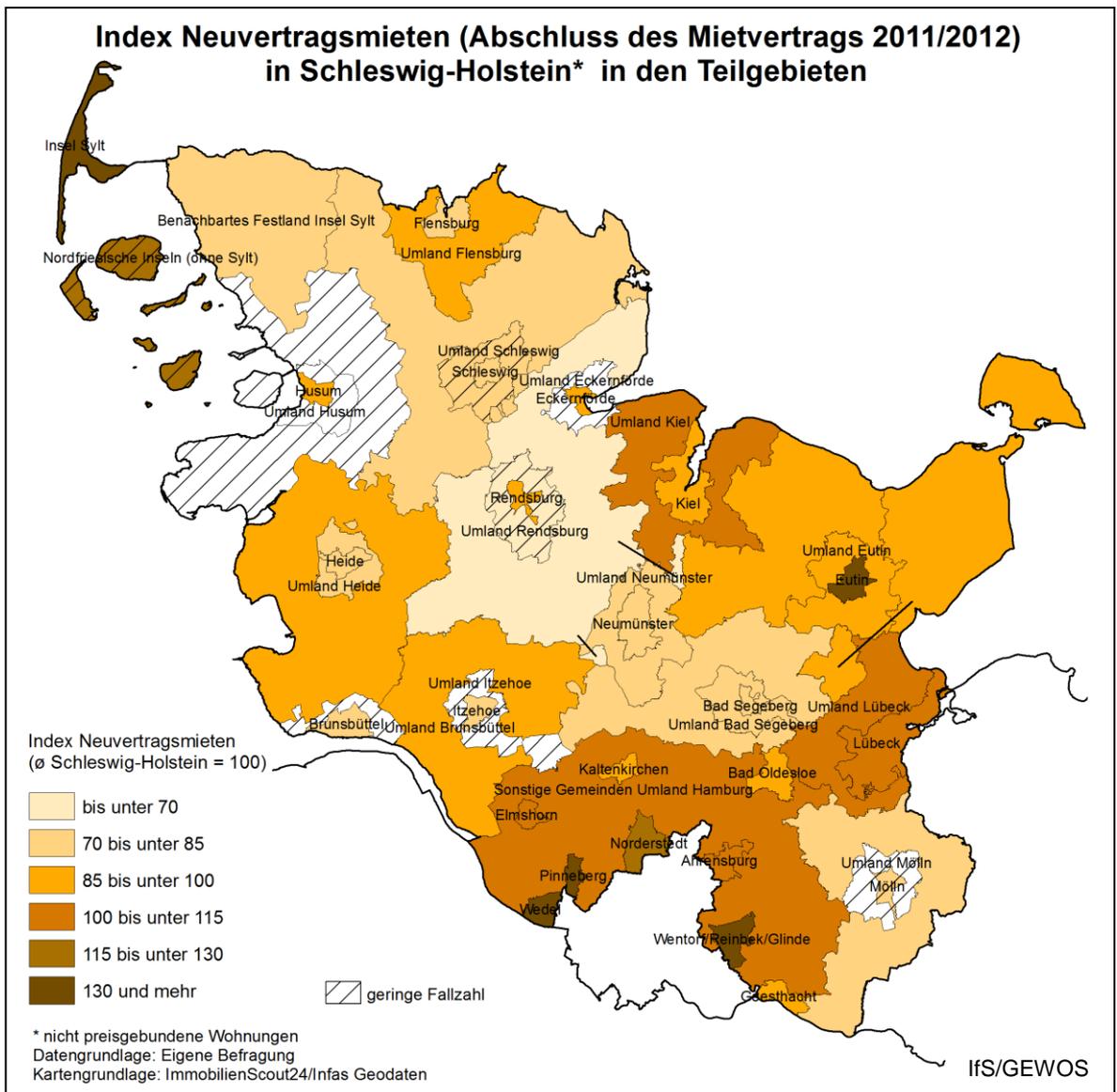
Karte 4.1



Für weite Teile Schleswig-Holsteins bewegen sich die Schwerpunktmieten in einem Korridor von $\pm 15\%$ um die Bestandsmieten für ganz Schleswig-Holstein. Leicht über dem Durchschnitt liegen die Gemeinden des Umlands von Flensburg und Lübeck sowie viele Gemeinden des Hamburger Umlands. Die Bestandsmieten im Kieler Umland sowie in Wedel und Norderstedt liegen schließlich deutlich über dem schleswig-holsteinischen

Vergleichswert. Konkret betragen die Bestandsmieten 4,50 bis 7,20 € pro m² im Kieler Umland, 4,90 bis 7,40 € pro m² in Wedel und 5,50 bis 7,90 € pro m² in Norderstedt. Auf den nordfriesischen Inseln liegen die Bestandsmieten 29% über dem Wert für ganz Schleswig-Holstein, auf Sylt sogar 32% darüber. Der hohe Wert für Sylt ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass jeweils die oberen Spannungsgrenzen verglichen werden: Auf Sylt ist die Spanne der Bestandsmieten, die in der Stichprobe vor allem durch institutionelle Vermieter geprägt werden, mit 3,50 bis 8,20 € pro m² außerordentlich groß.

Karte 4.2



Bei dem in Karte 4.2 abgebildeten Index für die Neuvertragsmieten bietet sich ein anderes Bild. Größere Landesteile liegen unterhalb der Neuvertragsmieten für Schleswig-Holstein

insgesamt. Besonders tritt das Hamburger Umland hervor: Die Neuvertragsmieten der Mittelzentren Wedel und Pinneberg sowie vor allem des gemeindeübergreifenden Mittelzentrums Wentorf/Reinbek/Glinde liegen mehr als 30% über dem Vergleichswert für ganz Schleswig-Holstein. Teilweise lassen sich diese hohen Werte auf eine rege Neubautätigkeit zurückführen: In den Jahren 2011 und 2012 vermietete Neubauten gehen in die Neuvertragsmieten ein. Allerdings sind die Neuvertragsmieten vor allem für Wentorf/Reinbek/Glinde auch im Vergleich von Wohnungen in Gebäuden, die bis zum Jahr 2010 errichtet wurden, deutlich überdurchschnittlich. Mit 5,70 bis 8,60 € pro m² sind die Neuvertragsmieten in Norderstedt etwas geringer. Leicht überdurchschnittliche Neuvertragsmieten lassen sich im Durchschnitt der Gemeinden des Hamburger Umlands, die nicht zugleich Mittelzentren sind, sowie in Elmshorn und Ahrensburg verzeichnen, leicht unterdurchschnittliche Mieten dagegen in Kaltenkirchen, Bad Oldesloe und Geesthacht.

Außerhalb des Hamburger Umlands sticht vor allem Sylt mit besonders hohen Neuvertragsmieten hervor. Wie bei den Bestandsmieten ist die Spanne der Schwerpunktmieten hier aber besonders groß: Die untere Klassengrenze, die besagt, dass ein Sechstel der Wohnungen zu dieser oder einer geringeren Miete vermietet werden, liegt bei lediglich 3,60 € pro m². Im Bestand der institutionellen Vermieter gibt es also auf der Insel Sylt noch teilweise sehr günstige Wohnungen. Die obere Klassengrenze, die ausdrückt, dass ein Sechstel der Wohnungen teurer vermietet werden, liegt dagegen bei vergleichsweise hohen 9,20 € pro m².

Bezogen auf die sonstigen nordfriesischen Inseln kann aufgrund der geringen Fallzahl an Wohnungen in der Stichprobe keine belastbare Aussage getroffen werden. Die vorhandenen Datensätze deuten auf vergleichsweise hohe Neuvertragsmieten hin, die allerdings unter dem Sylter Niveau liegen. Einen Sonderfall stellt Eutin dar: Hier lässt sich das sehr hohe Mietniveau mit Mieten zwischen 5,50 und 9,00 € pro m² zum Teil dadurch erklären, dass besonders viele barrierefreie Neubauwohnungen in der Stichprobe vorhanden sind.

Die Neuvertragsmieten von Lübeck sowie dem Lübecker und Kieler Umland folgen mit einem deutlichen Abstand zu weiten Teilen des Hamburger Umlands, sind aber immer noch überdurchschnittlich hoch: Sie bewegen sich im Bereich zwischen 4,80 und 7,10 € pro m². Die Neuvertragsmieten der Landeshauptstadt Kiel liegen nur knapp darunter. Die entsprechenden Mieten der anderen beiden schleswig-holsteinischen Oberzentren – Flensburg und Neumünster – fallen dagegen unterdurchschnittlich aus. Hier liegen die Neuvertragsmieten zwischen 4,50 und 5,80 € pro m².

Ein Vergleich der regionalen Struktur der Angebotsmieten und jener der Neuvertragsmieten, der besonders in der Gegenüberstellung von Karte 3.1 und Karte 4.2 deutlich wird,

zeigt, dass die Neuvertragsmieten in Schleswig-Holstein im Großen und Ganzen mit den Angebotsmieten korrespondieren.

4.2.2 Regionale Struktur der Neuvertrags- und Bestandsmieten für Standardwohnungen

Die Analyse der Neuvertragsmieten und der Bestandsmieten nach Größe und Baujahr in Abschnitt 4.1 hat ergeben, dass die Stichprobe besonders viele Wohnungen mittlerer Größe (40 bis unter 80 m²) und mittlerer Baujahre (1950 bis 1978) enthält. Von den insgesamt 94.256 Datensätzen der Erhebung zu den Neuvertrags- und Bestandsmieten gehören mit 50.671 Datensätzen etwas mehr als die Hälfte zu dieser Wohnungskategorie. Etwa 80% der Mieten dieser Wohnungen sind Bestandsmieten. Für knapp 20% wurden in den Jahren 2011 und 2012 neue Mietverträge abgeschlossen.

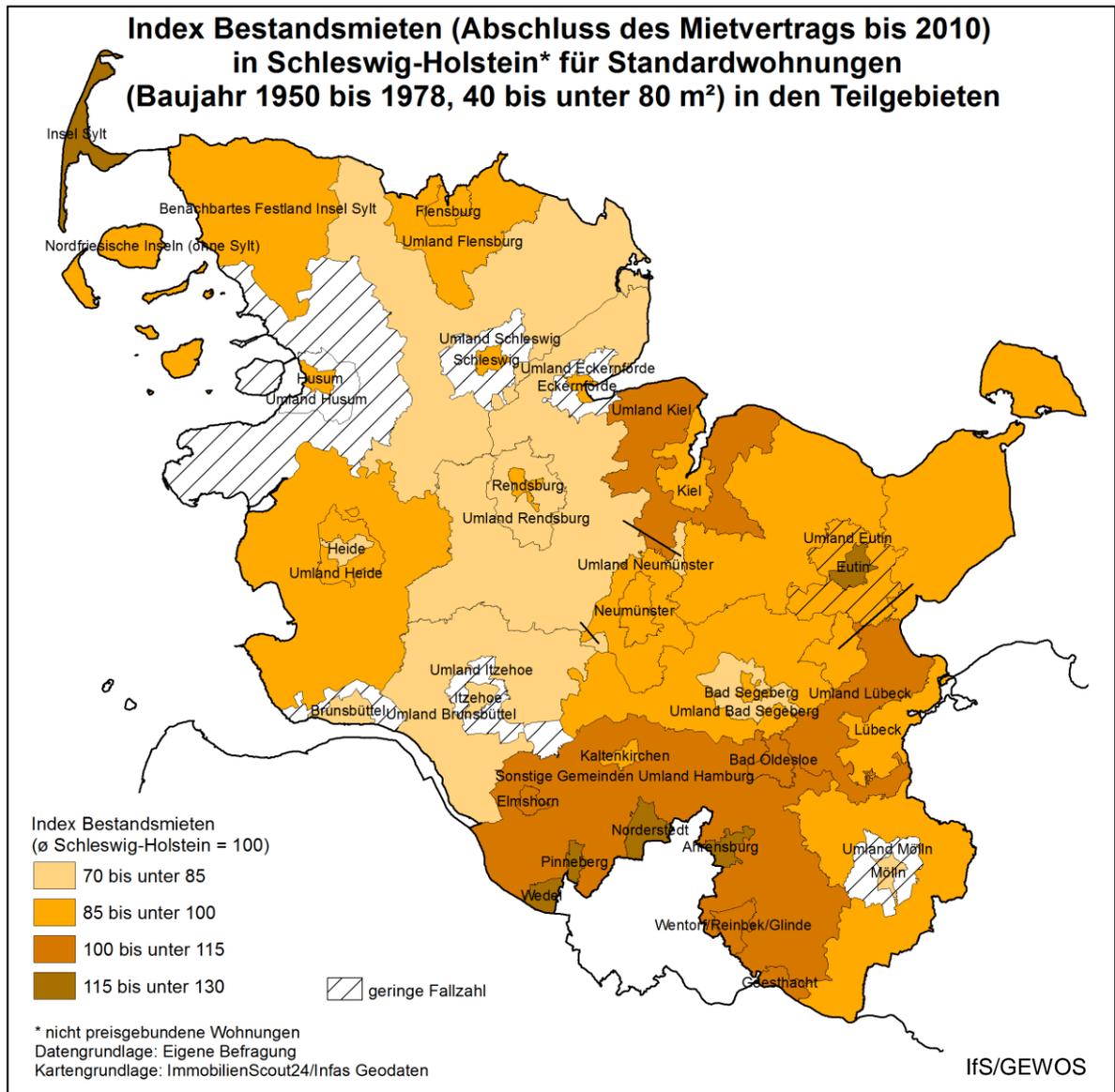
Solche Wohnungen, die in den Jahren 1950 bis 1978 gebaut wurden und 40 bis unter 80 m² groß sind, werden im Folgenden als Standardwohnungen bezeichnet. Die Analyse in Abschnitt 4.2.1 bezog sich auf alle Wohnungen in der Stichprobe. Eine separate räumliche Analyse der Standardwohnungen schließt im Vergleich dazu aus, dass das verstärkte Vorkommen von besonders alten, neuen, kleinen oder großen Wohnungen in bestimmten Gebieten ursächlich für regionale Mietpreisunterschiede ist. Eine detaillierte Auswertung der räumlichen Struktur der Neuvertrags- und Bestandsmieten für Standardwohnungen ist in Tabelle A.4 im Anhang zu finden. Im Folgenden werden die Ergebnisse anhand von Karten veranschaulicht.

Karte 4.3 stellt zunächst den Indexwert der Bestandsmieten jener Wohnungen dar, die in den Jahren 1950 bis 1978 gebaut wurden und 40 bis unter 80 m² groß sind. Im Vergleich mit Karte 4.1, welche die Bestandsmieten für alle Wohnungen ausweist, unterscheiden sich die Indexwerte weniger voneinander, die Streuung ist also geringer. Im Großen und Ganzen bleibt die Rangfolge der einzelnen Teilgebiete zueinander aber erhalten. Vergleichsweise geringe Bestandsmieten für Standardwohnungen gibt es im ländlichen Raum der Landkreise Schleswig-Flensburg, Rendsburg-Eckernförde sowie Steinburg (außerhalb des Hamburger Umlands). Dies gilt ebenso für die Städte Heide und Brunsbüttel sowie das Umland der Kreisstadt Bad Segeberg. In diesen Gebieten betragen die Bestandsmieten für Standardwohnungen lediglich 3,50 bis 5,00 € pro m².

Weite Teile des Landes Schleswig-Holstein liegen hinsichtlich der Bestandsmieten knapp unter dem Landesschnitt. Werte von bis zu 15% über dem Durchschnitt weisen das Kieler, Lübecker und Hamburger Umland auf. Mit Wedel, Pinneberg, Norderstedt und Ahrensburg liegen einige Mittelzentren des Hamburger Umlands aber auch mehr als 15%

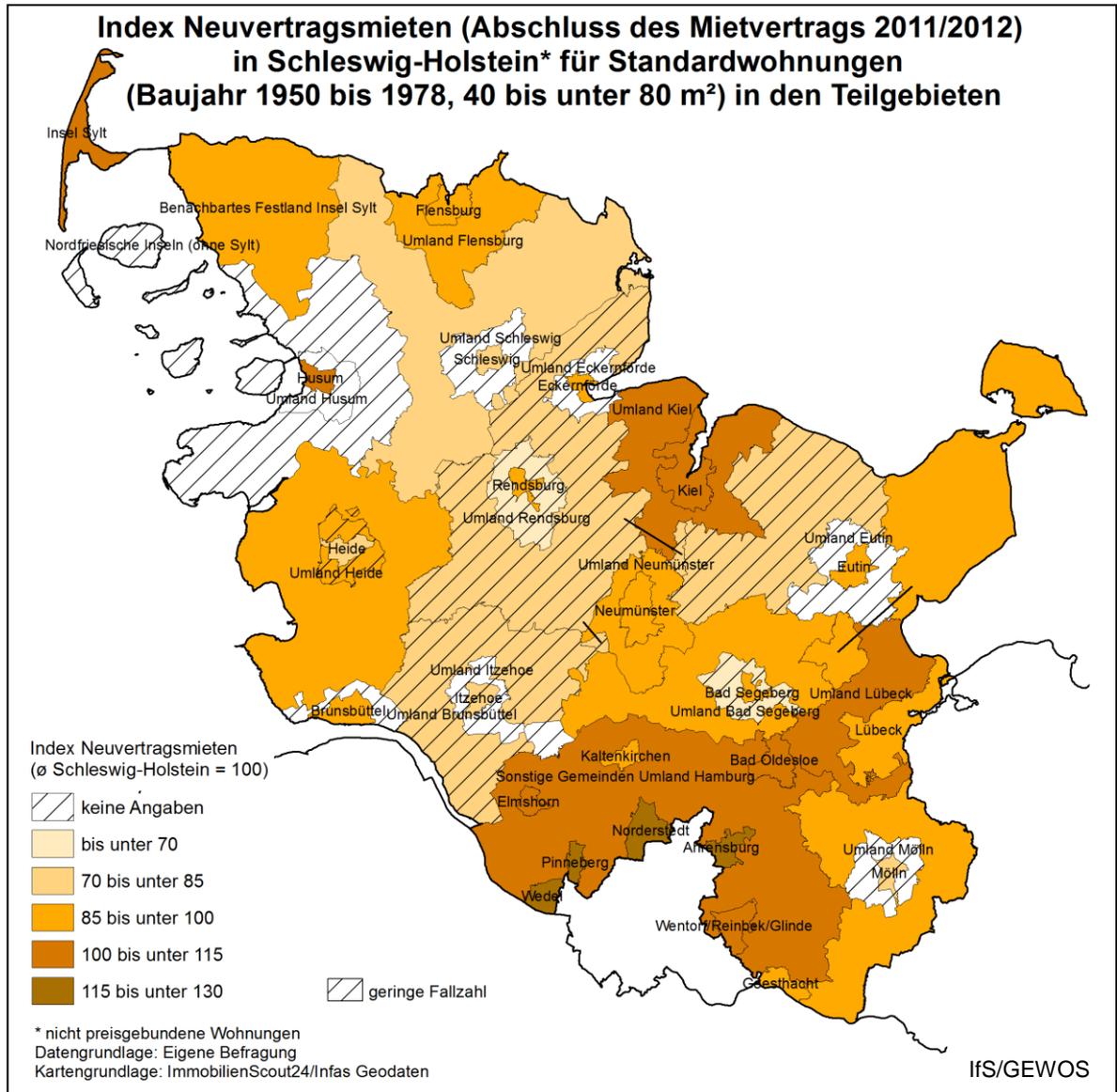
über dem schleswig-holsteinischen Vergleichswert. Die Bestandsmieten für Standardwohnungen liegen hier im Bereich von 4,80 bis 7,30 € pro m². Die Bestandsmieten für Standardwohnungen in Kaltenkirchen sind dagegen mit 4,50 bis 5,10 € pro m² geringer als der Landesdurchschnitt.

Karte 4.3



Außerhalb des Hamburger Umlands sind die Bestandsmieten für Standardwohnungen nur auf der Insel Sylt wie auch in Eutin 15% bis unter 30% höher als der schleswig-holsteinische Vergleichswert. Eutin ist zudem mit deutlichem Abstand das Mittelzentrum außerhalb des Hamburger Umlands mit den höchsten Bestandsmieten für Standardwohnungen. Sie betragen hier 4,60 bis 7,20 € pro m².

Karte 4.4



Im Vergleich zu den Bestandsmieten ist bei den Neuvertragsmieten für Standardwohnungen eine stärkere regionale Ausdifferenzierung zu verzeichnen. Diese wird aus Karte 4.4 deutlich. Die ländlichen Räume liegen zum Teil signifikant unter dem Wert für ganz Schleswig-Holstein. In den Gemeinden weitab der Mittelzentren im Kreis Schleswig-Flensburg betragen die Schwerpunktmieten für neue Verträge der Jahre 2011 und 2012 für Standardwohnungen lediglich 4,00 bis 5,10 € pro m². Das außerhalb von Mittelzentren gelegene Umland von Hamburg, Kiel und Lübeck weist Neuvertragsmieten leicht oberhalb des Wertes für ganz Schleswig-Holstein auf. Auch in Kiel selbst sind die Neuvertragsmieten für Standardwohnungen höher als im Landesdurchschnitt – um 6%. Im Hamburger Umland unterscheidet sich das Neuvertragsmietniveau für Standardwohnungen deutlich.

Die Neuvertragsmieten in Wedel, Pinneberg, Norderstedt und Ahrensburg sind über 15% höher als der schleswig-holsteinische Vergleichswert. Die Schwerpunktmieten für Standardwohnungen betragen hier 5,40 bis 8,00 € pro m². In Elmshorn, Wentorf/Reinbek/Glinde und Bad Oldesloe liegen die Neuvertragsmieten dieses Marktsegments nur leicht über dem Wert für ganz Schleswig-Holstein. In Elmshorn betragen die entsprechenden Schwerpunktmieten 5,50 bis 6,70 € pro m². Mit Schwerpunktmieten von 4,80 bis 5,50 € pro m² bzw. 5,10 bis 6,00 € pro m² sind die Neuvertragsmieten für Standardwohnungen in den Mittelzentren Kaltenkirchen und Geesthacht sowohl im Vergleich zum Hamburger Umland als auch im Vergleich zum gesamten Bundesland unterdurchschnittlich.

4.2.3 Regionale Struktur der Neuvertragsmieten für Neubauten

Zwar liegen mit knapp 1.000 Datensätzen für ganz Schleswig-Holstein nur relativ wenige Angaben zu den Neuvertragsmieten für Neubauten der Jahre 2011 und 2012 vor. Diese Datensätze beziehen sich zudem fast ausschließlich auf die Erhebung bei den institutionellen Vermietern. Das Marktsegment der Neubauten ist jedoch hinreichend interessant, dass eine kurze Auswertung in Bezug auf die regionale Struktur vorgenommen wird.

30 und mehr Datensätze sind für sechs Teilgebiete Schleswig-Holsteins vorhanden. Am oberen Ende der Mietenskala liegt mit Schwerpunktmieten von 10,00 bis 12,10 € pro m² das Mittelzentrum Wentorf/Reinbek/Glinde. Mit Schwerpunktmieten von 9,80 bis 10,80 € pro m² sind die Mieten für Neubauten in den Gemeinden des Hamburger Umlands, die nicht zugleich Mittelzentren sind, nur etwas geringer. Im Mittelzentrum Pinneberg betragen die Schwerpunktmieten für Neubauten 9,00 bis 9,20 € pro m².

Außerhalb des Hamburger Umland steht die Insel Sylt mit Werten zwischen 8,40 bis 10,00 € pro m² an oberster Stelle. Die Mieten institutioneller Vermieter liegen hier deutlich unter den Angebotsmieten der kleineren Vermieter. Mit Schwerpunktmieten zwischen 5,30 und 9,40 € pro m² ist in Lübeck eine vergleichsweise große Spreizung der Mieten für Neubauten zu beobachten. Mit deutlichem Abstand folgt Flensburg mit Neubaumieten zwischen 6,70 und 6,90 € pro m².

Obwohl neugebaute Wohnungen über ganz Schleswig-Holstein hinweg einen ähnlichen Standard aufweisen, lässt sich – bei aller Vorsicht aufgrund der geringen Zahl an auswertbaren Teilgebieten – im Hamburger Umland bei Neubauten ein deutlicher Preisaufschlag gegenüber den Mieten der schleswig-holsteinischen Oberzentren ausmachen. Dies korrespondiert mit dem allgemein höheren Mietniveau im Hamburger Umland, das in den vorangegangenen Abschnitten herausgearbeitet wurde.

4.3 Abstand zwischen den Neuvertrags- und Bestandsmieten in der regionalen Struktur

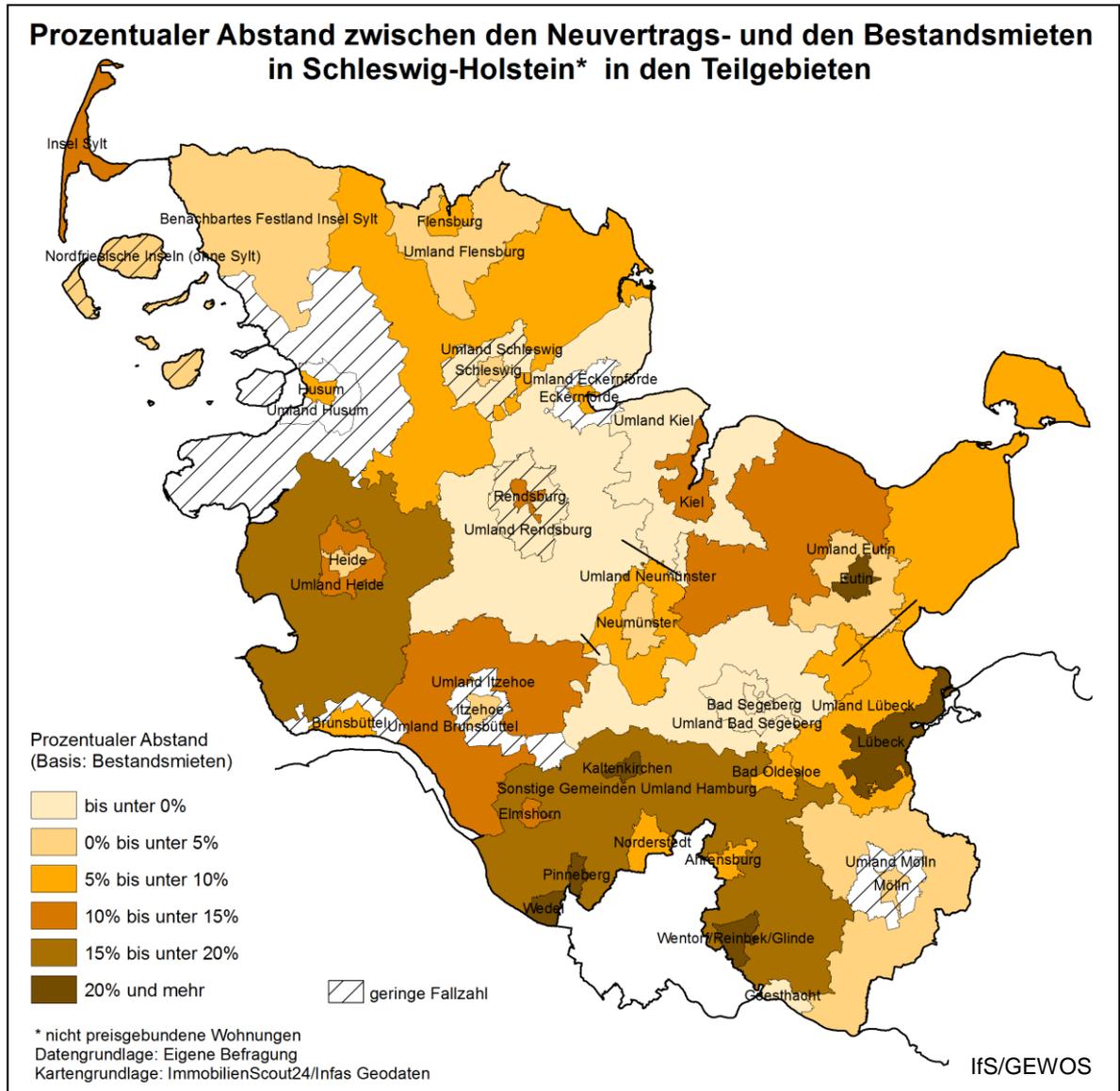
Von Interesse im Hinblick auf die Dynamik in den schleswig-holsteinischen Teilgebieten ist die Betrachtung des Abstandes zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten: Je höher der Abstand ausfällt, desto dynamischer verhält sich der jeweilige Markt. Sind die Neuvertragsmieten geringer als die Bestandsmieten, deutet dies auf einen deutlichen Angebotsüberschuss hin. In Karte 4.5 wird der Abstand zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten prozentual dargestellt. Die Basis ist jeweils die Bestandsmiete. Die konkreten Werte für die einzelnen Teilräume sind Tabelle A.4 im Anhang zu entnehmen.

Die Karte veranschaulicht – besonders im Vergleich mit Karte 4.1 und Karte 4.2 – einige interessante Entwicklungen. So liegen die Neuvertragsmieten im ländlichen Raum des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie im Kreis Segeberg (ohne das Hamburger Umland) ebenso wie im Kieler Umland und in Geesthacht sogar unter den Bestandsmieten – in den meisten Fällen allerdings nur leicht. In weiten Teilen Schleswig-Holsteins liegen die Neuvertragsmieten dagegen zwischen 0 und 15% über den Bestandsmieten. Auch die Insel Sylt fällt in diese Kategorie: Zwar sind hier die Bestandsmieten wie die Neuvertragsmieten überdurchschnittlich hoch; die Neuvertragsmieten liegen jedoch nur 12% über den Bestandsmieten. Der entsprechende Wert für Schleswig-Holstein liegt ebenfalls bei 12%.

Vielleicht etwas überraschend ist der vergleichsweise hohe prozentuale Abstand zwischen den Neuvertrags- und den Bestandsmieten im Kreis Dithmarschen (ohne die Mittelzentren Heide und Brunsbüttel sowie das jeweilige Umland). Dieser kann weder auf Unterschiede in Bezug auf die Wohnungsgröße noch auf Unterschiede in Bezug auf das Baualter zurückgeführt werden. Sowohl die Neuvertragsmieten als auch die Bestandsmieten bewegen sich aber mit 4,50 bis 6,50 € pro m² bzw. 4,10 bis 5,50 € pro m² auf unterdurchschnittlichem Niveau im Vergleich zum Vergleichswert für ganz Schleswig-Holstein.

In den Gemeinden des Hamburger Umlands, die nicht zugleich Mittelzentren sind, liegen die Neuvertragsmieten mehr als 15% über den Bestandsmieten. In Eutin und in Lübeck sind es sogar mehr als 20%. In Eutin kann das zumindest zum Teil auf den Neubau barrierefreier Wohnungen zurückgeführt werden. In Lübeck handelt sich jedoch eine Entwicklung über mehrere Baualterklassen hinweg.

Karte 4.5



Die Karte 4.5 weist für die Mittelzentren des Hamburger Umlands differenzierte Werte aus: Die Neuvertragsmieten in Wentorf/Reinbek/Glinde, in Wedel, in Pinneberg und in Kaltenkirchen liegen auch 20% und mehr über den Bestandsmieten. Diese Entwicklung spielt sich in den vier Mittelzentren aber auf unterschiedlichem Niveau ab: In Wedel liegen die Bestandsmieten bereits 20% über den Schwerpunktmieten für ganz Schleswig-Holstein, in Pinneberg und Wentorf/Reinbek/Glinde liegen sie etwa 10% darüber. Demgegenüber sind die Bestandsmieten in Kaltenkirchen 14% niedriger als der schleswig-holsteinische Vergleichswert. Somit handelt es sich in Kaltenkirchen eher um einen Aufholprozess, während sich die Mieten in Wentorf/Reinbek/Glinde, Pinneberg und Wedel deutlich absetzen.

5. Entwicklung der Angebotsmieten

In diesem Kapitel wird die Entwicklung bzw. Veränderung der beim Internetportal ImmobilienScout24 seit 2007 bis Ende des 1. Halbjahres 2012 inserierten Mietangebote für nicht preisgebundene Wohnungen dargestellt. Zunächst wird die Entwicklung in Schleswig-Holstein insgesamt und in Teilgebieten anhand einzelner Jahre dargestellt. Es folgt eine Analyse der Entwicklung der Angebotsmieten bei einzelnen Teilbeständen sowie in einzelnen Teilgebieten und in Städten und Kreisen anderer Bundesländer, bei der auf die Veränderung der durchschnittlichen Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber den Jahren 2007/2008 abgestellt wird.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Angebotsmieten zusätzlich zu den im Folgenden auf Jahresebene dargestellten Entwicklungen auch hinsichtlich ihrer unterjährigen bzw. monatlichen Entwicklung untersucht wurden. Dabei ging es um die Frage, ob in typischen Studentenstädten (wie Kiel und Flensburg) die zum Semesterbeginn auftretende erhöhte studentische Nachfrage nach Wohnraum sich aufgrund einer besonderen Angebotsknappheit in deutlichen Mietsteigerungen niederschlägt. Die unterjährige Analyse hat ergeben, dass ein eindeutiger Zusammenhang zwischen saisonaler studentischer Nachfrage und Entwicklung der Angebotsmieten weder bezogen auf den Gesamtmarkt noch bezogen auf die für Studenten typischen kleinen Wohnungen erkennbar ist. Dies deutet darauf hin, dass das Gros der Anbieter sich bei ihren Mietforderungen weniger von saisonalen oder kurzfristigen als vielmehr von längerfristigen Aspekten der Wohnraumvermietung leiten lässt. Daher wird auf die unterjährige Entwicklung nicht weiter eingegangen.

5.1 Entwicklung der Angebotsmieten und der Verbraucherpreise

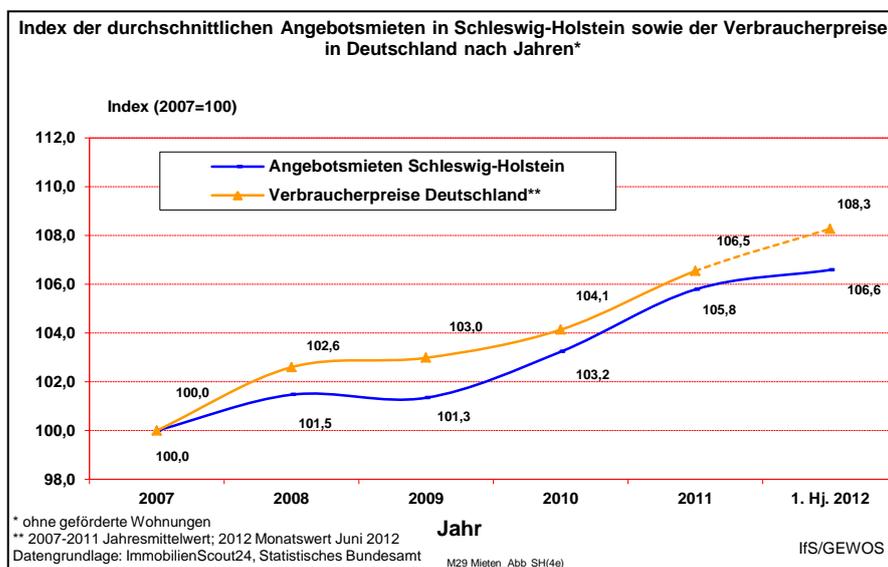
5.1.1 Schleswig-Holstein insgesamt

Abbildung 5.1 stellt die Entwicklung der Angebotsmieten für nicht preisgebundene Wohnungen in Schleswig-Holstein für die Jahre 2007 bis 2011 sowie für das 1. Halbjahr 2012 indexiert (2007=100²⁰) dar. Die Angebotsmieten stiegen bis zum 1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007 um insgesamt 6,6%. Die Entwicklung verlief dabei im Betrachtungszeitraum uneinheitlich: Zu Beginn des Betrachtungszeitraums stiegen die Angebotsmieten noch vergleichsweise moderat (1,5 Prozentpunkte 2008) bzw. stagnierten (2009). In den Jahren 2010 und 2011 nahmen dann die Angebotsmieten spürbar stärker zu (1,9 bzw. 2,6 Prozentpunkte) und auch in der ersten Hälfte des Jahres 2012 stiegen die Angebotsmieten um weitere 0,8 Prozentpunkte.

²⁰ Durchschnittliche Angebotsmiete Schleswig-Holstein 2007: 6,07 € pro m².

In Abbildung 5.1 ist zu Vergleichszwecken zusätzlich die Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland dargestellt. Es wird ersichtlich, dass die Angebotsmieten in Schleswig-Holstein 2008 bis 2009 deutlich unterhalb der Verbraucherpreise bzw. der allgemeinen Preisentwicklung in Deutschland zunahm. Mit der verstärkten Zunahme der schleswig-holsteinischen Angebotsmieten ab 2010 war ein gewisser Aufholprozess gegenüber der allgemeinen Preisentwicklung verbunden. Die Veränderung der Angebotsmieten von 2007 bis Mitte 2012 blieb jedoch dennoch insgesamt unterhalb der Veränderung der Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum (6,6% gegenüber 8,3%).

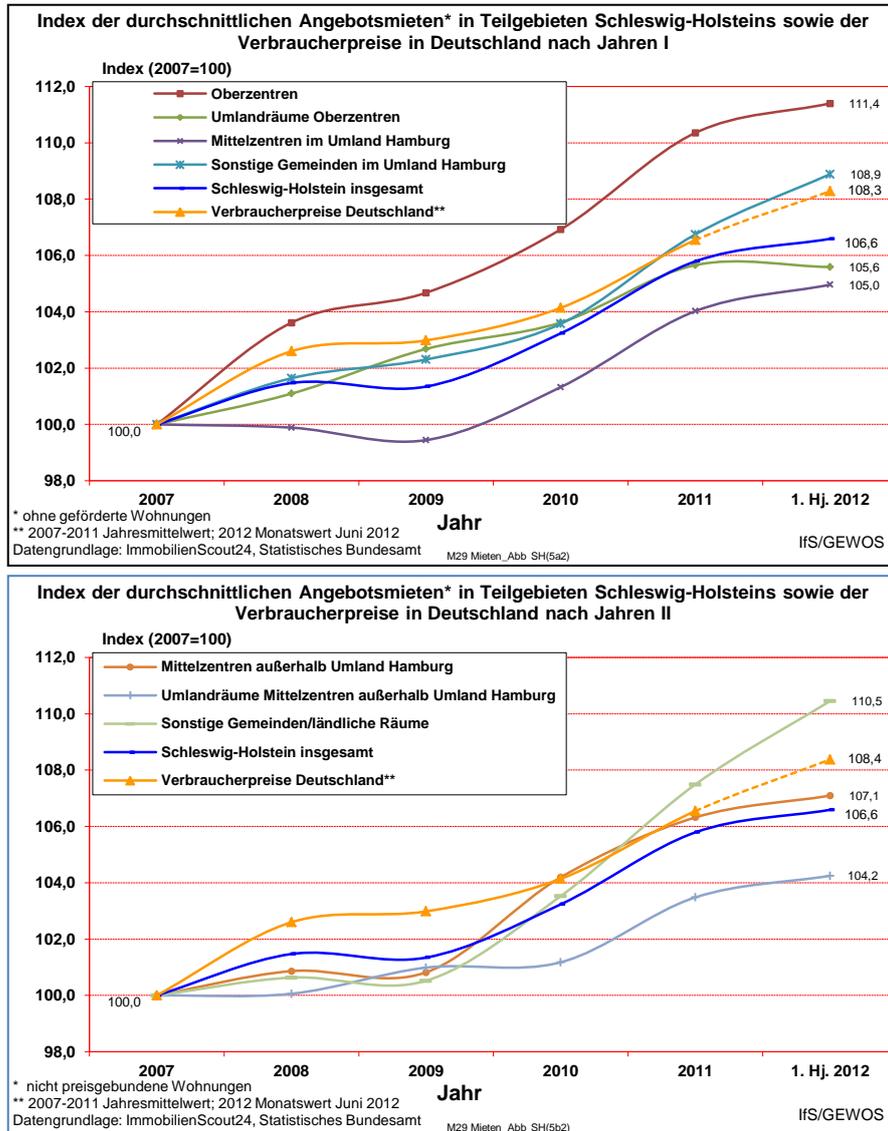
Abbildung 5.1



5.1.2 Regionale Entwicklung (Teilgebiete)

Abbildung 5.2 stellt anhand von zwei Teildarstellungen die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten indiziert (2007=100) für Teilgebiete Schleswig-Holsteins dar, wobei zum Vergleich auch die oben aufgezeigten Entwicklungen der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein insgesamt und der Verbraucherpreise in Deutschland ausgewiesen sind. In den schleswig-holsteinischen Oberzentren erhöhten sich die Mieten (anders als in den meisten übrigen Teilgebieten Schleswig-Holsteins) bereits in den Jahren 2008 und 2009 spürbar. Auch im gesamten Zeitraum von 2007 bis zum 1. Halbjahr 2012 lag der Anstieg der Angebotsmieten in den Oberzentren mit 11,4% über der Entwicklung in Schleswig-Holstein insgesamt und über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Abbildung 5.2



In allen anderen Teilgebieten stiegen die Angebotsmieten in den Jahren 2008 und 2009 geringer als die Verbraucherpreise, erst ab 2010 setzte bei einigen der Teilgebiete der (für Schleswig-Holstein insgesamt zu beobachtende) Aufholprozess der Angebotsmieten gegenüber den Verbraucherpreisen ein. Relativ hohe Steigerungen ab 2010 verzeichneten die sonstigen Gemeinden/ländlichen Räume²¹ und die sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland, was bei diesen im Gesamtergebnis zu einer Steigerung der Angebotsmieten von 2007 bis zum 1. Halbjahr 2012 führte (10,5% bzw. 8,9%), die über dem Anstieg der

²¹ Wie die im Weiteren dargestellten Analysen der Teilgebiete und Segmente zeigen, steht der starke Anstieg in den ländlichen Räumen im Zusammenhang mit sehr ausgeprägten Mietentwicklungen in touristischen bzw. hochpreisigen Räumen sowie vermehrten Mietangeboten im Neubausegment.

Verbraucherpreise lag. In den übrigen dargestellten Teilgebieten kam es 2010 bzw. 2011 ebenfalls zu einem etwas beschleunigten Anstieg der Angebotsmieten, über den Gesamtzeitraum 2007 bis 1. Halbjahr 2012 war dieser jedoch geringer als der Anstieg der Verbraucherpreise.

5.2 Entwicklung der Angebotsmieten nach Teilbeständen

Bezogen auf den Zeitraum 2011/1. Halbjahr 2012 betrug die durchschnittliche Angebotsmiete in Schleswig-Holstein 6,44 € pro m² Wohnfläche und lag um 5,3% höher als der Durchschnitt der Jahre 2007/2008 (6,12 € pro m²). Dabei veränderten sich die Angebotsmieten in einzelnen Teilbeständen bzw. Segmenten in diesem Zeitraum sehr unterschiedlich. Im Folgenden wird daher auf die Entwicklung der Angebotsmieten bei Wohnungen verschiedener Wohnwertmerkmale (Baujahr, Zustand der Wohnung, weitere Merkmale wie Aufzug, Balkon, Einbauküche und Wohnungsgröße) sowie verschiedener Wohnungsanbieter näher eingegangen.²²

5.2.1 Baujahr

Abbildung 5.3 zeigt die Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 für das Land Schleswig-Holstein nach dem Baujahr des Gebäudes der angebotenen Wohnungen. Bei den Angebotsmieten mit Angabe zum Baujahr stiegen die Mieten der Wohnungen in ab 2006 errichteten Gebäuden (inkl. Neubau) mit 14,7% weit überdurchschnittlich.²³ Bei den Beständen der Baujahre 1966 bis 1978 bzw. vor allem durch Großsiedlungen und größere Anteile von hochgeschossigen Gebäuden geprägten Beständen sind dagegen die nur sehr leicht steigenden Mieten auffällig (0,6%).

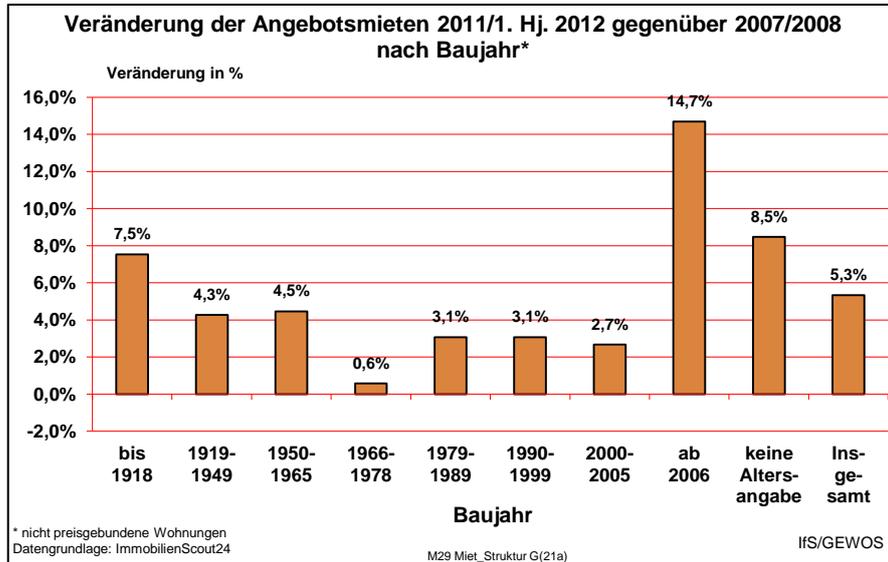
Im Vergleich zu Letzteren sind bei den Baujahresklassen 1950 bis 1965, 1979 bis 1989, 1990 bis 1999 und 2000 bis 2005 mit Veränderungen zwischen 2,7% und 4,5% etwas höhere Steigerungen zu verzeichnen, sie bewegen sich allerdings deutlich unter der Gesamtentwicklung. Mit Ausnahme der ab 2006 errichteten Wohnungen verzeichnen demnach alle Nachkriegsbestände unterdurchschnittliche Entwicklungen bei den Angebotsmieten.

²² Regionale Unterschiede der Mietenentwicklung verschiedener Segmente werden unten auf der Ebene der Teilgebiete und ausgewählter Zentren dargestellt.

²³ Die vergleichsweise hohe Steigerung der Angebotsmieten von Wohnungen mit Baujahr ab 2006 ist insbesondere auf die sehr hohe Steigerung der Angebotsmieten von Neubauwohnungen (Baualter max. zwei Jahre) zurückzuführen, die mit in dieser Baujahresklasse enthalten sind.

Unter den Vorkriegsbeständen verbuchen die bis 1918 errichteten Bestände mit 7,5% überdurchschnittliche Steigerungen, während die Angebotsmieten bei den Baujahren von 1919 bis 1949 mit 4,3% unterdurchschnittlich stiegen.

Abbildung 5.3

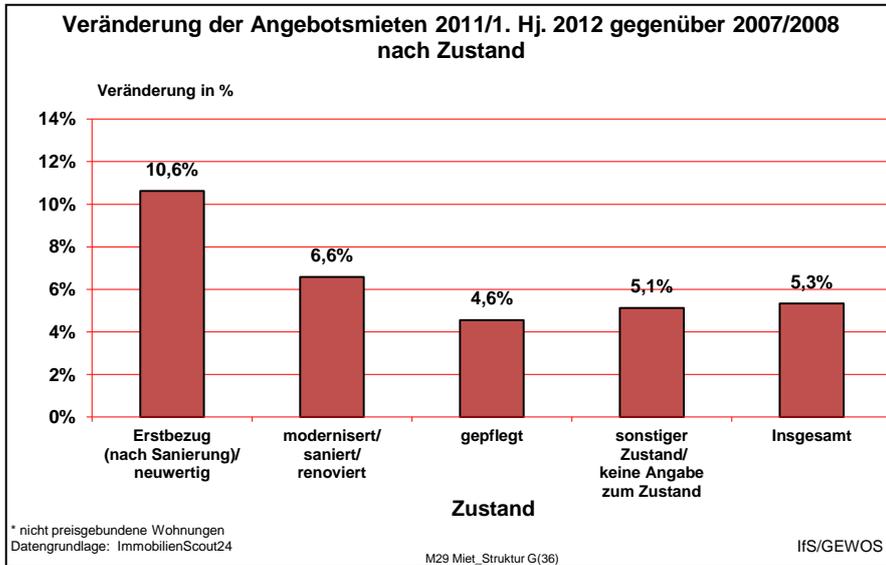


Bei den Fällen ohne Baujahresangabe sind die Angebotsmieten um 8,5% gestiegen. Der überdurchschnittliche Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass bei diesen Fällen 2011/1.Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 der Anteil der Mietangebote für Wohnungen mit hochwertigem Zustand zugenommen und der Anteil der Mietangebote der Anbietergruppe Wohnungswirtschaft/-verwaltung, die deutlich unterdurchschnittliche Mieten verlangen, abgenommen hat.

5.2.2 Zustand der Wohnung

Abbildung 5.4 zeigt die Veränderung der Angebotsmieten des Zeitraums 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 in Abhängigkeit vom Zustand der Wohnungen. Es wird deutlich, dass qualitativ hochwertige Wohnungen den höchsten Anstieg der Angebotsmieten aufweisen. Wohnungen, die erstmalig bezogen werden (Neubau oder nach einer Sanierung) oder vom Anbieter als neuwertig bezeichnet werden, weisen mit 10,6% eine doppelt so hohe Steigerung wie die Gesamtheit der Wohnungen auf. Auch bei modernisierten, sanierten oder renovierten Wohnungen stiegen die Angebotsmieten mit 6,6% überdurchschnittlich.

Abbildung 5.4



Bei Wohnungen, die mit einem „gepflegten Zustand“ eine eher zurückhaltend positive Einschätzung aufweisen oder bei denen sonstige bzw. keine Angaben zum Zustand gemacht wurden, stiegen die Angebotsmieten mit 4,6% bzw. 5,1% unterdurchschnittlich. In Folge dieser Entwicklung hat sich die Spanne zwischen den Angebotsmieten für qualitativ hochwertige Wohnungen und für einfache Wohnungen in den letzten Jahren vergrößert.

5.2.3 Ausstattung mit Aufzug, Balkon oder Einbauküche

Die Ausstattung von Wohnungen mit einem Aufzug, einem Balkon oder einer Einbauküche ist generell mit einer (merklich) höheren Angebotsmiete verbunden (siehe oben Abschnitt 3.1). Hinsichtlich der Mietentwicklung zeigen sich jedoch bezogen auf diese Ausstattungsmerkmale unterschiedliche Entwicklungen:

- Bei Wohnungen mit einem Aufzug haben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten im Zeitraum 2011/1. Hj. 2012 um 11,8% über dem Durchschnitt von 2007/2008 und damit weit überdurchschnittlich erhöht. Bei Beständen der Baujahre 1950 bis 1978 stiegen die Angebotsmieten von mit Aufzug ausgestatteten Wohnungen jedoch eher gering (2,0%).
- Bei Wohnungen mit Balkon betrug der Anstieg der Angebotsmieten lediglich 3,4% und war damit unterdurchschnittlich. Der moderate Anstieg ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Wohnungen mit Balkonen häufig den Beständen der 1950er- bis 1970er-Jahre angehören, die von unterdurchschnittlich steigenden Angebotsmieten geprägt

sind (siehe oben). Hochwertige Wohnungen mit Balkon und Zustandsmerkmalen wie Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig bzw. modernisiert/renoviert/saniert oder Wohnungen jüngerer Baujahresklassen (ab 2000) verzeichnen dagegen überdurchschnittliche Steigerungen.

- Bei Wohnungen mit Einbauküche bewegt sich die Steigerung der Angebotsmieten mit 5,1% im Bereich des Gesamtdurchschnitts. Ähnlich wie bei der Ausstattung mit Balkon verzeichnen dabei Wohnungen mit hochwertigem Zustand bzw. jüngerem Baualter überdurchschnittliche Steigerungen und Wohnungen mit weniger gutem Zustand bzw. älteren Baualters (insbesondere Baujahre 1950 bis 1978) niedrigere bzw. unterdurchschnittliche Steigerungen. Die Ausstattung mit einer Einbauküche allein trägt (ebenso wie ein Balkon) mithin nicht zu überdurchschnittlichen Steigerungen der Angebotsmieten bei, entscheidend ist die Kombination mit anderen positiven Merkmalen.

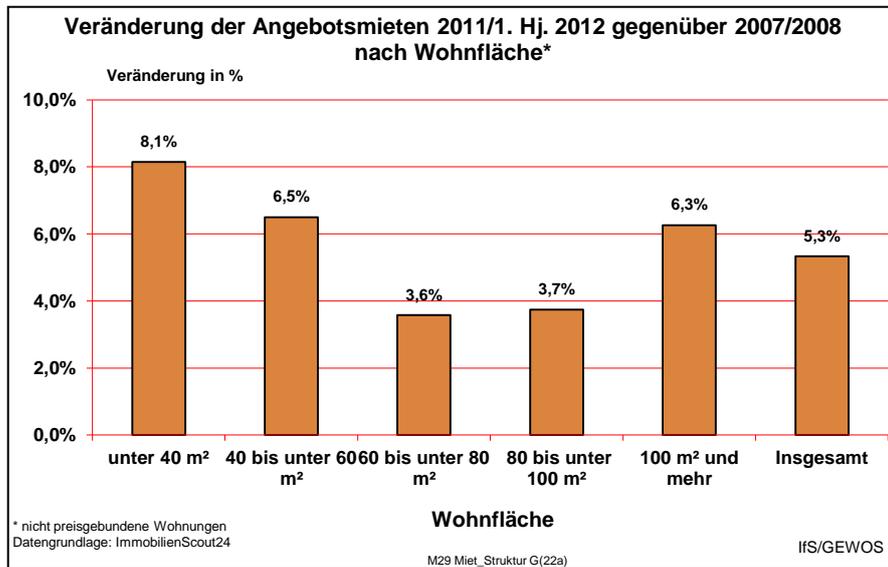
5.2.4 Wohnungsgröße

Wie Abbildung 5.5 zeigt, stiegen die Angebotsmieten des Zeitraums 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 in Anhängigkeit von der Wohnfläche²⁴ besonders stark bei kleinen und sehr großen Wohnungen und vergleichsweise gering bei Wohnungen mittlerer Größe. Am stärksten stiegen sie mit 8,1% bei sehr kleinen Wohnungen (<40 m²). Bei Wohnungen mit 40 bis unter 60 m² sowie Wohnungen ab 100 m² stiegen sie leicht überdurchschnittlich (6,5% bzw. 6,3%). Wohnungen mit 60 bis unter 80 m² sowie mit 80 bis unter 100 m² verzeichneten unterdurchschnittliche Steigerungen der Angebotsmieten (3,6% bzw. 3,7%). Durch diese Preisentwicklung hat sich die Spanne zwischen dem bezogen auf die Wohnungsgröße günstigsten Segment (60 bis 80 m²)²⁵ und dem teuersten Segment (<40 m²) vergrößert.

²⁴ Die Entwicklung der Angebotsmieten wurde auch nach der Raumzahl analysiert. Da die Ergebnisse weitgehend mit den Ergebnissen zur Wohnfläche korrespondieren, wurde auf eine Darstellung verzichtet.

²⁵ Wohnungen mit der Größe 60 bis 80 m² sind vergleichsweise häufig Wohnungen in Beständen der 1950er- bis 1970er-Jahre, die tendenziell preisgünstig sind und geringe Mietsteigerungen verzeichnen.

Abbildung 5.5

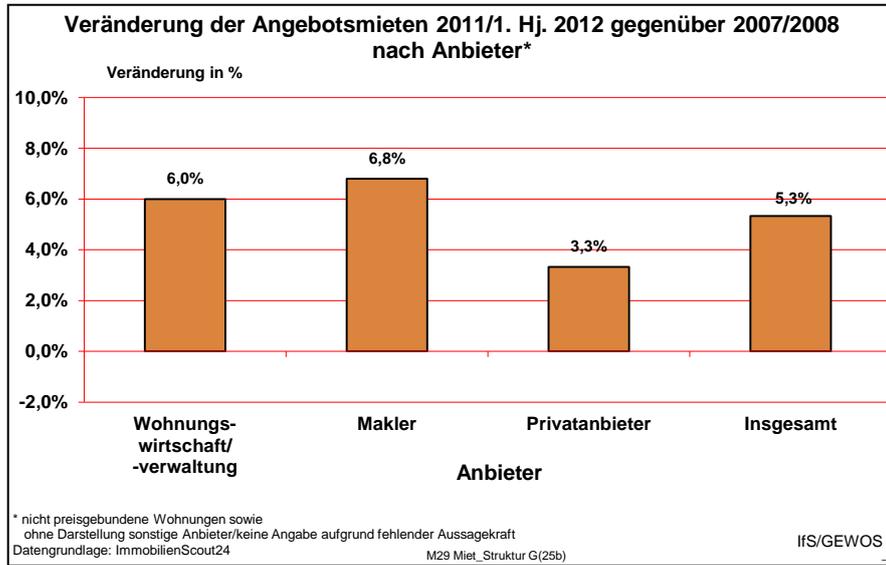


5.2.5 Anbieter

Abbildung 5.6 zeigt die Veränderung der durchschnittlichen Angebotsmieten in Abhängigkeit von der Art des Anbieters, der die Wohnung bei ImmobilienScout24 inseriert hat. Es wird deutlich, dass die beiden großen Anbietergruppen, die Wohnungswirtschaft/-verwaltung und die Makler, etwa gleich hohe Steigerungen der Angebotsmieten für den Zeitraum 2011/1.Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 aufweisen. Makler verzeichnen mit 6,8% etwas über dem Gesamtdurchschnitt von 5,3% liegende Steigerungen der Angebotsmieten, die Wohnungswirtschaft und -verwaltung liegt mit 6,0% etwas niedriger. Privatanbieter, die ihre Wohnungen eigenständig vermarkten (ohne Beauftragung von Maklern oder Verwaltern), boten ihre Wohnungen zu um im Durchschnitt 3,3% höheren Mieten an.²⁶ Auf eine Darstellung der sehr kleinen und heterogenen Gruppe „sonstige Anbieter/ Fälle ohne Angabe“ wird in Zusammenhang mit der Mietenenwicklung aufgrund fehlender Aussagekraft der Ergebnisse an dieser Stelle und bei den weiteren Analysen verzichtet.

²⁶ Die vergleichsweise moderaten Steigerungen bei Privatanbietern sind möglicherweise darauf zurückzuführen, dass diese Gruppe die in einzelnen Segmenten bzw. Teilgebieten zu beobachtenden stärkeren Steigerungen bzw. jüngste Marktveränderungen weniger schnell realisieren als die professionellen Wohnungsanbieter und -vermittler. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Privatanbieter im Zeitraum 2011/1. Halbjahr 2012 weniger Wohnungen mit besonders gutem Zustand, die besonders hohe Preissteigerungen verzeichneten, anboten als in den Jahren 2007/2008.

Abbildung 5.6



5.3 Regionale Entwicklungstendenzen

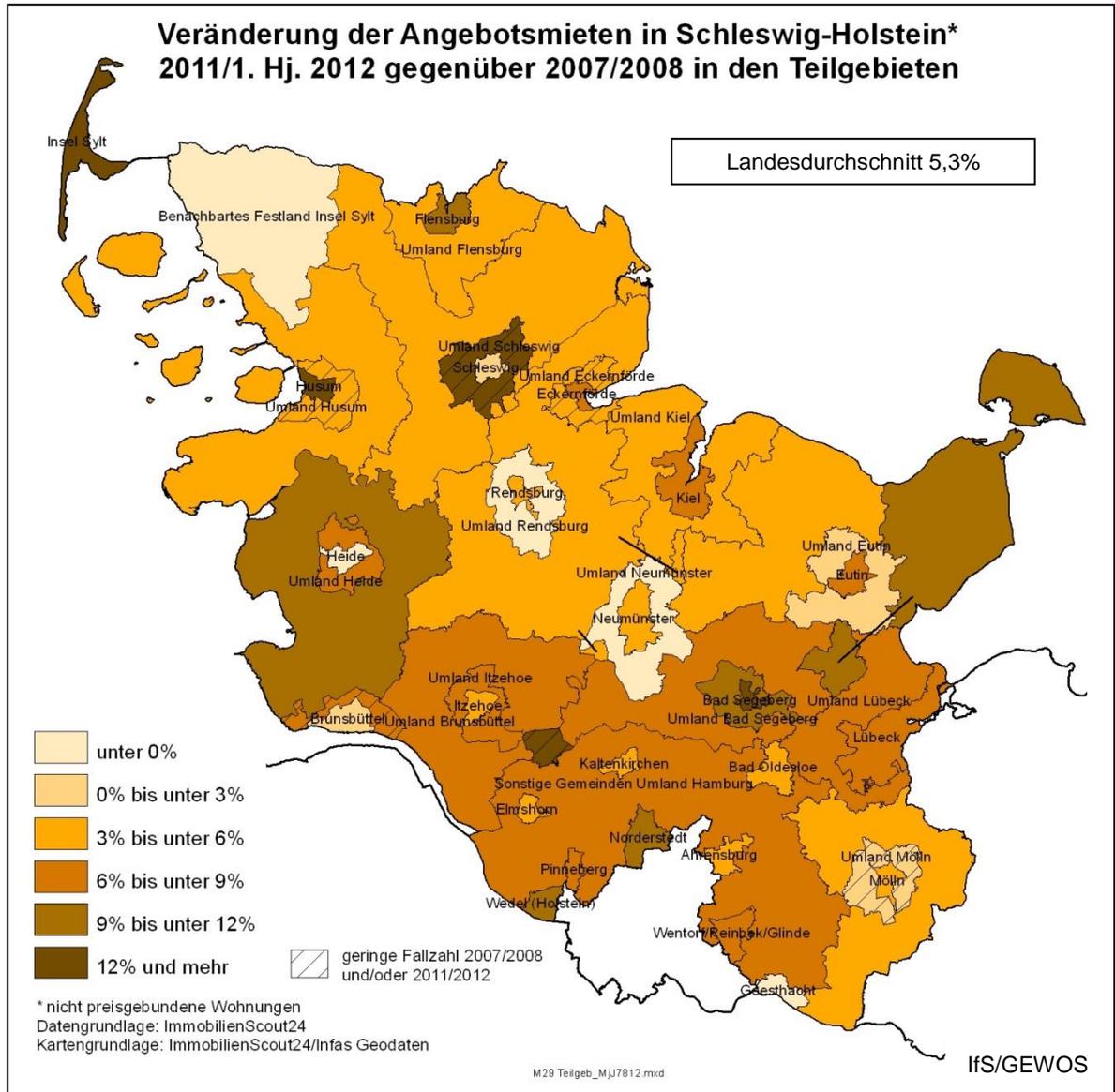
5.3.1 Entwicklung der Angebotsmieten in Teilgebieten

Karte 5.1 zeigt die Veränderung der durchschnittlichen Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 für die Teilgebiete der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein, bei denen Gemeinden nach Zentren, Umlandräumen und ländlichen Bereichen unterschieden werden. Die konkreten Werte der Veränderung sowie die jeweiligen Durchschnittswerte der Angebotsmieten der einzelnen Gebiete sind im Anhang (Tabelle A.5) ausgewiesen.

Im Landesdurchschnitt stiegen Angebotsmieten von 2007/2008 bis 2011/1. Halbjahr 2012 um 5,3%. Überdurchschnittliche Steigerungen sind vor allem im Hamburger Umland und bei den Oberzentren zu verzeichnen. Im Hamburger Umland stiegen die Angebotsmieten besonders stark bei den Mittelzentren, die an Hamburg angrenzen und ohnehin von besonders hohen Mieten geprägt sind, sowie den sonstigen Gemeinden im Umland Hamburg. Bei den Mittelzentren im Hamburger Umland, die etwas weiter von Hamburg entfernt liegen, sind demgegenüber vergleichsweise moderate bzw. zum Teil unterdurchschnittliche Mietenentwicklungen zu verzeichnen.²⁷

²⁷ Dass in Geesthacht die Angebotsmieten rückläufig sind, ist darauf zurückzuführen, dass dort 2011/1. Halbjahr 2012 merklich mehr preisgünstige Wohnungen der 1950er- bis 1970er-Jahre angeboten wurden als 2007/2008. Die insgesamt vergleichsweise moderate Veränderung der Angebotsmieten in den Mittelzentren des Hamburger Umlands (4,5%), liegt ebenso in einer Zunahme von Angeboten im vergleichsweise preisgünstigen Segment der 1950er- bis 1970er-Jahre-Bestände begründet.

Karte 5.1



In den drei größten Oberzentren Kiel, Lübeck und Flensburg stiegen die Angebotsmieten spürbar überdurchschnittlich (zwischen 7,7% und 10,8%), wobei Flensburg ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Mietenniveau die höchste Steigerung verzeichnet. Neumünster ist das einzige Oberzentren mit unterdurchschnittlicher Steigerung der Angebotsmieten (4,3%). Bei allen vier Oberzentren stiegen die Angebotsmieten stärker als in den jeweiligen Umlandräumen, was bezogen auf Mietwohnungen für eine höhere Attraktivität der Zentren spricht.²⁸

²⁸ Zwischen der Hansestadt Lübeck und ihrem zum Teil touristisch sehr attraktivem Umland sind die Unterschiede der Mietenenwicklung vergleichsweise gering.

Bei den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und deren Umlandräumen ist eine heterogene Entwicklung der Angebotsmieten mit sowohl geringfügigen (z. B. Heide, Schleswig) bis starken (z. B. Husum, Bad Segeberg) Veränderungen der Angebotsmieten festzustellen. Die regionalen Entwicklungen werden zum Teil von bestands- bzw. wohnwertspezifischen Strukturen und Entwicklungen überlagert. Hohe Steigerungen sind dabei v. a. qualitätsbedingt bzw. auf eine starke Zunahme von höherpreisigen Segmenten zurückzuführen.²⁹ Aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus sind bei den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und deren Umlandräumen selbst bei relativ starker prozentualer Steigerung die Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 im Landesvergleich nach wie vor unterdurchschnittlich (siehe oben Abschnitt 3.2 und unten Tabelle A.5).

In den ländlichen Räumen überwiegen Gebiete mit relativ geringer bzw. unterdurchschnittlicher Veränderung der Angebotsmieten. Mit der Insel Sylt sowie den sonstigen Gemeinden bzw. ländlichen Räumen Ostholsteins gibt es jedoch aufgrund deren touristischer Prägung auch relativ hochpreisige ländliche Räume. Aufgrund ihrer hohen Attraktivität bzw. in Folge zusätzlicher Nachfrage nach touristisch genutztem Wohnraum (touristische Vermietung/Zweitwohnungen) verzeichnen sie sehr hohe Steigerungen der Angebotsmieten. Des Weiteren sind auch in einzelnen, demgegenüber weniger touristisch attraktiven Räumen überdurchschnittliche Steigerungen zu verbuchen, die jedoch u. a. in einer Zunahme angebotener hochwertiger bzw. jüngerer Bestände begründet sind.³⁰

5.3.2 Entwicklung der Angebotsmieten in Unterzentren und Spotlightorten

Zusätzlich zur Ebene der Teilgebiete wurde vertiefend die Entwicklung der Angebotsmieten auf der Ebene der Unterzentren und der Spotlightorte der Wohnungsmarktbeobachtung der Investitionsbank analysiert. Es sollte geprüft werden, ob sich die Angebotsmieten in den Unterzentren und Spotlightorten wesentlich anders entwickelt haben als in den Teilgebieten, in denen sie liegen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Prüfung in zusammengefasster Form dargestellt. Die einzelnen Werte der Veränderung sowie die jeweiligen durchschnittlichen Angebotsmieten sind für ausgewählte Unterzentren, für die aussagekräftige Informationen vorliegen, im Anhang (Tabelle A.6) ausgewiesen.

Bei den Unterzentren und Spotlightorten in den Umlandräumen der Oberzentren zeigt sich zwischen den Umlandräumen der Großstädte Kiel und Lübeck und den Umlandräumen der kleineren Oberzentren Flensburg und Neumünster ein unterschiedliches Bild. In

²⁹ Z. B. Zunahme von jüngeren Beständen bzw. Neubauten in Bad Segeberg und Husum.

³⁰ Z. B. Zunahme von kleinen, eher höherpreisigen Wohnungen in sonstigen Gemeinden des Kreises Dithmarschen.

den Umlandräumen von Kiel und Lübeck verzeichnen die Unterzentren und Spotlightorte zumeist höhere bzw. über dem jeweiligen Durchschnitt des gesamten Umlands liegende Steigerungen bei den Angebotsmieten.³¹ Die Siedlungsschwerpunkte der großstädtischen Umlandräume verzeichnen demnach tendenziell höhere Mietsteigerungen als die kleineren Orte des jeweiligen Umlands.

Im Umland von Flensburg, in dem die Angebotsmieten insgesamt steigen, stagnieren diese hingegen im Unterzentrum Tarp. Dieses Ergebnis steht im Kontext mit der Konversionsproblematik des Ortes, der vergleichsweise großen Entfernung Tarps zum Oberzentrum sowie der Konkurrenz weiterer größerer Umlandgemeinden (z. B. Handewitt). Auch im Umland von Neumünster, wo die Mieten generell zurückgehen, ist im Unterzentrum Bordesholm der Mietenrückgang besonders stark. In den Umlandräumen von Flensburg und Neumünster zeigen sich die Unterzentren gemessen an der Mietenentwicklung weniger attraktiv als die Nicht-Zentren.

Im Hamburger Umland zeigt sich bei den Unterzentren ein ähnliches Bild wie bei den Mittelzentren im Hamburger Umland. Unterzentren, die nah zu Hamburg liegen oder gut über die Autobahn an Hamburg angebunden sind, weisen bei den Angebotsmieten eine überdurchschnittliche Zunahme auf (z. B. Bargtheide). Demgegenüber weniger gut von Hamburg aus erreichbare Unterzentren verzeichnen tendenziell eher geringe Mietensteigerungen (z. B. Schwarzenbek).

Auch im Raum Sylt zeigt sich bei den Unterzentren eine Angebotsmietenentwicklung, die von der Entfernung zur Insel bzw. der Distanz zur Insel für Arbeitseinpender abhängt. Überdurchschnittliche Steigerungen verzeichnet das Unterzentrum Niebüll, unterdurchschnittliche Steigerungen weisen dagegen die entfernteren Unterzentren Leck und Bredstedt auf.

Bei den Unterzentren in den ländlichen Räumen ergibt sich hinsichtlich der Entwicklung der Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 ein heterogenes Bild von leichten Rückgängen bis zu starken Steigerungen bzw. lokal stark variierenden Entwicklungen. Besonders hohe prozentuale Steigerungen verzeichnen dabei vor allem Kommunen mit niedrigem Ausgangsniveau der Mieten (z. B. Kellinghusen, Friedrichstadt), bei denen sich aktuell vermehrt angebotene hochwertige Wohnungen (z. B. vermehrter Neubau) relativ stark niederschlagen. Ebenso übt die Veränderung der lokalen Anbieterstruktur teilweise Einfluss auf die unterschiedliche Entwicklung der Angebotsmieten im ländlichen Raum aus.

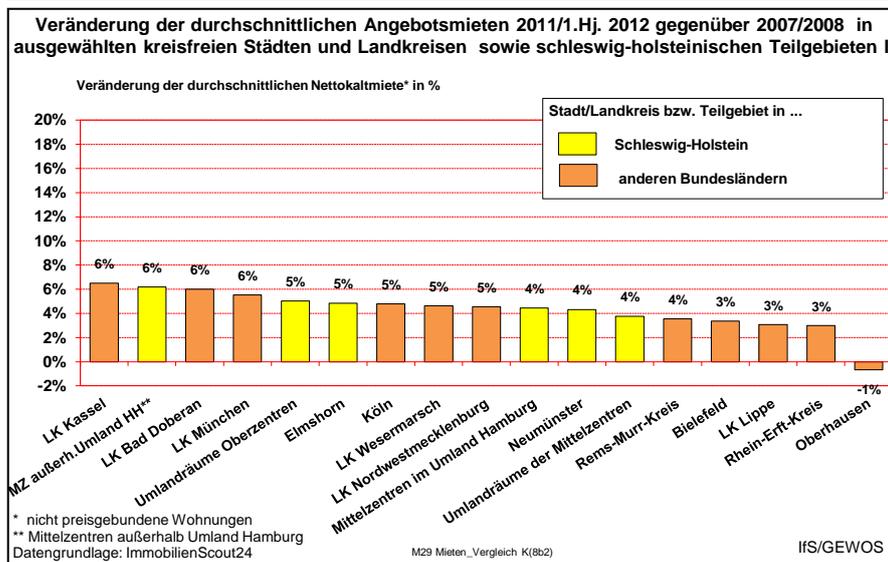
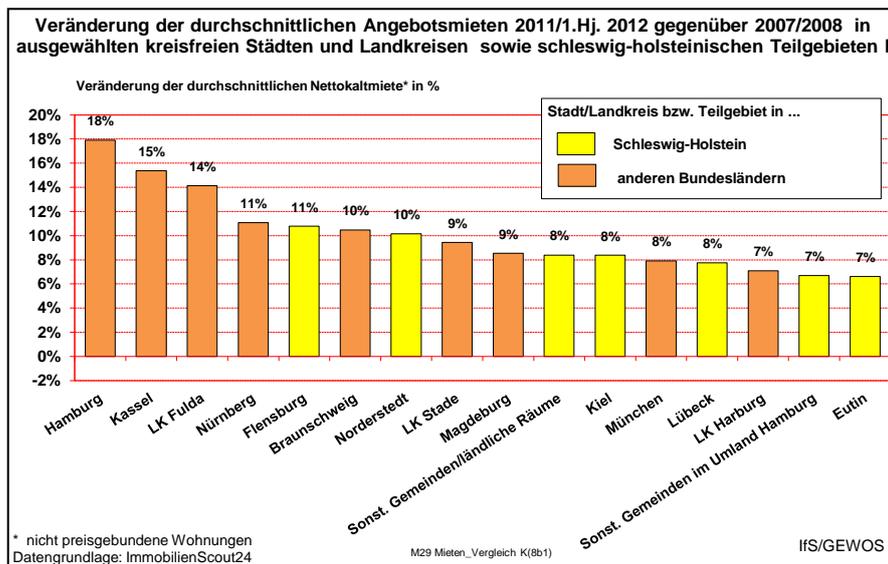
³¹ Wo dies nicht der Fall ist, wie im Timmendorfer Strand, waren die Mieten bereits 2007/2008 auf einem sehr hohen Niveau.

5.4 Veränderung der Angebotsmieten schleswig-holsteinischer Teilgebiete im überregionalen Vergleich

5.4.1 Vergleich für ausgewählte Städte und Teilgebiete

Für die Bewertung der Entwicklung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein ist von Interesse, wie sich diese im Vergleich zu anderen deutschen Wohnungsmärkten einordnet. Verteilt auf zwei Teilgrafiken ist daher die Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 für die Oberzentren, ausgewählte Mittelzentren und zusammengefasste Teilgebiete in Schleswig-Holstein im Vergleich zu der Veränderung der Angebotsmieten in 22 kreisfreien Städten und Landkreisen in anderen Bundesländern dargestellt (Abbildung 5.7).

Abbildung 5.7



Besonders stark stiegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Hamburg (18%). In der Hansestadt, deren Wohnungsmarktsituation und Mietpreisniveau stark auf das südliche Schleswig-Holstein ausstrahlt, lag der Anstieg der Angebotsmieten spürbar höher als in anderen deutschen Hochpreisregionen wie München oder Köln. Im Vergleich zu der sehr starken Steigerung in Hamburg sind die hohen Steigerungen in Norderstedt (10%) oder den sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland (7%) noch moderat und ordnen sich in die Größenordnungen ein, wie sie auch im niedersächsischen Teil des Hamburger Umlands zu beobachten sind (Landkreis Stade 9%, Landkreis Harburg 7%).

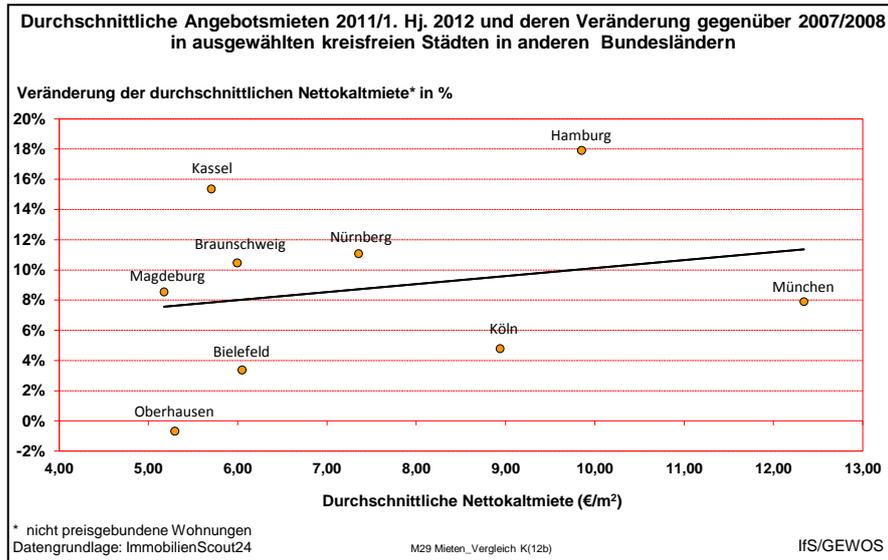
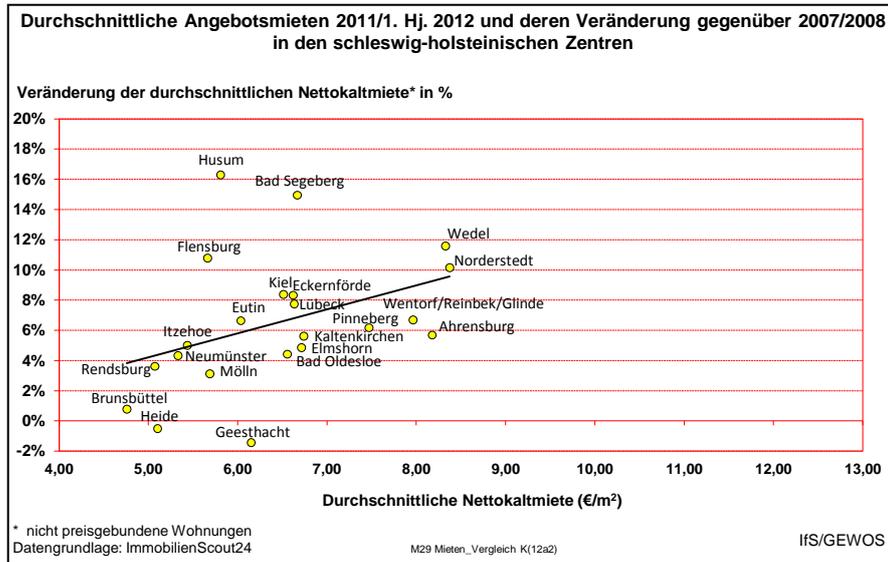
Das Oberzentrum Flensburg gehört mit Braunschweig, Nürnberg und Kassel zu einer Gruppe von kreisfreien Städten mit einer starken Zunahme der Angebotsmieten von 10% und mehr. Trotz der hohen Steigerungen sind die Angebotsmieten dieser gemessen an anderen Oberzentren jeweils zumeist relativ niedrig (siehe oben 3.3, Ausnahme Nürnberg). Die im schleswig-holsteinischen Vergleich überdurchschnittliche Veränderung der Angebotsmieten in Kiel und Lübeck (jeweils rund 8%) bewegt sich auf dem Niveau des Anstiegs in München und damit eines der hochpreisigsten Wohnungsmärkte Deutschlands (in Kiel und Lübeck allerdings ausgehend von einem weitaus niedrigeren Mietenniveau).

Die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands verzeichnen mit rund 6% einen Anstieg der Angebotsmieten, der innerhalb Schleswig-Holsteins leicht überdurchschnittlich ist und der etwa dem in den Landkreisen Kassel, Bad Doberan und München entspricht. Unterdurchschnittliche Steigerungen bei den Angebotsmieten weisen innerhalb Schleswig-Holsteins die Mittelzentren im Hamburger Umland, die Umlandräume der Oberzentren und Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands, das Oberzentrum Neumünster und (das innerhalb des Hamburger Umlands eine gewisse Entfernung zur Hansestadt aufweisende) Mittelzentrum Elmshorn auf (zwischen 4% und 5%). Sie bewegen sich damit im unteren Bereich des dargestellten Spektrums außerhalb Schleswig-Holsteins gelegener kreisfreier Städte und Kreise, zu denen unter anderem Köln und Bielefeld sowie die Landkreise Wesermarsch, Nordwestmecklenburg und der Rems-Murr-Kreis zählen.

5.4.2 Vergleich der Veränderung und der Höhe der Angebotsmieten

Abbildung 5.8 zeigt in zwei Teildarstellungen Städte innerhalb und außerhalb Schleswig-Holsteins je nach dem Niveau der Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 und dem prozentualen Anstieg gegenüber 2007/2008.

Abbildung 5.8



Es wird deutlich, dass bei den dargestellten Ober- und Mittelzentren in Schleswig-Holstein tendenziell die Angebotsmieten bei Städten mit hohem Mietniveau prozentual stärker und bei Städten mit niedrigem Mietniveau geringer gestiegen sind (siehe Trendlinie). Allerdings gibt es hiervon auch etliche Ausnahmen.

Bei den Extremfällen Husum und Bad Segeberg sowie Geesthacht und Heide werden die sehr hohen Anstiege sowie die sinkenden Mieten durch starke Veränderungen der Strukturen der angebotenen Bestände zwischen den beiden Zeiträumen verursacht. Bei den ausgewählten Städten außerhalb Schleswig-Holsteins ist das Werte-Spektrum größer als bei den schleswig-holsteinischen Städten und der Zusammenhang zwischen Mietsteigerung und Mietenniveau ist schwächer ausgeprägt (siehe geringer ansteigende Trendlinie).

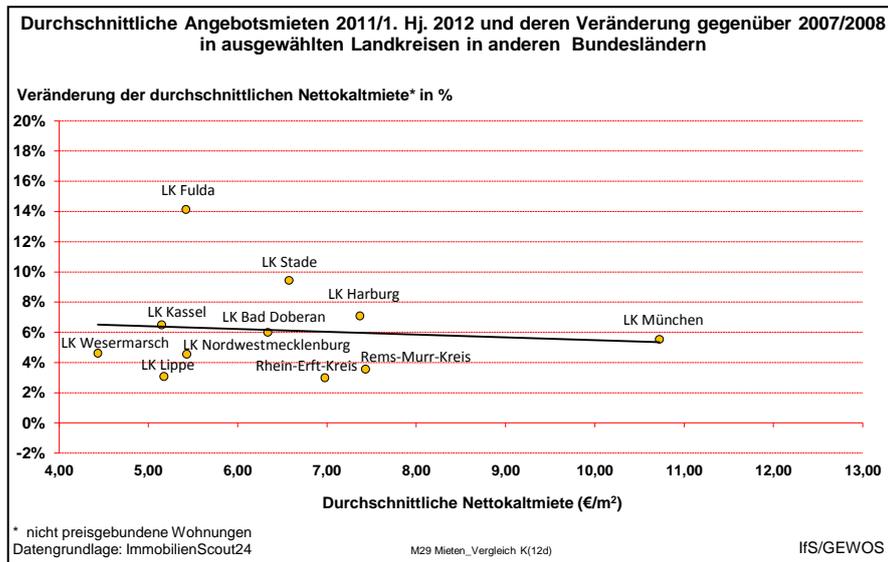
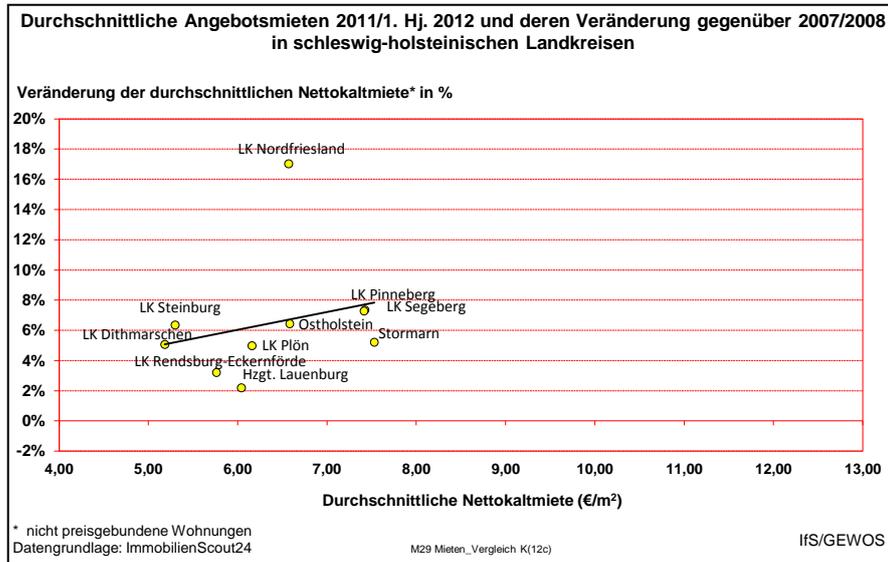
Abbildung 5.9 zeigt entsprechend der vorangegangenen Abbildung die Ergebnisse zur Höhe und Veränderung der Angebotsmieten für Landkreise innerhalb und außerhalb Schleswig-Holsteins. Bei den Landkreisen in Schleswig-Holstein zeigt sich wie bei den Ober- und Mittelzentren der Zusammenhang zwischen hohem Niveau und hohem Anstieg der Angebotsmieten, jedoch ebenfalls mit Ausnahmen. Die extrem abweichende Entwicklung in Nordfriesland ist im Wesentlichen dem starken Anstieg der Angebotsmieten in touristischen Gebieten geschuldet, insbesondere auf der Insel Sylt.

Bei den ausgewählten Landkreisen außerhalb Schleswig-Holsteins bewegen sich die Werte mit Ausnahme der Extremfälle (Landkreis München und Fulda) etwa im Wertebereich der Landkreise in Schleswig-Holstein (ohne Extremfall Nordfriesland). Allerdings ergibt sich hier ein leicht negativer Zusammenhang zwischen Niveau und Anstieg der Angebotsmieten, das heißt die Angebotsmieten sind in den Landkreisen mit niedrigem Mietenniveau etwas stärker gestiegen als in jenen mit hohem Mietenniveau.

Insgesamt wird deutlich, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb Schleswig-Holsteins einige der Teilgebiete, die relativ hochpreisig sind, auch relativ hohe Steigerungsraten aufweisen (z. B. Hamburg, Norderstedt, Nürnberg) und einige Teilgebiete, die ein niedriges Mietenniveau haben, geringe Steigerungen aufweisen (Oberhausen, Neumünster, Mittelzentren außerhalb des Umlands von Hamburg, Landkreis Lippe). Allerdings folgen etliche Teilgebiete innerhalb und außerhalb Schleswig-Holsteins nicht diesem gleichgerichteten Muster. So gibt es eine Reihe von Fällen, die zwar ein relativ hohes Niveau der Angebotsmieten, aber relativ geringe Steigerungen aufweisen (wie z. B. Köln, einige Mittelzentren im Umland von Hamburg, Landkreis München) oder die von einem relativ niedrigen Niveau bei den Angebotsmieten, aber von relativ hohen Steigerungen (Kassel, Flensburg, Landkreis Fulda) gekennzeichnet sind.

Dies zeigt, dass es sehr unterschiedliche Typen an Teilgebieten gibt, durch die sich die Mietenunterschiede zwischen Teilgebieten teilweise vergrößern (z. B. zwischen Hochpreisgebieten mit hohen Steigerungen und Niedrigpreisgebieten mit geringen Steigerungen), teilweise gibt es aber auch gegengerichtete Entwicklungen, die in einer Verringerung von Mietpreisunterschieden münden (z. B. bei Hochpreisgebieten mit niedrigen Steigerungen und Niedrigpreisgebieten mit hohen Steigerungen).

Abbildung 5.9



In Schleswig-Holstein ist die Tendenz zur Vergrößerung der regionalen Mietenunterschiede etwas stärker erkennbar als in den Vergleichsgebieten außerhalb Schleswig-Holsteins. Was den Anstieg und das Niveau der Angebotsmieten angeht, bewegen sich die Zentren und Landkreise in Schleswig-Holstein in einem Bereich, der auch für die Mehrzahl der Vergleichsgebiete außerhalb Schleswig-Holsteins gilt. Mietenentwicklung und Mietenniveau weisen in Schleswig-Holstein daher gegenüber anderen Bundesländern keine auffälligen Besonderheiten auf.

5.5 Regionale Entwicklung der Angebotsmieten in Teilbeständen

In diesem Abschnitt wird die Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 in einzelnen Teilbeständen bzw. Segmenten für die zusammengefassten Teilgebiete (Oberzentren, Umlandräume der Oberzentren, Mittelzentren im Umland Hamburg etc.) dargestellt.

5.5.1 Baujahr

Aus Tabelle 5.1 wird ersichtlich, dass die Angebotsmieten von Neubauobjekten mit einem Alter von weniger als zwei Jahren in allen Teilgebieten (mit ausreichender Fallzahl) jeweils die höchsten Steigerungsraten aller Baualtersklassen aufweisen (zwischen 10% und 34%). Abgesehen vom Neubau weist die Baualtersklasse ab 2000 (ohne Neubau) in den meisten Teilgebieten entweder die höchste oder zweithöchste Steigerung der Angebotsmieten unter den Baualtersklassen und insgesamt über der Gesamtentwicklung der Teilgebiete liegende Werte (zwischen 6% und 15%) auf. Die Steigerung der Angebotsmieten wird demnach in allen Teilgebieten wesentlich durch die Entwicklung bei jüngeren, qualitativ hochwertigen Wohnungen geprägt.

Tabelle 5.1

Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 nach Teilgebieten sowie Baujahr*							
Teilgebiet	Insgesamt	Baujahr					
		bis 1949	1950-1978	1979-1999	ab 2000 (ohne Neubau)	Neubau (Alter unter 2 Jahre)	keine Alters- angabe
Oberzentren	8,8%	7,0%	5,3%	4,6%	13,5%	27,8%	12,2%
Umlandräume Oberzentren	5,0%	-0,2%	1,5%	7,6%	5,6%	12,2%	6,6%
Mittelzentren im Umland Hamburg	4,5%	4,5%	3,5%	5,7%	5,9%	9,5%	6,7%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	6,7%	8,4%	6,2%	5,3%	5,6%	14,7%	7,1%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	6,2%	5,7%	4,0%	3,5%	12,5%	20,7%	9,1%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	3,8%	7,7%	-2,2%	7,2%	14,8%	(4,4%)	5,3%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	8,4%	3,4%	6,3%	4,6%	7,1%	33,8%	11,3%
Schleswig-Holstein	5,3%	6,1%	2,6%	2,9%	5,7%	19,0%	8,5%
() geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft						N = 43.356/43.133	
* nicht preisgebundene Wohnungen						IFS/GEWOS	
Datengrundlage: ImmobilienScout24							

Die Wohnungen der 1980er- und 1990er-Jahre weisen in den Teilgebieten in der Regel geringere Steigerungen (zwischen 4% und 8%) auf als die ab 2000 errichteten Wohnungen. Wohnungen der 1950er- bis 1970er-Jahre verzeichnen insgesamt und in den meisten Teilgebieten deutlich unterdurchschnittliche Veränderungen der Angebotsmieten (zwi-

schen -2% und 6%).³² In den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands, wo die Rahmenbedingungen für die Wiedervermietung dieser vielfach weniger hochwertigen Mietwohnungsbestände in den letzten Jahren offenbar eher ungünstig waren, sind die Angebotsmieten bei dieser Baualtersklasse gegenüber 2007/2008 sogar gesunken (-2%).

Altbauwohnungen mit Baujahr bis 1949 weisen in den Teilgebieten heterogene Entwicklungen auf (zwischen knapp unter 0% und 8%), was auch mit dem deutlich unterschiedlichen Anteil dieser Bestände am Gesamtmietwohnungsbestand und der damit verbundenen Marktstellung zu tun hat. Gemessen an der Gesamtentwicklung der Teilgebiete weisen die Angebotsmieten von Altbauwohnungen unterdurchschnittliche Veränderungen in den Oberzentren und deren Umlandräumen, in den Mittelzentren im und außerhalb des Hamburger Umlands und in den sonstigen Gemeinden/ländlichen Gebieten auf. Überdurchschnittlich sind sie in den sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland und in den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands. Generell für alle Teilgebiete gilt, dass die Steigerung der Angebotsmieten von Wohnungen ohne Angabe des Baujahrs (zwischen 5% und 12%) über dem jeweiligen Durchschnitt des Teilgebiets liegt.

5.5.2 Zustand der Wohnung

Die für Schleswig-Holstein insgesamt zu beobachtende Tendenz, dass Wohnungen mit besserem Zustand höhere Steigerungen der Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 verbuchen als Wohnungen mit weniger gutem bzw. nicht angegebene Zustand, gilt jeweils auch für die zusammengefassten Teilgebiete. Wohnungen mit dem Zustand „Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig“ haben in allen Teilgebieten jeweils weit überdurchschnittliche Steigerungen und in der Regel (mit einer Ausnahme) die höchste Steigerung bei den Angebotsmieten. Modernisierte/sanierte/renovierte Wohnungen verzeichnen in der Regel (mit einer Ausnahme) ebenfalls überdurchschnittliche Steigerungen und vielfach die zweithöchste Steigerung. Bei Wohnungen mit Zustand „gepflegt“ sowie „sonstiger Zustand/keine Angabe zum Zustand“ stiegen die Mieten demgegenüber in den meisten Teilgebieten geringer (Tabelle 5.2).

In den Teilgebieten gibt es deutliche Unterschiede hinsichtlich des Abstands der Steigerungsrate der Angebotsmieten für hochwertige Wohnungen gegenüber der gesamten

³² Die relativ hohe Steigerung in den Gemeinden des ländlichen Raumes ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass im Zeitraum 2011/1. Halbjahr 2012 zusätzlich ein größerer neuer Anbieter Angebotsmieten inseriert hat, der Wohnungen dieser Baualtersklasse zu überdurchschnittlichen Preisen anbietet.

Steigerungsrate im Teilgebiet. Besonders groß ist der Abstand vom Durchschnitt bei Wohnungen mit dem Zustand „Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig“ in den Oberzentren (8,7 Prozentpunkte; 17,5% gegenüber Durchschnitt von 8,8%) sowie in den Mittelzentren und sonstigen Gemeinden im Umland von Hamburg (5,1 bzw. 5,4 Prozentpunkte). Dies ist als Anhaltspunkt zu werten, dass neue bzw. hochwertige Wohnungen in diesen Teilgebieten besonders gefragt sind und daher höhere Steigerungen der Angebotsmieten aufweisen als andere Teilgebiete wie die Mittelzentren außerhalb des Umlands von Hamburg, deren Umlandräume und ländliche Räume (zwischen 2,0 und 3,1 Prozentpunkte). Dies macht deutlich, dass die Bestände höherer Qualität zwar in allen Gebieten überdurchschnittliche Steigerungen bei den Angebotsmieten verzeichnen, dass die Steigerungen jedoch bei den seit längerer Zeit angespannten Märkten (Hamburger Umland) sowie Märkten mit aktuellen Anspannungstendenzen (Oberzentren) spürbar höher sind als bei eher entspannten Märkten.

Tabelle 5.2

Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 nach Teilgebieten sowie Zustand der Wohnung*					
Teilgebiet	Insgesamt	Zustand			
		Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	modernisiert/saniert/renoviert	gepflegt	sonstiger Zustand/keine Angabe zum Zustand
Oberzentren	8,8%	17,5%	8,3%	6,6%	6,9%
Umlandräume Oberzentren	5,0%	9,5%	7,1%	5,3%	2,8%
Mittelzentren im Umland Hamburg	4,5%	9,6%	8,6%	7,0%	2,0%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	6,7%	12,1%	6,9%	5,0%	7,6%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	6,2%	8,2%	9,5%	9,5%	3,7%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	3,8%	6,7%	4,8%	5,8%	2,5%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	8,4%	11,5%	8,7%	7,8%	8,8%
Schleswig-Holstein	5,3%	10,6%	6,6%	4,6%	5,1%
					N = 43.356
* nicht preisgebundene Wohnungen					
Datengrundlage: ImmobilienScout24					IFS/GEWOS

5.5.3 Wohnungsgröße

Wie aus Tabelle 5.3 ersichtlich wird, war der Anstieg der Angebotsmieten bei sehr kleinen Wohnungen (<40 m²) in den Oberzentren und den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands am höchsten (13,6% bzw. 12,9%). Der besonders starke Anstieg dürfte damit zu tun haben, dass in den Zentren die Nachfrage nach kleinen Wohnungen (generell hoher Anteil kleiner Haushalte, hoher Anteil von Empfängern von Arbeitslosengeld II, Hoch- und Fachhochschulschwerpunkte des Landes) besonders hoch ist.

Der hohe Anstieg der Angebotsmieten in den sonstigen Gemeinden/ländlichen Räumen bei den Wohnungen mit 40 bis 60 m² (11,4%) und unter 40 m² (9,0%) ist vor dem Hintergrund der teilweise touristischen Prägung und der zusätzlichen Nachfrage nach (eher kleinen) Ferienwohnungen zu sehen. Die Angebotsmieten für mittelgroße, 60 bis 80 m² große Wohnungen, die stark durch Bestände der 1950er- bis 1970er-Jahre geprägt sind, nahmen in nahezu allen Teilgebieten unterdurchschnittlich zu. Bei größeren Wohnungen (80 bis 100 m² und ab 100 m²) stiegen die Angebotsmieten im Vergleich zum jeweiligen Teilgebiet in den Mittelzentren und in den sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland (bei Letzteren nur bei Wohnungen mit 100 m² und mehr) überdurchschnittlich.

Tabelle 5.3

Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 nach Teilgebieten sowie Wohnfläche*						
Teilgebiet	Insgesamt	Wohnfläche				
		unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 bis unter 100 m ²	100 m ² und mehr
Oberzentren	8,8%	13,6%	8,9%	7,8%	7,0%	7,6%
Umlandräume Oberzentren	5,0%	3,9%	5,8%	3,9%	5,2%	6,3%
Mittelzentren im Umland Hamburg	4,5%	1,5%	4,0%	3,6%	5,6%	5,7%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	6,7%	6,7%	6,4%	6,1%	5,8%	10,1%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	6,2%	12,9%	8,5%	3,6%	4,4%	7,0%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	3,8%	3,5%	5,4%	4,2%	1,3%	4,0%
Sonstige Gemeinden /ländliche Räume	8,4%	9,0%	11,4%	5,2%	7,2%	8,4%
Schleswig-Holstein	5,3%	8,1%	6,5%	3,6%	3,7%	6,3%
						N = 43.356/43.133
* nicht preisgebundene Wohnungen						
Datengrundlage: ImmobilienScout24						IFS/GEWOS

5.5.4 Anbieter

In Tabelle 5.4 ist die Entwicklung der Angebotsmieten nach Teilgebieten und Art des Anbieters dargestellt. In fünf der sieben Teilgebiete verzeichnen die Angebotsmieten der Makler jeweils den stärksten Anstieg (zwischen 6,9% und 10,5%). Hierzu zählen die Oberzentren und ihre Umlandräume, die Mittelzentren im und außerhalb des Umlands von Hamburg und die sonstigen Gemeinden/ländlichen Räume. Die Steigerung der Angebotsmieten liegt hier bei den anderen Anbietergruppen meist deutlich niedriger als bei den Maklern. Lediglich in den Oberzentren hat die Wohnungswirtschaft/-verwaltung die Angebotsmieten nahezu gleich stark erhöht wie die Makler (9,1% gegenüber 10,5%).

Nur in den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands haben sich die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft/-verwaltung stärker erhöht als die der Makler (9,9% gegen-

über 6,3%), sodass der gegenüber den Maklern moderatere Anstieg der Angebotsmieten bei der Wohnungswirtschaft/-verwaltung nahezu landesweit vorzufinden ist.

Die Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Umlands von Hamburg stellen insofern eine Besonderheit dar, als sich hier anders als in den übrigen Teilgebieten die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft/-verwaltung nicht verändert (0,0%) und die der Makler sehr gering erhöht haben (1,6%), während die Angebotsmieten der Privatanbieter einen hohen Anstieg (10,0%) verzeichnen. Generell ist bemerkenswert, dass sich die Angebotsmieten der Privatanbieter im Hamburger Umland sowie in den Oberzentren und ihrem Umland nur moderat erhöht haben (zwischen 2,2% und 4,8%), während außerhalb dieser Gebiete bei den Angebotsmieten der Privatanbieter ein deutlich höherer Anstieg (zwischen 7,1% und 10,0%) festzustellen ist.

Tabelle 5.4

Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 nach Teilgebieten sowie Anbieter*				
Teilgebiet	Insgesamt	Anbieter		
		Wohnungs- wirtschaft/ -verwaltung	Makler	Privatanbieter
Oberzentren	8,8%	9,1%	10,5%	4,2%
Umlandräume Oberzentren	5,0%	4,1%	6,9%	4,8%
Mittelzentren im Umland Hamburg	4,5%	3,4%	7,4%	2,2%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	6,7%	9,9%	6,3%	2,9%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	6,2%	5,7%	9,1%	7,1%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	3,8%	0,0%	1,6%	10,0%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	8,4%	5,5%	10,3%	8,4%
Schleswig-Holstein	5,3%	6,0%	6,8%	3,3%
* nicht preisgebundene Wohnungen sowie ohne Darstellung sonstige Anbieter/keine Angabe aufgrund fehlender Aussagekraft				N = 43.356
Datengrundlage: ImmobilienScout24				IFS/GEWOS

5.6 Entwicklung und Niveau der Angebotsmieten in Teilgebieten und einzelnen Städten

Im Folgenden wird die Entwicklung der Angebotsmieten in Teilgebieten nach unterschiedlichen Wohnungsbeständen und Anbietergruppen in Verbindung mit dem Mietenniveau dargestellt. Hierbei werden nicht nur die (zusammengefassten) Teilgebiete, sondern auch einzelne Oberzentren und weitere ausgewählte Beispielstädte bzw. Mittelzentren betrachtet und auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede bei der Mietenentwicklung und beim Mietenniveau in einzelnen Segmenten überprüft.

Vor der Erläuterung der Ergebnisse zu einzelnen Teilgebieten und Beispielstädten ist darauf hinzuweisen, dass sich die lokalen bzw. regionalen Muster der Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 in den einzelnen Segmenten stärker vom Gesamtbild für Schleswig-Holstein unterscheiden als dies bei der Höhe der Mieten der Fall ist (siehe oben 3.5). Dies ist u. a. auf die unterschiedliche lokale Struktur des Angebots zurückzuführen, die sich bei den vergleichsweise sensibel auf An- oder Entspannungstendenzen reagierenden Angebotsmieten dementsprechend unterschiedlich niederschlägt. Zusätzlich spielt eine wichtige Rolle, dass sich die Struktur der Mietangebote zwischen den Zeiträumen, die der Untersuchung der Veränderungen der Angebotsmieten zu Grunde gelegt wurden, teilweise verändert hat. Während dieser Faktor auf der Landesebene nur eine sehr geringe Rolle spielt, ist er bei der Betrachtung von kleinen Teilräumen bzw. Städten teilweise von erheblicher Bedeutung. Zusätzlich ist das örtlich unterschiedliche Mietniveau zu berücksichtigen. Neben der relativen bzw. prozentualen Veränderung der Angebotsmieten sind daher in Tabelle 5.5 bis Tabelle 5.7 auch die absoluten Werte der Durchschnittsmieten 2007/2008 sowie 2011/1. Halbjahr 2012 ausgewiesen.

5.6.1 Veränderung der Angebotsmieten in den Oberzentren und ihren Umlandräumen

Tabelle 5.5 zeigt für die einzelnen Oberzentren und zusammengefasst für die Umlandräume der Oberzentren die Durchschnittsmieten 2007/2008 sowie 2011/1. Halbjahr 2012 (nettokalt in € pro m²) nach Segmenten sowie deren jeweilige prozentuale Veränderung. Aus ihr ist ersichtlich, ob sich die Entwicklung der Angebotsmieten in den einzelnen Segmenten jeweils oberhalb oder unterhalb der Gesamtentwicklung in der Stadt/im Gebiet bewegt und wie diese sich im Vergleich zu anderen Städten/Gebieten darstellt.

In der Landeshauptstadt Kiel nahmen bei im Gesamtdurchschnitt um 8% steigenden Angebotsmieten die Mieten für Neubauwohnungen sehr stark zu (34%). Weiterhin stiegen die Angebotsmieten bei Wohnungen mit höherwertigem Zustand besonders stark (Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig 17%, modernisiert/saniert/renoviert 11%). Des Weiteren zogen in Kiel die Mieten für sehr kleine Wohnungen (<40 m²) mit 15% besonders stark an.

Tabelle 5.5

Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 in den Oberzentren und den Umlandräumen der Oberzentren*					
	Kiel	Lübeck	Flensburg	Neumünster	Umlandräume Oberzentren
Durchschnitt 2007/2008 (nettokalt in €/m²)					
Baujahr					
bis 1949	6,17	6,53	5,12	4,70	6,39
1950-1978	5,64	5,79	4,89	4,86	5,95
1979-1999	6,64	7,36	5,71	5,82	6,66
ab 2000 (ohne Neubau)	7,25	6,91	(6,51)	6,60	7,30
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	7,64	7,19	-	6,08	7,56
keine Angabe	5,97	5,93	5,11	5,13	6,17
Zustand					
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	6,98	7,42	6,52	5,78	7,07
modernisiert/saniert/renoviert	6,44	6,67	5,48	5,23	6,65
gepflegt	6,23	6,38	5,39	5,36	6,41
sonstiger Zustand/keine Angabe	5,71	5,44	4,96	4,90	5,94
Wohnfläche					
unter 40 m ²	6,91	6,56	5,73	5,57	7,38
40 bis unter 60 m ²	6,00	6,09	5,06	5,02	6,51
60 bis unter 80 m ²	5,72	5,91	5,03	5,09	6,21
80 m ² und mehr	6,07	6,45	5,04	5,11	6,08
Anbieter					
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	5,77	5,49	4,85	4,99	5,88
Makler	6,15	6,85	5,50	5,13	6,58
Privatanbieter	6,83	6,79	5,91	5,42	6,64
Gesamt	6,01	6,16	5,11	5,11	6,34
Durchschnitt 2011/1. Hj. 2012 (nettokalt in €/m²)					
Baujahr					
bis 1949	6,50	6,77	5,83	5,07	6,38
1950-1978	5,87	5,98	5,31	5,28	6,04
1979-1999	7,05	7,43	5,96	6,20	7,17
ab 2000 (ohne Neubau)	7,83	8,20	(7,82)	6,66	7,71
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	10,27	9,16	(7,41)	(7,24)	8,48
keine Angabe	6,80	6,64	5,71	5,16	6,58
Zustand					
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	8,13	8,83	6,82	6,29	7,74
modernisiert/saniert/renoviert	7,15	7,16	6,10	5,48	7,12
gepflegt	6,83	6,82	5,82	5,50	6,75
sonstiger Zustand/keine Angabe	6,00	5,88	5,40	5,03	6,10
Wohnfläche					
unter 40 m ²	7,94	7,12	6,90	6,27	7,67
40 bis unter 60 m ²	6,42	6,56	5,80	5,23	6,89
60 bis unter 80 m ²	6,15	6,38	5,47	5,25	6,46
80 m ² und mehr	6,46	6,93	5,48	5,29	6,42
Anbieter					
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	5,97	6,02	5,41	5,24	6,13
Makler	7,10	7,18	6,01	5,36	7,04
Privatanbieter	7,11	7,09	5,91	5,73	6,96
Gesamt	6,51	6,63	5,66	5,33	6,66
Veränderung Durchschnitt 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008					
Baujahr					
bis 1949	5%	4%	14%	8%	0%
1950-1978	4%	3%	9%	9%	2%
1979-1999	6%	1%	4%	6%	8%
ab 2000 (ohne Neubau)	8%	19%	(20%)	1%	6%
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	34%	27%	-	(19%)	12%
keine Angabe	14%	12%	12%	1%	7%
Zustand					
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	17%	19%	4%	9%	9%
modernisiert/saniert/renoviert	11%	7%	11%	5%	7%
gepflegt	10%	7%	8%	3%	5%
sonstiger Zustand/keine Angabe	5%	8%	9%	3%	3%
Wohnfläche					
unter 40 m ²	15%	9%	20%	12%	4%
40 bis unter 60 m ²	7%	8%	15%	4%	6%
60 bis unter 80 m ²	8%	8%	9%	3%	4%
80 m ² und mehr	7%	7%	9%	4%	6%
Anbieter					
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	4%	10%	12%	5%	4%
Makler	16%	5%	9%	4%	7%
Privatanbieter	4%	4%	0%	6%	5%
Gesamt	8%	8%	11%	4%	5%
N 2007/2008 / N 2011/1. Hj. 2012	7094 / 6802	3834 / 5746	2917 / 2158	1672 / 2212	2887 / 3284
* nicht preisgebundene Wohnungen () geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft IFS/GEWOS					
Datengrundlage: ImmobilienScout24 - sehr geringe Fallzahl/fehlende Aussagekraft					

Diese starke Steigung ist im Kontext der landesweit höchsten Studierendenzahlen zu sehen,³³ die mit einer entsprechenden Nachfrage nach kleineren Wohnungen und einer hohen Fluktuation im Segment kleiner Wohnungen verbunden ist.

Die genannten Segmente mit (sehr) starken Mietensteigerungen weisen in Kiel zugleich jeweils sehr deutlich über dem städtischen Gesamtdurchschnitt 2011/1. Hj. 2012 liegende Angebotsmieten auf. Die oben aufgezeigten deutlichen Mietunterschiede in Kiel sind demnach auch Ergebnis einer weiteren Ausdifferenzierung der Mieten in den letzten Jahren.

In der Hansestadt Lübeck zeigt sich bezogen auf Wohnungen mit höherer Qualität eine ähnliche Entwicklung wie in Kiel. Bei durchschnittlich um 8% steigenden Angebotsmieten nahmen die Angebotsmieten für Neubauwohnungen (27%) und für Wohnungen mit Zustand „Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig“ (19%) sehr stark zu. Diese Segmente weisen ein weit überdurchschnittliches Niveau der Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 auf. Anders als in Kiel stiegen die Mieten für Wohnungen unter 40 m² in Lübeck nur leicht überdurchschnittlich (9%). Dies erklärt sich mit der deutlich geringeren Zahl von Studierenden in Lübeck³⁴ bzw. typischen Nachfragern nach sehr kleinen Wohnungen.

In Flensburg stiegen die Mieten mit durchschnittlich 11% stärker als in den anderen Oberzentren (allerdings bei einem deutlich niedrigeren Angebotsmietenniveau als in Kiel und Lübeck). In Flensburg, das die in Schleswig-Holstein zweithöchste Studierendenzahl aufweist,³⁵ stiegen dabei die Mieten besonders stark bei sehr kleinen bzw. kleinen Wohnungen (<40 m² 20%; 40-60 m² 15%). Flensburg verzeichnet starke Steigerungen bei den jüngeren Beständen (ab 2000 ohne Neubau; 20%³⁶), aber auch bei älteren Beständen mit Baujahr bis 1949 (14%).

In Neumünster stiegen die Mieten mit insgesamt 4% zwar recht moderat, einzelne Segmente waren jedoch durchaus von spürbaren Steigerungen betroffen. Die Mieten für Neubauwohnungen stiegen stark (19%), sind aber 2011/1. Hj. 2012 mit 7,24 € pro m² (geringe Fallzahl) nach wie vor im Vergleich zu den anderen Oberzentren recht niedrig. Eben-

³³ 12,2 Studierende pro 100 Einwohner in Kiel im Wintersemester 2009/2010 (Datengrundlagen: Landesregierung Schleswig-Holstein, Statistikamt Nord, Berechnungen des IfS).

³⁴ 3,8 Studierende pro 100 Einwohner in Lübeck (gegenüber 12,2 in Kiel).

³⁵ 8,5 Studierende pro 100 Einwohner.

³⁶ Zu Neubauwohnungen liegen in Flensburg nur sehr wenige Angebote bzw. keine Angaben mit hinreichender Aussagekraft vor.

so erhöhten sich die Mieten sehr kleiner Wohnungen (<40 m²) mit 12% überdurchschnittlich.

In den Umlandräumen der Oberzentren (zusammengefasst betrachtet), die insgesamt einen Anstieg der Angebotsmieten von 5% verbuchten, entwickelten sich die Mieten in den einzelnen Segmenten etwas weniger unterschiedlich als in den Oberzentren. Bei Neubauwohnungen lag der Anstieg der Angebotsmieten mit 12% stark überdurchschnittlich. Auch bei dem Zustandsmerkmal Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig stiegen die Angebotsmieten mit 9% überdurchschnittlich. Bei Bauten der 1950er- bis 1970er-Jahre und Altbauten erhöhten sich die Angebotsmieten entweder sehr geringfügig (2%) oder gar nicht. Bei den anderen Teilbeständen unterschied sich die Veränderung der Angebotsmieten vergleichsweise wenig vom Gesamtdurchschnitt (max. 3 Prozentpunkte).

Bei Betrachtung der Anbietergruppen zeigt sich, dass sich der Anstieg der Angebotsmieten zwischen diesen in den einzelnen Oberzentren und in den Umlandräumen zum Teil erheblich unterscheidet und nicht immer einem einheitlichen Muster folgt. Dies hat nicht alleine mit Anbieterverhalten, sondern auch damit zu tun, dass sich die Art der Mietangebote bzw. der Bestände der Anbietergruppen in den einzelnen Teilgebieten unterscheidet. Zusätzlich spielt zum Teil eine Rolle, dass sich die Struktur der Mietangebote einer Anbietergruppe zwischen den beiden Zeiträumen, die der Veränderung der Angebotsmieten zugrunde liegen, verändert hat (z. B. mehr oder weniger angebotene höherwertige oder neue Wohnungen). Daraus resultiert unter anderem, dass die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft/-verwaltung in Kiel, Neumünster und den Umlandräumen der Oberzentren weniger stark gestiegen sind als die Angebotsmieten der Makler, in Lübeck und Flensburg ist es jedoch umgekehrt.

Insgesamt wird deutlich, dass bei den Oberzentren und ihren Umlandräumen speziell bei hochwertigen und jungen Wohnungen eine erhebliche Erhöhung der Angebotsmieten stattgefunden hat, die bei den großen Städten Kiel und Lübeck besonders stark war. In diesen beiden Städten verzeichneten auch Wohnungen, die erstbezogen werden oder neuwertig sind, starke Mietsteigerungen. Insofern wurde der Mietenanstieg wesentlich von einer Nachfrage nach Qualität getragen, weniger hochwertige oder ältere Wohnungsbestände hatten einen deutlich geringeren Anstieg der Mieten. In den Studentenstädten Kiel und Flensburg, aber auch Neumünster waren zudem kleine Wohnungen von einem überdurchschnittlichen Anstieg der Angebotsmieten betroffen.

5.6.2 Veränderung der Angebotsmieten im Umland von Hamburg

Tabelle 5.6 zeigt die Veränderung der Angebotsmieten nach Segmenten für ausgewählte Teilgebiete des Umlands von Hamburg sowie für die Beispielstädte Norderstedt und Elmshorn.

Norderstedt, das zu den hochpreisigsten Zentren in Schleswig-Holstein zählt, verzeichnet mit 10% einen weit überdurchschnittlichen Anstieg der Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008. Norderstedt unterscheidet sich von den oben dargestellten Oberzentren und den meisten anderen schleswig-holsteinischen Teilgebieten dahingehend, dass der Anstieg der Angebotsmieten in den einzelnen Teilbeständen deutlich geringere Unterschiede aufweist und sich die Steigerungsraten der meisten Segmente innerhalb einer Spanne von +/- 4 Prozentpunkten um den Norderstedter Durchschnitt bewegen. Beispielsweise hebt sich der Anstieg der Angebotsmieten von Wohnungen der Zustandskategorie Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig mit 12% nicht bzw. nur sehr wenig vom gesamtstädtischen Durchschnitt (10%) ab. Eine Ausnahme stellen Neubauwohnungen dar, bei denen die Angebotsmieten nur um 4% stiegen.

Anders als in den Oberzentren stiegen in Norderstedt auch die Mieten von Wohnungen mit weniger hochwertigem Zustand mit 12% erheblich. Diese Ergebnisse korrespondieren mit den oben dargestellten Ergebnissen zur Mietenstruktur Norderstedts, die ebenfalls geringere Unterschiede zwischen Teilbeständen aufweist als andere Teilgebiete in Schleswig-Holstein (siehe oben 3.5). Diese Besonderheiten Norderstedts gegenüber anderen Teilgebieten dürften Folge der langjährigen Marktanspannung sein, die dazu führt, dass von den Anbietern auch für ältere und einfachere Wohnungen relativ starke Mietsteigerungen bzw. hohe Mieten durchgesetzt werden können.

Die Beispielstadt Elmshorn, die zwar ebenfalls ein Mittelzentrum des Hamburger Umlands ist, aber anders als Norderstedt weiter von Hamburg entfernt liegt und über einen weniger angespannten Wohnungsmarkt³⁷ verfügt, weist mit 5% nur einen halb so hohen Anstieg der Angebotsmieten auf wie Norderstedt. Ähnlich wie bei den Oberzentren zeigen sich in Elmshorn relativ große Unterschiede in der Mietenentwicklung zwischen Teilsegmenten. Diese sind dadurch gekennzeichnet, dass der Anstieg der Angebotsmieten bei jungen Wohnungen (beim Neubau 23%) und solchen mit besserer Qualität bzw. hochwertigem Zustand (bei Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig 15%) weit überdurchschnittlich war.

³⁷ Elmshorn gewinnt nach einer Phase des Bevölkerungsrückgangs (2005 bis 2007) in den letzten Jahren wieder verstärkt an Bevölkerung bzw. Nachfrage.

Tabelle 5.6

Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 in ausgewählten Teilgebieten des Umlands von Hamburg (HH)*				
	Norderstedt	Elmshorn	Mittelzentren im Umland HH	Sonstige Gemeinden im Umland HH
Durchschnitt 2007/2008 (nettokalt in €/m ²)				
Baujahr				
bis 1949	7,67	6,18	6,95	6,57
1950-1978	7,18	5,99	6,79	6,52
1979-1999	7,58	6,68	7,45	7,11
ab 2000 (ohne Neubau)	8,42	6,71	7,95	7,56
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	9,76	6,99	8,64	7,70
keine Angabe	7,52	6,47	6,94	6,74
Zustand				
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	8,32	6,74	7,83	7,36
modernisiert/saniert/renoviert	7,61	6,56	7,18	6,94
gepflegt	7,50	6,36	7,12	6,87
sonstiger Zustand/keine Angabe	7,30	6,24	6,79	6,44
Wohnfläche				
unter 40 m ²	8,93	7,49	8,20	7,83
40 bis unter 60 m ²	7,74	6,55	7,24	7,07
60 bis unter 80 m ²	7,41	6,30	6,97	6,76
80 m ² und mehr	7,50	6,12	7,02	6,63
Anbieter				
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	7,39	6,00	6,75	6,36
Makler	7,75	6,57	7,29	6,97
Privatanbieter	7,89	7,44	7,64	7,32
Gesamt	7,60	6,40	7,14	6,85
Durchschnitt 2011/1. Hj. 2012 (nettokalt in €/m ²)				
Baujahr				
bis 1949	(8,56)	6,62	7,27	7,12
1950-1978	8,05	6,28	7,02	6,93
1979-1999	8,37	6,88	7,87	7,49
ab 2000 (ohne Neubau)	9,42	7,29	8,41	7,98
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	10,17	8,59	9,45	8,83
keine Angabe	8,30	6,88	7,41	7,22
Zustand				
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	9,28	7,75	8,58	8,25
modernisiert/saniert/renoviert	8,54	7,24	7,79	7,42
gepflegt	8,19	6,79	7,62	7,22
sonstiger Zustand/keine Angabe	8,14	6,32	6,92	6,93
Wohnfläche				
unter 40 m ²	9,79	8,01	8,32	8,35
40 bis unter 60 m ²	8,79	6,77	7,52	7,53
60 bis unter 80 m ²	8,00	6,46	7,22	7,17
80 m ² und mehr	8,08	6,45	7,42	7,11
Anbieter				
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	8,25	6,17	6,98	6,99
Makler	8,48	7,03	7,83	7,41
Privatanbieter	8,40	7,17	7,81	7,53
Gesamt	8,37	6,72	7,45	7,31
Veränderung Durchschnitt 2011/1.Hj. 2012 gegenüber 2007/2008				
Baujahr				
bis 1949	12%	7%	5%	8%
1950-1978	12%	5%	4%	6%
1979-1999	10%	3%	6%	5%
ab 2000 (ohne Neubau)	12%	9%	6%	6%
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	4%	23%	9%	15%
keine Angabe	10%	6%	7%	7%
Zustand				
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	12%	15%	10%	12%
modernisiert/saniert/renoviert	12%	10%	9%	7%
gepflegt	9%	7%	7%	5%
sonstiger Zustand/keine Angabe	12%	1%	2%	8%
Wohnfläche				
unter 40 m ²	10%	7%	2%	7%
40 bis unter 60 m ²	14%	3%	4%	6%
60 bis unter 80 m ²	8%	2%	4%	6%
80 m ² und mehr	8%	5%	6%	7%
Anbieter				
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	12%	3%	3%	10%
Makler	9%	7%	7%	6%
Privatanbieter	6%	-4%	2%	3%
Gesamt	10%	5%	4%	7%
N 2007/2008 / N 2011/1. Hj.2012	2150 / 1449	1197 / 1206	8363 / 7172	5765 / 4450
* nicht preisgebundene Wohnungen () geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft				
Datengrundlage: ImmobilienScout24 IFS/GEWOS				

Die Angebotsmieten der gesamten Mittelzentren und der sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland verzeichnen zwar ebenfalls (wie die Oberzentren und Elmshorn) Strukturen dahingehend, dass der Anstieg bei jungen Wohnungen (beim Neubau 9% bzw. 15%) und solchen mit besserer Qualität bzw. hochwertigem Zustand (bei Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig 10% bzw. 12%) über dem jeweiligen Durchschnitt der beiden Teilgebiete (4% bzw. 7%) lag, jedoch mit einem deutlich geringeren Unterschied. Die gesamten Mittelzentren und die sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland liegen mit ihrem Mietenanstieg beim Neubau zwischen den Werten von Norderstedt und Elmshorn, die demnach die Unterschiedlichkeit der Mietenstruktur und der Mietenentwicklung im Hamburger Umland in ihrer Breite aufzeigen.

5.6.3 Veränderung der Angebotsmieten in den sonstigen Teilgebieten

Tabelle 5.7 gibt einen Überblick über die Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 für Teilgebiete außerhalb der Oberzentren und ihrer Umlandräume sowie außerhalb des Umlands von Hamburg, darunter auch in den beiden Beispielstädten Eutin und Rendsburg. Die dargestellten Teilgebiete sind von einem eher niedrigen Niveau der Angebotsmieten mit Werten zwischen rund 5,00 und 6,00 € pro m² und einem Anstieg der Mieten zwischen 4% und 8% geprägt.

Die Stadt Eutin ist ein Beispiel für ein Mittelzentrum außerhalb des Hamburger Umlands mit einem vergleichsweise hohen Anstieg der Mieten (7%) und einem vergleichsweise hohen Mietniveau (6,04 € pro m²), während die Stadt Rendsburg für ein Mittelzentrum mit eher niedrigem Anstieg (4%) und eher niedrigem Niveau der Angebotsmieten (5,07 € pro m²) steht. In beiden Städten ergibt sich ein überdurchschnittlicher Anstieg der Mieten bei Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig (12% bzw. 7%) sowie modernisiert/saniert/renoviert (12% bzw. 11%).

Für die gesamten Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands, deren Umlandräume und die sonstigen Gemeinden/ländlichen Räume zeigen sich ähnliche Ergebnisse hinsichtlich überdurchschnittlicher Steigerungsraten bei jungen und hochwertigen Beständen. In den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands stiegen die Angebotsmieten bei Neubauwohnungen im Vergleich zum Gesamtanstieg von 6% relativ stark (21%), waren aber 2011/1. Hj. 2012 mit 8,34 € pro m² nach wie vor spürbar niedriger als in den Oberzentren oder im Hamburger Umland. Weiterhin verbuchten in den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands Wohnungen mit positiven Zustandsmerkmalen überdurch-

schnittliche Steigerungen von 8% bis 10%. Auch die Mieten für sehr kleine Wohnungen (<40 m²) stiegen mit 13% vergleichsweise stark.³⁸

In den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands verzeichneten die Baujahre ab 2000 (ohne Neubau) den höchsten Anstieg der Angebotsmieten (15%). Allerdings deuten die dort eher seltenen Mietangebote für Altbauwohnungen (Baujahr bis 1949) mit einem Anstieg der Angebotsmieten von 8% ebenfalls auf eine relativ hohe Nachfrage nach diesen Beständen hin. Die Angebotsmieten für Bestände der Baujahre 1950 bis 1978, die in Schleswig-Holstein insgesamt unterdurchschnittliche Steigerungsraten aufweisen, sind dagegen um 2% gesunken. Diese Bestände sind in den Randlagen der Mittelzentren offenbar schwierig zu vermieten.

In den sonstigen Gemeinden außerhalb des Hamburger Umlands bzw. den ländlichen Räumen, in denen die Angebotsmieten um 8% stiegen³⁹, nahmen vor allem die Mieten von Neubauwohnungen zu (34%). Auch Angebotsmieten von Wohnungen mit dem Zustand Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig verbuchten mit 12% spürbar höhere Zuwächse. Dass des Weiteren die Angebotsmieten für kleinere Wohnungen (unter 40 m² und 40 bis 60 m²) überdurchschnittlich stiegen, ist im Kontext der häufig touristischen bzw. landschaftlich attraktiven Prägung der sonstigen Gemeinden/ländlichen Räumen zu sehen, die mit einer zusätzlichen Nachfrage nach eher kleinen Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen verbunden ist.

Der Anstieg der Angebotsmieten ist in den dargestellten Beispielstädten und den drei Teilgebieten demnach ähnlich wie in anderen oben dargestellten Teilgebieten des Landes insbesondere auf die Nachfrage nach jungen und hochwertigen Wohnungen zurückzuführen, die Entwicklungen spielen sich jedoch auf eher niedrigem Mietenniveau ab.

³⁸ Für dieses Ergebnis ist von Bedeutung, dass die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands als regionale Zentren des ländlichen Raumes typischerweise regionale Schwerpunkte für Haushaltsgründer sowie auch regionale Schwerpunkte von Transfergeldbeziehern (Hartz IV-Empfänger) sind - zwei Zielgruppen, die jeweils vor allem durch Einpersonenhaushalte bzw. von der Nachfrage nach eher kleinen Wohnungen geprägt sind.

³⁹ Dieser relativ starke Anstieg ist u. a. in deutlichen Anstiegen in hochpreisigen bzw. touristisch geprägten ländlichen Räumen begründet (siehe auch oben 5.3).

Tabelle 5.7

Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 in ausgewählten Teilgebieten außerhalb des Umlands von Hamburg (HH)*					
	Eutin	Rendsburg	Mittelzentren außerhalb Umland HH	Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland HH	Sonstige Gemeinden/ ländliche Räume
Durchschnitt 2007/2008 (nettokalt in €/m ²)					
Baujahr					
bis 1949	(6,32)	4,88	5,34	5,08	5,51
1950-1978	5,54	4,69	4,99	5,17	4,96
1979-1999	(5,97)	5,77	5,70	5,53	5,67
ab 2000 (ohne Neubau)	-	-	6,20	5,62	6,21
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	-	-	6,91	6,60	7,14
keine Angabe	5,58	4,87	5,14	5,24	5,13
Zustand					
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	(6,65)	(6,29)	6,18	5,96	6,35
modernisiert/saniert/renoviert	5,54	5,03	5,52	5,41	5,42
gepflegt	5,81	5,01	5,32	5,30	5,29
sonstiger Zustand/keine Angabe	5,51	4,76	4,98	5,13	5,04
Wohnfläche					
unter 40 m ²	-	5,76	5,74	5,83	6,09
40 bis unter 60 m ²	5,92	5,01	5,33	5,47	5,47
60 bis unter 80 m ²	5,58	4,79	5,08	5,23	5,22
80 m ² und mehr	5,49	4,65	5,12	5,36	5,05
Anbieter					
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	5,53	4,65	4,91	4,96	5,00
Makler	5,73	4,96	5,53	5,59	5,46
Privatanbieter	(6,44)	(5,54)	5,77	5,31	5,55
Gesamt	5,66	4,90	5,20	5,38	5,30
Durchschnitt 2011/1. Hj. 2012 (nettokalt in €/m ²)					
Baujahr					
bis 1949	5,80	5,31	5,64	5,47	5,70
1950-1978	5,82	4,75	5,19	5,05	5,28
1979-1999	5,85	6,44	5,90	5,93	5,93
ab 2000 (ohne Neubau)	(6,50)	(7,48)	6,97	6,45	6,65
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	(7,98)	-	8,34	(6,89)	9,55
keine Angabe	6,09	5,10	5,61	5,52	5,71
Zustand					
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	7,46	6,72	6,68	6,36	7,09
modernisiert/saniert/renoviert	6,23	5,58	6,04	5,68	5,90
gepflegt	6,20	5,32	5,83	5,61	5,71
sonstiger Zustand/keine Angabe	5,62	4,79	5,16	5,26	5,49
Wohnfläche					
unter 40 m ²	(7,08)	6,06	6,48	6,03	6,63
40 bis unter 60 m ²	6,06	5,32	5,79	5,77	6,09
60 bis unter 80 m ²	5,97	4,71	5,26	5,45	5,49
80 m ² und mehr	5,92	4,91	5,38	5,50	5,44
Anbieter					
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	5,68	4,69	5,19	4,96	5,27
Makler	6,11	5,64	6,04	5,67	6,02
Privatanbieter	6,67	5,62	6,18	5,85	6,01
Gesamt	6,04	5,07	5,52	5,59	5,74
Veränderung Durchschnitt 2011/1.Hj. 2012 gegenüber 2007/2008					
Baujahr					
bis 1949	(-8%)	9%	6%	8%	3%
1950-1978	5%	1%	4%	-2%	6%
1979-1999	(-2%)	12%	4%	7%	5%
ab 2000 (ohne Neubau)	-	-	13%	15%	7%
Neubau (Alter bis 2 Jahre)	-	-	21%	4%	34%
keine Angabe	9%	5%	9%	5%	11%
Zustand					
Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig	12%	7%	8%	7%	12%
modernisiert/saniert/renoviert	12%	11%	10%	5%	9%
gepflegt	7%	6%	10%	6%	8%
sonstiger Zustand/keine Angabe	2%	1%	4%	3%	9%
Wohnfläche					
unter 40 m ²	-	5%	13%	3%	9%
40 bis unter 60 m ²	2%	6%	9%	5%	11%
60 bis unter 80 m ²	7%	-2%	4%	4%	5%
80 m ² und mehr	8%	6%	5%	3%	8%
Anbieter					
Wohnungswirtschaft/-verwaltung	3%	1%	6%	0%	6%
Makler	7%	14%	9%	2%	10%
Privatanbieter	(4%)	(1%)	7%	10%	8%
Gesamt	7%	4%	6%	4%	8%
N 2007/2008 / N 2011/1. Hj.2012	265 / 325	613 / 845	3559 / 4407	914 / 922	5128 / 6203
* nicht preisgebundene Wohnungen () geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft - sehr geringe Fallzahl/fehlende Aussagekraft					
Datengrundlage: ImmobilienScout24 IFS/GEWOS					

6. Innerörtliche Unterschiede und Entwicklungen bei den Angebotsmieten

In diesem Kapitel werden innerörtliche Unterschiede der Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 sowie deren Veränderung gegenüber 2007/2008 für einzelne Quartiere in den vier Oberzentren und in ausgewählten Mittelzentren⁴⁰ betrachtet.

Die Quartiere in den Oberzentren bzw. kreisfreien Städten entsprechen den kleinräumigen Gebietseinheiten, die der Gliederung der städtischen Statistik sowie der in Wohnungsmarktkonzepten bzw. -analysen verwendeten räumlichen Gliederung zu Grunde liegen. Diese Gebiete werden in den kreisfreien Städten als Stadtteile bezeichnet und haben jeweils übliche bzw. gängige Namen (Altstadt, Neustadt etc.). Bei den Mittelzentren bzw. kreisangehörigen Städten, die nicht immer über eigene kleinräumige statistische Gliederungen verfügen, leiten sich die Quartiere einheitlich aus Wahlbezirken ab,⁴¹ die jedoch keine Namen, sondern nur Nummern besitzen. Die Nummern sind in den kartografischen Darstellungen mit ausgewiesen, um eine eindeutige Zuordnung von Gebietsergebnissen im Rahmen der Analysen zu ermöglichen.

Im Folgenden werden die Struktur und die Veränderung der Angebotsmieten in den Quartieren jeweils kombiniert dargestellt. Bei den kartografischen und tabellarischen Darstellungen sind die Werteklassierungen für die Höhe und die Veränderung der Angebotsmieten aus Gründen der Vergleichbarkeit bei den Städten einheitlich. Die Karten enthalten zusätzliche Tabellen mit Informationen zur Verteilung der Angebotsmieten bzw. deren Veränderung in der jeweiligen Stadt. In den folgenden Darstellungen betrachtete Entwicklungen in einzelnen Quartieren beziehen sich schwerpunktmäßig auf Quartiere mit Mietwerten, die eine ausreichende Aussagekraft haben.⁴²

Bevor die Städte im Einzelnen dargestellt werden, sollen vorab wesentliche Ergebnisse im Überblick genannt werden. Bezüglich der innerörtlichen Struktur der Mieten bzw. der Unterschiede der Miethöhe in den Quartieren zeigt sich tendenziell eine räumliche Spreizung der Mieten in den Großstädten Kiel und Lübeck. Hierzu trägt bei, dass sich in den Großstädten auch größere hochpreisige Quartiere bzw. bevorzugte Lagen herausgebildet haben (z. B. Kiel-Düsternbrook, Lübeck-Travemünde), die das Spektrum nach oben erweitern.

⁴⁰ Norderstedt, Wedel, Elmshorn, Rendsburg und Schleswig.

⁴¹ Stimmbezirke der Bundestagswahl 1987.

⁴² Mietwerte auf Basis von mindestens 30 Fällen/Angaben im Quartier. Quartiere mit geringer Fallzahl (10-29) bzw. Werten mit eingeschränkter Aussagekraft sind in Karten gekennzeichnet, bei sehr geringer Fallzahl erfolgte keine Ausweisung.

In den kleineren Oberzentren Flensburg und Neumünster sowie in den Mittelzentren ist eine geringere räumliche Spreizung zu beobachten, die darin zum Ausdruck kommt, dass vielfach das Gros der Quartiere eine Durchschnittsmiete im Bereich des gesamtstädtischen Durchschnitts aufweist sowie einzelne weitere Quartiere jeweils etwas darüber bzw. etwas darunter liegende Durchschnittsmieten haben. Hierbei unterscheiden sich aber die jeweiligen Miethöhen in den Quartieren deutlich in Abhängigkeit von der lokalen Wohnungsmarktlage. Des Weiteren ist je nach Wohnungsmarktlage eine unterschiedliche Abhängigkeit von den prägenden Segmenten im Quartier zu konstatieren. Im Hamburger Umland spiegeln sich die vergleichsweise geringen Unterschiede bei den Mieten verschiedener Segmente (siehe oben Kapitel 3) auch dahingehend wider, dass Quartiere mit Beständen unterschiedlichen Baualters eher geringe Unterschiede und auch Quartiere mit einem hohen Anteil an Wohnungen der 1950er- bis 1970er-Jahre Mieten im Bereich des städtischen Durchschnitts aufweisen. Dies gilt insbesondere für die unmittelbar an Hamburg angrenzenden Städte, in denen der Wohnungsmarkt nicht nur in Teilsegmenten, sondern insgesamt angespannt ist. In den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (und auch in den weniger angespannten Oberzentren Neumünster und Flensburg) verzeichnen hingegen Quartiere mit Beständen der 1950er- bis 1970er-Jahre in größerem Umfang deutlich unterdurchschnittliche Mieten, insbesondere wenn sie randstädtisch gelegen sind oder nicht andere Lagequalitäten wie Nähe zu Gewässern aufweisen.

Bezüglich der Veränderung der Mieten ist (ähnlich wie bei den Segmenten) innerörtlich eine größere Heterogenität festzustellen als bei der Struktur der Mieten. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass sich allgemeine Wohnungsmarktprozesse bzw. -situationen (An-/Entspannung), unterschiedliche kleinräumige Lageattraktivitäten sowie Veränderungen der Struktur des Angebots durch Aufwertungs- und Neubaumaßnahmen überlagern. Nichtsdestotrotz zeigen die Analysen der innerörtlichen Mietenentwicklungen, dass sich in den Mittelzentren im Hamburger Umland die Mieten in den Quartieren homogener entwickeln, insbesondere bei den an Hamburg angrenzenden Mittelzentren. Die Mieten steigen dort einheitlicher und sind weniger abhängig von der Lage der Quartiere oder der Art der prägenden Bestände. Im Gegensatz hierzu zeigt sich in den weniger angespannten Märkten (wie in den Beispielstädten Rendsburg und Schleswig) auf insgesamt niedrigerem Mietenniveau eine Ausdifferenzierung der Angebotsmieten zwischen den Quartieren: Während in Quartieren mit attraktiveren Beständen (Baualter, Zustand) und innerstädtischer Lage oder Nähe zu attraktiven Wasserlagen die Mieten stärker steigen (allerdings von eher niedriger Ausgangshöhe), stagnieren sie in randstädtischen, von 1950er- bis 1970er-Jahre-Beständen geprägten Quartieren oder gehen (von bereits eher niedriger Ausgangshöhe) sogar weiter zurück.

6.1 Kiel

Karte 6.1 zeigt in zwei Teildarstellungen die durchschnittlichen Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 und die Veränderung dieser Angebotsmieten gegenüber 2007/2008 in 30 Quartieren bzw. Stadtteilen⁴³ der Landeshauptstadt Kiel. Die Stadt Kiel ist von großen Mietenunterschieden geprägt, die von Quartieren mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete zwischen 5,00 und 6,00 € pro m² bis zu Quartieren mit 9,00 € und mehr pro m² reichen. Kennzeichnend sind dabei eher niedrigere Mieten auf der östlichen, historisch durch Arbeiterwohnquartiere geprägten Fördeseite und eher höheren Mieten auf der westlichen, durch bürgerliche Wohnquartiere geprägten Fördeseite.

Die mit Abstand höchsten Angebotsmieten werden in Düsternbrook verlangt, das am Kieler Westufer bzw. nördlich der Altstadt gelegen eine traditionelle bevorzugte Kieler Lage darstellt und als einziges Kieler Quartier eine durchschnittliche Angebotsmiete von 9,00 € und mehr pro m² aufweist. Kennzeichnend für dieses Quartier ist ein sehr hoher Anteil von Mietangeboten mit sehr positiven Bewertungen beim Merkmal Zustand sowie vergleichsweise großen Wohnungen, die weit überwiegend von Maklern oder Privateigentümern angeboten werden. Vergleichsweise hohe, aber spürbar unter dem Niveau von Düsternbrook liegende, durchschnittliche Angebotsmieten von 7,00 bis unter 8,00 € pro m² verzeichnen vor allem Quartiere, die im Westen der Stadt an das Kieler Zentrum⁴⁴ oder an Düsternbrook angrenzen (Brunswik, Blücherplatz, Damperhof, Exerzierplatz, Ravensberg, Südfriedhof) und deren Wohnungsangebote sich vor allem auf Altbauwohnungen oder Wohnungen der 1950er- bis 1970er-Jahre beziehen.⁴⁵

Für Kiel vergleichsweise niedrigere Durchschnittsmieten von 5,00 bis 6,00 € pro m² verzeichnen zum einen die am westlichen Stadtrand gelegenen Stadtteile Suchsdorf, Hasseldieksdamm und Mettenhof, die stark durch Bestände der 1950er- bis 1970er-Jahre geprägt sind.⁴⁶

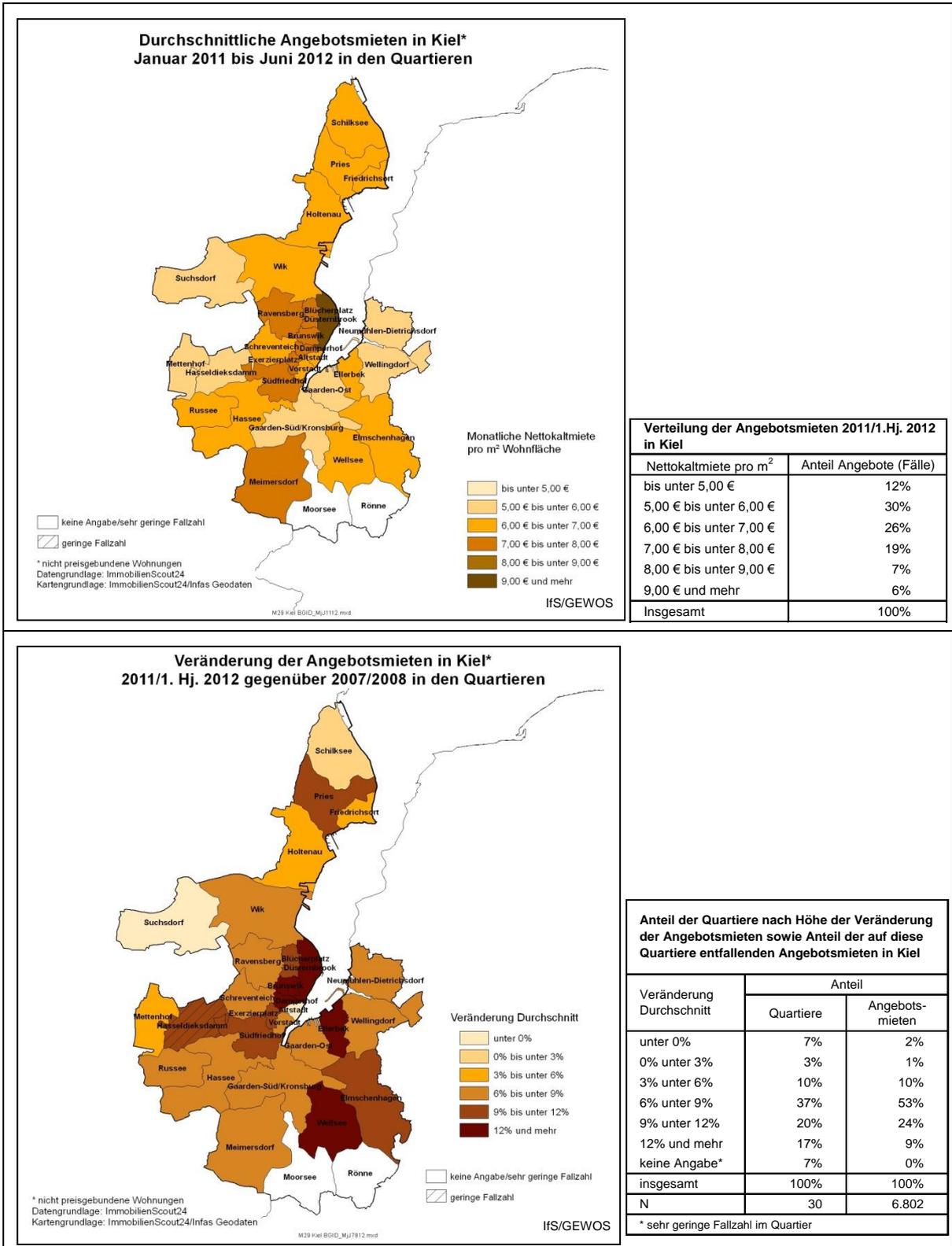
⁴³ Die Quartiersgliederung entspricht in der kleinräumigen Gliederung von Kiel den Stadtteilen.

⁴⁴ Das Zentrum bilden die Stadtteile Altstadt und Vorstadt, in denen sich die Mieten auf mittlerem Niveau (6,00 bis unter 7,00 € pro m²) bewegen.

⁴⁵ Weitere höhere Mieten im randstädtischen Meimersdorf sind Ergebnis der dort vielen Angebote für sehr junge Bestände (ab 2000) bzw. Neubauten.

⁴⁶ In Suchsdorf und Hasseldieksdamm sind Bestände der Baujahre 1950 bis 1965 sowie in Mettenhof der Baujahre 1966 bis 1978 stark prägend.

Karte 6.1



Zum anderen sind die Mieten in den um die Werften des Kieler Ostufers gelegenen Wohnquartieren relativ niedrig (Gaarden-Ost, Gaarden Süd/Kronsborg, Wellingdorf, Neumühlen-Dietrichsdorf). In diesen Gebieten gibt es zwar zumeist (Ausnahme Wellingdorf) überdurchschnittlich viele Mietangebote für Altbauwohnungen sowie auch zahlreiche Angebote für Bestände der 1950er- bis 1970er-Jahre.

Kennzeichnend für die Bestände aller Quartiere mit niedrigen Mieten sind (deutlich) unterdurchschnittliche Anteile von Beständen mit positiver Bewertung beim Merkmal Zustand sowie überwiegende Angebote von Anbietern der Wohnungswirtschaft/-verwaltung. Innerhalb der Gruppe der Quartiere mit durchschnittlichen Angebotsmieten von 5,00 bis unter 6,00 € pro m² sind die Mieten in den Soziale-Stadt-Quartieren Gaarden-Ost sowie Mettenhof am niedrigsten.

Da die Mietenunterschiede bei der Darstellung der Quartiersdurchschnitte nivelliert werden, ist in Karte 6.1 zusätzlich tabellarisch die Verteilung der gesamten Kieler Angebotsmieten nach der Höhe dargestellt. Anhand der obersten und untersten Werteklasse wird das große Spektrum der Angebotsmieten in Kiel deutlich: 6% liegen bei 9,00 € pro m² und höher, 12% unter 5,00 € pro m².

In Kiel stiegen die Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 insgesamt um 8%. Überdurchschnittlich hohe Anstiege verzeichneten dabei vor allem die höherpreisigen Quartiere an bzw. in der Nähe des westlichen Fördeufers. Aber auch in einzelnen der eher niedrigpreisigen Quartiere im Kieler Osten stiegen die Angebotsmieten überdurchschnittlich.

Von den eher höherpreisigen Quartieren am Kieler Westufer verzeichneten einen sehr hohen Anstieg von 12% und mehr die Quartiere Brunswik, Damperhof und Düsternbrook. Hierbei stehen die Anstiege in Brunswik und Damperhof auch im Zusammenhang mit qualitativen Verbesserungen beim Zustand der angebotenen Wohnungen. Im Kieler Osten stiegen die Angebotsmieten in Ellerbek und Wellsee ebenfalls um 12% und mehr. Dort erhöhte sich zugleich das Angebot modernisierter/sanierter/renovierter bzw. gepflegter Wohnungen gegenüber 2007/2008 spürbar. Dass in diesen Quartieren der Mietendurchschnitt 2011/1. Halbjahr 2012 etwas höher als in den anderen Quartieren des Kieler Ostens ist (siehe oben), ist demnach neben einer allgemeinen Preissteigerung auch Ergebnis einer etwas erhöhten Qualität der angebotenen Wohnungen im Quartier.

Bei weiteren sechs Quartieren stiegen die Mieten mit 9% bis unter 12% ebenfalls stärker als im Kieler Durchschnitt. Dies sind vor allem vergleichsweise höherpreisige Quartiere, die westlich an das Zentrum oder Düsternbrook angrenzen (Blücherplatz, Exerzierplatz, Südfriedhof).

In den meisten Quartieren (11) stiegen die Mieten mit 6% bis unter 9% im Bereich des Kieler Durchschnitts (8%). Dies sind vor allem Quartiere im Kieler Süden sowie im Kieler Osten, sodass die Angebotsmieten zum Teil auch in Gebieten, die ein eher niedriges Mietenniveau aufweisen, spürbar stiegen. In Mettenhof, dem Schwerpunkt niedriger Mieten im Westen der Stadt, bewegte sich der Anstieg der Angebotsmieten in der Klasse 3% bis unter 6% und war damit etwas geringer als im Kieler Osten.

6.2 Lübeck

Die Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 unterscheiden sich in den zehn Quartieren bzw. Stadtteilen der Hansestadt Lübeck merklich. Prägend sind dabei hohe Mieten in Quartieren mit besonderen Lagequalitäten (Innenstadt, Travemünde), niedrige Mieten in eher randstädtischen Quartieren mit 1950er- bis 1970er-Jahre-Beständen sowie Mieten auf mittlerem Niveau in innenstadtnahen Quartieren mit eher altersstrukturell gemischten Beständen (Karte 6.2).

Die höchsten Angebotsmieten werden im Stadtteil Travemünde verlangt, der attraktiv an der Ostsee gelegen und touristisch geprägt ist. In die gleiche Mietenklasse wie Travemünde (8,00 bis unter 9,00 pro m²) fällt die zum Unesco-Welterbe gehörende Lübecker Alt- bzw. Innenstadt, in der vor allem (besondere) Altbauwohnungen, aber auch Nachkriegsbestände (ab 1950er-Jahre) angeboten werden.

Durchschnittliche Mieten von 6,00 bis unter 7,00 € pro m² bzw. im Bereich des gesamtstädtischen Durchschnitts von 6,63 € pro m² liegende Mieten weisen die vier an die Innenstadt angrenzenden Stadtteile St. Jürgen, St. Gertrud, St. Lorenz Nord und St. Lorenz Süd auf.⁴⁷ Kennzeichnend für diese Quartiere ist eine Mischung des Wohnungsangebots von Altbauten sowie älteren und jüngeren Nachkriegsbeständen.

Für Lübeck vergleichsweise niedrige Durchschnittsmieten von 5,00 bis unter 6,00 € pro m² verzeichnen mit Schlutup, Kücknitz, Buntekuh und Moising Quartiere, die nicht an die Lübecker Innenstadt angrenzen sowie deren Mietwohnungsangebot durch hohe Anteile

⁴⁷ Flächenmäßig sehr große an die Innenstadt angrenzende Stadtteile - wie insbesondere St. Jürgen - umfassen auch stärker durch Einfamilienhausgebiete geprägte Teile, die aber wiederum von der Innenstadt etwas weiter entfernt sind; der Mehrfamilienhaus- bzw. Mietwohnungsbestand befindet sich in diesen Stadtteilen schwerpunktmäßig in Innenstadtnähe.

von Beständen der 1950er- bis 1970er-Jahre und zumeist sehr geringe Anteile von Altbauten⁴⁸ gekennzeichnet ist.

Die Verteilung der gesamten Lübecker Angebotsmieten zeigt anhand der obersten und untersten Werteklasse das große Spektrum der Angebotsmieten in der Hansestadt: 6% liegen bei 9,00 € pro m² und höher, 8% unter 5,00 € pro m². Das Gros der Mieten liegt dabei in den Bereichen 5,00 bis unter 6,00 € pro m² (31%) bzw. 6,00 bis unter 7,00 € pro m² (29%).

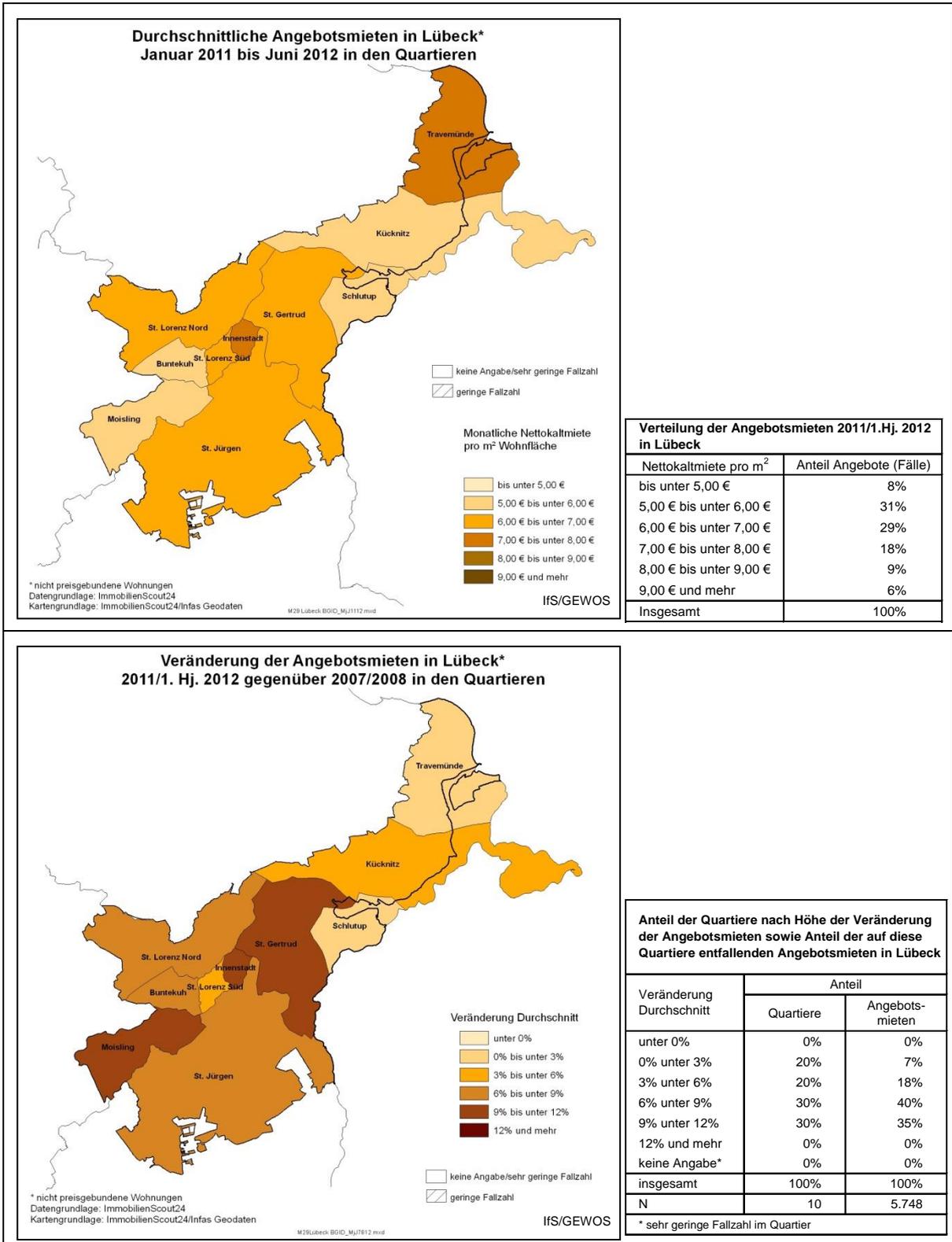
Hinsichtlich der Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 sind in Lübeck hohe respektive niedrige Mietensteigerungen jeweils sowohl bei Teilen der Quartiere mit hohem sowie mit niedrigem Mietniveau zu beobachten. Während sich in Teilen der Quartiere die Durchschnittsmieten an den städtischen Durchschnitt annähern (von oben und unten), entfernen sie sich in anderen Quartieren vom städtischen Durchschnitt (nach oben und nach unten).

Im Vergleich zu den in der Gesamtstadt insgesamt um 8% gestiegenen Angebotsmieten verzeichnen die Quartiere Moisling, St. Gertrud und Innenstadt vergleichsweise hohe Mietsteigerungen von 9% bis unter 12%. Spürbar überdurchschnittliche Steigerungen verbuchen damit Quartiere, deren Angebotsmieten aktuell auf niedrigem (Moisling), mittlerem (St. Gertrud) oder höherem (Innenstadt) Niveau liegen und die unterschiedliche Lagen und Bestandsqualitäten kennzeichnen.

Spürbar unterdurchschnittliche Veränderungen der Angebotsmieten von 0% bis unter 3% sind zum einem im niedrigpreisigen Schlutup und zum anderen im hochpreisigen Travemünde zu beobachten. In Schlutup ist die moderate Mietenentwicklung darauf zurückzuführen, dass dort vermehrt Wohnungen in Beständen der 1950er- bis 1970er-Jahre angeboten werden. In Travemünde hat sich hingegen der (sehr) hohe Anteil von angebotenen hochwertigen Wohnungen (positive Bewertungen beim Zustand oder Neubauwohnungen) verringert, sodass die moderate Steigerung in Travemünde mit einer (von hohem Niveau aus) abnehmenden Qualität der angebotenen Wohnungen zusammenhängt.

⁴⁸ In Kücknitz gibt es auch Angebote für Altbauwohnungen der (tendenziell preisgünstigen) Baujahre 1919-1949.

Karte 6.2



6.3 Flensburg

In Flensburg, das unter den Oberzentren durch ein eher niedriges Mietniveau gekennzeichnet ist (durchschnittlichen Angebotsmiete 2011/1. Halbjahr 2012 5,66 € pro m²), unterscheiden sich die durchschnittliche Angebotsmieten in den 13 Quartieren bzw. Stadtteilen eher geringfügig. Quartiere mit unterschiedlicher Lage zur Förde oder zum Zentrum (Altstadt) oder unterschiedlicher Prägung durch Bestände verschiedenen Baualters weisen zumeist (zehn Quartiere) durchschnittliche Angebotsmieten zwischen 5,00 und 6,00 € pro m² auf. In den wenigen Quartieren mit höheren Durchschnittsmieten (3) sind diese nur geringfügig höher (6,00 bis unter 7,00 € pro m²; Karte 6.3).⁴⁹

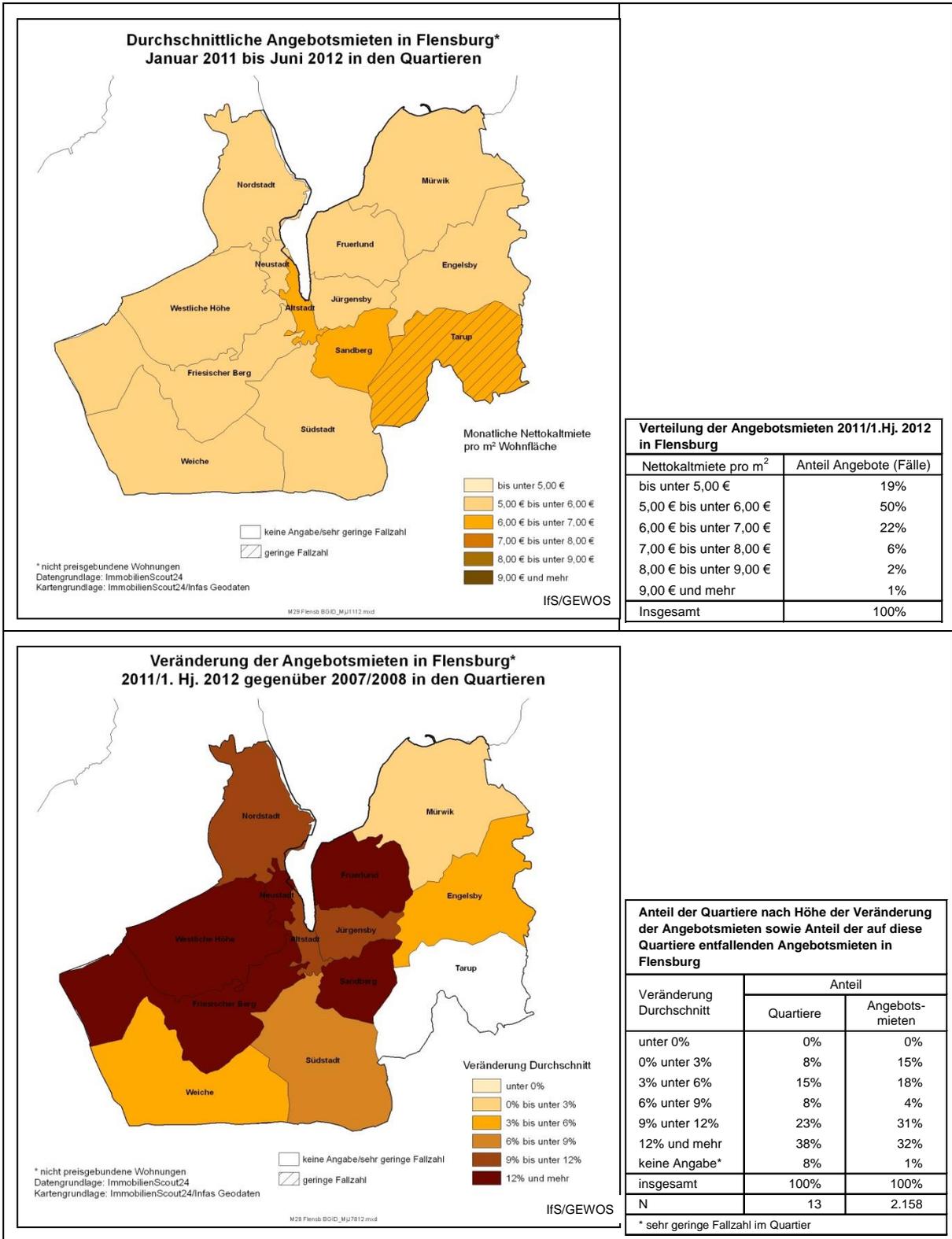
Die Flensburger Quartiere bzw. Stadtteile sind deutlich durch Bestände unterschiedlichen Baualters geprägt. So überwiegen in den an der Förde gelegenen Stadtteilen Altstadt, Neustadt, Nordstadt und Jürgensby Altbauten sowie in Fruerlund, Mürwik und Engelsby Bestände der 1950er- und 1970er-Jahre. Diese unterschiedlichen Bestandskennzeichen schlagen sich jedoch nicht in ausgeprägten Unterschieden in den Mietniveaus der Quartiere nieder; dies korrespondiert mit dem Befund, dass in Flensburg die Segmente unterschiedlichen Baualters generell geringe Unterschiede aufweisen (siehe oben Kapitel 3).

Die höchsten (aber dennoch relativ wenig über den anderer Quartiere liegenden) Durchschnittsmieten verzeichnen die Quartiere Altstadt und Sandberg (sowie mit geringer Fallzahl Tarup). Während die Altstadt mit der hohen Zentralität eine besondere Lagegunst aufweist, ist im Stadtteil Sandberg der dortige Standort der Flensburger Universität ein herausragendes Lagemerkmale. Des Weiteren werden im Universitätsstadtteil Sandberg besonders viele der in Flensburg stark überdurchschnittlich teuren sehr kleinen Wohnungen (<40 m²) angeboten.

Auch die Verteilung aller Flensburger Angebotsmieten verdeutlicht deren eher kleines Spektrum: 50% der Mieten liegen zwischen 5,00 und 6,00 € pro m². Weitere 41% entfallen auf die benachbarten Mietklassen (19% unter 5,00 € pro m², 22% 6,00 bis unter 7,00 € pro m²). Hohe Mieten von 9,00 € pro m² und mehr werden kaum gefordert (1%).

⁴⁹ In allen drei Quartieren der Klasse 6,00 bis unter 7,00 € pro m² liegt der Durchschnittswert in der unteren Hälfte der Spanne.

Karte 6.3



Mit einem Anstieg der Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 von insgesamt 11% hat Flensburg den höchsten Mietenanstieg der Oberzentren zu verzeichnen. Innerörtlich sind dabei hohe bzw. sehr hohe Anstiege in einer Vielzahl von Quartieren beiderseits der Förde und in Quartieren mit unterschiedlichen Beständen zu beobachten. Die wenigen Quartiere mit niedrigen Steigerungen kennzeichnen eine eher randstädtische Lage und vergleichsweise viele Bestände der 1950er- bis 1970er-Jahre.

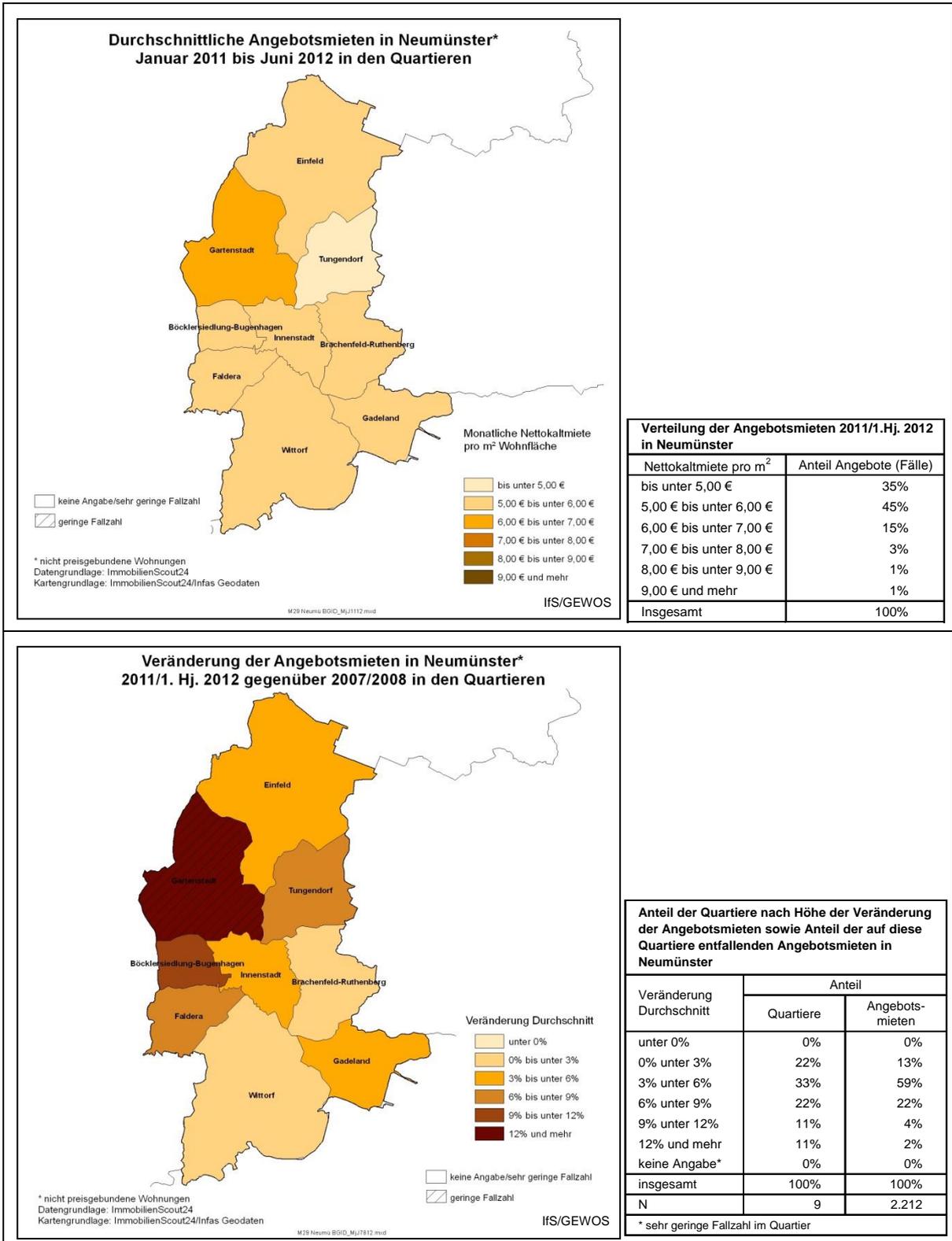
In acht der 13 Flensburger Quartiere stiegen die Angebotsmieten mit 9% bis 12% stark bzw. mit über 12% sehr stark. Zu diesen (sich eher gering in der Miethöhe unterscheidenden) Quartieren gehören alle überwiegend durch Altbauten geprägten Quartiere (Altstadt, Jürgensby, Neustadt, Nordstadt), die an das Zentrum angrenzenden, altersstrukturell eher gemischten Stadtteile Sandberg, Westliche Höhe und Friesischer Berg sowie Fruerlund (überwiegend 1950er- bis 1970er-Jahre). Der Anstieg der Angebotsmieten in diesen Quartieren ist nur in geringem Maß auf vermehrte Mietangebote für qualitativ bessere Wohnungen zurückzuführen.

Vergleichsweise geringe Steigerungen der Angebotsmieten verzeichneten die Quartiere Mürwik (0% bis 3%) sowie Weiche und Engelsby (3% bis 6%). Kennzeichnend für diese Quartiere ist eine (für Flensburg) große Entfernung zum Zentrum sowie vergleichsweise viele Wohnungsangebote von Beständen der 1950er- bis 1970er-Jahre. In randstädtischen Quartieren mit tendenziell weniger attraktiven Beständen steigen auch in Flensburg die Mieten vergleichsweise moderat.

6.4 Neumünster

Neumünster ist unter den Oberzentren vom niedrigsten Niveau der Angebotsmieten geprägt (5,33 € pro m²) und die Quartiere weisen hinsichtlich der durchschnittlichen Miethöhe nur eher geringe Unterschiede auf: In fast allen der Quartiere in Neumünster (7 von 9) liegt die durchschnittliche Angebotsmiete 2011/1. Halbjahr 2012 zwischen 5,00 und 6,00 € pro m². Hierzu gehören sowohl die Mietwohnungsschwerpunkte bzw. die überwiegend durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägten Quartiere Innenstadt, Böcklersiedlung-Bughagen, Brachenfeld-Ruthenberg, als auch Quartiere, die stärker durch 1-2-Familienhäuser geprägt sind bzw. in denen Mietwohnungsbestände eine geringere Rolle spielen (Gadeland, Einfeld, Wittorf, Faldera). Die Mietangebote in diesen Quartieren unterscheiden sich zum Teil beim Baualter der angebotenen Wohnungen, was sich jedoch nicht in deutlichen Mietunterschieden zwischen den Quartieren niederschlägt (Karte 6.4).

Karte 6.4



Im Quartier Gartenstadt werden zwar im Durchschnitt etwas höhere Mieten (6,00 bis unter 7,00 € pro m²) verlangt. Dies ist jedoch auf einen relativ hohen Anteil angebotener junger Bestände (ab 2000) zurückzuführen.

Mit im Durchschnitt weniger als 5,00 € pro m² werden in Tungendorf Mietwohnungen besonders günstig angeboten. Dies hängt damit zusammen, dass die angebotenen Mietwohnungsbestände besonders durch Bestände der 1950- bis 1970er-Jahre geprägt sind und eine relativ geringe Qualität aufweisen.

Die Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 veränderten sich gegenüber 2007/2008 in Neumünster insgesamt mit 4% eher geringfügig. In einzelnen Quartieren erhöhten sich die durchschnittlichen Mieten dabei durchaus deutlich stärker, wobei sie (ausgehend von einem niedrigen Niveau) aber weiterhin vergleichsweise moderat blieben.

Die (auf hinreichender Fallzahl basierende) stärkste Veränderung der Angebotsmieten von 9% bis unter 12% ist im Quartier Böcklersiedlung-Bughagen zu beobachten, das einen Schwerpunkt stadt- und wohnungspolitischer Maßnahmen von Neumünster darstellt. Die Mietsteigerungen stehen daher im Zusammenhang mit einer gestiegenen Qualität der angebotenen Wohnungen. Zugleich sind die Mieten dort mit 5,00 bis unter 6,00 € pro m² aktuell weiterhin eher niedrig.

Etwas über dem Durchschnitt liegende Steigerungen der Mieten von 6% bis unter 9% betreffen eher randstädtische bzw. weniger für das Mietwohnungsangebot relevante Quartiere (Faldera, Tungendorf). In den meisten Quartieren (3 von 9), darunter auch die Innenstadt als Schwerpunkt des Mietwohnungsangebotes, bewegt sich die Steigerung der Angebotsmieten mit 3% bis unter 6% im Bereich der durchschnittlichen Steigerung der Stadt insgesamt.

6.5 Norderstedt

Das Mittelzentrum Norderstedt ist ein Beispiel für ein Mittelzentrum (im Hamburger Umland), das unmittelbar an Hamburg angrenzt. Norderstedt verzeichnet unter den schleswig-holsteinischen Zentren die höchsten Mieten (Durchschnitt Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 Norderstedt: 8,37 € pro m²; nur 14% aller Angebotsmieten von Norderstedt liegen unter 7,00 € pro m²).

Die kleinräumige Betrachtung der Angebotsmieten ergibt, dass in fast allen⁵⁰ der 41 Quartiere der Durchschnitt der Angebotsmieten 7,00 € und mehr pro m² beträgt. Der Vergleich mit dem schleswig-holsteinischen Durchschnitt von 6,44 € pro m² zeigt, dass in Norderstedt demnach nahezu keine Quartiere existieren, die unterdurchschnittliche bzw. relativ günstige Durchschnittsmieten aufweisen. Für einige (großflächige) Quartiere in Norderstedt liegen Angebotsmieten nur in relativ geringer Fallzahl vor, wobei es sich dabei jedoch meist um Quartiere mit relativ geringen Mietwohnungsbeständen handelt. Für die Quartiere mit umfangreichen Mietwohnungsbeständen liegen zuverlässige Mietwerte basierend auf einer ausreichenden Anzahl vor (Karte 6.5).

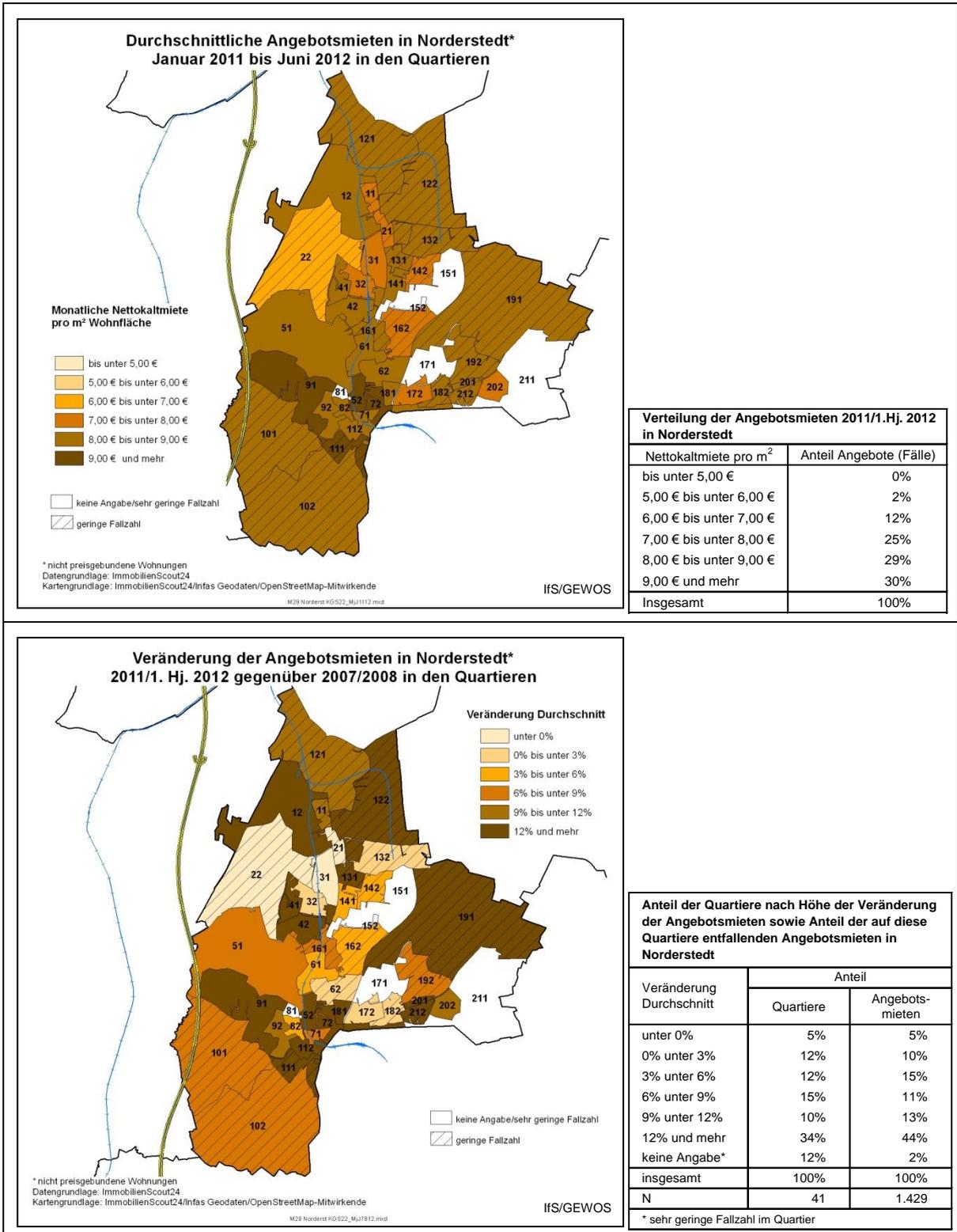
Besonders hohe durchschnittliche Angebotsmieten von über 9,00 € pro m² verzeichnen vor allem die südlichen Teile von Norderstedt bzw. im südlichen Garstedt gelegenen Quartiere (52, 72, 91, 111). Diese besitzen mit der Nähe zu Hamburg (südlichste Norderstedter U-Bahnstation Garstedt-Zentrum) sowie im südlichen Garstedt mit einer geringen Verdichtung (viele 1-2-Familienhäuser, Grün) gewisse Lagequalitäten. Die auch für Norderstedt hohen Angebotsmieten in diesen Quartieren sind dabei nur zum Teil auf besondere Qualitäten der angebotenen Bestände zurückzuführen, vielmehr verbuchen in Norderstedt auch Quartiere mit Beständen der 1950er- bis 1970er-Jahre ohne besondere Qualitäten sehr hohe Mieten (z. B. im Quartier 91).

Das Gros der Wohnquartiere (24 von 41) hat für Norderstedt durchschnittliche Angebotsmieten von 8,00 bis unter 9,00 € pro m². Die für Norderstedt insgesamt aufgezeigte vergleichsweise geringe Ausdifferenzierung der Mieten zwischen verschiedenen Segmenten (siehe oben Kapitel 3) zeigt sich auch auf der Quartiersebene. Unabhängig davon, ob in diesen Quartieren eher viele 1950er- bis 1970er-Jahre-Bestände, Bestände der 1980- bis 1990er-Jahre oder noch jüngere Bestände ab 2000 angeboten werden, liegt die durchschnittliche Miethöhe im relativ engen Bereich von 8,00 bis unter 9,00 € pro m².

Für Norderstedt vergleichsweise niedrige Angebotsmieten von 7,00 bis unter 8,00 € pro m² werden zum einen nördlich von Norderstedt Mitte entlang der Bahntrasse (31, 32) sowie im südwestlichen Bereich (172, 202) gefordert. In diesen Gebieten überwiegen zum Teil Bestände der 1970er-Jahre (32, 202).

⁵⁰ Im Ausnahmefall des Quartiers 22 hat der Wert wegen geringer Fallzahl eine eingeschränkte Aussagekraft.

Karte 6.5



Die Angebotsmieten liegen in Norderstedt weit überwiegend bei über 7,00 € pro m²: 25% der Angebote umfassen Nettokaltmieten von 7,00 bis unter 8,00 € pro m², 29% von 8,00 bis unter 9,00 € pro m² sowie 30% von 9,00 € und mehr pro m². Unter 7,00 € pro m² liegen lediglich 14% der Norderstedter Mietangebote, darunter zumeist im Bereich 6,00 bis unter 7,00 € pro m² (12 Prozentpunkte).

In Norderstedt erhöhten sich die Angebotsmieten von 2007/2008 bis 2011/1. Halbjahr 2012 mit insgesamt 10% generell vergleichsweise stark. Auf der Ebene der 41 Norderstedter Quartiere ist dabei eine heterogene Entwicklung der Angebotsmieten zu beobachten: Zwar hat in vielen Quartieren ein sehr starker Anstieg stattgefunden, jedoch gibt es auch einige wenige (und eher kleine) Quartiere mit stagnierenden durchschnittlichen Angebotsmieten.

In 14 Quartieren (34% aller Quartiere), auf die sich 44% der Mietangebote in Norderstedt beziehen, stiegen die Mieten durchschnittlich sehr stark (um 12% und mehr). Dies sind zum einen Quartiere im südlichen Teil Norderstedts bzw. Garstedt (52, 72, 181, 91, 111, 112), die zumeist aktuell (2011/1. Hj. 2012) zu den Quartieren mit den höchsten Mieten in Norderstedt gehören (siehe oben). Weiterhin stiegen die Mieten in Norderstedt Mitte (41, 42) bzw. im Norderstedter Norden (12) sehr stark. Steigerungen im Bereich des Norderstedter Durchschnitts (von 9% bis 12%) verzeichnen 10% der Quartiere (mit 13% der Angebotsmieten). Die für Schleswig-Holstein sehr hohen Steigerungen in diesen Quartieren Norderstedts sind in erster Linie auf die Ausstrahlung der sehr angespannten Wohnungsmarktlage Hamburgs zurückzuführen.⁵¹

In 18 Quartieren (44% der Quartiere) Norderstedts stiegen die Mieten um weniger als 9% bzw. spürbar unter dem Norderstedter Durchschnitt. Besonders niedrige Steigerungen von unter 3% oder gar Rückgänge verzeichnen Quartiere im Südwesten (172) und nördlich von Norderstedt-Mitte (32, 31). Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass 2011/1. Halbjahr 2012 deutlich weniger höherpreisige Wohnungen mit dem Zustandsmerkmal „Erstbezug (nach Sanierung)/neuwertig“ (32, 31) oder deutlich mehr einfachere und eher preisgünstige große Wohnungen (172) angeboten wurden als 2007/2008.

⁵¹ Die Entwicklung in den Quartieren mit durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Steigerungen der Angebotsmieten wurde wenig durch eine veränderte bzw. verbesserte Qualität der angebotenen Wohnungen beeinflusst.

6.6 Wedel

Das Mittelzentrum Wedel ist ein weiteres Beispiel für ein Mittelzentrum, das an Hamburg unmittelbar angrenzt und für ein schleswig-holsteinisches Zentrum sehr hohe Mieten aufweist (Durchschnitt Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 8,33 € pro m²; nur ein Zehntel aller Angebotsmieten von Wedel liegt unter 7,00 € pro m²).

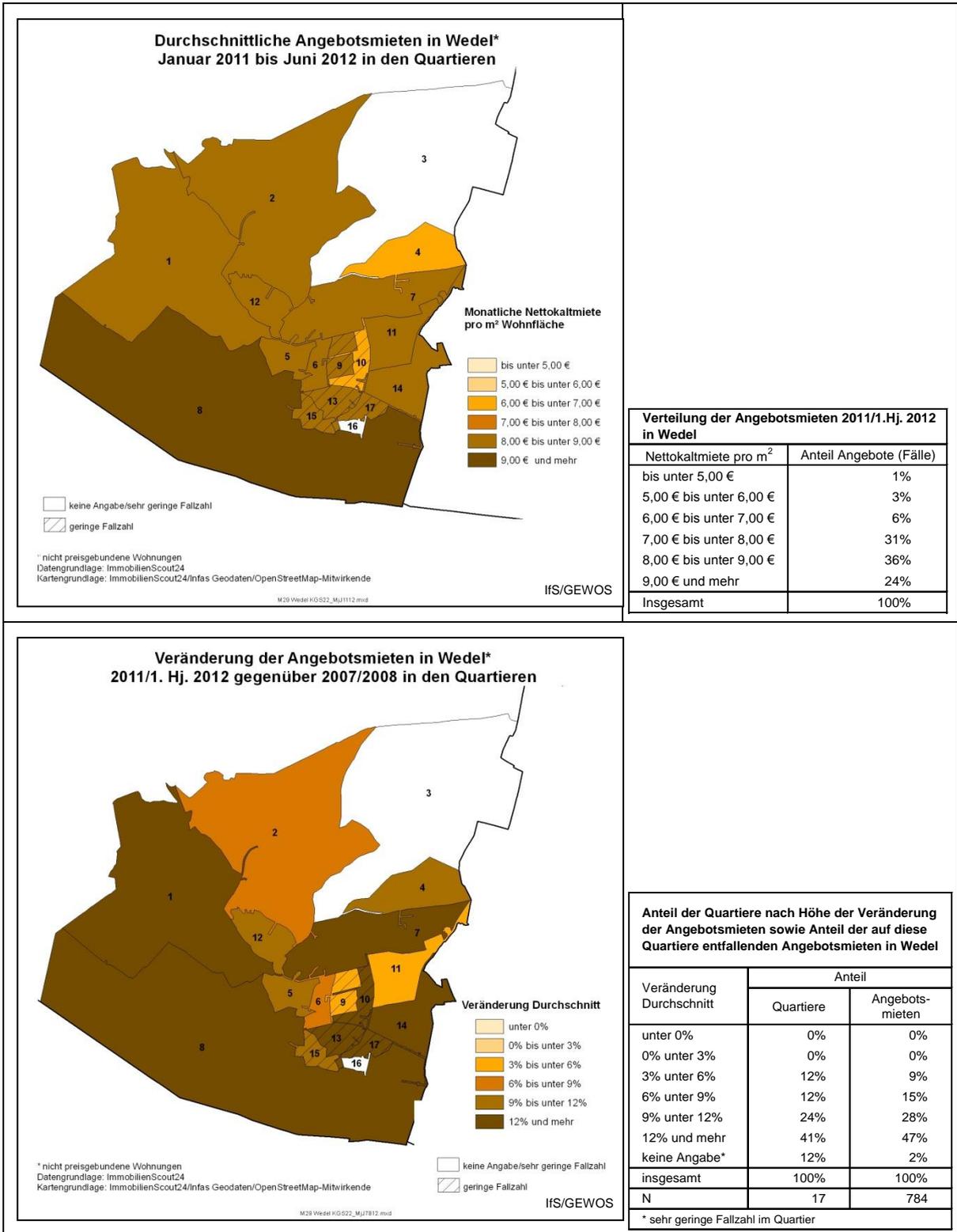
Innerörtlich unterscheiden sich die Mieten in Wedel eher gering. In fast allen der 15 Quartiere mit Mietangaben (12) liegt die durchschnittliche Angebotsmiete zwischen 8,00 bis unter 9,00 € pro m². Hierunter befinden sich einerseits Quartiere mit höheren Anteilen von Beständen der Baujahre 1979 bis 1999 (z. B. die nord-westlichen Quartiere 1, 12) und ab 2000 (z. B. im nord-westlichen Quartier 2) als auch Quartiere mit höheren Anteilen von Angeboten für Wohnungen der 1950er- bis 1970er-Jahre (z. B. Stadtteil Schulau bzw. Quartiere 5, 6, 7, 17). Auch Quartiere mit Beständen, die in Schleswig-Holstein ein eher niedriges Mietenniveau kennzeichnet, erreichen demnach in Wedel ein hohes Niveau.

Die höchsten Angebotsmieten von durchschnittlich 9,00 € pro m² und mehr werden in dem attraktiv an der Elbe gelegenen Quartier 8 gefordert, wo die Wohnungen eine überdurchschnittlich gute Zustandsqualität haben.

Lediglich im nord-östlichen Quartier 4 (und im Quartier 10 bei geringer Fallzahl) liegt die durchschnittliche Angebotsmiete zwischen 7,00 und 8,00 € pro m². Hierbei kennzeichnet den Mietwohnungsbestand des Quartiers 4 nicht nur ein hoher Anteil von 1970er-Jahre-Beständen, sondern auch viele, weniger attraktive Hochgeschosser sowie eine ausgeprägte Randlage. Das aufgrund einer Kumulation verschiedener Faktoren für Wedel vergleichsweise niedrige Mietniveau ist jedoch dennoch deutlich höher als das Durchschnittsniveau von Schleswig-Holstein insgesamt (6,44 € pro m²).

In Wedel stiegen die Angebotsmieten von 2007/2008 bis 2011/1. Halbjahr 2012 mit 12% insgesamt weit überdurchschnittlich. Innerörtlich stiegen dabei die Mieten in großen Teilen stark (9% bis unter 12%) oder sehr stark (12% und mehr), und zwar sowohl in Quartieren mit für Wedel vergleichsweise hohen als auch in Quartieren mit niedrigen Mieten (Karte 6.6).

Karte 6.6



In sieben der 15 Quartiere mit Angaben, in denen sich ein Großteil der angebotenen Wohnungen befindet (48%), stiegen die Mieten 12% und mehr. In weiteren vier Quartieren (mit 28% der Angebote) stiegen die Mieten mit 9% bis unter 12% ebenfalls recht stark. Unter den Quartieren mit mindestens 9% Steigung findet sich sowohl das Quartier mit den aktuell höchsten (8) als auch das Quartier mit den niedrigsten (4) Angebotsmieten. Die starken Steigerungen betrafen in Wedel Quartiere mit unterschiedlichen Baustrukturen und Qualitäten gleichermaßen.

Nur im Quartier 11 (und in Quartier 9) lag in Wedel die Steigerung der Mieten mit 3% bis unter 6% unterhalb bzw. im Bereich der allgemeinen Mietenentwicklung in Schleswig-Holstein (5%).

6.7 Elmshorn

Das Mittelzentrum Elmshorn ist ein Beispiel für ein Mittelzentrum im Hamburger Umland, das anders als Norderstedt und Wedel etwas weiter von Hamburg entfernt ist und das mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete 2011/1. Halbjahr 2012 von 6,72 € pro m² ein für Schleswig-Holstein überdurchschnittliches, aber für das Hamburger Umland eher moderates Niveau aufweist. Die kleinräumige Betrachtung zeigt, dass sich die Angebotsmieten in Elmshorn auch in den Quartieren zumeist auf diesem Niveau bzw. zwischen 6,00 und 7,00 € pro m² bewegen. In (wenigen) Quartieren werden höhere oder niedrigere Mieten verlangt, die dann jeweils im Durchschnitt um eine Mietenklasse nach oben und unten abweichen (Karte 6.7).

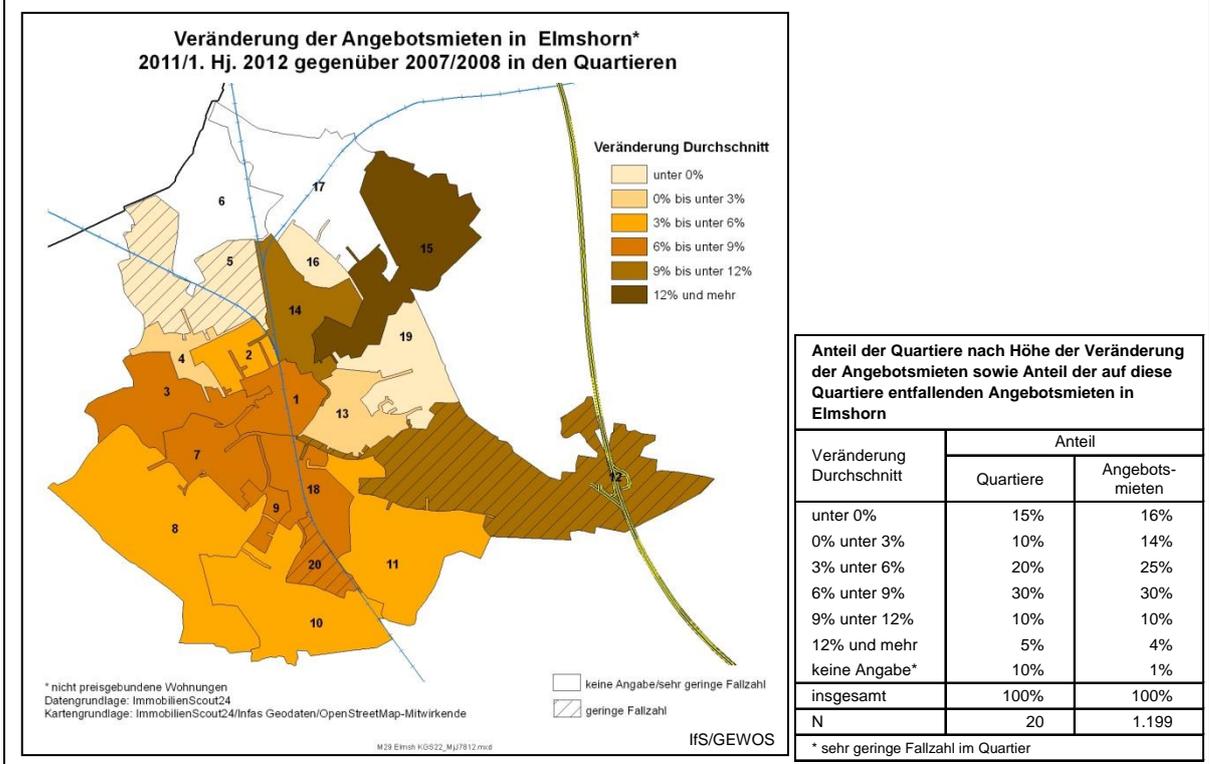
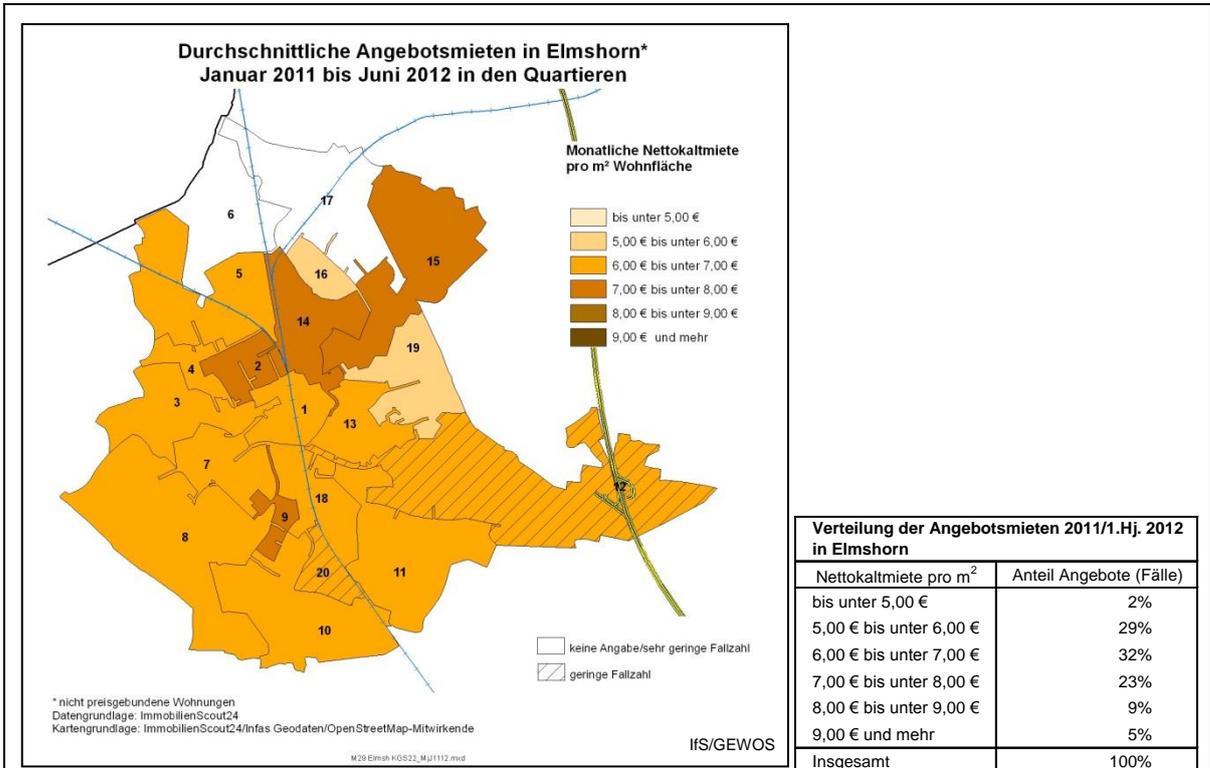
In vier der 20 Elmshorner Quartiere werden durchschnittliche Angebotsmieten von 7,00 bis unter 8,00 € pro m² verlangt. Diese Quartiere liegen vor allem im Bereich der nördlichen Innenstadt sowie im Norden von Elmshorn (2, 14, 15) und im Südosten (9). Sie sind vor allem durch Angebote für eher jüngere Bestände (ab 1980) sowie Altbauten (bis 1949) bzw. solche mit gutem Zustand und eher wenige Bestände der 1950er- bis 1970er-Jahre gekennzeichnet.⁵²

Im Gros der Elmshorner Quartiere (12) werden Wohnungen zu durchschnittlich 6,00 bis unter 7,00 € pro m² bzw. im Bereich des Elmshorner Durchschnitts angeboten. Hierzu gehören auch Quartiere im Bereich des Soziale-Stadt-Gebiets Hainholz (18, 11) mit vergleichsweise vielen Angeboten für Wohnungen der 1950er- bis 1970er-Jahre.⁵³

⁵² Ausnahme Quartier 9 mit merklichem Anteil von Angeboten zu Beständen der 1950er- bis 1970er-Jahre.

⁵³ In den Quartieren 11 und 18 haben vergleichsweise viele angebotene Wohnungen die Zustandsbewertung „modernisiert/saniert/renoviert“ oder „gepflegt“.

Karte 6.7



Für Elmshorn eher niedrige durchschnittliche Angebotsmieten zwischen 5,00 bis unter 6,00 € pro m² werden in zwei eher randstädtischen Quartieren (16, 19) mit vielen Angeboten für Wohnungen der 1950er- bis 1970er-Jahre sowie mit eher geringer Qualität (bezogen auf den Zustand) verlangt.

Auch wenn die kleinräumige Betrachtung der durchschnittlichen Angebotsmieten eine eher geringe Spreizung der Mieten in Elmshorn zeigt, so wird anhand der Verteilung der gesamten Elmshorner Angebotsmieten deutlich, dass ein durchaus merklicher Teil der Angebotsmieten im oberen Preissegment liegt: 14% der Angebote betreffen Mieten von 8,00 € pro m² und mehr. Elmshorn weist in dieser Klasse ähnliche Anteile auf wie Kiel und Lübeck.

Die Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 veränderten sich gegenüber 2007/2008 in Elmshorn insgesamt mit 5% eher moderat. In einzelnen Quartieren erhöhten sich die durchschnittlichen Mieten dabei durchaus deutlich stärker, ohne dass Miethöhen der an Hamburg angrenzenden Städte bzw. Quartiere erreicht wurden.

Besonders hohe Steigerungen der Angebotsmieten verzeichneten Quartiere nördlich der Innenstadt (Quartiere 14: 9% bis unter 12%, Quartier 15: 12% und mehr); diese Steigerungen hängen zum Teil mit einer Zunahme von angebotenen höherwertigen Wohnungen zusammen. Die Mieten erreichten damit zwar ein für Elmshorn überdurchschnittliches Niveau von 7,00 bis unter 8,00 € pro m², das aber zugleich deutlich unter den näher zu Hamburg gelegenen oder angrenzenden Städten liegt (siehe oben).

Etwas überdurchschnittliche Steigerungen von 6% bis 9% betreffen Quartiere im Zentrum (1) und Westen der Stadt (3, 7, 9) sowie Teile des Soziale-Stadt-Gebiets Hainholz (18), die aktuell zumeist Mieten im mittleren Bereich (6,00 bis unter 7,00 € pro m²) aufweisen (Ausnahme Quartier 9). Damit stiegen die Angebotsmieten in Elmshorn sowohl in durch altersstrukturell gemischte Angebote geprägten Quartieren (1, 3, 7), als auch in Quartieren mit vielen Angeboten für Wohnungen der 1950er- bis 1970er-Jahre (6, 9, 18).

Besonders moderate Mietenentwicklungen von unter 3% verzeichneten Quartiere im Osten (13, 19) und Norden (4, 16), die zum Teil zu den aktuell günstigsten Quartieren gehören (16, 19). Die besonders moderate Mietenentwicklung (und die eher niedrigen Mieten) gehen dabei einher mit einer etwas verminderten Qualität der angebotenen Wohnungen.

6.8 Rendsburg

Die Stadt Rendsburg ist ein Beispiel für ein Mittelzentrum außerhalb des Hamburger Umlands mit einem eher niedrigen Mietniveau (durchschnittliche Angebotsmiete 2011/1. Hj. 2012 5,07 € pro m²). Auch innerörtlich ist das Niveau der Angebotsmieten bei der (weit) überwiegenden Zahl der Quartiere von niedrigen durchschnittlichen Angebotsmieten gekennzeichnet; nur im Ausnahmefall wird auf Quartiersebene eine Durchschnittsmiete von mehr als 6,00 € pro m² erreicht (Karte 6.8).

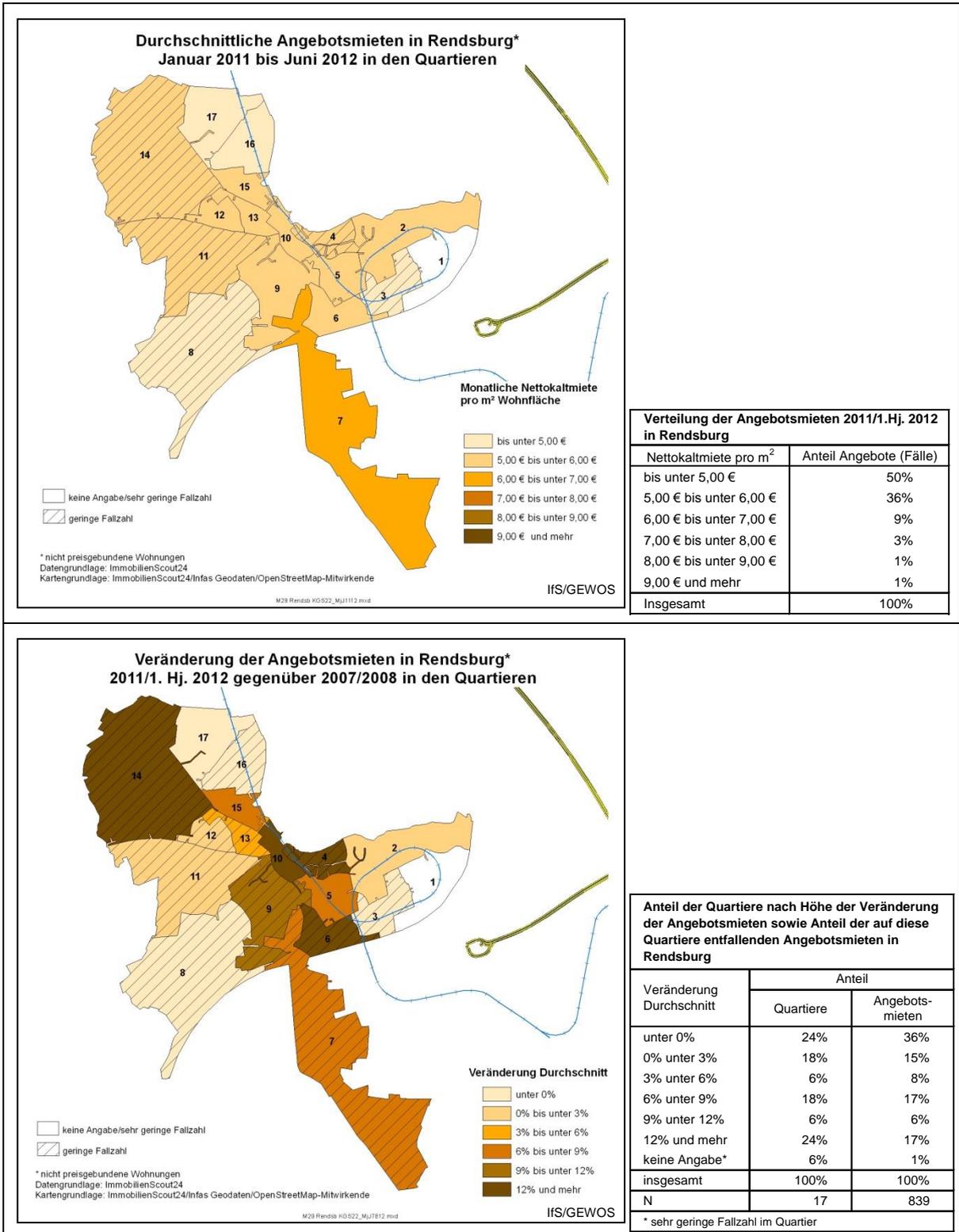
Das einzige Rendsburger Quartier mit einer (etwas) höheren Durchschnittsmiete von 6,00 bis unter 7,00 € pro m² ist das im Süden gelegene Quartier 7, im dem die Geschosswohnungsbestände mit einer Lage am Nord-Ostsee-Kanal eine besondere Lagequalität besitzen sowie die Wohnungsangebote eine für Rendsburg überdurchschnittliche Qualität aufweisen.

Zumeist werden in den Rendsburger Quartieren durchschnittliche Angebotsmieten zwischen 5,00 bis unter 6,00 € pro m² verlangt. Hierunter befinden sich sowohl Quartiere mit stärkerer Prägung des Wohnungsangebots durch Altbau (z. B. 5), durch 1950er- bis 1970er-Jahre-Bestände (2, 4, 15), als auch ab 1980 errichtete Bestände (z. B. 5, 11, 14). Diese Quartiere kennzeichnet eine Zentrumsnähe oder eine gewisse Lagequalität (Parksiedlung/Nähe zur Eider).

Für Rendsburg im Durchschnitt besonders niedrige Mieten von unter 5,00 € pro m² werden für Wohnungen in den Quartieren 16 und 17 bzw. in Rendsburg-Mastbrook verlangt. Kennzeichnend für Mastbrook sind viele Wohnungsangebote im Segment der 1950er- bis 1970er-Jahre bzw. mit sehr wenigen positiven Bewertungen hinsichtlich des Zustands.

Die Verteilung aller Angebotsmieten zeigt sowohl das schmale Spektrum der Angebotsmieten in Rendsburg wie auch das insgesamt niedrige Mietniveau: die Hälfte aller Angebote betrifft Mieten unter 5,00 € pro m², weitere 36% betragen 5,00 bis unter 6,00 € pro m². Mieten oberhalb des schleswig-holsteinischen Durchschnitts werden selten gefordert (Anteil 7,00 € pro m² und mehr: 5%).

Karte 6.8



Insgesamt veränderten sich die Angebotsmieten in Rendsburg 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 eher geringfügig (4%). Auch wenn aufgrund geringer Fallzahlen bei einer Vielzahl von Quartieren die Angaben eine eingeschränkte Aussagekraft haben, so wird doch die Tendenz ersichtlich, dass in einzelnen Rendsburger Quartieren die Mieten (von niedrigem Ausgangsniveau) durchaus deutlich stiegen, während in anderen Quartieren die Angebotsmieten sogar rückläufig waren. Kennzeichnend für die sich auf Quartiersebene in Rendsburg etwas ausdifferenzierenden Mieten ist ein stärkerer Anstieg in zentrums- und wassernahen Bereichen sowie Stagnation und Rückgang der Mieten in den Randlagen (insbesondere in Mastbrook).

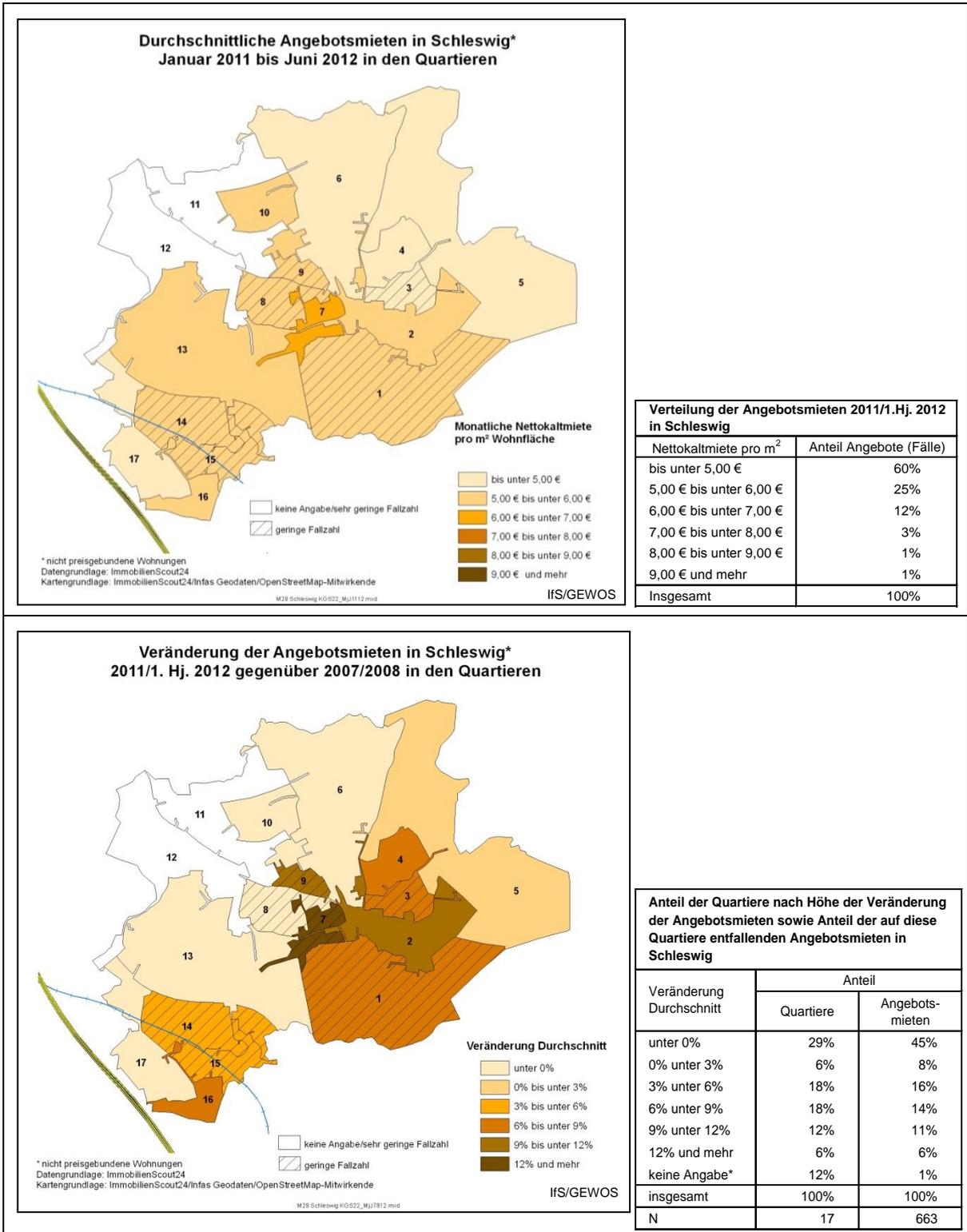
Besonders starke Anstiege von 9% bis unter 12% oder 12% und mehr sind insbesondere im zentralen zwischen Eider und Nord-Ostsee-Kanal gelegenen Bereich von Rendsburg (Altstadt, Neuwerk) zu beobachten, hierunter auch im Quartier 10. In diesen Quartieren verbesserten sich in der Regel die Bewertungen des Zustands der angebotenen Wohnungen. Die u. a. in Folge der qualitativen Verbesserung dort stärker gestiegenen Mieten erreichten jedoch kein hohes Niveau, sondern liegen aktuell bei 5,00 bis unter 6,00 € pro m² (siehe oben). Ähnliches gilt für die Quartiere, die mit 6% bis unter 9% zwar nicht ganz so hohe, wohl aber für Rendsburg überdurchschnittliche Steigerungen verzeichnen.

Ein besonderes Augenmerk gilt den Quartieren, in denen die Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 gegenüber 2007/2008 zurückgingen. Dies betrifft zwar nur vier der 20 Quartiere, in denen sich aber 36% aller angebotenen Wohnungen befinden. Dies sind insbesondere Angebote in den im Norden gelegenen Quartieren 16 und 17 bzw. in Mastbrook. Die schon 2007/2008 niedrigen Mieten gingen in dem mit Leerstandsproblemen kämpfenden Gebiet weiter zurück. Auch wenn die Spanne zwischen Quartieren mit (sehr) niedrigen (etwas) höheren Mieten in Rendsburg gering ist, so verbreiterte sie sich in den letzten Jahren aufgrund einer divergierenden Mietentwicklung etwas.

6.9 Schleswig

Die Stadt Schleswig ist ein weiteres Beispiel für ein Mittelzentrum außerhalb des Hamburger Umlands mit einem eher niedrigen Mietniveau (durchschnittliche Angebotsmiete 2011/1. Hj. 2012 5,03 € pro m²). Innerörtlich ist in Schleswig das Niveau der Angebotsmieten (wie in Rendsburg) bei nahezu allen Quartieren von eher niedrigen durchschnittlichen Angebotsmieten gekennzeichnet; nur in einem Quartier ist die Durchschnittsmiete (geringfügig) höher als 6,00 € pro m² (Karte 6.9).

Karte 6.9



Die in Schleswig höchste, sich aber mit 6,00 bis unter 7,00 € pro m² landesweit nur auf mittlerem Niveau bewegend durchschnittliche Angebotsmiete wird im Quartier 7 bzw. in der Altstadt gefordert. Neben der Lagequalität - im Zentrum und an der Schlei - dürfte auch die (deutlich) überdurchschnittliche Qualität bezogen auf den Zustand der angebotenen Wohnungen zu den vergleichsweise hohen Mieten im Quartier 7 beitragen.

In neun der 17 Schleswiger Quartiere beträgt die durchschnittliche Angebotsmiete 5,00 bis unter 6,00 € pro m². Dies sind insbesondere die weiteren an der Schlei gelegenen Quartiere (z. B. 2, 13, 14, 15) sowie die nördlich an das Zentrum angrenzenden Quartiere (z. B. 8, 9, 10).⁵⁴ In diesen Quartieren ist das Wohnungsangebot zwar teilweise durch höhere Anteile einzelner Altersgruppen geprägt (z. B. Baujahre 1950-1965 in Quartieren 10, 16 sowie Baujahre 1979-1989 im Quartier 1); insgesamt ist aber für diese Quartiere eher eine Mischung von Beständen verschiedener Baujahre kennzeichnend.

Im Durchschnitt weniger als 5,00 € pro m² betragen die Angebotsmieten in den nordöstlichen Quartieren (3, 4, 5, 6) sowie im Schleswiger Südwesten (17). Kennzeichnend für das Wohnungsangebot in diesen Quartieren sind überdurchschnittliche bzw. hohe Anteile von Beständen der 1950er- bis 1970er-Jahre sowie sehr wenige Wohnungen mit positiven Bewertungen beim Zustand. Die Quartiere liegen für Schleswig randstädtisch und in den beiden am weitesten vom Zentrum entfernten Quartieren (5, 17) werden die niedrigsten Mieten gefordert.

Anhand der Verteilung aller Angebotsmieten in Schleswig wird sowohl das schmale Spektrum der Angebotsmieten als auch das (sehr) niedrige Mietniveau ersichtlich: 60% aller Mietangebote liegen unter 5,00 € pro m², weitere 25% betragen 5,00 bis unter 6,00 € pro m². Mieten oberhalb des schleswig-holsteinischen Durchschnitts werden selten gefordert (Anteil 7,00 € pro m² und mehr: 5%).

Die Angebotsmieten 2011/1. Halbjahr 2012 stiegen gegenüber 2007/2008 in Schleswig mit 3% insgesamt geringfügig. Auch wenn aufgrund geringer Fallzahlen bei einem Teil der Quartiere die Angaben eine eingeschränkte Aussagekraft haben, so wird dennoch ersichtlich, dass in den innenstadtnahen und an der Schlei gelegenen Quartieren die Mieten stärker stiegen, während sich in anderen Quartieren die Mieten nur geringfügig erhöhten oder sogar zurückgingen.

Besonders starke Anstiege von 9% und mehr verzeichnen die am nördlichen Schleiufer gelegenen Quartiere 7 (Altstadt) und 2 sowie das zentrumsnahe Quartier 9 (zum Teil geringe Fallzahl). Dies sind Quartiere, die aktuell die höchsten Mieten verzeichnen (7) oder

⁵⁴ Zum Teil Quartiere mit geringer Fallzahl/eingeschränkter Aussagekraft.

mit Mietdurchschnitten von 5,00 bis unter 6,00 € pro m² ein überdurchschnittliches Niveau aufweisen (Durchschnitt Gesamtstadt 5,03 € pro m²).

Von den Quartieren, die aktuell niedrige Mieten von unter 5,00 € pro m² verzeichnen, stiegen bei einem Teil die Mieten überdurchschnittlich (3, 4) oder zumindest im Bereich des städtischen Durchschnitts (5). Zugleich ist aber auch bei einem anderen Teil der Quartiere mit niedrigen Mieten ein Rückgang der Angebotsmieten zu beobachten (6, 17). Ebenso verzeichnen einige der Quartiere mit (für Schleswig) mittlerem Mietniveau von 5,00 bis 6,00 € pro m² Rückgänge bei den Angebotsmieten (10, 13). Zum Rückgang der Mieten hat dabei beigetragen, dass in den meisten Quartieren mit rückläufigen Mieten der Anteil der angebotenen Wohnungen in jüngeren Beständen (ab 2000) gesunken und der der Wohnungen in 1950er- bis 1970er-Jahre-Beständen gestiegen ist.

Die Quartiere mit rückläufigen Angebotsmieten repräsentieren dabei einen großen Teil des Schleswiger Wohnungsangebots: 45% aller Angebote liegen in Quartieren mit insgesamt rückläufigen Mieten. Der Rückgang der Mieten bei einzelnen (sehr) niedrigpreisigen Quartieren sowie die starke Zunahme bei wenigen etwas höherpreisigen Quartieren deuten darauf hin, dass sich in Schleswig die Mieten innerörtlich (auf niedrigem Niveau) etwas weiter spreizen.

Literaturliste

BBSR (2011): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, Bonn 2011.

Dinkel/Kurzrock (2012): Dinkel, Michael/Kurzrock, Björn-Martin: Angebots- und Transaktionspreise von selbstgenutztem Wohneigentum im Ländlichen Raum. In: Zeitschrift für Immobilienökonomie 1/2012, S. 25-25.

GdW (2012): GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2012/2013 - Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik 2013, Berlin 2012.

GEWOS (2007): GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH: Mietstruktur in Schleswig-Holstein 2007, Eine Untersuchung für das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Hamburg 2007.

IfS (2011): IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025; Gutachten im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Berlin 2011.

Kholodilin/Mense (2012): Kholodilin, Konstantin/Mense, Andreas: Wohnungspreise und Mieten steigen 2013 in vielen deutschen Großstädten weiter. In: DIW Wochenbericht Nr. 45.2012, S. 3-13.

Anhang

Tabelle A.1

Durchschnittliche Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 sowie Verteilung der Angebotsmieten nach Teilgebieten (nettokalt in €/m ²)*								
Teilgebiet	Durchschnitt (arithmetisches Mittel)	Grenze:					Spannenbreite	
		1/10 der Mieten (10%- Perzentil)	1/6 der Mieten (16,7%- Perzentil)	50% der Mieten (Median)	5/6 der Mieten (83,3%- Perzentil)	9/10 der Mieten (90%- Perzentil)	2/3- Spanne	4/5- Spanne
Oberzentren	6,29	4,81	5,00	6,00	7,50	8,04	2,50	3,23
Lübeck	6,63	5,00	5,25	6,38	7,83	8,40	2,58	3,40
Kiel	6,51	4,93	5,12	6,29	7,71	8,39	2,60	3,47
Flensburg	5,66	4,65	4,90	5,50	6,49	6,83	1,60	2,18
Neumünster	5,33	4,31	4,61	5,13	6,07	6,49	1,46	2,18
Mittelzentren im Umland Hamburg	7,45	5,61	5,90	7,40	8,81	9,26	2,91	3,65
Norderstedt	8,37	6,73	7,04	8,29	9,57	10,02	2,54	3,29
Wedel (Holstein)	8,33	7,00	7,22	8,14	9,38	9,98	2,16	2,98
Ahrensburg	8,18	6,86	7,00	8,18	9,15	9,64	2,15	2,77
Wentorf/Reinbek/Glinde	7,96	6,70	6,97	7,85	8,99	9,56	2,02	2,86
Pinneberg	7,47	6,36	6,66	7,42	8,25	8,66	1,59	2,31
Kaltenkirchen	6,74	5,00	5,47	6,84	8,02	8,56	2,56	3,56
Elmshorn	6,72	5,40	5,61	6,50	7,81	8,24	2,20	2,84
Bad Oldesloe	6,56	5,67	5,89	6,50	7,34	7,56	1,45	1,89
Geesthacht	6,15	5,40	5,50	5,90	7,02	7,56	1,52	2,16
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,52	4,30	4,50	5,30	6,50	7,00	2,00	2,70
Bad Segeberg	6,67	5,41	5,61	6,48	7,73	8,22	2,12	2,81
Eckernförde	6,62	5,38	5,60	6,00	7,86	8,84	2,26	3,46
Eutin	6,04	4,96	5,10	5,95	6,80	7,39	1,70	2,43
Husum	5,81	4,64	4,82	5,21	6,62	7,02	1,80	2,39
Mölln	5,69	4,48	4,70	5,61	6,62	6,75	1,92	2,27
Itzehoe	5,44	4,47	4,69	5,31	6,19	6,64	1,50	2,18
Heide	5,10	4,24	4,38	4,96	5,87	6,27	1,48	2,03
Rendsburg	5,07	3,70	4,26	4,97	5,76	6,27	1,50	2,57
Schleswig	5,03	3,80	4,14	4,86	5,82	6,47	1,68	2,67
Brunsbüttel	4,76	3,95	4,19	4,54	5,33	5,82	1,14	1,88
Umlandräume Oberzentren	6,66	5,00	5,20	6,40	8,00	8,75	2,80	3,75
Umland Lübeck	7,32	5,38	5,74	6,99	8,86	9,54	3,12	4,16
Umland Kiel	6,68	5,00	5,33	6,55	7,87	8,46	2,55	3,46
Umland Neumünster	5,75	4,52	4,93	5,49	6,67	7,13	1,74	2,61
Umland Flensburg	5,63	4,61	4,95	5,38	6,38	7,01	1,43	2,40
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	7,31	5,50	5,99	7,35	8,52	9,00	2,54	3,50
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,59	4,10	4,51	5,50	6,49	6,87	1,98	2,77
Umland Schleswig	6,22	4,67	4,90	5,47	6,76	8,98	3,86	4,30
Umland Eutin	5,98	4,88	5,00	5,91	6,74	7,18	1,74	2,30
Umland Eckernförde	(5,97)	(4,58)	(4,64)	(6,05)	(7,22)	(7,84)	(2,58)	(3,27)
Umland Bad Segeberg	5,89	4,71	5,00	5,94	6,48	6,92	1,48	2,21
Umland Husum	(5,77)	(4,43)	(4,89)	(5,54)	(7,03)	(7,38)	(2,14)	(2,95)
Umland Heide	5,56	4,25	4,39	5,09	6,58	7,97	2,19	3,71
Umland Mölln	(5,53)	(4,00)	(4,71)	(5,19)	(6,54)	(6,78)	(1,84)	(2,78)
Umland Itzehoe	5,24	4,27	4,46	5,14	6,08	6,51	1,61	2,25
Umland Rendsburg	5,19	4,10	4,10	5,21	6,00	6,29	1,90	2,19
Umland Brunsbüttel	(4,35)	(3,60)	(3,69)	(4,28)	(5,00)	(5,29)	(1,31)	(1,70)
Relativ hochpreisige ländliche Räume mit touristischer Prägung	6,93	4,63	4,85	5,77	7,68	9,47	2,83	4,83
Insel Sylt	17,85	10,95	12,85	18,17	23,21	23,58	10,37	12,63
Sonstige Gemeinden des Kr. Ostholstein	6,18	4,61	4,81	5,58	7,11	7,80	2,30	3,19
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume (ohne hochpreisige Räume)	5,46	4,29	4,52	5,16	6,29	6,79	1,76	2,49
Sonstige Gemeinden des Kr. Pinneberg	(6,17)	(4,84)	(5,17)	(5,93)	(7,37)	(8,00)	(2,20)	(3,16)
Sonstige Gemeinden des Kr. Segeberg	6,08	4,69	4,98	6,00	7,24	7,92	2,26	3,23
Sonstige Gemeinden des Kr. Nordfriesland**	5,86	4,46	4,73	5,39	7,04	8,03	2,31	3,57
Sonstige Gemeinden des Kr. Plön	5,56	4,44	4,69	5,12	6,40	7,00	1,71	2,56
Sonstige Gemeinden des Kr. Herzogtum Lauenburg	5,48	4,61	4,74	5,18	6,10	6,50	1,36	1,89
Sonstige Gemeinden des Kr. Dithmarschen	5,41	4,25	4,40	5,08	6,50	7,31	2,10	3,06
Sonstige Gemeinden des Kr. Rendsburg-Eckernförde	5,34	4,29	4,56	5,20	6,09	6,58	1,53	2,29
Benachbartes Festland Insel Sylt	5,29	4,00	4,13	5,08	6,00	6,46	1,87	2,46
Sonstige Gemeinden des Kr. Schleswig-Flensburg	5,26	4,15	4,35	5,08	6,00	6,73	1,65	2,58
Sonstige Gemeinden des Kr. Steinburg	5,16	4,01	4,21	4,95	5,76	6,17	1,54	2,16
Schleswig-Holstein	6,44	4,72	5,00	6,12	7,92	8,50	2,92	3,78

() =geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft
* nicht preisgebundene Wohnungen ** ohne Insel Sylt/benachbartes Festland Insel Sylt
Datengrundlage: ImmobilienScout24

IFS/GEWOS

Tabelle A.2

Durchschnittliche Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 sowie Verteilung der Angebotsmieten in Unterzentren und Spotlightorten (nettokalt in €/m ²)*								
Unterzentrum/Spotlightort	Durchschnitt (arithmetisches Mittel)	Grenze:					Spannenbreite	
		1/10 der Mieten (10%-Perzentil)	1/6 der Mieten (16,7%-Perzentil)	50% der Mieten (Median)	5/6 der Mieten (83,3%-Perzentil)	9/10 der Mieten (90%-Perzentil)	2/3-Spanne	4/5-Spanne
in Umlandräumen der Oberzentren								
Timmendorfer Strand	9,57	7,17	7,58	9,29	11,70	12,92	4,13	5,75
Scharbeutz	8,09	5,90	6,29	8,37	9,51	9,75	3,22	3,85
Gettorf	7,01	5,77	6,22	7,03	7,94	8,21	1,72	2,43
Schönberg (Holstein)	6,96	4,89	5,33	7,00	8,83	9,44	3,50	4,55
Reinfeld (Holstein)	6,85	5,75	5,99	6,72	7,98	8,50	1,99	2,75
Schwentinental	6,38	5,00	5,36	6,42	7,28	7,82	1,92	2,82
Preetz	6,28	5,00	5,20	5,99	7,10	7,89	1,90	2,89
Flintbek	6,20	4,87	5,13	5,96	7,04	7,53	1,90	2,66
Bordesholm	5,49	4,07	4,63	5,40	6,26	6,65	1,63	2,58
Tarp	4,93	4,28	4,28	5,03	5,54	5,68	1,26	1,40
im Umland Hamburg								
Bargteheide	7,85	6,75	7,00	7,75	8,58	9,03	1,58	2,28
Trittau	7,31	6,01	6,53	7,23	8,00	8,20	1,47	2,19
Uetersen	6,67	5,19	5,56	6,69	7,60	8,01	2,04	2,82
Barmstedt	6,06	4,90	5,20	6,00	7,00	7,42	1,80	2,52
Schwarzenbek	5,64	4,02	4,60	5,77	6,96	7,21	2,35	3,20
auf Sylt/im benachbarten Festland								
Sylt (Gemeinde)	18,12	11,08	13,06	19,32	23,12	23,38	10,07	12,29
Niebüll	5,94	5,09	5,29	5,92	6,48	6,92	1,19	1,83
Bredstedt	(5,40)	(4,60)	(4,73)	(5,20)	(6,43)	(6,54)	(1,70)	(1,95)
Leck	4,69	3,95	3,95	4,51	5,20	5,55	1,25	1,60
in ländlichen Räumen								
Büsum	7,70	5,56	6,14	7,80	8,95	9,65	2,82	4,09
Bad Bramstedt	6,51	4,99	5,30	6,25	7,88	8,44	2,59	3,45
Neustadt i.H.	6,26	4,93	5,04	6,01	7,56	8,08	2,52	3,15
Fehmarn	6,13	4,20	4,71	6,19	7,51	8,01	2,80	3,81
Kellinghusen	6,08	4,11	4,19	5,00	6,15	6,85	1,96	2,74
Friedrichstadt	5,87	4,51	4,65	5,49	7,30	8,47	2,64	3,96
Büchen	(5,87)	(5,00)	(5,21)	(5,50)	(6,61)	(7,40)	(1,40)	(2,40)
Heiligenhafen	5,78	4,63	4,75	5,25	6,52	7,56	1,77	2,92
Plön	5,75	4,66	4,91	5,47	6,67	7,38	1,76	2,72
Bornhöved	5,73	4,47	4,84	5,45	6,95	7,40	2,10	2,93
Oldenburg i.H.	5,56	4,55	4,77	5,65	6,26	6,37	1,50	1,82
Lauenburg/Elbe	5,55	4,62	4,81	5,50	6,15	6,56	1,34	1,93
Ratzeburg	5,41	4,58	4,69	5,11	5,88	6,30	1,19	1,72
Süderbrarup	(5,38)	(4,00)	(4,51)	(5,57)	(6,00)	(6,36)	(1,49)	(2,36)
Nortorf	5,36	4,26	4,52	5,44	6,07	6,62	1,55	2,36
Hohenwestedt	5,31	4,50	4,64	5,36	5,77	6,32	1,13	1,82
Meldorf	5,25	4,49	4,62	5,07	5,96	6,49	1,34	2,00
Lensahn	5,24	4,66	4,68	5,02	5,66	6,18	0,98	1,52
Kropp	5,24	4,72	4,83	4,85	5,72	6,11	0,89	1,39
Tönning	5,21	4,25	4,34	5,00	5,69	6,17	1,35	1,92
Wilster	5,15	4,08	4,21	4,81	5,67	6,00	1,45	1,92
Marne	5,15	4,33	4,39	5,08	5,94	6,02	1,55	1,69
Trappenkamp	5,12	3,96	4,40	4,98	5,59	5,80	1,19	1,84
Kappeln	5,10	3,76	3,92	4,86	5,96	6,82	2,04	3,06
Lütjenburg	5,09	4,23	4,36	5,00	5,45	5,73	1,09	1,51
Glückstadt	4,97	4,00	4,10	4,95	5,45	6,00	1,35	2,00
Albersdorf	(4,96)	(4,24)	(4,35)	(4,74)	(5,59)	(5,84)	(1,24)	(1,60)
Burg (Dithmarschen)	4,92	3,99	4,27	5,00	5,46	6,14	1,19	2,15
Wyk auf Föhr	-	-	-	-	-	-	-	-
Nebel	-	-	-	-	-	-	-	-
zum Vergleich								
Umlandräume der Oberzentren insgesamt	6,66	5,00	5,20	6,40	8,00	8,75	2,80	3,75
Umland Hamburg (ohne Mittelzentren) insgesamt	7,31	5,50	5,99	7,35	8,52	9,00	2,54	3,50
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	5,74	4,34	4,60	5,25	6,50	7,14	1,90	2,80
() geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft - sehr geringe Fallzahl/fehlende Aussagekraft * nicht preisgebundene Wohnungen Datengrundlage: ImmobilienScout24								
								I/S/GEWOS

Tabelle A.3

Höhe der Neuvertragsmieten (2011/2012) und der Bestandsmieten (bis 2010) - jeweils nach Teilgebieten*						
Teilgebiet	Gemeinden (Anzahl)	Spanne Bestandsmieten (nettokalt in €/m ²)	Spanne Neuvertragsmieten (nettokalt in €/m ²)	Index Bestandsmieten (ø SH = 100)	Index Neuvertragsmieten (ø SH = 100)	Abstand zwischen den Neuvertragsmieten und den Bestandsmieten in Relation zu den Bestandsmieten
Oberzentren						
Flensburg	1	4,30 - 5,30	4,60 - 5,80	85	84	10%
Kiel	1	4,60 - 6,20	4,90 - 6,80	100	98	10%
Lübeck	1	4,10 - 5,80	5,00 - 7,00	93	101	22%
Neumünster	1	4,70 - 5,50	4,50 - 5,50	89	80	0%
Umlandräume Oberzentren						
Umland Flensburg	20	4,20 - 6,50	4,60 - 6,80	105	98	5%
Umland Kiel	52	4,50 - 7,20	4,80 - 7,10	117	103	-2%
Umland Lübeck	24	5,10 - 6,50	5,30 - 7,00	105	101	8%
Umland Neumünster	16	3,60 - 5,50	4,50 - 5,90	89	85	7%
Mittelzentren im Umland Hamburg						
Wedel (Holstein)	1	4,90 - 7,40	5,30 - 10,40	120	150	40%
Pinneberg	1	5,70 - 6,90	6,10 - 9,00	111	130	30%
Norderstedt	1	5,50 - 7,90	5,70 - 8,60	128	124	9%
Ahrensburg	1	5,70 - 7,00	6,10 - 7,50	113	108	7%
Wentorf/Reinbek/Glinde	3	5,10 - 6,80	6,00 - 11,80	110	171	73%
Geesthacht	1	5,20 - 6,10	5,20 - 6,00	98	87	-2%
Elmsborn	1	5,00 - 6,70	5,50 - 7,50	108	108	11%
Kaltenkirchen	1	4,50 - 5,30	4,90 - 6,50	86	94	22%
Bad Oldesloe	1	5,20 - 6,00	5,80 - 6,50	97	94	8%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg						
Umland Hamburg	139	4,80 - 6,70	5,20 - 7,70	107	112	16%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg						
Bad Segeberg	1	4,90 - 5,80	4,90 - 5,70	93	83	-1%
Brunsbüttel	1	3,90 - 5,00	4,20 - 5,30	81	77	6%
Eckernförde	1	5,20 - 6,00	5,50 - 6,40	96	93	8%
Eutin	1	4,90 - 6,50	5,50 - 9,00	105	130	39%
Heide	1	4,30 - 4,80	4,30 - 4,90	78	71	2%
Husum	1	4,60 - 5,70	4,80 - 6,00	92	87	5%
Itzehoe	1	4,40 - 5,10	4,60 - 5,10	82	74	1%
Mölln	1	4,70 - 5,30	(5,00 - 5,50)	86	(80)	(3%)
Rendsburg	1	4,00 - 5,50	4,40 - 6,10	88	89	12%
Schleswig	1	4,20 - 5,30	4,40 - 5,30	85	76	1%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg						
Umland Bad Segeberg	16	4,60 - 5,30	3,60 - 5,20	85	75	-1%
Umland Brunsbüttel	9	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Umland Eckernförde	7	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Umland Eutin	4	4,90 - 5,90	4,90 - 6,00	95	87	2%
Umland Heide	10	4,10 - 5,10	4,60 - 5,80	83	84	13%
Umland Husum	8	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Umland Itzehoe	15	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Umland Mölln	13	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Umland Rendsburg	12	3,90 - 4,80	(4,10 - 4,10)	77	(59)	(-14%)
Umland Schleswig	12	(5,10 - 6,50)	(5,00 - 5,50)	(105)	(79)	(-15%)
Raum Sylt						
Insel Sylt	5	3,50 - 8,20	3,60 - 9,20	132	133	12%
Benachbartes Festland Insel Sylt	35	4,50 - 5,60	4,50 - 5,70	90	82	2%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume						
Sonst. Gemeinden des Kr. Dithmarschen	99	4,10 - 5,50	4,50 - 6,50	89	94	18%
Sonst. Gemeinden des Kr. Herzogtum Lauenburg	77	4,70 - 5,50	4,70 - 5,50	89	80	0%
Sonst. Gemeinden des Kr. Nordfriesland (ohne Inseln)	65	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Nordfriesische Inseln (ohne Sylt)	19	5,40 - 8,00	(5,60 - 8,20)	129	(119)	(2%)
Sonst. Gemeinden des Kr. Ostholstein	26	4,20 - 5,50	4,30 - 6,00	89	87	9%
Sonst. Gemeinden des Kr. Pinneberg	5	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonst. Gemeinden des Kr. Plön	59	4,20 - 5,40	4,30 - 6,10	87	88	13%
Sonst. Gemeinden des Kr. Rendsburg-Eckernförde	105	3,70 - 5,10	4,60 - 4,80	82	69	-6%
Sonst. Gemeinden des Kr. Schleswig-Flensburg	101	3,50 - 5,10	4,00 - 5,40	82	78	7%
Sonst. Gemeinden des Kr. Segeberg	52	4,10 - 5,40	4,10 - 5,40	87	78	0%
Sonst. Gemeinden des Kr. Steinburg	89	4,00 - 5,50	4,60 - 6,10	89	88	11%
Schleswig-Holstein						
	1.119	4,40 - 6,20	4,80 - 6,90	100	100	12%

() =geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft, *nicht preisgebundene Wohnungen, Datengrundlage: eigene Befragung

IFS/GEWOS

Tabelle A.4

Höhe der Neuvertragsmieten (2011/2012) und der Bestandsmieten (bis 2010) für Standardwohnungen (Baujahr 1950 bis 1978, 40 bis unter 80 m ²) - jeweils nach Teilgebieten*					
Teilgebiet	Gemeinden (Anzahl)	Spanne Bestandsmieten (nettokalt in €/m ²)	Spanne Neuvertragsmieten (nettokalt in €/m ²)	Index Bestands- mieten (ø SH = 100)	Index Neuvertrags- mieten (ø SH = 100)
Oberzentren					
Flensburg	1	4,30 - 5,20	4,50 - 5,40	88	87
Kiel	1	4,50 - 5,60	4,80 - 6,60	94	106
Lübeck	1	3,80 - 5,60	4,90 - 5,80	93	93
Neumünster	1	4,80 - 5,30	4,50 - 5,40	89	87
Umlandräume Oberzentren					
Umland Flensburg	20	4,00 - 5,50	4,20 - 5,80	93	93
Umland Kiel	52	4,60 - 6,50	5,00 - 6,50	109	105
Umland Lübeck	24	5,50 - 6,10	5,30 - 6,60	102	106
Umland Neumünster	16	3,60 - 5,50	4,30 - 5,40	92	87
Mittelzentren im Umland Hamburg					
Wedel (Holstein)	1	4,90 - 7,30	5,40 - 7,90	122	128
Pinneberg	1	5,80 - 6,90	7,00 - 7,20	116	116
Norderstedt	1	5,50 - 7,20	5,70 - 8,00	121	129
Ahrensburg	1	5,70 - 7,00	6,30 - 7,50	117	121
Wentorf/Reinbek/Glinde	3	5,00 - 6,70	6,00 - 6,90	112	111
Geesthacht	1	5,20 - 6,00	5,10 - 6,00	100	96
Elmshorn	1	4,90 - 6,20	5,50 - 6,70	104	108
Kaltenkirchen	1	4,50 - 5,10	4,80 - 5,50	86	88
Bad Oldesloe	1	5,10 - 6,00	5,80 - 6,50	100	105
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg					
Umland Hamburg	139	4,80 - 6,40	5,10 - 7,00	107	112
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg					
Bad Segeberg	1	4,90 - 5,90	4,90 - 5,70	98	91
Brunsbüttel	1	3,80 - 5,00	4,10 - 5,50	85	88
Eckernförde	1	5,20 - 5,80	5,50 - 6,00	97	96
Eutin	1	4,60 - 7,20	4,80 - 6,10	120	98
Heide	1	4,30 - 4,70	4,40 - 4,90	79	78
Husum	1	4,60 - 5,80	4,80 - 6,20	96	100
Itzehoe	1	4,40 - 5,00	(4,50 - 5,10)	84	(82)
Mölln	1	(4,70 - 5,00)	(4,90 - 5,20)	(84)	(83)
Rendsburg	1	4,00 - 5,30	4,40 - 5,30	89	85
Schleswig	1	4,30 - 5,20	4,30 - 5,30	88	85
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg					
Umland Bad Segeberg	16	4,20 - 4,90	(3,30 - 4,30)	82	(69)
Umland Brunsbüttel	9	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Umland Eckernförde	7	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Umland Eutin	4	(4,10 - 5,50)	k.A.	(92)	k.A.
Umland Heide	10	4,10 - 5,10	(4,60 - 5,80)	86	(93)
Umland Husum	8	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Umland Itzehoe	15	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Umland Mölln	13	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Umland Rendsburg	12	3,90 - 4,60	(4,10 - 4,10)	76	(66)
Umland Schleswig	12	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Raum Sylt					
Insel Sylt	5	3,50 - 6,90	3,50 - 7,10	115	114
Benachbartes Festland Insel Sylt	35	4,60 - 5,50	4,60 - 5,70	92	92
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume					
Sonst. Gemeinden des Kr. Dithmarschen	99	4,10 - 5,20	4,50 - 5,70	87	92
Sonst. Gemeinden des Kr. Herzogtum Lauenburg	77	4,60 - 5,50	4,70 - 5,50	92	89
Sonst. Gemeinden des Kr. Nordfriesland (ohne Inseln)	65	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Nordfriesische Inseln (ohne Sylt)	19	(5,20 - 5,70)	k.A.	(95)	k.A.
Sonst. Gemeinden des Kr. Ostholstein	26	4,20 - 5,50	4,30 - 6,10	92	98
Sonst. Gemeinden des Kr. Pinneberg	5	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonst. Gemeinden des Kr. Plön	59	4,50 - 5,40	(4,70 - 5,20)	90	(83)
Sonst. Gemeinden des Kr. Rendsburg-Eckernförde	105	3,70 - 4,70	(4,60 - 4,60)	79	(74)
Sonst. Gemeinden des Kr. Schleswig-Flensburg	101	3,50 - 5,00	4,00 - 5,10	84	82
Sonst. Gemeinden des Kr. Segeberg	52	4,10 - 5,40	4,10 - 5,40	90	86
Sonst. Gemeinden des Kr. Steinburg	89	3,60 - 5,00	(4,40 - 5,00)	84	(80)
Schleswig-Holstein	1.119	4,40 - 6,00	4,70 - 6,20	100	100

() =geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft, *nicht preisgebundene Wohnungen, Datengrundlage: eigene Befragung

IFS/GEWOS

Tabelle A.5

Veränderung der Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 nach Teilgebieten*			
Teilgebiet	Durchschnitt 2007/2008 (nettokalt in €/m ²)	Durchschnitt 2011/Hj. 2012 (nettokalt in €/m ²)	Veränderung Durchschnitt 2011/Hj. 2012 gegenüber 2007/2008
Oberzentren	5,78	6,29	8,8%
Lübeck	6,16	6,63	7,7%
Kiel	6,01	6,51	8,4%
Flensburg	5,11	5,66	10,8%
Neumünster	5,11	5,33	4,3%
Mittelzentren im Umland Hamburg	7,14	7,45	4,5%
Norderstedt	7,60	8,37	10,2%
Wedel (Holstein)	7,46	8,33	11,6%
Ahrensburg	7,74	8,18	5,7%
Wentorf/Reinbek/Glinde	7,46	7,96	6,7%
Pinneberg	7,04	7,47	6,2%
Kaltenkirchen	6,38	6,74	5,6%
Elmshorn	6,40	6,72	4,8%
Bad Oldesloe	6,28	6,56	4,4%
Geesthacht	6,24	6,15	-1,4%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,20	5,52	6,2%
Bad Segeberg	5,80	6,67	14,9%
Eckernförde	6,11	6,62	8,3%
Eutin	5,66	6,04	6,6%
Husum	5,00	5,81	16,3%
Mölln	5,52	5,69	3,1%
Itzehoe	5,18	5,44	5,0%
Heide	5,13	5,10	-0,5%
Rendsburg	4,90	5,07	3,6%
Schleswig	4,90	5,03	2,6%
Brunsbüttel	4,72	4,76	0,8%
Umlandräume Oberzentren	6,34	6,66	5,0%
Umland Lübeck	6,88	7,32	6,5%
Umland Kiel	6,30	6,68	6,0%
Umland Neumünster	5,84	5,75	-1,5%
Umland Flensburg	5,34	5,63	5,5%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	6,85	7,31	6,7%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,38	5,59	3,8%
Umland Schleswig	(5,06)	6,22	(22,9%)
Umland Eutin	5,87	5,98	1,9%
Umland Eckernförde	(5,70)	(5,97)	(4,7%)
Umland Bad Segeberg	5,29	5,89	11,4%
Umland Husum	(5,50)	(5,77)	(4,8%)
Umland Heide	5,22	5,56	6,6%
Umland Mölln	5,39	(5,53)	(2,8%)
Umland Itzehoe	4,93	5,24	6,3%
Umland Rendsburg	5,27	5,19	-1,5%
Umland Brunsbüttel	(4,07)	(4,35)	(6,9%)
Relativ hochpreisige ländliche Räume mit touristischer Prägung	5,92	6,93	17,2%
Insel Sylt	14,50	17,85	23,1%
Sonstige Gemeinden des Kr. Ostholstein	5,58	6,18	10,7%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume (ohne hochpreisige Räume)	5,17	5,46	5,6%
Sonstige Gemeinden des Kr. Pinneberg	(5,44)	(6,17)	(13,4%)
Sonstige Gemeinden des Kr. Segeberg	5,64	6,08	7,8%
Sonstige Gemeinden des Kr. Nordfriesland**	5,59	5,86	4,7%
Sonstige Gemeinden des Kr. Plön	5,36	5,56	3,7%
Sonstige Gemeinden des Kr. Herzogtum Lauenburg	5,18	5,48	5,8%
Sonstige Gemeinden des Kr. Dithmarschen	4,87	5,41	11,1%
Sonstige Gemeinden des Kr. Rendsburg-Eckernförde	5,14	5,34	3,9%
Benachbartes Festland Insel Sylt	5,31	5,29	-0,3%
Sonstige Gemeinden des Kr. Schleswig-Flensburg	5,05	5,26	4,2%
Sonstige Gemeinden des Kr. Steinburg	4,77	5,16	8,3%
Schleswig-Holstein	6,12	6,44	5,3%

() =geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft
* nicht preisgebundene Wohnungen ** ohne Insel Sylt/benachbartes Festland Insel Sylt
Datengrundlage: ImmobilienScout24

IFS/GEWOS

Tabelle A.6

Veränderung der durchschnittliche Angebotsmieten 2011/1. Hj. 2012 gegenüber 2007/2008 in ausgewählten Unterzentren und Spotlightorten			
Unterzentrum/Spotlightort	Durchschnitt 2007/2008 (nettokalt in €/m ²)	Durchschnitt 2011/.Hj. 2012 (nettokalt in €/m ²)	Veränderung Durchschnitt 2011/.Hj. 2012 gegenüber 2007/2008
Umlandräume Oberzentren			
Gettorf	6,22	7,01	12,8%
Schönberg (Holstein)	(6,32)	6,96	(10,1%)
Reinfeld (Holstein)	6,25	6,85	9,7%
Scharbeutz	7,41	8,09	9,2%
Preetz	5,76	6,28	9,1%
Flintbek	5,77	6,20	7,5%
Schwentinental	5,98	6,38	6,7%
Timmendorfer Strand	9,11	9,57	5,0%
Tarp	4,97	4,93	-0,8%
Bordesholm	5,89	5,49	-6,9%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg			
Bargteheide	7,08	7,85	10,8%
Barmstedt	5,70	6,06	6,3%
Uetersen	6,33	6,67	5,4%
Trittau	7,00	7,31	4,5%
Schwarzenbek	5,62	5,64	0,4%
Raum Sylt			
Sylt (Gemeinde)	(14,72)	18,12	(23,1%)
Niebüll	5,50	5,94	8,1%
Leck	4,52	4,69	3,8%
Bredstedt	5,21	5,40	3,6%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume			
Kellinghusen	4,83	6,08	25,9%
Friedrichstadt	5,17	5,87	13,5%
Marn	4,70	5,15	9,6%
Lensahn	4,82	5,24	8,8%
Ratzeburg	5,02	5,41	7,7%
Bad Bramstedt	6,08	6,51	7,0%
Oldenburg i.H.	5,24	5,56	6,2%
Trappenkamp	4,84	5,12	5,8%
Glückstadt	4,70	4,97	5,7%
Plön	5,44	5,75	5,7%
Nortorf	5,07	5,36	5,7%
Neustadt i.H.	5,94	6,26	5,5%
Meldorf	5,06	5,25	3,9%
Lauenburg/Elbe	5,37	5,55	3,5%
Fehmarn	6,02	6,13	1,8%
Kappeln	5,04	5,10	1,2%
Lütjenburg	5,04	5,09	0,9%
Burg (Dithmarschen)	4,99	4,92	-1,4%
zum Vergleich:			
Umlandräume der Oberzentren insgesamt	6,34	6,66	5,0%
Umland Hamburg (ohne Mittelzentren) insgesamt	6,85	7,31	6,7%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	5,30	5,74	8,4%
() geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft			
* nicht preisgebundene Wohnungen			
Datengrundlage: ImmobilienScout24			
			IFS/GEWOS