

Wahlkreis-Wohnbarometer Schleswig-Holstein 2022

Starke Nachfrage nach Wohnraum: Bis zu 75 Bewerber pro Immobilie

- Hohe Nachfrage an der Ostsee: Im Wahlkreis Ostholstein-Stormarn-Nord kommen 75 Bewerber auf eine Immobilie
- Im Wahlkreis Flensburg-Schleswig sind die Kaufpreise für Häuser seit 2019 um knapp 40 % gestiegen
- Wahlkreis Kiel weist die höchste Anzahl an Immobilien mit positivem Energiekennwert auf

Berlin, 02. Mai 2021 – Bezahlbares Wohneigentum, Mietpreisbremse, Wohnungsneubau sowie Klimaneutralität bis 2040 zählen zu den zentralen Themen der Landtagswahl in Schleswig-Holstein 2022. Kurz vor der Wahl hat McMakler Research deshalb die aktuelle Situation am Wohnungsmarkt in den elf übergeordneten Wahlkreisen¹ in Schleswig-Holstein genauer untersucht. Analysiert wurden die gegenwärtigen Immobilienpreise, die Preisentwicklung der letzten drei Jahre, das lokale Nachfrageverhalten sowie die Energiekennwerte von Häusern und Wohnungen. Dabei zeigen die Ergebnisse: In allen Wahlkreisen verzeichnet Schleswig-Holstein einen starken Anstieg der Kauf- und Mietpreise sowie eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Nachholbedarf gibt es zudem hinsichtlich der Energieeffizienz von Immobilien. So ist in vielen Wahlkreisen die Anzahl der angebotenen Immobilien, die einen positiven Energiekennwert aufweisen, noch sehr niedrig. Einzige Ausnahme ist die Region um Kiel.

Mit Ausnahme von Nordfriesland – Dithmarschen Nord zeichnet sich der Nordwesten des Landes durch niedrigere Preise aus

Am preiswertesten wohnt es sich in den nordwestlich gelegenen Wahlkreisen, wobei der Wahlkreis Steinburg-Dithmarschen Süd am günstigsten abschneidet. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Haus liegt hier bei 1.921 €/m², für eine Eigentumswohnung bei 2.123 €/m². Wer in diesem Wahlkreis zur Miete lebt, zahlt für einen Quadratmeter weniger als 8 Euro. Auch in den Wahlkreisen Flensburg-Schleswig sowie Rendsburg-Eckernförde sind die Kauf- und Mietpreise im Vergleich zu anderen Wahlkreisen relativ niedrig. Für eine Mietwohnung zahlen die Menschen hier 8,49 €/m² bzw. 8,36 €/m², für eine Eigentumswohnung 2.103 €/m² bzw. 2.242 €/m².

Eine Ausnahme im nordwestlichen Teil von Schleswig-Holstein bildet der Wahlkreis Nordfriesland - Dithmarschen Nord. Das an der Nordsee gelegene Gebiet zählt bekannterweise zur teuersten Ecke Schleswig-Holsteins. Wer in diesem Wahlbezirk seinen Traum vom Eigenheim verwirklichen möchte, zahlt einen hohen Preis. Besonders auffällig: Der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung liegt hier bei 5.741 €/m². Dies sind rund 2.300 € mehr im Vergleich zum Kaufpreis eines Hauses. Hingegen sind die Mieten in diesem Wahlkreis deutlich erschwinglicher als in anderen Wahlkreisen (Miethaus: 8,35 €/m²; Mietwohnung: 8,82 €/m²).

Teuer ist es außerdem in den Wahlkreisen Pinneberg und Herzogtum Lauenburg-Stormarn-Süd. Wer hier ein Haus oder eine Wohnung kauft, zahlt zwischen 3.100 €/m² bis 3.400 €/m². Der Mietpreis liegt laut den Daten von McMakler Research bei über 10 €/m².

¹Die Einteilung der Wahlkreise und die Erhebung der Daten basiert auf der Zuordnung der Wahlgebiete bei der Bundestagswahl 2021 (www.bundeswahlleiter.de).

Hoher Preisanstieg bei Kaufimmobilien in Schleswig-Holstein seit 2019

Die Auswertung der Kauf- und Mietpreise im Zeitraum von drei Jahren zeigt, dass die Preise für Eigentumsimmobilien stärker gestiegen sind als die Preise für Mietimmobilien. So sind seit 2019 über alle Wahlkreise hinweg die Preise für Häuser in Schleswig-Holstein um 30 % nach oben geklettert, der Eigentumspreis für Wohnungen um 27 %. Die Wohnungs-Kaltmiete ist währenddessen um gerade einmal 18 % nach oben gegangen, die Mietausgaben für Häuser um 17 %.

Der Kauf eines Hauses scheint in Schleswig-Holstein besonders beliebt zu sein. Auffällig ist der Preisanstieg im Wahlkreis Flensburg-Schleswig: Im Vergleich zu 2019 zahlen hier die Einwohner heute 37 % mehr pro Quadratmeter als noch vor drei Jahren. Auch in den Wahlkreisen Kiel, Rendsburg-Eckernförde, Steinburg-Dithmarschen Süd und Ostholstein-Stormarn-Nord sind die Kaufpreise für Häuser um über 30 % teurer geworden.

Sehr hohe Nachfrage nach Wohneigentum: Im Wahlkreis Ostholstein-Stormarn-Nord kommen 75 Bewerber auf eine Immobilie

Anhand der Auswertung von McMakler Research ist erkennbar, dass das Käuferinteresse in Schleswig-Holstein allgemein sehr hoch ist: In den beiden Wahlkreisen Ostholstein-Stormarn-Nord sowie Lübeck kommen nach aktuellen McMakler-Daten mit durchschnittlich 75 bzw. 73 Interessenten die meisten Bewerber auf eine Immobilie. Am dritthöchsten ist die Nachfrage im Wahlkreis Flensburg-Schleswig, in welchem sich im Schnitt 54 Menschen für eine Immobilie interessieren, gefolgt von Kiel, Plön-Neumünster und Herzogtum Lauenburg-Stormarn-Süd (jeweils 52 Bewerber pro Immobilie). Selbst im Wahlkreis Nordfriesland-Dithmarschen Nord, wo die Bewerberanzahl am niedrigsten ist, gibt es pro Immobilie immer noch 42 Interessenten.

Die Auswertung der Nachfrage-Daten im Zeitraum von 2019 bis 2021 zeigt, wie massiv die Nachfrage in einzelnen Teilen von Schleswig-Holstein innerhalb von drei Jahren gestiegen ist. Zwischen 2019 und 2021 hat sich die Anzahl der Bewerber, die auf eine Kaufimmobilie kommen, im Wahlkreis Dithmarschen-Nord sowie in Plön-Neumünster verdoppelt. Auch in den Wahlkreisen Ostholstein-Stormarn-Nord und Flensburg-Schleswig ist die Anzahl der Bewerber, die am Kauf einer Wohnung oder eines Hauses interessiert sind, stark gestiegen (Anstieg der Kaufinteressenten um 67 % bzw. 66 %). Hingegen ist die Nachfrage in Pinneberg sowie in Herzogtum Lauenburg-Stormarn-Süd im Vergleich zu 2019 leicht zurückgegangen (-22 %, -2 %).

Energieeffizienz von Immobilien: Der Wahlkreis Kiel weist die meisten Immobilien mit positiven Energiekennwerten auf

Neben den Angebots- und Nachfragedaten wurden auch die in Schleswig-Holstein ausgestellten Energieausweise ausgewertet. Gerade einmal 17 % aller Immobilien im Norden sind der positiven Energiekennwert-Klasse A+, A oder B zuzuordnen, 46 % der Immobilien liegen in der Energieeffizienzklasse C, D oder E und 37 % weisen den schlechten Energiekennwert F, G oder H auf. Damit liegt Schleswig-Holstein leicht über dem Bundesdurchschnitt von 13 % in der Klasse A+, A oder B – aber auch in Schleswig-Holstein gibt es noch viel Nachholbedarf, wenn es um die Energieeffizienz von Immobilien geht.

Ein Vergleich der Energiekennwerte pro Wahlkreis zeigt, dass sich Kiel deutlich von anderen Regionen abhebt. Knapp jede dritte Immobilie (32 %) verfügt hier über den positiven Energiekennwert A+, A oder B, gefolgt von Herzogtum Lauenburg-Stormarn-Süd (21 %) und

McMakler PRESSEMITTEILUNG

Flensburg-Schleswig (20 %), wo zumindest noch rund jede fünfte Immobilie einen grünen Energiewert aufweist.

Am niedrigsten ist die Anzahl an Immobilien mit positiven Energiekennwerten in den politischen Wahlkreisen Lübeck (8 %), Ostholstein-Stormarn-Nord sowie Nordfriesland-Dithmarschen Nord (jeweils 12 %). Zudem bestätigt die Datenauswertung, dass Lübeck nicht nur eine besonders niedrige Anzahl an energieeffizienten Immobilien aufweist, sondern dass auch knapp jede zweite Lübecker Wohnimmobilie der schlechtesten Energieklasse F, G oder H entspricht.

Weniger gut sieht es ebenfalls in den Wahlkreisen Steinburg-Dithmarschen Süd und Nordfriesland-Dithmarschen Nord aus. Jede zweite bis jede dritte Immobilie befindet sich hier in der roten Energieklasse F, G oder H. Eine mögliche Erklärung für die Unterschiede in der Energieeffizienz der jeweiligen Gebäudebestände könnte das Verhältnis von Neubau- und Bestandsimmobilien sein.

„Unsere Daten zeigen, dass es eine sehr hohe Nachfrage nach Wohneigentum in fast allen Wahlkreisen Schleswig-Holsteins gibt. Hinzukommen steigende Immobilienpreise, insbesondere im Hinblick auf Eigentumsimmobilien. Für die kommende Legislatur-Periode sollten die lokalen Politiker eine Wohnungsbau-Offensive anschieben, welche die angespannten Wohnungsmärkte entlastet. Unsere Analyse zeigt zudem, wie stark sich die Energiekennwerte in den verschiedenen Wahlkreisen unterscheiden. Im Kampf gegen den Klimawandel ist es deshalb wichtig, dass in den nachgefragten Regionen der Neubau gefördert wird,“ so Felix Jahn, Gründer und CEO von McMakler.

Über die Datenerhebung:

Die Angebots- und Nachfragedaten basieren auf den unternehmenseigenen Transaktionsdaten von McMakler sowie verschiedener Online-Immobilienportale aus dem Jahr 2019 bis 2021 für das Bundesland Schleswig-Holstein. Ausgewertet wurden zudem die ausgestellten Energieausweise für Immobilien aus dem Jahr 2021.

Medienkontakt

McMakler | Ina Necker | Senior PR Manager
E-Mail: presse@mcmakler.de | Telefon: +49 (0)30 555 744 917

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 450 eigene Immobilienmakler an über 30 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 600 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman.