Kurzüberblick über die Ergebnisse des IB.SH-Mietenmonitorings 2024

Das vorliegende IB.SH Mietenmonitoring informiert über die Entwicklung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein im Jahr 2024. Angebotsmieten repräsentieren das marktaktive Angebot und setzen sich aus Erstvermietungen neu errichteter Wohnungen und Wiedervermietungen bestehender Wohnungen zusammen. Das Marktpreisniveau wird durch die Wiedervermietungsmieten beschrieben, während die Neubaumieten einen Indikator für die Kostenentwicklung im Wohnungsbau darstellen. Daher werden diese Segmente getrennt betrachtet.

Die zugrundeliegenden Mietpreise sind Nettokaltmieten ohne Betriebs- und Heizkosten. Die Nettokaltmiete enthält zum einen die Kosten der Finanzierung, Erhaltung und der laufenden Bewirtschaftung/Verwaltung des Mietobjekts und zum anderen eine individuelle Renditeerwartung u.a. in Abhängigkeit zur Markteinschätzung des Anbieters. Einen regulierenden Rahmen stellt das Mietrecht dar. Die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten schlagen sich in höheren Neubaumieten sowie bei Modernisierungen und Sanierungen nieder, während im übrigen Wohnungsbestand zunehmend steigende Kosten für Instandhaltungsleistungen (ohne Schönheitsreparaturen) auf die Angebotsmieten einwirken (zwischen 2020 und 2024: +44 %, s. Statistisches Bundesamt). Der Abstand zwischen Neubaumieten und Wiedervermietungsmieten hat sich im Jahr 2024 weiter vergrößert. Sinkende Fallzahlen dokumentieren weiterhin eine sinkende Fluktuation.

Ergebnisse des Mietenmonitorings 2024 auf Landesebene

Segmente	Anzahl Angebote	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil
Gesamt	40.629	8,62 €	10,08 €	12,10 €
Neubauwohnungen (+/- 2 Jahre)	1.968	12,61 €	14,00 €	15,97 €
Wiedervermietung bestehender Wohnungen	38.661	8,53 €	10,00 €	11,89 €
Sanierte, modernisierte Wohnungen	9.066	9,00 €	10,16 €	12,00 €
Sonstiger Gebäude-/Wohnungs-zustand	29.595	8,42 €	10,00 €	11,84 €
…davon Baujahre bis 1949	2.970	8,00 €	9,38 €	10,64 €
…davon Baujahre 1950 bis 1978	7.533	7,55 €	9,00 €	10,36 €
…davon Baujahre 1979 bis 1999	1.637	8,33 €	9,90 €	11,41 €
…davon Baujahre ab 2000 (ohne Neubau)	2.361	10,53 €	11,99 €	13,59 €
…davon ohne Baujahresangabe	15.094	8,80 €	10,32 €	12,31 €
Wiedervermietung bestehender Wohnungen	38.661	8,53 €	10,00 €	11,89 €
…davon unter 40 qm	4.085	9,42 €	10,95 €	12,89 €
…davon 40 qm bis unter 60 qm	12.470	8,57 €	10,00 €	11,54 €
…davon 60 qm bis unter 80 qm	12.904	8,37 €	9,86 €	11,54 €
…davon 80 qm und mehr	9.202	8,50 €	10,00 €	12,06 €

Dem marktaktiven Angebot gegenüber stehen die Bestandsmieten, die nicht Teil des Mietenmonitorings sind, aber die große Masse des existierenden Wohnraums widerspiegeln (> 90 % aller Wohnungen). Der Zensus 2022 ermittelte für Schleswig-Holstein eine durchschnittliche Kaltmiete von 7,41 €/m². Die durchschnittliche Angebotsmiete für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen lag im Jahr 2022 in Schleswig-Holstein bei 9,38 €/m² – also fast 2 €/m² darüber. Je größer der Unterschied zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten ist, umso eher verbleiben Haushalte in ihren bisherigen Wohnungen, da sie für eine neu angemietete Wohnung eine höhere Miete bezahlen oder, um die Miete konstant zu halten, ihre Flächeninanspruchnahme verringern müssten. Umzüge werden auf das notwendige Minimum beschränkt, während sich ändernde Wohnpräferenzen nicht mehr vollumfänglich realisieren lassen.

Ergebnisse des Mietenmonitorings 2024 auf Kreisebene

Kreis	Neubauwohnungen				Wiedervermietung		
	Anteil	Kaltmiete je m²	Veränderung zum Vorjahr		Kaltmiete je m²	Veränderung zum Vorjahr	
Flensburg	1,2%	13,02 €	-0,45 €	-3,3 %	9,00 €	0,59 €	7,0%
Kiel	2,4%	15,37 €	1,54 €	11,1 %	10,05 €	0,48 €	5,0%
Lübeck	6,1%	15,50 €	1,02 €	7,0 %	10,29 €	0,29 €	2,9%
Neumünster	3,4%	12,01 €	0,01 €	0,1 %	8,52 €	0,52 €	6,5%
Pinneberg	5,2%	14,68 €	1,01 €	7,4 %	11,30 €	0,76 €	7,2%
Segeberg	9,6%	16,17 €	2,47 €	18,0 %	11,00 €	0,65 €	6,3%
Stormarn	6,3%	14,97 €	1,73 €	13,1 %	11,54 €	0,57 €	5,2%
Hzgt. Lauenburg	5,3%	13,00 €	-0,09 €	-0,7 %	10,03 €	0,40 €	4,2%
Dithmarschen	3,5%	12,18 €	1,00 €	8,9 %	8,82 €	0,46 €	5,5%
Nordfriesland	2,6%	12,59 €	0,19 €	1,5 %	9,33 €	0,80 €	9,4%
Plön	3,3%	12,82 €	0,33 €	2,6 %	10,00 €	0,85 €	9,3%
Ostholstein	8,2%	12,90 €	0,40 €	3,2 %	10,72 €	0,80 €	8,1%
Rendsburg-Eckernförde	5,5%	13,30 €	0,38 €	2,9 %	9,44 €	0,63 €	7,2%
Schleswig-Flensburg	3,2%	12,59 €	0,62 €	5,2 %	8,99 €	0,55 €	6,5%
Steinburg	6,4%	12,51 €	0,51 €	4,3 %	8,46 €	0,62 €	7,9%
Schleswig-Holstein	4,8%	14,00 €	0,77 €	5,8 %	10,00 €	0,50 €	5,3%

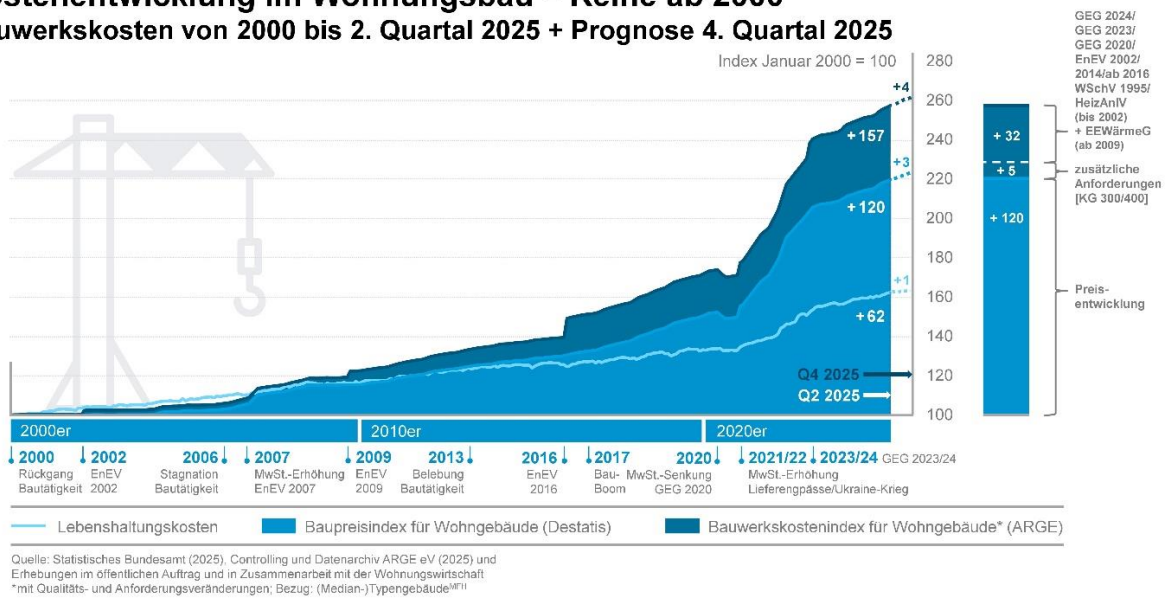
Neubau

Die Median-Angebotspreise im Neubau (Baujahre ab 2022) stiegen im Vergleich zu den Angebotsmieten im Bestand deutlich stärker: auf 14,00 €/m² (+0,77 €/m² gegenüber 2023). Damit hat sich der Abstand zwischen Neubau- und Bestandsmieten weiter vergrößert. Auf Kreisebene variieren die Mediane zwischen 12,01 €/m² in Neumünster und 16,17 €/m² im Kreis Segeberg. Die Preisunterschiede lassen sich durch die individuellen Bedingungen, Anforderungen und damit Umsetzungskosten der Projekte begründen. Auch der Zeitpunkt

der Auftragsvergabe (Baukosten) und die Finanzierungskonditionen (Zinshöhe) entscheiden über die resultierenden Gesamtkosten und die dann entsprechende Miethöhe.

Die deutliche Steigerung ist zum einen auf die stark gestiegenen Material- und Baukosten (vgl. Bauwerkskostenindex der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) zurückzuführen und zum anderen auf die gestiegenen Zinsen. Diese Kombination aus hohen Bau- und Finanzierungskosten führt dazu, dass viele freifinanzierte Projektentwicklungen aus der Wirtschaftlichkeit gefallen sind. Zahlreiche Vorhaben werden daher verschoben oder ganz aufgegeben, was die Neubautätigkeit weiter abschwächt. Entsprechend hat sich das Neubauangebot weiter verknappt, was zu einem zusätzlichen Druck auf die Angebotsmieten des gesamten Marktes führt.

Gleichzeitig zeigen sich hier regionale Polarisierungen: Während im Hamburger Umland aufgrund höherer Einkommen hochpreisige Neubauwohnungen nachgefragt werden, nimmt in den nördlicheren Flächenkreisen die Zurückhaltung der Nachfrageseite zu, was sich dort eher dämpfend auf das Neubaugeschehen auswirkt. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass der frei finanzierte Neubausektor in Schleswig-Holstein weiterhin stark von den allgemeinen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts gezeichnet ist und die Mietpreisentwicklung zunehmend von Kostensteigerungen und Angebotsverknappung geprägt wird.



(Quelle: ARGE e.V.)

<u>Wiedervermietung</u>

In der Wiedervermietung von Bestandswohnungen beträgt der Median des Angebotspreises auf Landesebene 10,00 €/m². Dies sind 0,50 €/m² bzw. 5,3 % mehr als im Jahr 2023. In allen Kreisen ist ein Preisanstieg zu beobachten. Die geringste absolute Steigerung des Medians verzeichnet Lübeck mit +0,29 €/m² auf 10,29 €/m², die höchste der Kreis Plön mit +0,85 €/m² auf 10,00 €/m².

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

Die Entwicklung des Medianpreises hat im Jahr 2024 insgesamt an Dynamik gewonnen. Besonders deutlich fällt der Anstieg dort aus, wo die Mietentwicklung in den Vorjahren moderat verlief. Während sich die Angebotsmieten der sanierten bzw. modernisierten

Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr moderat veränderten (+0,27 €/m²), stiegen die Angebotsmieten der älteren Bestandswohnungen ohne Modernisierungs- und Sanierungsmerkmale deutlicher an (zwischen +0,21 und +0,62 €/m²).

Der Preisanstieg von Wohnungen der Baujahre 2000-2020 (+0,62 €/m² im Vergleich zum Median 2023) ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass die zahlreichen Baufertigstellungen der letzten Jahre sukzessive aus der Neubau- in die Wiedervermietungskategorie wechseln. Diese Objekte wurden bereits zu höheren Baukosten errichtet und sickern nun in den Bestandsmarkt ein, was sich preissteigernd auf den Median auswirkt. Darüber hinaus dürfte auch die anhaltend hohe Nachfrage bei stagnierendem Angebot im Bestand eine Rolle spielen – insbesondere in Regionen mit begrenzten Neubauaktivitäten.

Methodisches und Disclaimer

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

Datenquellen sind zu 80 % Angebotsdaten der führenden Marktplattformen im Internet und 20 % Neuvertragsmieten von Mitgliedern der wohnungswirtschaftlichen Verbände vnw, BFW Nord und Haus & Grund. Durch die Kombination verschiedener Quellen wird sichergestellt, dass alle Anbieter im Monitoring entsprechend ihres Marktanteils vertreten sind. Für die Wahrung einer hohen Datenqualität wurden alle Datensätze vor Auswertung sorgfältig geprüft und duplikatsfrei aufbereitet. Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Auswertung.

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

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

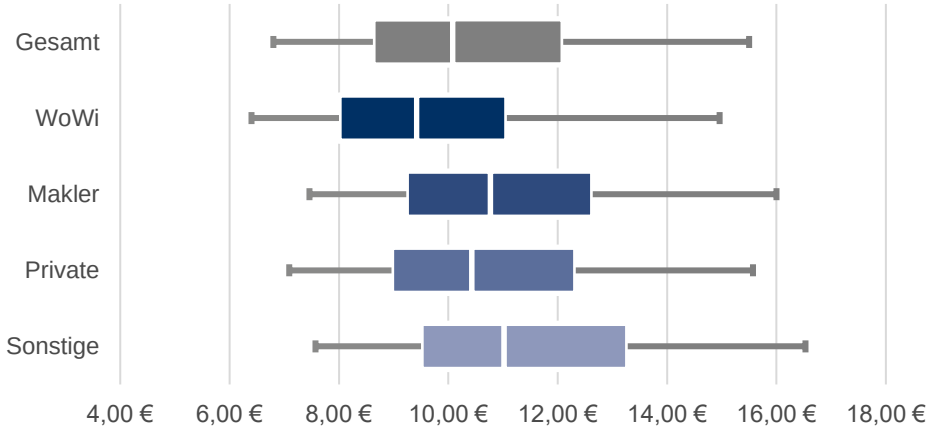
Disclaimer: Angebotsmieten bilden keine Transaktionspreise ab, sondern Preiserwartungen von Wohnungsanbietern. Sie ersetzen weder gutachterlich aufgestellte Mietspiegel noch geben sie Auskunft über bestehende Mietverhältnisse. Die statistischen Kennzahlen aus dem Mietenmonitoring sind nicht zur Bestimmung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

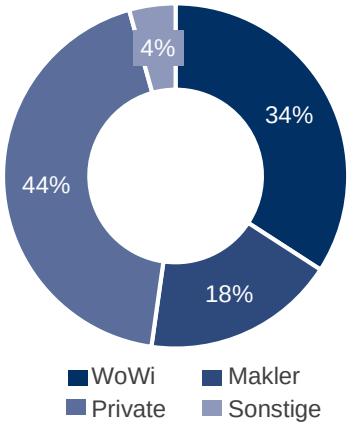
IB.SH Mietenmonitoring - Mietensteckbrief

Land Schleswig-Holstein 2024

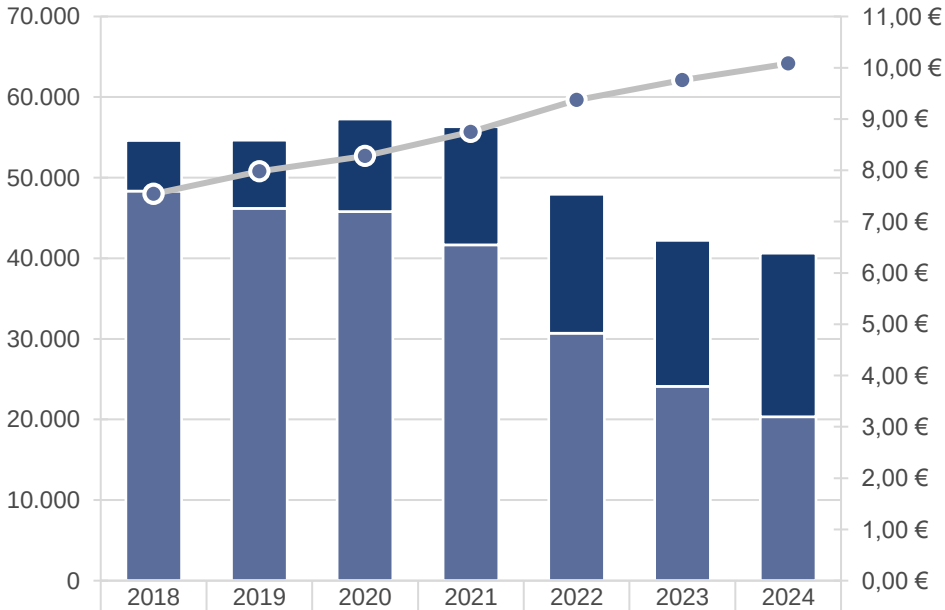
Ausgewählte Gebietseinheit: Land Schleswig-Holstein					
	Anzahl Angebote	Medianpreis je qm	Differenz zum Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr	3-Jahres-Mittel 2021-2024
Ausgewählte Gebietseinheit	40.629	10,08 €	+0,32 €	+3,3%	+4,8%
Land Schleswig-Holstein	40.629	10,08 €	+0,32 €	+3,3%	+4,8%

Streuung der Angebotspreise (je qm Wohnfläche) differenziert nach Anbietertypen



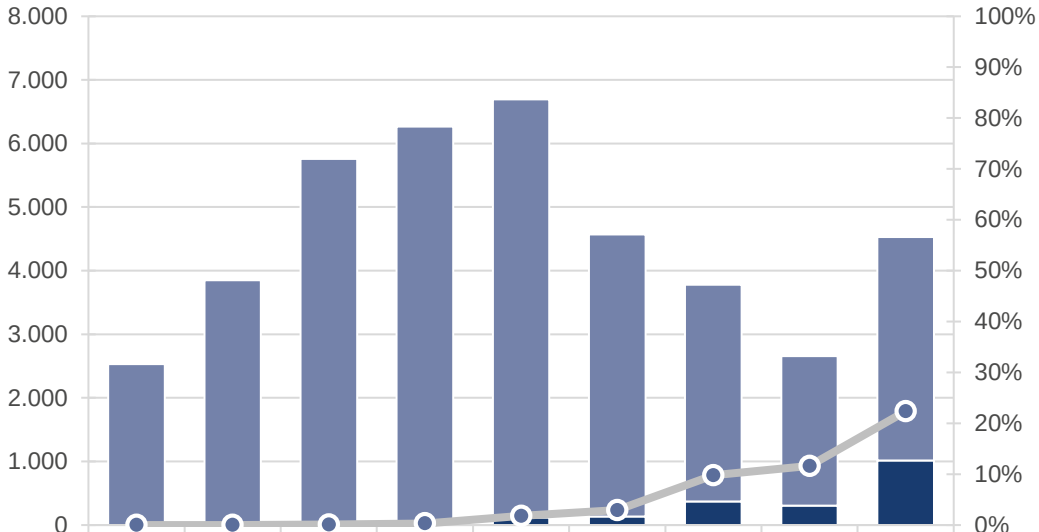


Entwicklung der Fallzahlen und der Median-Angebotspreise je qm



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl ab 10,08 EUR/qm	6277	8481	11491	14658	17249	18083	20310
Anzahl unter 10,08 EUR/qm	48336	46171	45786	41675	30688	24127	20319
Median Mietpreis	7,54 €	7,98 €	8,28 €	8,75 €	9,37 €	9,76 €	10,08 €

Anzahl der Angebote nach Mietpreisklassen (je qm)



	unter 7 €	7 bis unter 8 €	8 bis unter 9 €	9 bis unter 10 €	10 bis unter 11 €	11 bis unter 12 €	12 bis unter 13 €	13 bis unter 14 €	14 € und höher
Anzahl im Bestand 2024	2530	3851	5752	6249	6573	4434	3407	2348	3517
Anzahl im Neubau 2024	0	0	6	19	119	133	370	308	1013
Anteil Neubau 2024	0%	0%	0%	0%	2%	3%	10%	12%	22%

Angebotsstruktur nach Segmenten

Ausgewählte Gebietseinheit: Land Schleswig-Holstein 2024

Segment	Anzahl Angebote	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil
Gesamt	40.629	8,62 €	10,08 €	12,10 €
Neubauwohnungen (+/- 2 Jahre)	1.968	12,61 €	14,00 €	15,97 €
Wiedervermietung bestehender Wohnungen	38.661	8,53 €	10,00 €	11,89 €
Sanierte, modernisierte Wohnungen	9.066	9,00 €	10,16 €	12,00 €
Sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	29.595	8,42 €	10,00 €	11,84 €
…davon Baujahre bis 1949	2.970	8,00 €	9,38 €	10,64 €
…davon Baujahre 1950 bis 1978	7.533	7,55 €	9,00 €	10,36 €
…davon Baujahre 1979 bis 1999	1.637	8,33 €	9,90 €	11,41 €
…davon Baujahre ab 2000 (ohne Neubau)	2.361	10,53 €	11,99 €	13,59 €
…davon ohne Baujahresangabe	15.094	8,80 €	10,32 €	12,31 €
Wiedervermietung bestehender Wohnungen	38.661	8,53 €	10,00 €	11,89 €
…davon unter 40 qm	4.085	9,42 €	10,95 €	12,89 €
…davon 40 qm bis unter 60 qm	12.470	8,57 €	10,00 €	11,54 €
…davon 60 qm bis unter 80 qm	12.904	8,37 €	9,86 €	11,54 €
…davon 80 qm und mehr	9.202	8,50 €	10,00 €	12,06 €

Lesehilfe:
Mindestens 25 % (unteres Quartil), 50 % (Median) und 75 % (oberes Quartil) der Angebote liegen maximal bei dem angegebenen Preis. Je mehr Fälle eine einzelne Klasse aufweist, desto höher ist die Aussagekraft. Bei einer Fallzahl unter 10 ist die allgemeine Aussagekraft stark eingeschränkt.

Datengrundlagen:

bis 2017: Immobilien Scout GmbH
2017-2022: Immobilien Scout GmbH, Value AG, VNW, BFW, Haus & Grund
ab 2023: Value AG, VNW, BFW, Haus & Grund

Disclaimer:

Angebotsmietpreise bilden keine realisierten bzw. bestehenden Mietverhältnisse ab. Je nach regionaler Anbieter- und Angebotszusammensetzung können Preisentwicklungen strukturell bedingt sein.

Nutzungsbedingungen

Diese Dokumentation zum Mietenmonitoring der Investitionsbank Schleswig-Holstein unterliegt urheberrechtlichem Schutz. Eine Nutzung ist ausschließlich für nicht kommerzielle Zwecke gestattet. Dabei bedürfen die Vervielfältigung, die Veröffentlichung sowie die Verarbeitung in elektronischen Systemen der Dokumentation oder einzelner Inhalte der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Investitionsbank Schleswig-Holstein.

Im Falle der Erteilung einer Genehmigung sind alle verwendeten Darstellungen oder sonstigen Inhalte mit folgender Quellenangabe zu versehen: „Mietensteckbrief [Jahr] der Investitionsbank Schleswig-Holstein (ggfls.) berechnet nach [Angabe der Datenquelle]“. Diese Quellenangabe darf nicht abgeändert oder verkürzt werden und gilt auch für die Nutzung bzw. Darstellung von Inhalten in verrechneter Form. Bei der Nutzung bzw. Darstellung von Inhalten in Texten, die nicht auf eine Abbildung mit dem vorgenannten Quellhinweis verweisen, hat die Quellenangabe in Form einer Fußnote zu erfolgen.

Haftungsausschluss

Die Auswahl und Aufbereitung der dieser Dokumentation zugrundeliegenden Daten wurde sorgfältig vorgenommen. Für deren Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen.

Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)
Zur Helling 5-6
24143 Kiel

Tel.: +49 (0) 431 9905-0
Fax: +49 (0) 431 9905-3383
E-Mail: info@ib-sh.de
www.ib-sh.de

Kontakt

wohnungsmarktbeobachtung@ib-sh.de

Wayne Clausen
Tel.: 0431 9905-3389

Iris Kötter
Tel.: 0431 9905-2928

Dr. Carolin Niemand
Tel.: 0431 9905-3109

Kiel, August 2025