



Wohnungsmarktbericht 2017





Wohnungsmarktbericht 2017

Impressum

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Rasmus von Zamory
Christian Stolte

Lübeck, November 2017

Vorwort

Mit dem Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2013 wurde eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis in das Jahr 2025 gelegt. Das Konzept umfasst die Analyse der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, die Angebots- und Nachfragesituation, eine Wohnungsmarktprognose bis 2025 sowie eine kleinräumige Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktsituation. Die Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 sind in das Konzept Lübeck 2030 eingeflossen. In diesem Konzept wurden entsprechend der ermittelten Bedarfe Suchräume für den Wohnungsbau festgelegt.

Der Wohnungsmarkt ist jedoch sowohl auf der Nachfrageseite als auch auf der Angebotsseite in einem stetigen Wandel. Die Auswirkungen des demographischen Wandels und Veränderungen bei den Haushaltsstrukturen führen zu einer sich stetig ändernden Nachfrage nach Wohnraum. Auch die Zuwanderung unterliegt starken Schwankungen, wie an den Flüchtlingsbewegungen zu erkennen ist. Die Angebotsseite reagiert aber nur relativ träge auf diese veränderte Nachfrage. Aktuelle Trends müssen also möglichst frühzeitig erkannt werden, damit Angebot und Nachfrage nicht auseinandergehen.

Ein Wohnungsmarktkonzept baut auf grundlegenden bzw. umfassenden Analysen auf, deren Ergebnisse jedoch mit der Zeit veralten. Der Bericht legt den Schwerpunkt auf weniger umfangreiche, jedoch regelmäßig und aktuell zur Verfügung stehende Informationen und stellt diese zusammenfassend dar. Es werden nur die wesentlichen Kernindikatoren für die Angebotsseite als auch für die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes dargestellt. Der Wohnungsmarktbericht setzt an dieser Stelle an und wird nach 2015 und 2016 zum dritten Mal herausgebracht. Zudem werden die in der Hansestadt Lübeck zur Verfügung stehenden Bauflächen aufgezeigt.

Eine wesentliche Datengrundlage zur Darstellung des Wohnungsbestandes bildet der Zensus 2011. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Daten des Zensus 2011 nur teilweise fortgeschrieben werden. Grundlage für die Prognose der zukünftigen Wohnraumnachfrage bildet die Prognose der Haushalte aus Oktober 2015 der kommunalen Statistikstelle. Die Bevölkerungsprognose und die darauf aufbauende Haushaltsprognose werden turnusmäßig nur alle 5 Jahre vorgelegt.

Der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht soll die Kerndaten des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 aktualisieren und als Entscheidungshilfe für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung dienen.



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Entwicklung in Deutschland	2
2	Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck	4
2.1	Arbeitsmarkt	4
2.2	Pendlerverflechtungen	5
3	Entwicklungen auf der Angebotsseite in der Hansestadt Lübeck	7
3.1	Struktur des Wohnungsbestandes	7
3.2	Neubautätigkeit	9
3.3	Miet- und Kaufpreisniveau	9
3.4	Preisgünstiger Wohnraum	10
3.5	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	11
4	Entwicklungen auf der Nachfrageseite in der Hansestadt Lübeck	16
4.1	Demographische Entwicklung	16
4.2	Entwicklung der Haushalte	18
4.3	Asylleistungsempfänger	19
4.4	Wohngeld	19
5	Bilanz	21
6	Schlussfolgerungen	25



1 Allgemeine Entwicklung in Deutschland

Abb. 1
Entwicklung Bruttoinlandsprodukt von 2006 bis 2016

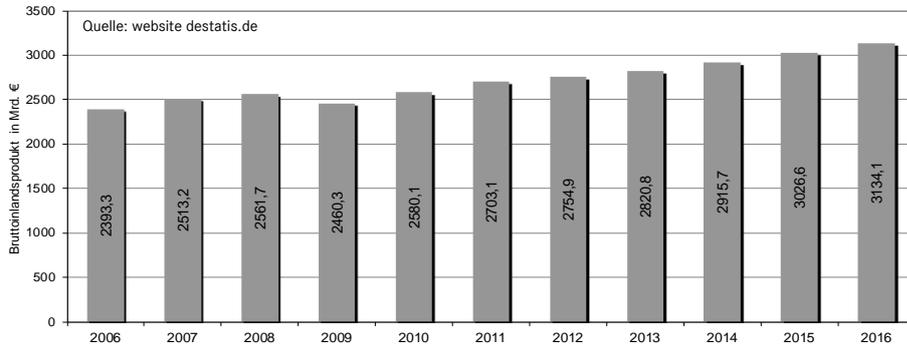


Abb. 2
Effektivzinssätze Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Zinsbindung über 10 Jahre)

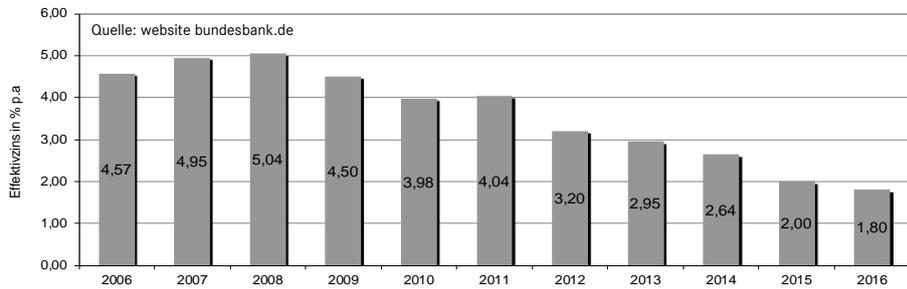


Abb. 3
Verbraucherpreisindex für Deutschland

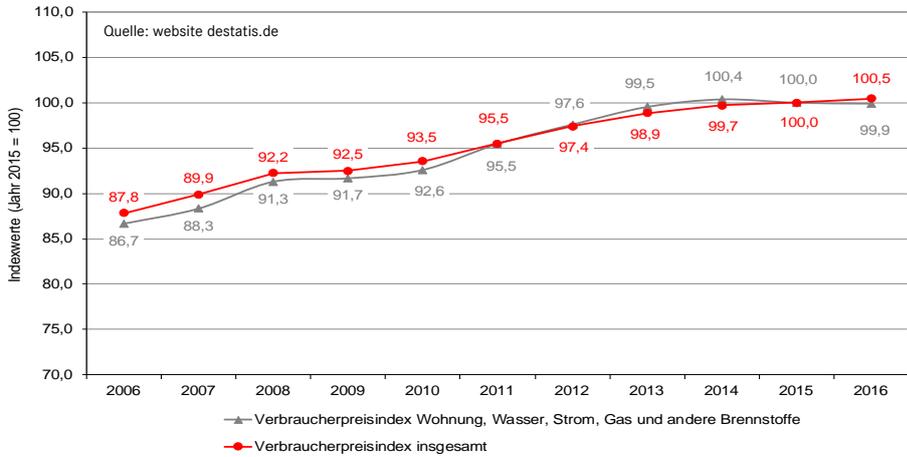


Abb. 4
Häuserpreisindex und Preisindex für Bauland in Deutschland

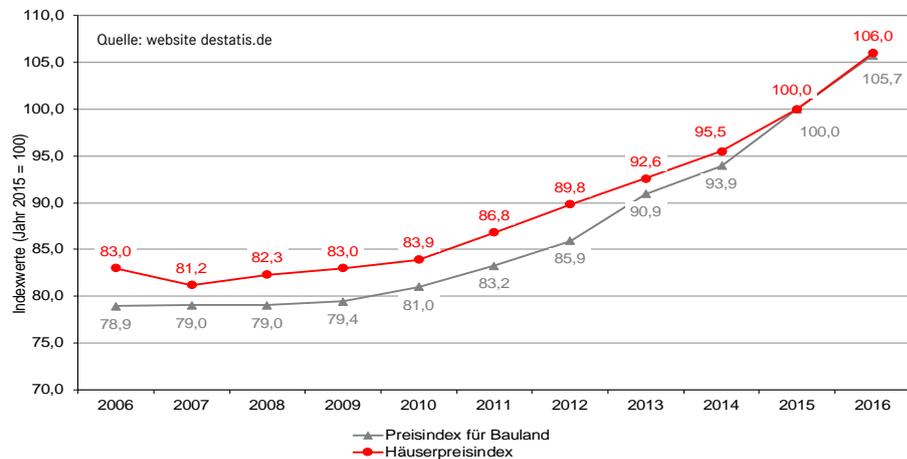


Abb. 5
Erwerbstätige und Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen

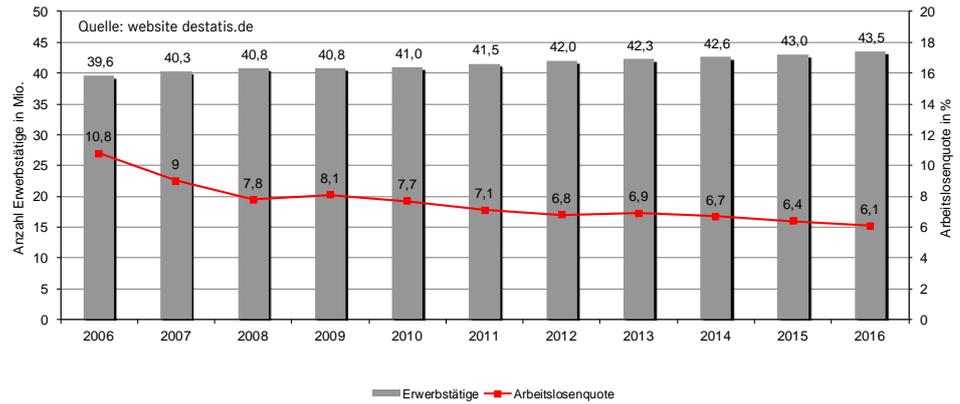
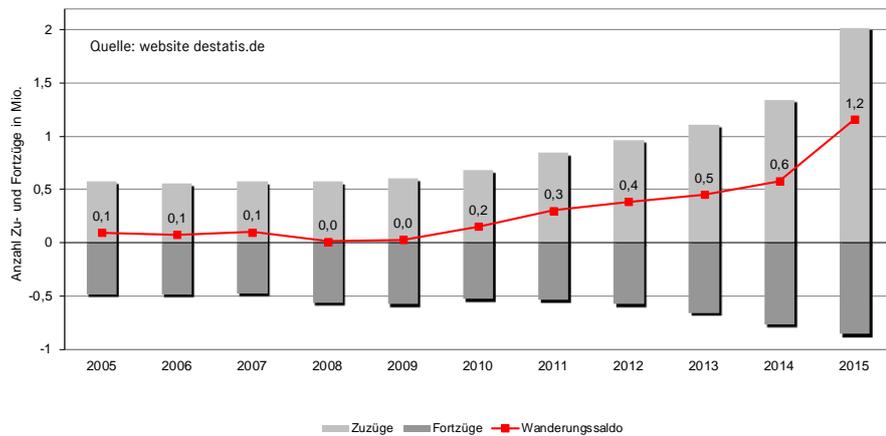


Abb. 6
Wanderungen von nichtdeutschen Staatsangehörigen zwischen Deutschland und dem Ausland



Trends in Deutschland

- Der konjunkturelle Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzt sich nach der Rezession der Wirtschaft im Jahr 2009 fort.
- Der seit 2009 sinkende Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite macht das Investieren in Immobilien attraktiv.
- Seit 2009 ist ein stetiger Anstieg der Preise für Wohnimmobilien und Wohnbauland zu verzeichnen.
- Die Verbraucherpreise für Wohnraum steigen stetig an, wobei auch die Wohnnebenkosten wesentliche Preistreiber sind.
- Seit 2009 ist ein steigender Wanderungsüberschuss von nichtdeutschen Staatsangehörigen zu verzeichnen. Die Zuwanderung ist aber seit 2016 rückläufig.



2 Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck

2.1 Arbeitsmarkt

Abb. 7
Arbeitslosigkeit in
Lübeck

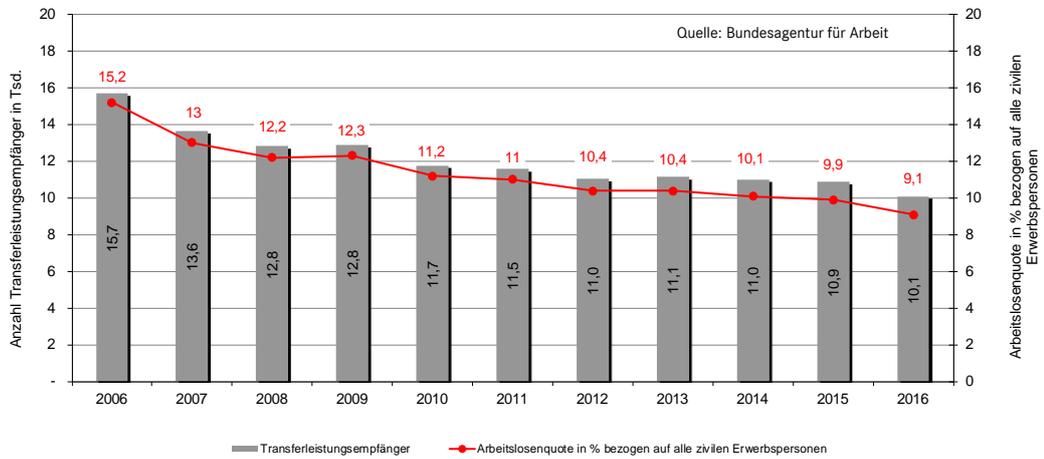


Abb. 8
Arbeitslosenquote
bezogen auf alle
Erwerbspersonen im
Städtevergleich

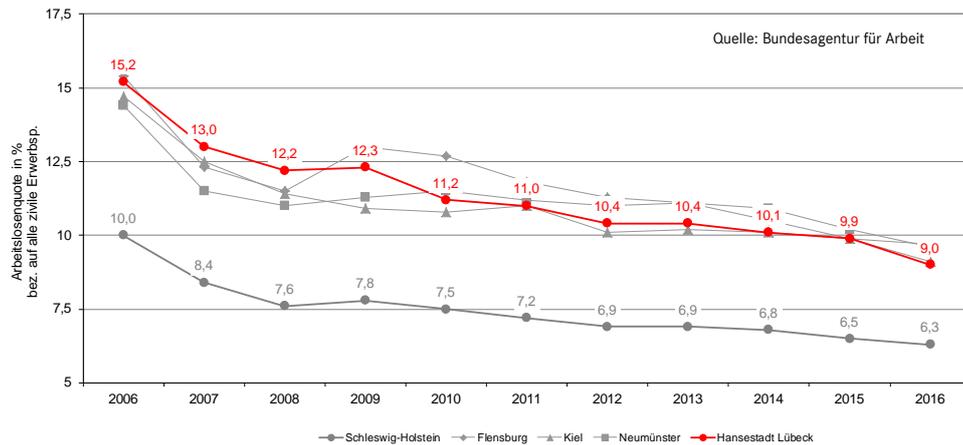
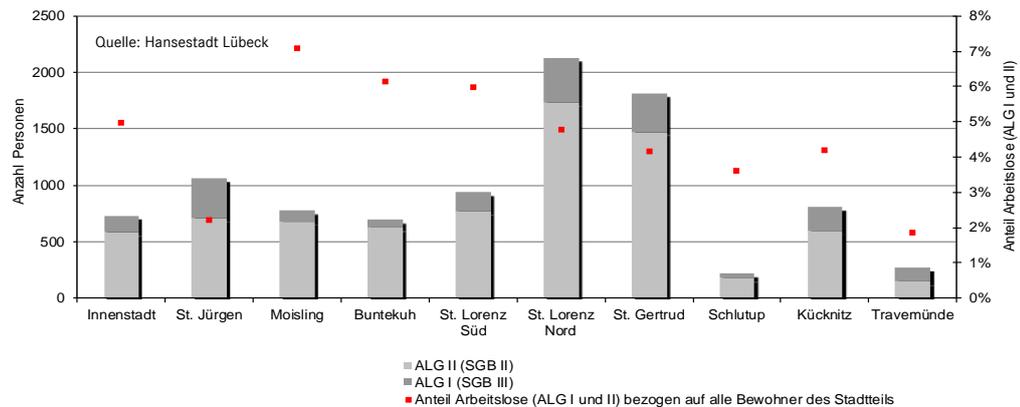


Abb. 9
Arbeitslose (ALG I und
II) in den Stadtteilen
2016



2.2 Pendlerverflechtungen

Abb. 10
Einpender nach
Lübeck 2015

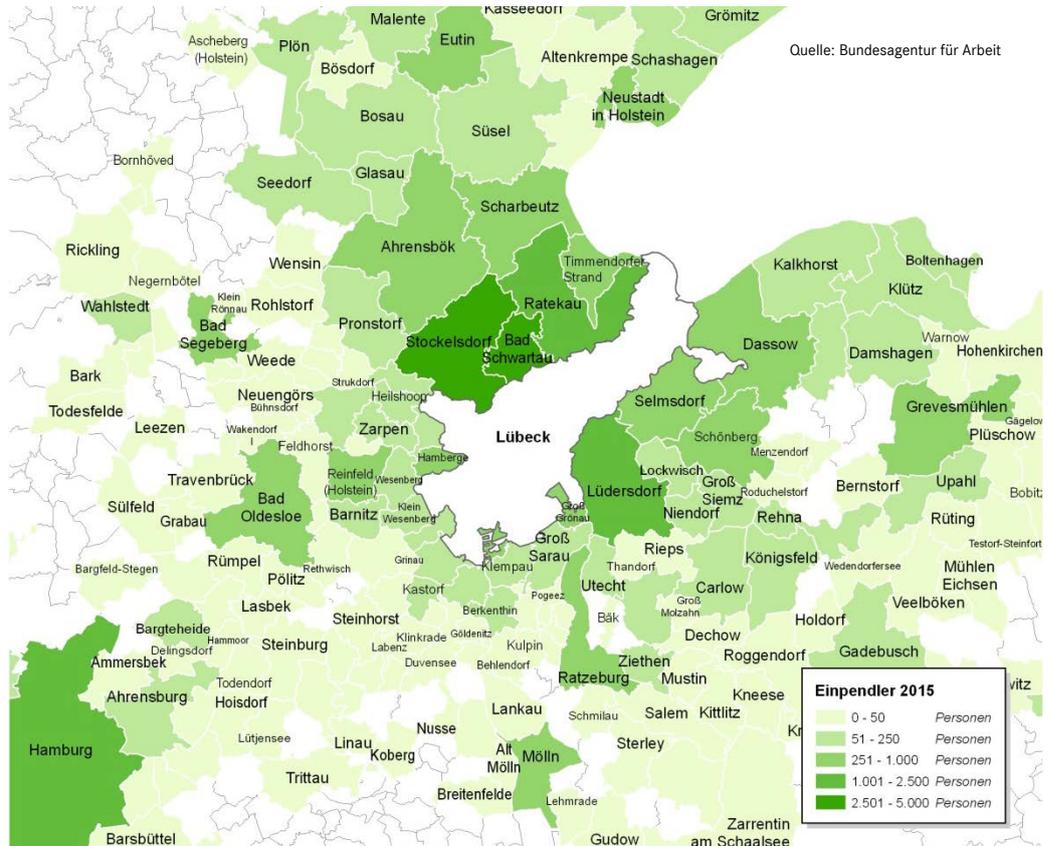


Abb. 11
Auspender aus
Lübeck 2015

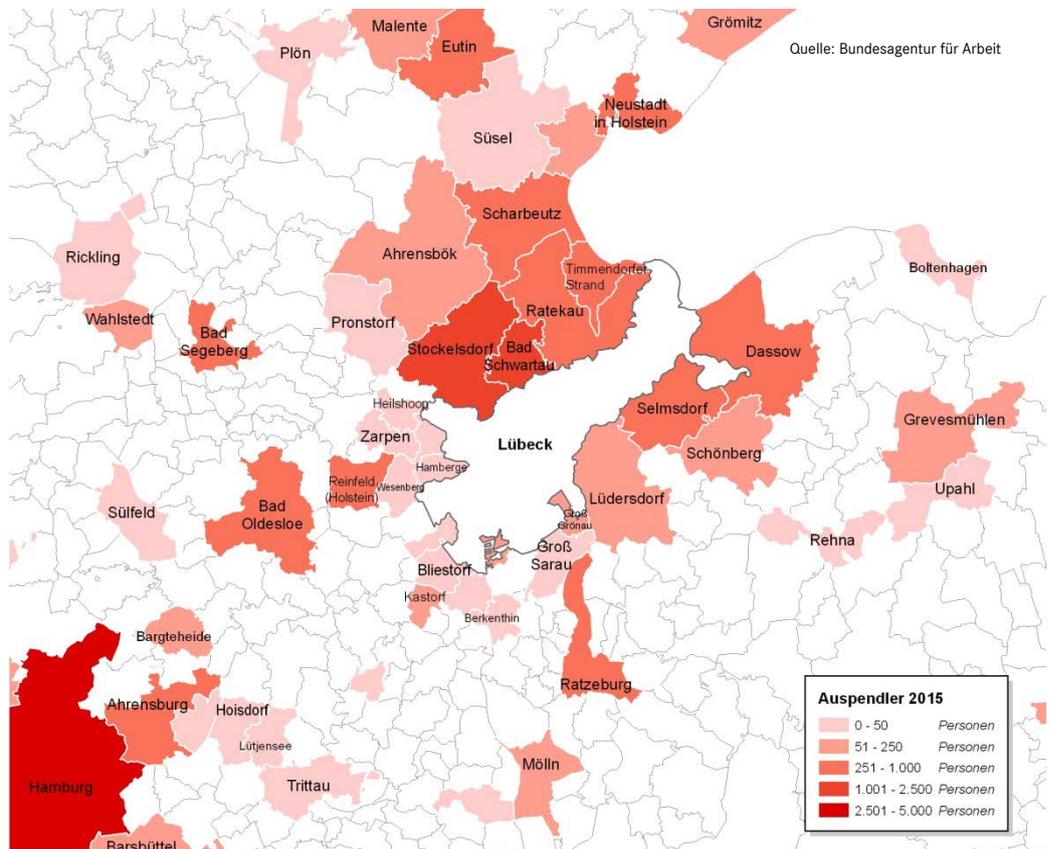
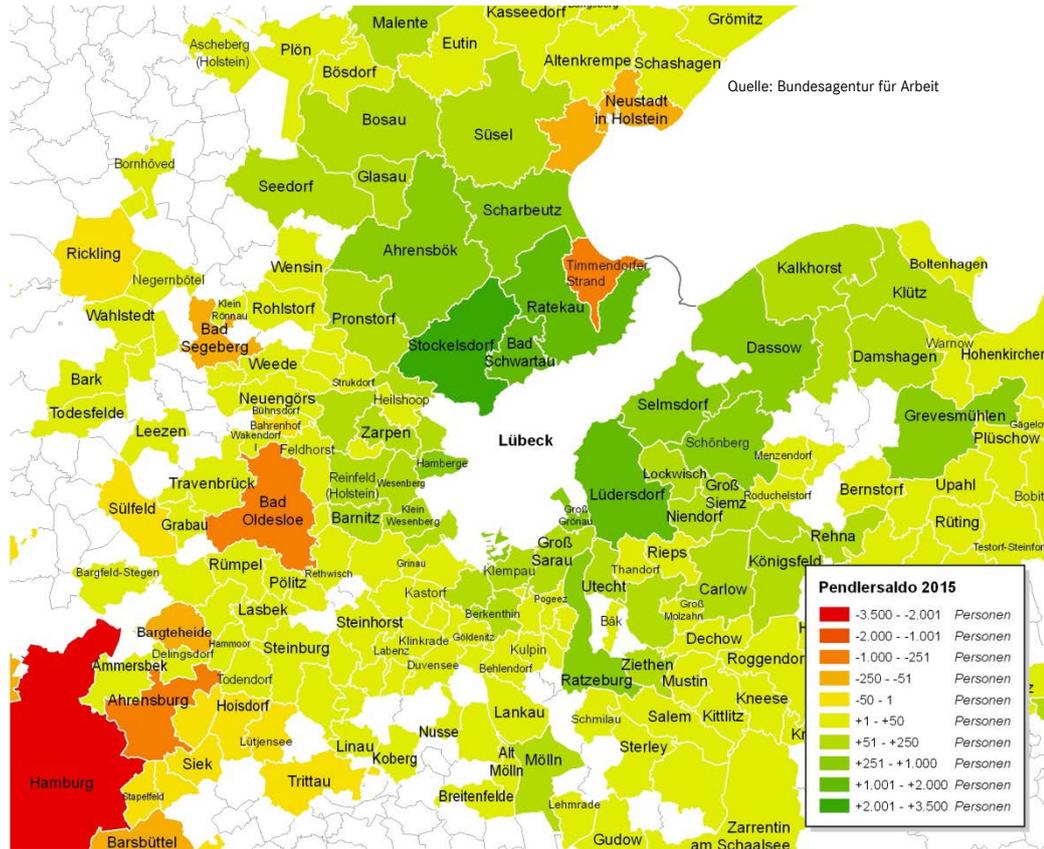




Abb. 12
Pendlersaldo Lübeck
2015



Trends in der Hansestadt Lübeck

- Die Arbeitslosenquote liegt wie in den anderen Großstädten in Schleswig-Holstein über dem Landesdurchschnitt. Sie ist jedoch in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen auf 9,0 Prozent.
- Die Stadtteile Moisling, Buntekuh und St. Lorenz Süd verzeichnen einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Arbeitslosen (ALG I und II).
- Das positive Pendlersaldo der Hansestadt Lübeck unterstreicht die Bedeutung der Hansestadt Lübeck als Wirtschaftsstandort.
- Es bestehen starke Arbeitsmarktverflechtungen mit dem Umland.
- Ein Teil der Einpendler kommt als potentielle Zuzügler für die Hansestadt Lübeck in Betracht. Ihre Zahl beläuft sich im Jahr 2015 auf insgesamt 39.200.
- Die hohe Zahl an Auspendlern nach Hamburg ist ein Indiz dafür, dass gerade Lübeck für Auspendler ein attraktiver Wohnstandort bleibt.

3 Entwicklungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes in der Hansestadt Lübeck

3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

Abb. 13
Anteile Wohneinheiten nach Gebäudetyp (inkl. Ferienwohnungen)

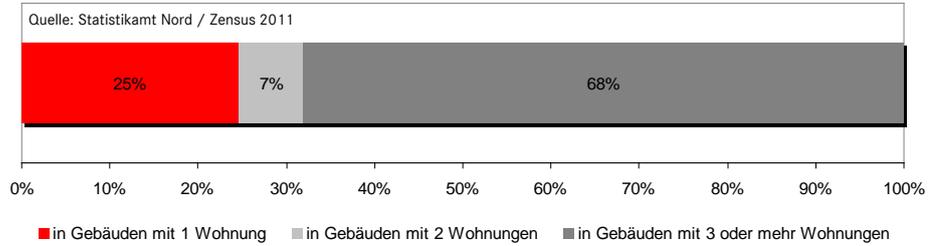


Abb. 14
Eigentumsverhältnisse

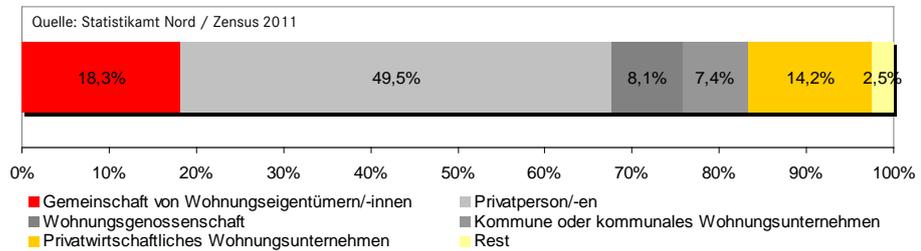


Abb. 15
Art der Wohnungsnutzung

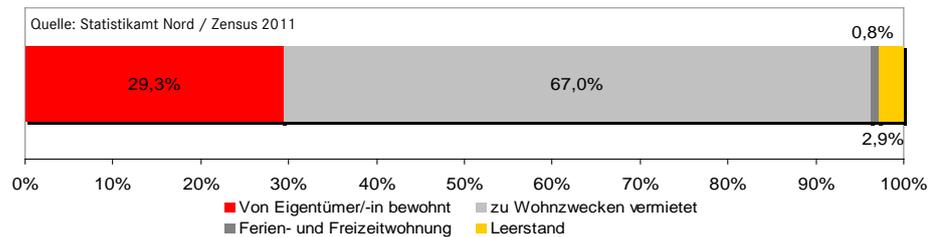
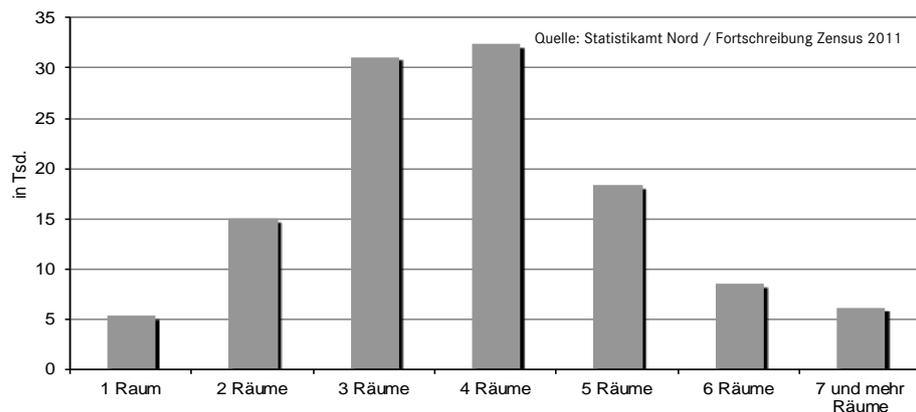


Abb. 16
Anzahl Wohnungen nach Anzahl der Räume 2016





Wohnungsmarktbericht 2017

Abb. 17
Wohnfläche pro Kopf im Vergleich

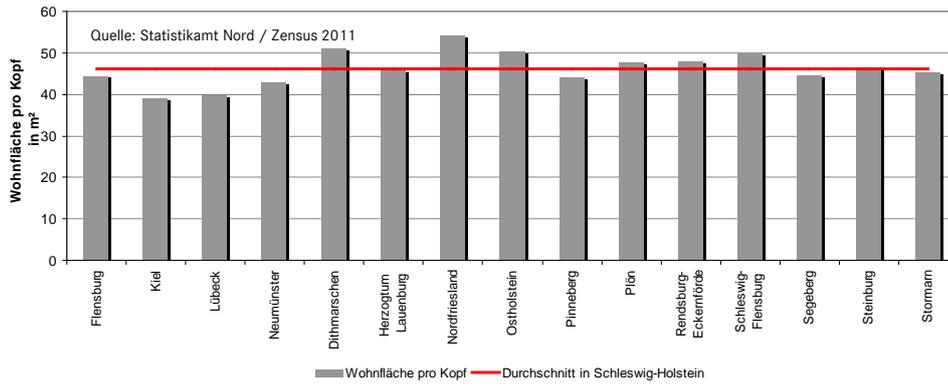


Abb. 18
Gebäudealter

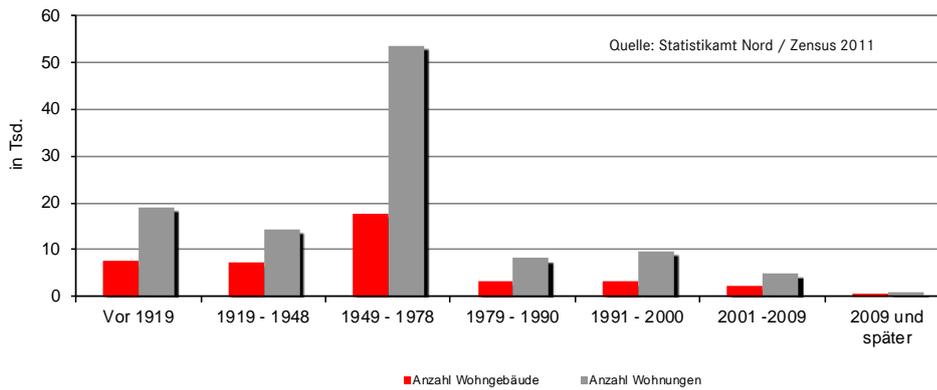


Abb. 19
Leerstandsquote 2015 bis 2017 nach Stadtteilen

Stadtteil	Anteil leerstehender Wohnungen		
	2015	2016	2017
Buntekuh	0,9%	0,4%	0,5%
Innenstadt	0,7%	1,8%	1,4%
Kücknitz	1,3%	1,3%	1,3%
Moisling	6,7%	10,4%	8,6%
Schlutup	4,1%	4,7%	5,0%
St. Gertrud	1,5%	2,0%	1,7%
St. Jürgen	0,8%	0,4%	0,7%
St. Lorenz Nord	1,0%	1,0%	0,9%
St. Lorenz Süd	0,9%	1,3%	1,4%
Travemünde	0,9%	0,5%	1,3%
Gesamtstadt	1,6%	2,2%	1,8%

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft
Stand August 2017

Abb. 20
Leerstandsquote 2015 bis 2017 nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgröße	Anteil leerstehender Wohnungen		
	2015	2016	2017
bis 50 m²	1,5%	2,3%	2,2%
über 50 bis 60 m²	1,2%	1,1%	1,3%
über 60 bis 75 m²	2,1%	3,1%	2,2%
über 75 bis 85 m²	1,0%	1,7%	1,6%
über 85 m²	1,4%	1,8%	1,3%
Insgesamt	1,6%	2,2%	1,8%

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft
Stand August 2017

3.2 Neubautätigkeit

Abb. 21
Anzahl genehmigter
Wohneinheiten

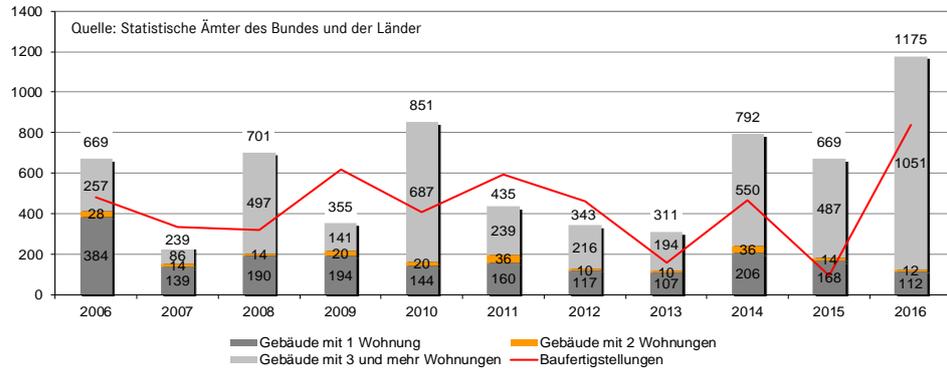
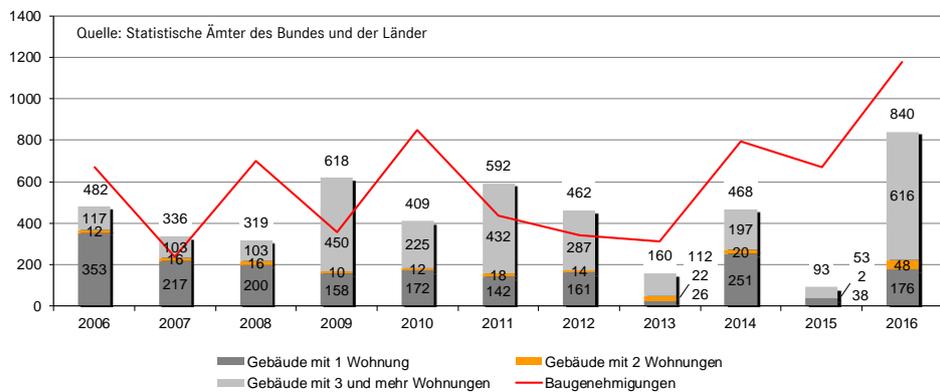


Abb. 22
Anzahl fertiggestellter
Wohneinheiten



HINWEIS: Die Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten in den Jahren 2013 und 2015 ist auffallend gering, was auf Unrichtigkeiten in der Statistik hinweist. Die Erhebungsmethoden wurden angepasst, sodass seit 2016 die tatsächliche Bauentwicklung abgebildet werden kann.

3.3 Miet- und Kaufpreisniveau

Abb. 23
Mietspiegeltabelle 2016

Baujahr	Wohnungsgröße			
	25 bis unter 40 m ²	40 bis unter 65 m ²	65 bis unter 85 m ²	85 und mehr m ²
ab 1918	7,60	7,02	6,82	7,05
	6,29 - 9,00	5,80 - 8,02	5,77 - 8,00	5,76 - 7,88
1919 - 1948	6,16	5,90	6,05	6,00
	5,68 - 6,53	5,20 - 6,95	5,41 - 6,81	5,11 - 7,62
1949 - 1957	5,70	5,69	6,24	-
	5,30 - 6,12	5,23 - 6,22	5,58 - 7,03	
1958 - 1968	6,20	5,89	5,79	6,16
	4,79 - 7,52	5,06 - 6,80	5,00 - 6,50	5,00 8,22
1969 - 1978	6,21	6,13	5,02	5,39
	4,81 - 7,73	5,33 - 7,18	4,04 - 5,59	4,94 - 5,95
1979 - 1990	-	6,88	6,62	7,11
		6,00 - 7,80	6,00 - 7,36	5,57 - 8,14
1991 - 2001	-	7,83	7,58	6,81
		6,98 - 9,00	7,02 - 8,10	6,24 - 7,34
2002 - 2015	-	8,67	8,46	8,85
		7,80 - 9,75	7,62 - 9,00	7,38 - 10,05

* bei Leerfeldern lag keine ausreichende Datengrundlage vor
 Informationen zum Mietspiegel siehe website: http://www.luebeck.de/bewohner/bauen_wohnen/mietspiegel
 Quelle: Hansestadt Lübeck, Mietspiegel 2016

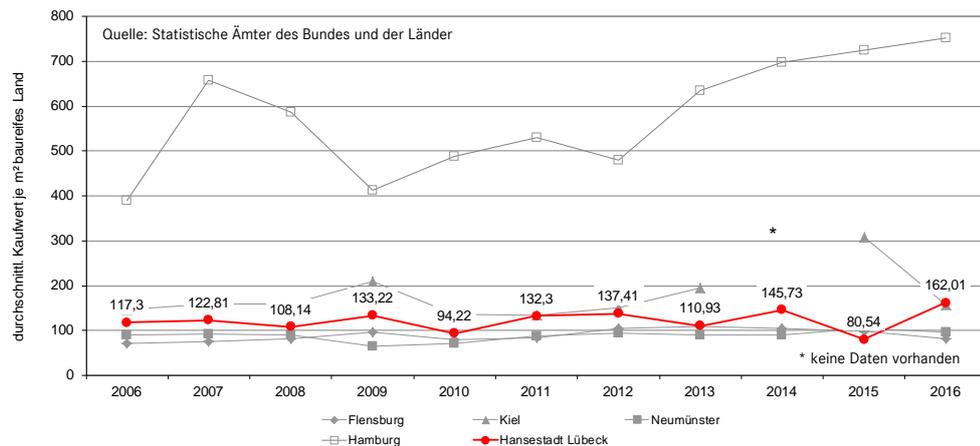


Abb. 24
Relative Mietpreisentwicklung in mittlerer Wohnlage seit Erstellung Mietspiegel 2012

Baujahr	Wohnungsgröße			
	25 bis unter 40 m ²	40 bis unter 65 m ²	65 bis unter 85 m ²	85 und mehr m ²
bis 1918	25,8%	14,0%	3,0%	13,5%
1919 - 1948	5,6%	9,0%	11,8%	19,3%
1949 - 1957	6,3%	5,9%	10,4%	-
1958 - 1968	16,6%	14,4%	14,2%	17,3%
1969 - 1978	4,2%	10,8%	4,6%	8,6%
1979 - 1990	-	29,4%	15,5%	-
1991 - 2001	-	9,8%	-1,1%	-
2002 - 2015	-	16,4%	7,9%	2,6%

Hinweis: - = keine ausreichende Datengrundlage vorhanden
Quelle: Hansestadt Lübeck, Mietspiegel 2012 und 2016 (eigene Berechnung)

Abb. 25
Entwicklung der durchschnittl. Kaufwerte je m² baureifes Land



3.4 Preisgünstiger Wohnraum

Abb. 26
Preisgünstige Wohnungen nach Wohngeldhöchstbeträgen 2017

Definition 1: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Wohngeldhöchstbetrag (Bruttokaltmiete)	Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (n = 25.128)	Auswertung Daten Immobilienportal (n = 504)
1 Person	bis 50 m ²	434,00 €	99%	50%
2 Personen	über 50 bis 60 m ²	526,00 €	94%	52%
3 Personen	über 60 bis 75 m ²	626,00 €	95%	55%
4 Personen	über 75 bis 85 m ²	730,00 €	89%	21%
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	834,00 €	78%	9%
Insgesamt	-	-	94%	41%

* Anpassung der Wohngeldhöchstbeträge zum 01.01.2016
Quelle: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und Daten Immobilienportal (Angebotsmieten) / Stand August 2017

Abb. 27
Preisgünstige Wohnungen nach Mietobergrenzen 2017 (§ 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII)

Definition 2: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Mietobergrenzen (MOG) (Bruttokaltmiete)	Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (n = 25.128)	Auswertung Daten Immobilienportal (n = 504)
1 Person	bis 50 m ²	380,00 €	88%	29%
2 Personen	über 50 bis 60 m ²	440,00 €	77%	19%
3 Personen	über 60 bis 75 m ²	535,00 €	76%	22%
4 Personen	über 75 bis 85 m ²	635,00 €	75%	11%
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	710,00 €	54%	3%
Insgesamt	-	-	78%	18%

* Anpassung der Wohngeldhöchstbeträge zum 01.01.2017
Quelle: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und Daten Immobilienportal (Angebotsmieten) / Stand August 2017

Abb. 28
Durchschnittliche Bestandskaltmiete pro m² 2017 (Auswertung Daten Immobilienwirtschaft)

Stadtteile	Ø Kaltmiete pro m ²		
	Insgesamt (n = 25.128)	freifinanzierte Wohnungen (n = 17.161)	öffentlich geförderte Wohnungen (n = 7.967)
Buntekuh	5,17 €	5,20 €	5,05 €
Innenstadt	6,32 €	6,72 €	5,64 €
Kücknitz	5,52 €	5,51 €	5,54 €
Moising	4,73 €	4,49 €	5,51 €
Schlutup	5,08 €	4,97 €	5,37 €
St. Gertrud	6,05 €	6,19 €	5,59 €
St. Jürgen	6,31 €	6,28 €	6,41 €
St. Lorenz Nord	5,61 €	5,57 €	5,66 €
St. Lorenz Süd	5,47 €	5,57 €	5,31 €
Travemünde	5,70 €	6,11 €	5,28 €
Gesamtstadt	5,71 €	5,76 €	5,62 €

Quelle: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) Stand August 2017

HINWEIS: Die Tabelle umfasst ausschließlich die durchschnittliche Bestandskaltmiete freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen der Lübecker Wohnungsunternehmen. Aufgrund unterschiedlicher Datengrundlagen sind die Ergebnisse dieser Auswertung nicht mit den Ergebnissen des Mietspiegels vergleichbar.

3.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Abb. 29
Entwickl. des öffentl. gef. Wohnungsbestandes bis 2050 (ohne Berücks. mögl. Neubauten)

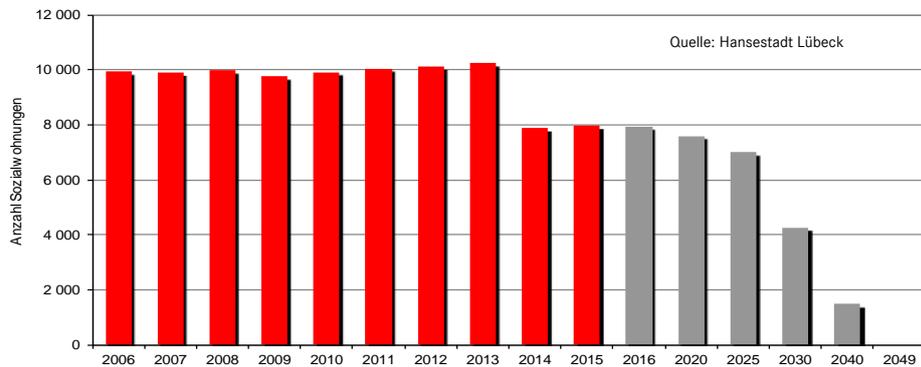
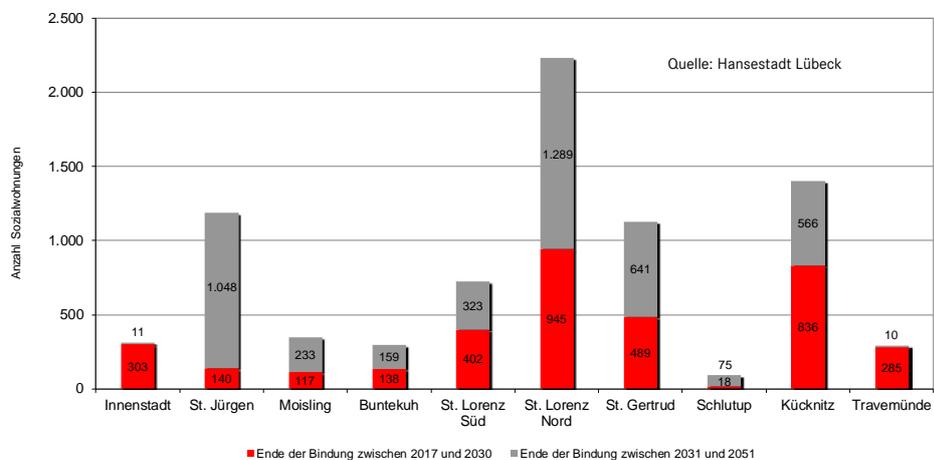
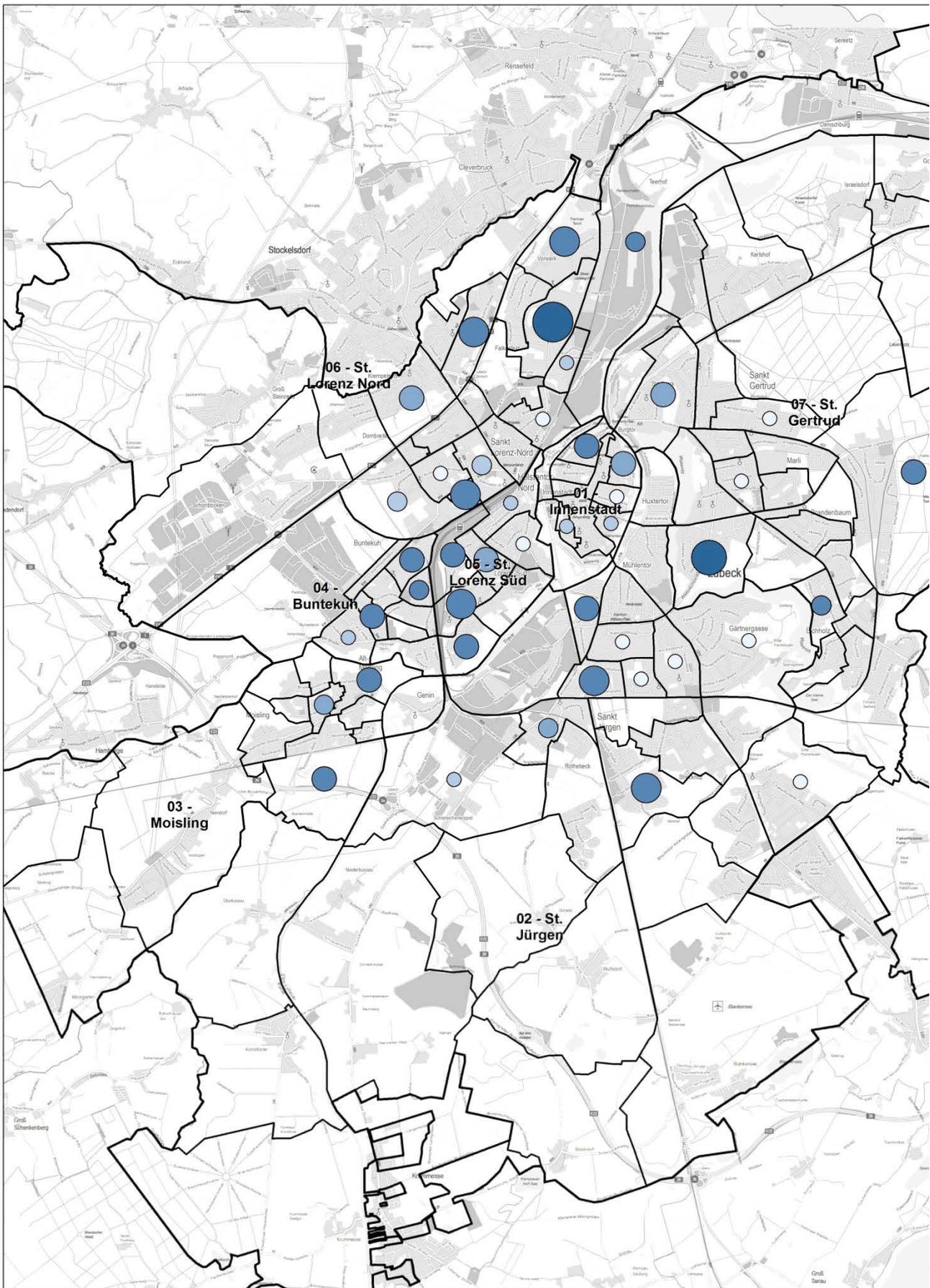


Abb. 30
Belegungsbindungen geförderter Wohnungsbau nach Stadtteilen in 2016





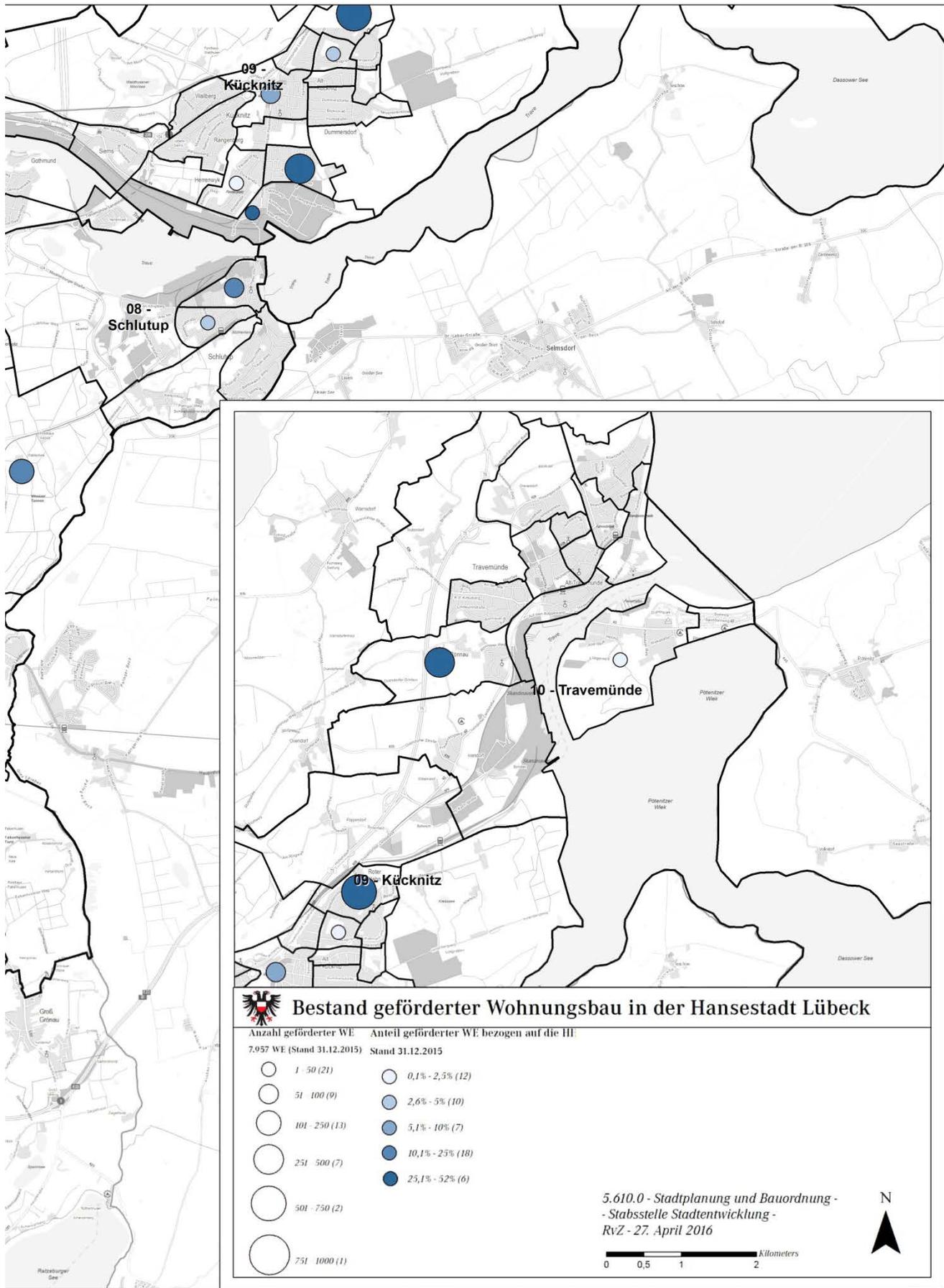
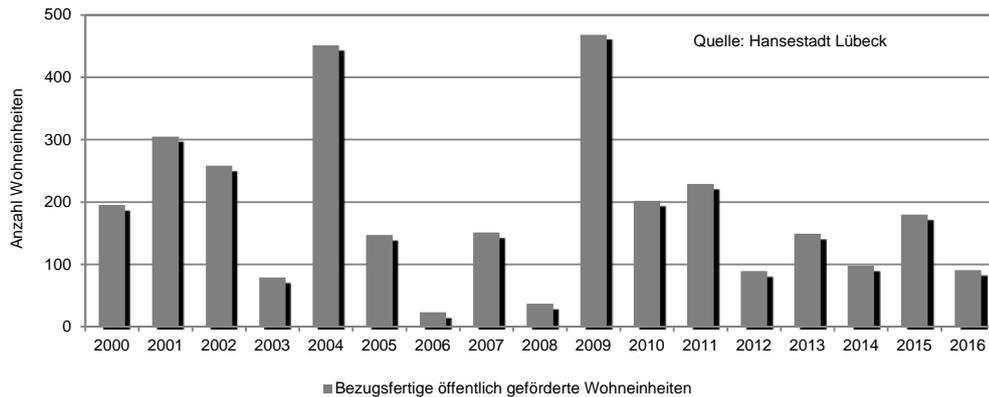




Abb. 31
Fertigstellung bezugs-
fertiger öffentlich
geförderter Wohn-
einheiten



Trends in der Hansestadt Lübeck

- Ca. zwei Drittel aller Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern und ein Drittel aller Wohnungen sind Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.
- Ca. 50 % der Wohnungen sind im privaten Eigentum, aber die Wohneigentumsquote liegt bei nur 29 %.
- Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes (in Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern) weist eine Raumzahl von 3-4 Räumen auf. Der Anteil kleinerer Wohnungen ist relativ gering im Verhältnis zum Gesamtbestand.
- Bei den Wohnungsunternehmen liegt die Leerstandsquote in der Gesamtstadt bei ca. 1,8 %. Die Werte liegen innerhalb einer erforderlichen Fluktuationsreserve zur Realisierung von Umzugsketten. Nur in Moisling und Schlutup liegen die Leerstandsquoten signifikant darüber, sind aber in Moisling z.T. auf Sanierungsmaßnahmen im Bestand zurückzuführen.
- Von 2006 bis 2016 wurden im Durchschnitt für ca. 600 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt und ca. 435 Wohneinheiten fertiggestellt. Dies beinhaltet auch den Ersatzneubau. Seit 2013 ist ein stetiger Anstieg von Baugenehmigung zu verzeichnen, weshalb in den kommenden Jahren mit einer steigenden Anzahl von fertiggestellten Wohneinheiten zu rechnen ist.
- Gegenüber 2012 kann im Mietspiegel 2016 ein Anstieg der durchschnittlichen gewichteten rechnerischen Nettokaltmiete um 0,55 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (im Folgenden €/m²) bzw. 9,6 % festgestellt werden. Dieser entspricht einer jährlichen Steigerung von 2,3 % und liegt damit wie in vielen deutschen Städten über der durchschnittlichen Preissteigerung des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland. Insgesamt ergibt sich im Mietspiegel eine durchschnittliche Nettokaltmiete für eine frei finanzierte Wohnung von 6,30 Euro.

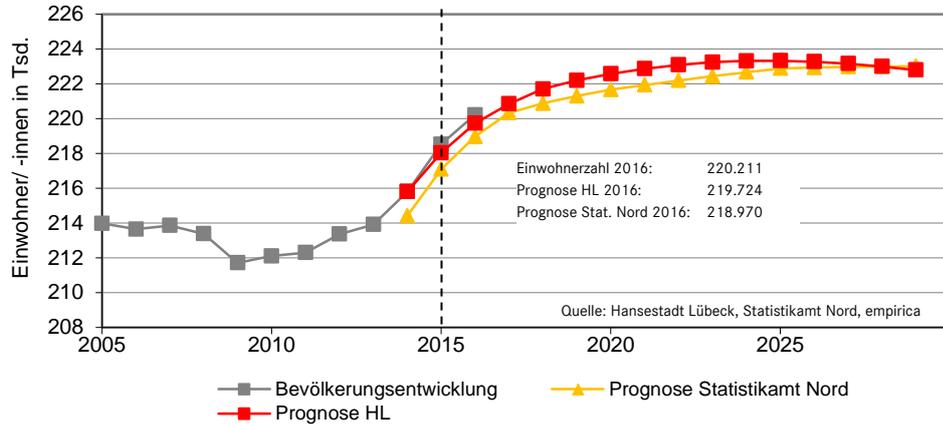
- Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt 2017 bei 78% (Mietobergrenzen) bzw. 94% (Wohngeldhöchstbetrag) in Bezug auf die Bestandsmieten (Bruttokaltmiete). Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen liegt bei den Angebotsmieten (Auswertung Daten Immobilienportal) deutlich niedriger (18 bzw. 41 %). Dies ist ein Indiz dafür, dass sich die Mietpreise in Lübeck signifikant erhöhen.
- Bis 2030 werden rd. 3.700 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Seit 2010 wurden jährlich rd. 130 bezugsfertige öffentliche geförderte Wohneinheiten geschaffen. Es handelt sich hierbei nicht ausschließlich um Neubauten, sondern auch aufgrund von Modernisierungen und Sanierungen verlängerte bzw. neu geschaffene Belegungsbindungen im Bestand.
- Die Bestandsmieten im freifinanzierten Wohnungsbau (Daten Immobilienwirtschaft) liegen nur geringfügig über den Bestandsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau.



4 Entwicklungen auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes in der Hansestadt Lübeck

4.1 Demographische Entwicklung

Abb. 32
Bevölkerungsentwicklung und Vergleich der Prognosen HL und Statistikamt Nord 2015 - 2030



weitere Informationen zur Bevölkerungsprognose 2015 - 2030 der Statistikstelle HL: http://www.luebeck.de/stadt_politik/statistiken

HINWEIS: Die Bevölkerungsprognose der Hansestadt Lübeck nutzt das Melderegister als Datengrundlage. Die Prognose des Statistikamts Nord basiert auf einer Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011. Aufgrund der verschiedenen Datengrundlagen weicht die Bevölkerungsanzahl im Ausgangsjahr ab.

Abb. 33
Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

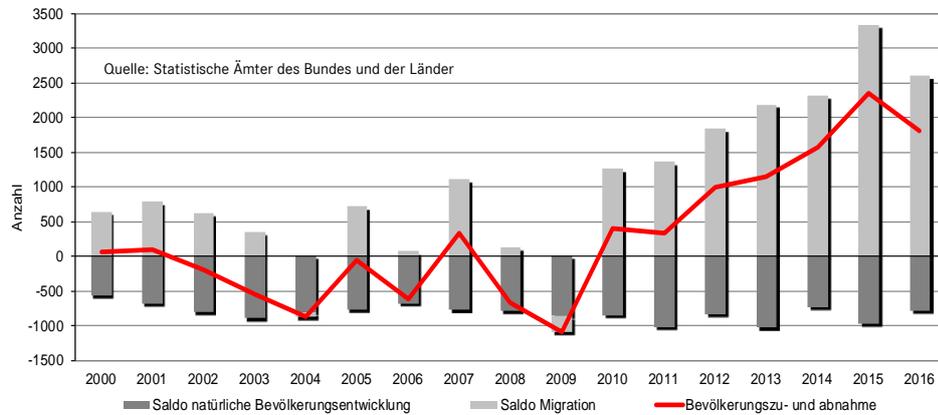


Abb. 34
Wanderungssalden nach Altersklassen

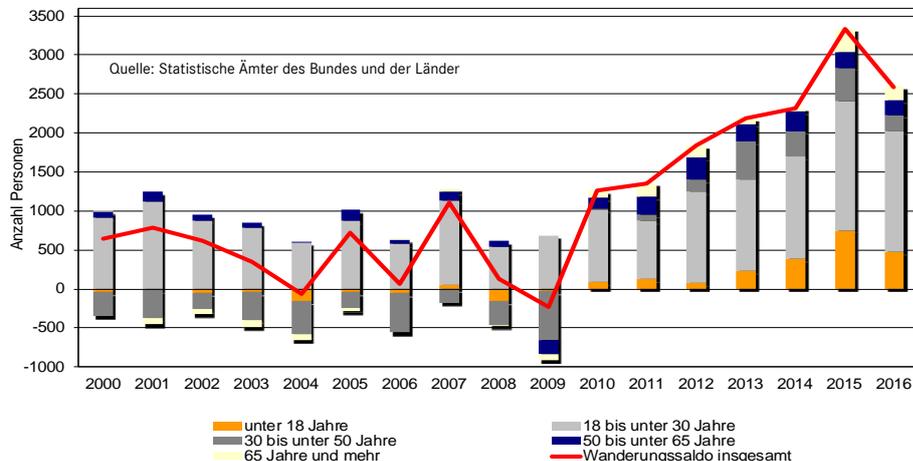


Abb. 35
Wanderungssaldo nach
ausgewählten Ziel- und
Herkunftsgebieten 2016

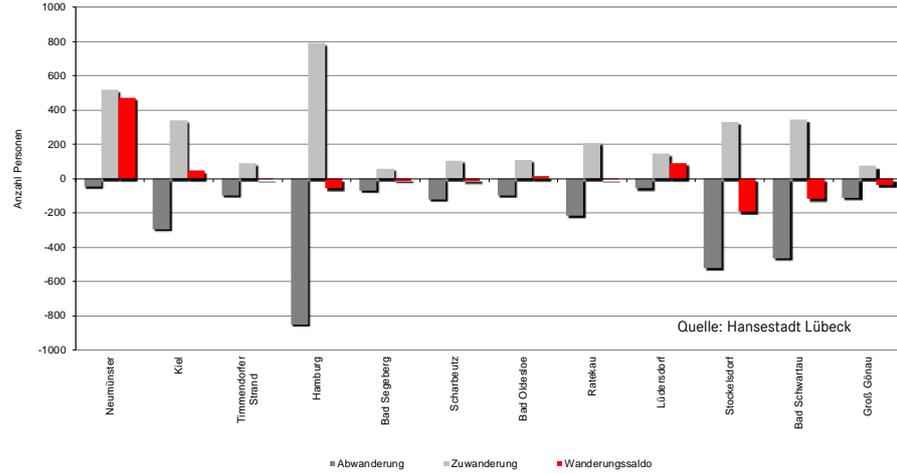
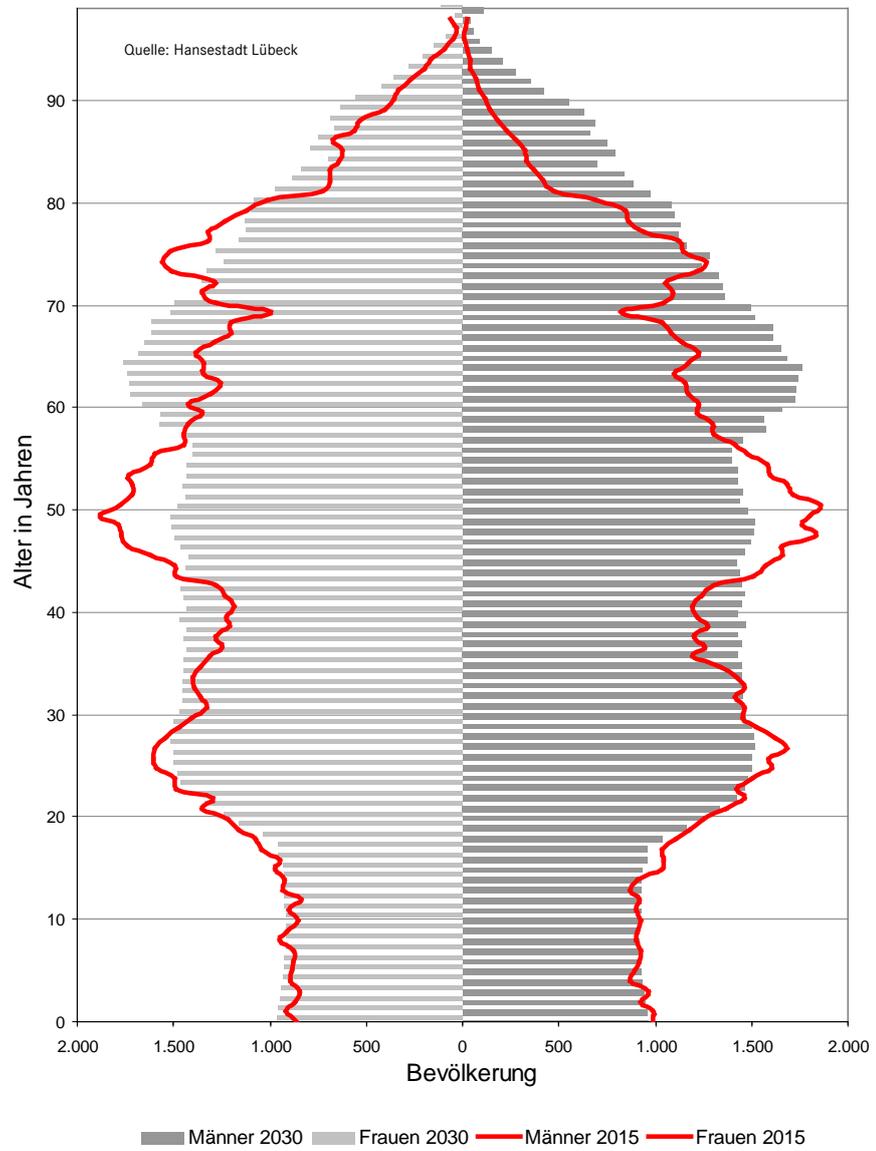


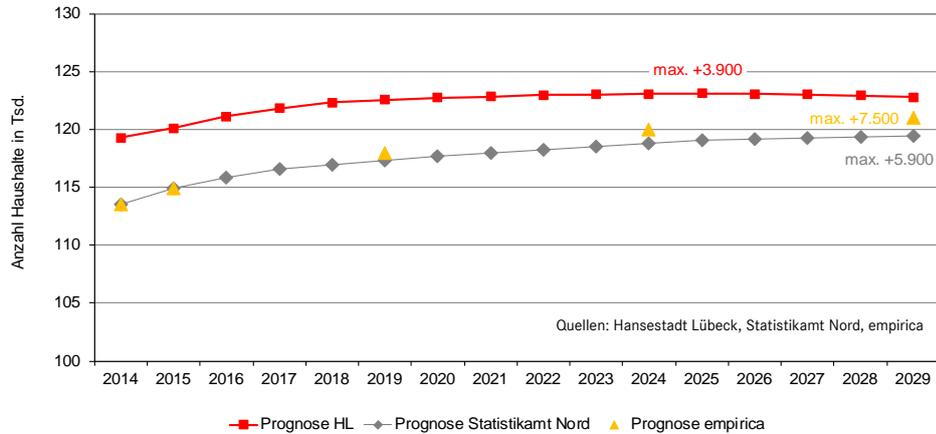
Abb. 36
Vergleich Alterspyramide
2015 und 2030





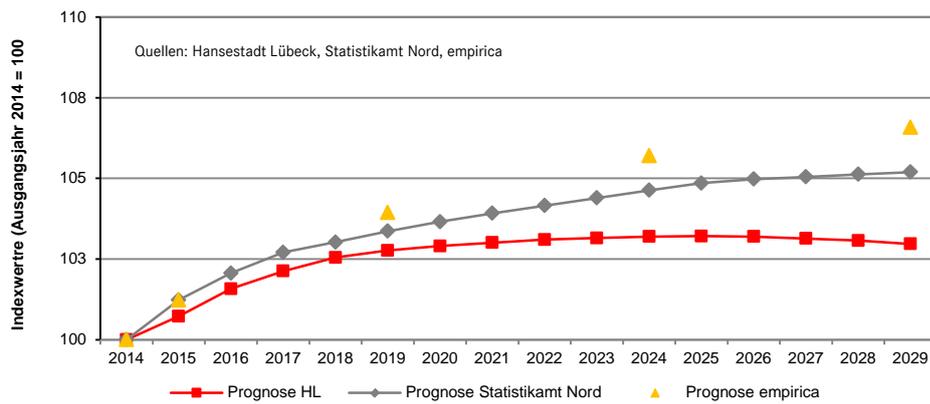
4.2 Entwicklung der Haushalte

Abb. 37
Vergleich der Haushaltsprognosen von der HL, dem Statistikamt Nord und empirica für den Zeitraum 2015 bis 2030



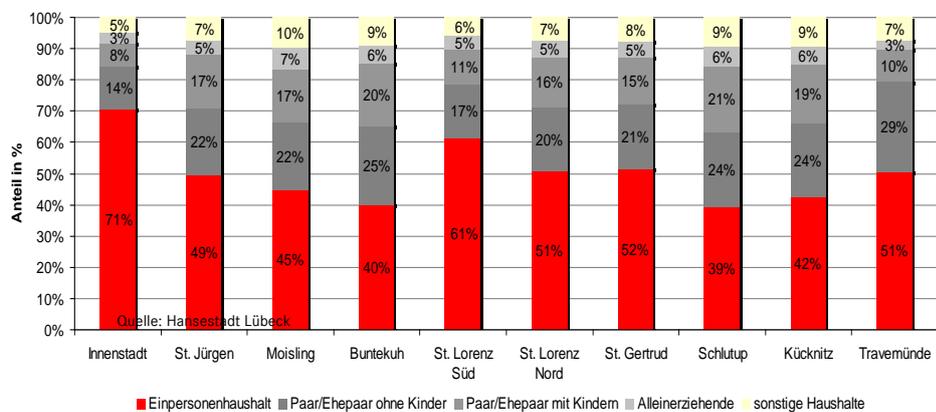
HINWEIS: Die Anzahl und Struktur der Haushalte wird in keiner regelmäßigen Erhebung erfasst. Zur Ermittlung des Status Quo der Haushalte nutzt die Statistikstelle der Hansestadt Lübeck Daten aus dem Melderegister, welche durch Haushaltsgenerierungsverfahren (HH-GEN) aufbereitet wurden, und das Statistikamt Nord sowie empirica Daten aus dem Mikrozensus 2014 und dem Zensus 2011. Aufgrund der verschiedenen Methoden weicht die Anzahl der Haushalte im Ausgangsjahr voneinander ab.

Abb. 38
Vergleich der Haushaltsprognosen HL, Statistikamt Nord und empirica: Relative Veränderung der Haushaltszahlen



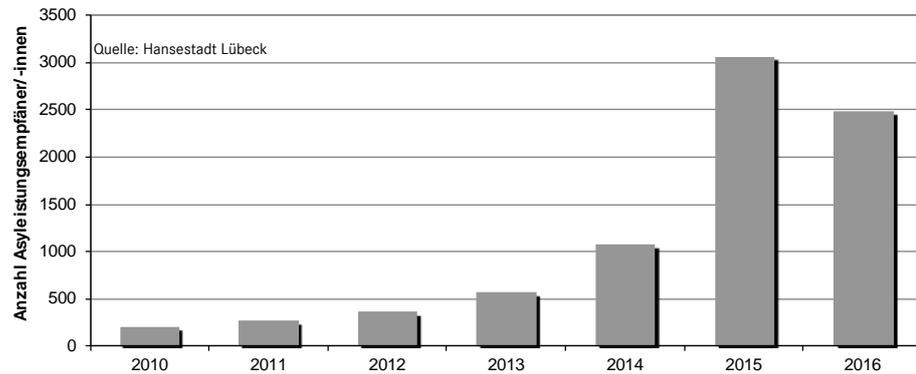
HINWEIS: Die Statistikstelle Nord und empirica nehmen in ihren Prognosen stärkere Singularisierungsprozesse als die Statistikstelle der Hansestadt Lübeck an, wodurch ein höherer Anstieg der Haushaltszahlen prognostiziert wird.

Abb. 39
Haushalte nach Haushaltstyp in den Stadtteilen 2015



4.3 Asylleistungsempfänger

Abb. 40
Anzahl Asylleistungsempfänger/-innen



HINWEIS: Die Zuwanderung an Asylleistungsempfängern ist seit dem Höhepunkt im Jahr 2015 rückläufig.

4.4 Wohngeld

Abb. 41
Empfängerhaushalte von Wohngeld 2005 bis 2015

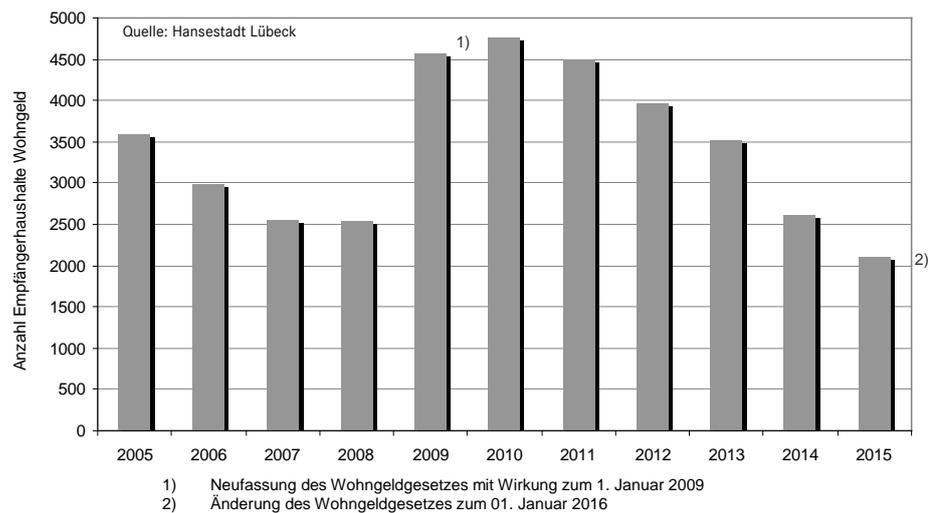
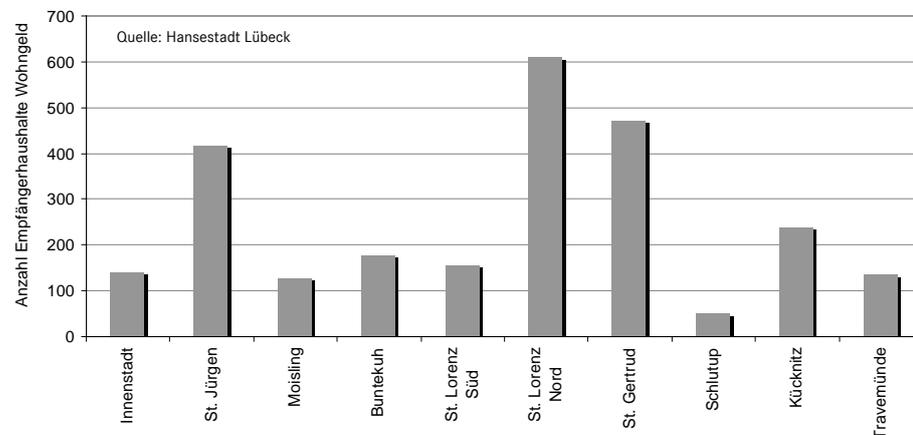


Abb. 42
Empfängerhaushalte von Wohngeld 2015 nach Stadtteilen





Trends Nachfrageseite des Wohnungsmarktes

- Seit 2009 kommt es aufgrund des in allen Altersklassen positiven Wanderungssaldos zu einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum in der Hansestadt Lübeck. Der Wachstumstrend wird in den nächsten Jahren verstärkt anhalten: bis zum Jahr 2025 wird laut Lübecker Prognose die Bevölkerung voraussichtlich um ca. 7.500 Personen auf 223.300 Einwohner ansteigen. In den darauffolgenden Jahren wird die Einwohnerzahl aufgrund der Auswirkungen des demographischen Wandels abnehmen. Dieser grundsätzliche Trend wird durch die Vorausberechnung des Statistisches Nord bestätigt, jedoch wird in dieser Prognose erst nach dem Jahr 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang gerechnet.
- Die Bevölkerungszahl zum 31.12.2016 liegt mit rd. 220.200 Einwohnern nur geringfügig oberhalb der prognostizierten Bevölkerungszahl von rd. 219.700 Einwohnern der Statistikstelle der HL.
- In Relation zur Bevölkerungszahl nimmt die Anzahl der Haushalte aufgrund von Singularisierungsprozessen zu. Dieser Trend wird sich auch nach 2030 fortführen, wenn sich die Zahl der Sterbefälle in den geburtenstarken Jahrgängen („Babyboomer“) erhöht, wodurch die Zahl der Alleinlebenden zunimmt.
- Die Zahl der Haushalte entwickelt sich laut Prognose der Statistikstelle der HL analog zur Bevölkerungsentwicklung. Ab 2015 steigt diese bis zum Jahr 2025 voraussichtlich um 3.900 auf 123.100 Haushalte. Die Zahl der Haushalte ist die Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Wohneinheiten.
- Seit kurzem liegen zwei weitere Haushaltsprognosen für Lübeck vor. Das Statistisches Nord in seiner Prognose für Schleswig-Holstein von 2016 und empirica aus der „Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030“ von 2017 nehmen bei ihren Haushaltsprognosen stärkere Tendenzen zur Singularisierung an, wodurch eine stärkere Zunahme an Haushalten (Statistisches Nord: +5.900 / empirica: +7.500) prognostiziert wird.
- Die Zahl und der Anteil der Senioren wird sich weiter erhöhen. Ab 2025 erreichen die geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) das Seniorenalter.

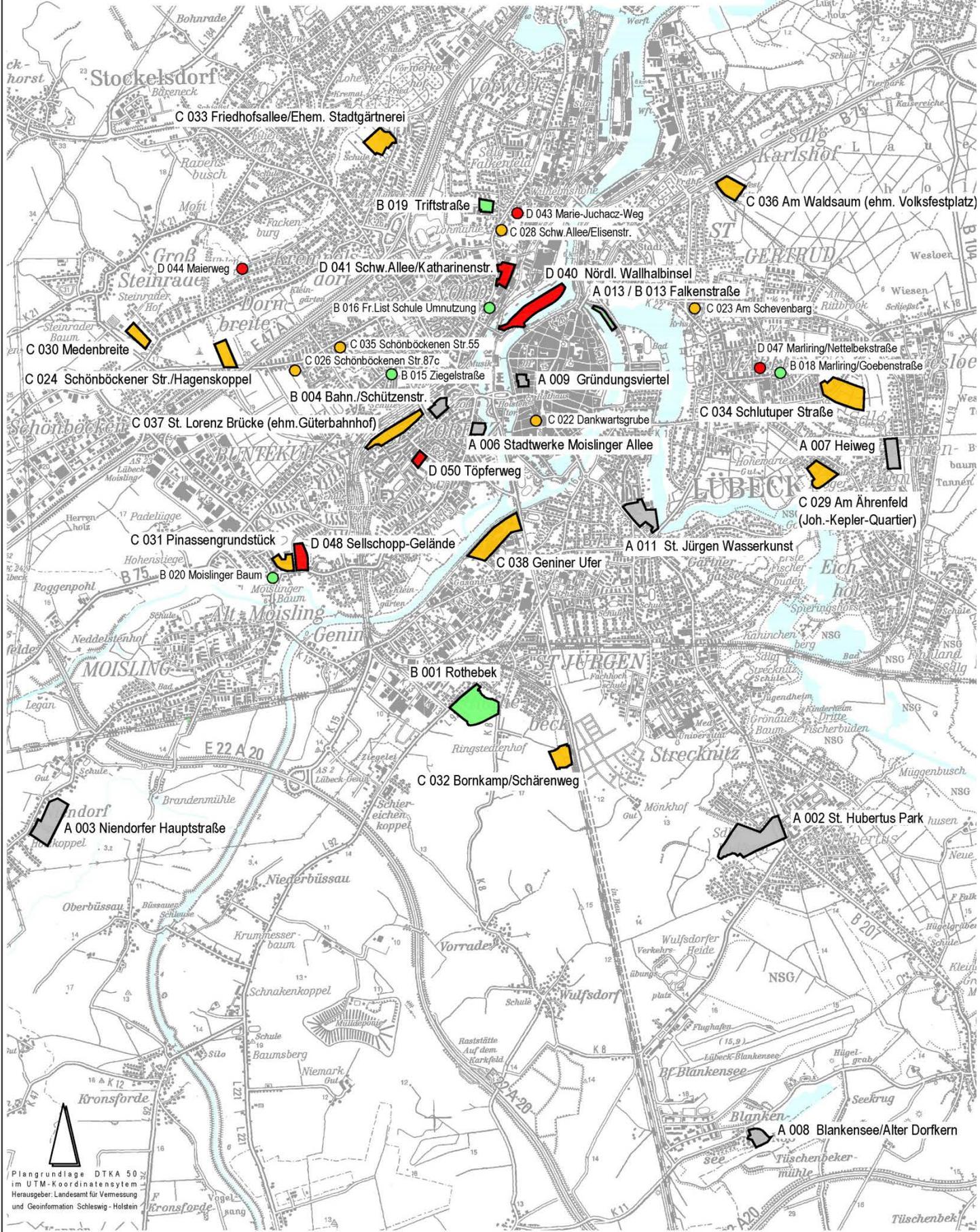
Hinweis: Weitere Informationen zur Bevölkerungsprognose 2015- 2030 sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen können Sie auf der Internetseite der Abteilung 1.102.2 - Statistik und Wahlen erhalten: http://www.luebeck.de/stadt_politik/statistiken

5 Bilanz

- Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten (WE) errechnet sich aus den zusätzlichen Haushalten ergänzt um eine Fluktuationsreserve von 2,2 %. Die geringe Leerstandsquote in der Höhe der Fluktuationsreserve verdeutlicht, dass im Immobilienbestand keine Reserven zur Befriedigung der zukünftigen Nachfrage bestehen. Damit beläuft sich der voraussichtliche Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten bis 2025 auf rd. 3.900. Nach 2025 beschränkt sich die Neubautätigkeit allein auf den Ersatzbau.
- Die nachgefragten Anteile in den Segmenten Geschosswohnungsbau (GWB) und Einfamilienhaus (EFH) sind nicht methodisch sauber prognostizierbar. Es wird das Verhältnis im Bestand von 1/3 (entspricht rd. 1.300 EFH) zu 2/3 (entspricht rd. 2.600 GWB) zugrunde gelegt.
- Die errechneten Wohnbaupotenziale im Lübecker Stadtgebiet belaufen sich auf insgesamt rd. 5.900 WE und sind in der nachfolgenden Übersichtskarte und Tabelle dargestellt. Aus methodischen Gründen beinhalten diese Zahlen auch die umgesetzten WE aus den letzten Jahren, da das Stichjahr der Prognose das Jahr 2015 ist. Bei den Potenzialen handelt es sich neben Flächen in rechtskräftigen oder im Verfahren befindlichen B-Plänen um Flächenpotenziale aus dem Konzept Lübeck 2030 sowie Baulücken oder Brachen im Bestand. Dabei ist zu bedenken, dass es sich hierbei insgesamt um theoretische Potenziale handelt und einzelne Flächen insbesondere aus der Kategorie D (siehe nachfolgende Seiten) möglicherweise nicht entwickelt werden können. Daher ist die Überschreitung der Nachfrage durch das errechnete Angebot um rd. 2.000 WE notwendig. Umgekehrt geben die dargestellten Potenziale den derzeitigen Stand wieder – es ist damit zu rechnen, dass in den folgenden Monaten und Jahren weitere hinzukommen. Die errechneten Bedarfe der Lübecker Prognose können mit den dargestellten Wohnbaupotenzialen somit befriedigt werden.
- Legt man die Prognosen des Statistikamtes Nord oder empirica zugrunde, so reichen die Wohnbauflächenpotenziale derzeit nur bedingt bzw. nicht aus, um den prognostizierten Bedarf von 5.900 bzw. 7.500 WE zu befriedigen.

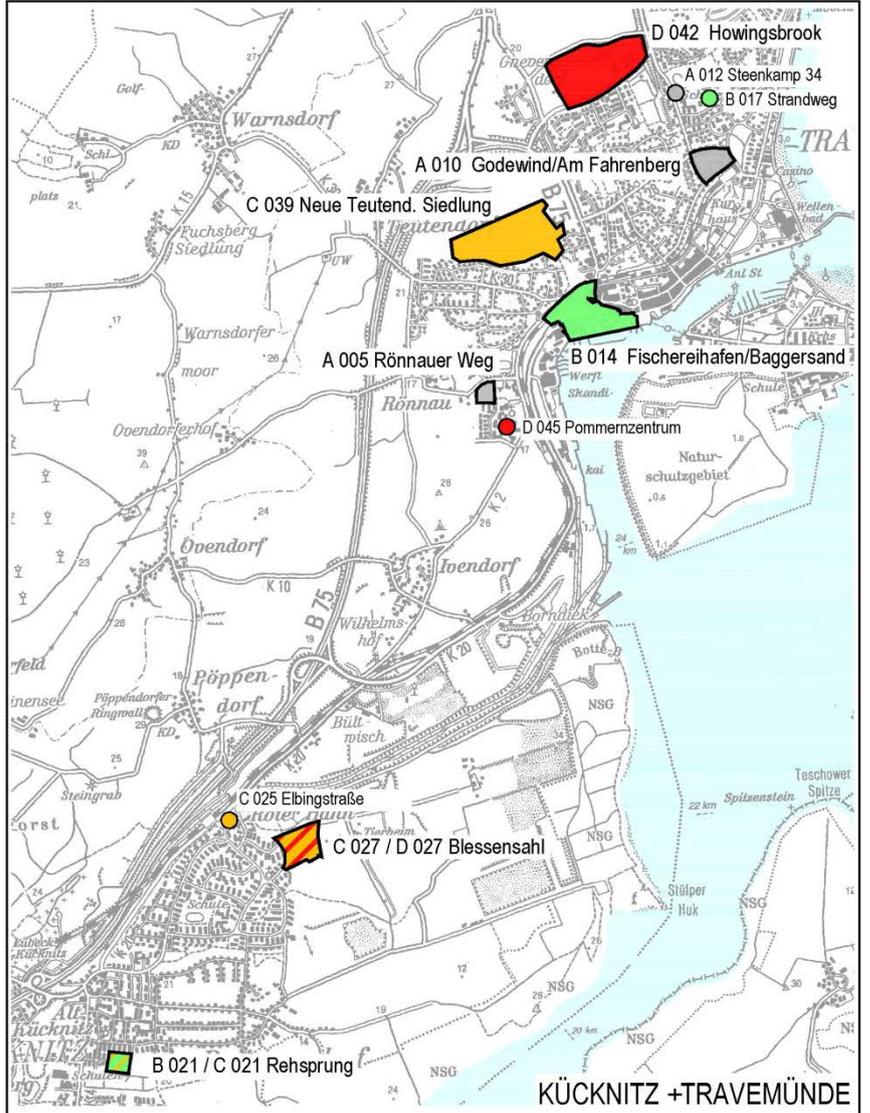


WOHNBAUFLÄCHEN DER HANSESTADT LÜBECK (B-Plangebiete und Flächen § 34 BauGB)



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\STADTENTWICKLUNG\NSPLANUNG\WOHNBAU\2017\CAD\Wohnungsmarktbericht\2017.dwg - Wohnbauflächen

Plangrundlage DTKA 50
im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Schleswig-Holstein



ZEICHENERKLÄRUNG

-  A - Projekte seit 2015 abgeschlossen (im Bau od. bebaut)
-  B - Projekte seit 2015 abgeschlossen (B-Plan rechtskräftig, Vermarktung 34er-Flächen abgeschlossen; noch nicht im Bau)
-  C - Projekte in Bearbeitung (B-Planverfahren, Vermarktung 34er-Flächen läuft)
-  D - Noch ausstehende Projekte (Realisierung teils noch unklar)

Hansestadt LÜBECK

-  FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN
-  BEREICH 5.610 - STADTPLANUNG | BAUORDNUNG



Wohnungsmarktbericht 2017

Projekte seit 2015 abgeschlossen (im Bau oder bebaut)	B-Plan/§34	Abschluss			davon gefö.	Summe WE
		Verfahren	EFH	GWB		
A 002 St. Hubertus-Park (noch freie Grundstücke in 2015)	09.54.01	III 2012	22	0	0	22
A 003 Niendorfer Hauptstraße (noch freie Grundstücke in 2015)	19.02.00	I 2013	14	0	0	14
A 004 Bahnhofsvorplatz / Schützenstraße (Realisierung unklar)	03.58.00	I 2013	0	75	0	75
A 005 Rönnaauer Weg (noch freie Grundstücke in 2015)	32.76.02	III 2013	6	0	0	6
A 006 Stadtwerke Moisliger Allee (z.T. Studenten)	03.10.00	III 2013	0	214	0	214
A 007 Heiweg / Heidenkoppel (noch freie Grundstücke in 2015)	07.43.00	III 2014	16	0	0	16
A 008 Blankensee / Alter Dorfkern (noch freie Grundst. in 2015)	10.04.00	III 2014	18	8	0	26
A 009 Gründungsquartier	01.19.00	IV 2015	5	140	12	145
A 010 Godewind / Am Fahrenberg	32.13.00	I 2016	0	70	0	70
A 011 St. Jürgen Wasserkunst	02.13.00	III 2016	35	185	0	220
A 012 Steenkamp 34	§ 34	IV 2016	0	22	0	22
A 013 Falkenstraße / Brückenweg 1. BA	06.10.00	IV 2016	0	70	0	70
			116	784	12	900

Projekte seit 2015 abgeschlossen (B-Plan rechtskräftig, Vermarktung 34er-Flächen abgeschlossen)

B 001 Rothebek	13.03.00	I 1997	65	30	30	95
B 013 Falkenstraße / Brückenweg 2. BA	06.10.00	IV 2016	0	30	0	30
B 014 Fischereihafen / Baggersand	32.14.00	III 2017	0	495	40	495
B 015 Ziegelstraße	§ 34	III 2017	0	4	4	4
B 016 Umnutzung ehem. Friedrich- Liszt-Schule (Studenten)	§ 34	III 2017	0	43	0	43
B 017 Strandweg	§ 34	IV 2017	0	40	16	40
B 018 Marliring / Goebenstraße	§ 34	IV 2017	0	20	20	20
B 019 Triftstraße	05.42.00	IV 2017	10	115	0	125
B 020 Moisliger Baum	§ 34	IV 2017	0	41	19	41
B 021 Rehsprung Kücknitz 1. BA	§ 34	IV 2017	0	66	66	66
			75	884	195	959

Projekte in Bearbeitung (B-Planverfahren oder Vermarktung 34-er Fläche läuft)

C 022 Dankwartsgrube (B-Plan rechtskr., Ausschreibung läuft)	01.22.00	I 2018	0	40	0	40
C 023 Am Schevenbarg	§ 34	I 2018	0	9	9	9
C 024 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel	23.26.00	II 2018	20	0	0	20
C 025 Elbingstraße	§ 34	II 2018	0	40	0	40
C 026 Schönböckener Straße 87 c	§ 34	II 2018	0	8	8	8
C 027 Blessensahl 1 (B-Plan rechtskräftig; Ausschr. anstehend)	29.27.09	III 2018	14	0	0	14
C 028 Schwartauer Allee / Elisenstraße	05.30.00	III 2018	0	10	10	10
C 029 Am Ährenfeld (Johannes-Kepler-Quartier)	07.44.00	III 2018	45	165	55	210
C 030 Dornbreite / Medenbreite	23.19.00	III 2018	50	0	0	50
C 031 Buntekuh / Pinassenweg	22.04.00	IV 2018	75	70	25	145
C 032 Bornkamp / Schärenweg (inkl. 200 WE Studenten)	09.13.00	II 2019	35	240	20	275
C 033 Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei	24.08.00	III 2019	125	25	0	150
C 034 Schlutuper Straße / Kleingarten Lauerhof	07.32.00	III 2019	120	280	100	400
C 035 Schönböckener Straße 55 (Wohnstift)	04.12.00	III 2019	20	45	15	65
C 036 Am Waldsaum (ehem. Volksfestplatz)	06.12.00	III 2019	75	65	20	140
C 037 St. Lorenz-Brücke (ehemaliger Güterbahnhof)	03.50.00	IV 2019	50	110	35	160
C 038 Geniner Ufer / Welsbachstraße	02.14.00	III 2020	20	830	275	850
C 021 Rehsprung Kücknitz Süd	B-Plan	III 2019	14	42	0	56
C 039 Neue Teutendorfer Siedlung	B-Plan	II 2020	250	50	15	300
			913	2029	587	2942

Noch ausstehende Projekte (Realisierung teils noch unklar)

D 040 Nördliche Wallhalbinsel Änderung B-Plan 01.75.00	B-Plan					60
D 041 Schwartauer Allee / Katharinenstraße (Schlachthof)	04.41.00					130
D 042 Howingsbrook	B-Plan					300
D 043 Marie-Juchacz-Weg (ehem Bolzplatz)	B-Plan					85
D 044 Wohnen auf Kleingartenfläche Maienweg	B-Plan					15
D 045 Pommernzentrum	B-Plan					80
D 046 Nachnutzung Kühne-Gelände Schlutup	B-Plan					45
D 047 Marliring / Nettelbeckstr. (Nachverdichtung)	B-Plan					50
D 048 Moisliger Allee / Sellschopp	B-Plan					120
D 027 Blessensahl 2	B-Plan					20
D 049 Krummesse Am Mühlenbach	B-Plan					10
D 050 Töpferweg (Autohaus Hansa)	B-Plan					75
D 051 Bahnflächen Schlutup zu Wohnbauflächen	B-Plan					70
D 052 Lauer Weg	B-Plan					10

1070

6 Schlussfolgerungen

- Aufgrund der Zunahme der Haushalte ist nach Lübecker Prognose voraussichtlich ein Bedarf von rd. 3.900 zusätzlichen Wohneinheiten ohne Ersatzneubau erforderlich. Die Flächenpotenziale dafür sind vorhanden. Der Schwerpunkt des benötigten Zusatzneubaus ist bereits 2020 erreicht.
- Laut Lübecker Prognose wäre im Zeitraum von 2015 bis 2020 theoretisch ein jährlicher Neubau von 650 zusätzlichen Wohnungen erforderlich (ohne Ersatzneubau). Praktisch können auf Basis der vorstehenden Tabelle die tatsächlich bereitgestellten sowie zu erwartenden Wohnbauflächen dargestellt werden:

Rückblick		<i>Prognose</i>	
2015	610 WE	2018	550 WE
2016	410 WE	2019	1.220 WE
2017	830 WE	2020	1.150 WE

Eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen bis 2020 ist somit möglich. Gebaut sind die Wohnungen damit noch nicht.

- Legt man die Prognose vom Statistikamt Nord oder empirica zugrunde, erhöhen sich die jährlichen Bedarfe bis 2020 kaum. Grund ist, dass das Haushaltswachstum in allen drei Prognosen bis 2020 ähnlich ausfällt – die Spreizung beginnt erst nach 2020, wenn in der Lübecker Prognose die Stagnation beginnt, in den anderen Prognosen jedoch ein weiteres Wachstum zu verzeichnen ist.
- Durch die Verwaltung wurden in den letzten 3 Jahren zahlreiche Bebauungsplanverfahren für Wohnbauflächen gestartet, die derzeit und in den nächsten Jahren Rechtskraft erlangen (s.o.). Es ist nicht unwahrscheinlich, dass der Flaschenhals bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mittelfristig nicht mehr in der Bereitstellung von Flächen verortet sein wird, sondern in der baulichen Umsetzung. Derzeit werden jährlich rd. 430 Wohnungen (mit Ersatzneubau) gebaut.
- Vor zwei Jahren waren rd. 2.200 Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften und provisorischen Behausungen untergebracht. Durch den Rückgang der Flüchtlingszahlen finden diese nun sukzessive den Weg in den regulären Wohnungsmarkt.
- Die aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale bieten unter Berücksichtigung der durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossenen 30 % - Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau Raum für rd. 800 geförderte Wohnungen (ohne Kategorie D). Die bis 2030 wegfallenden rd. 3.700 geförderten Wohnungen können trotz vereinzelter Überschreitung der 30 % - Regelung nicht auf den zusätzlichen Bauflächen ausgeglichen werden. Weitere Erhöhungen sind dort aus fachlicher Sicht nicht zu empfehlen, um eine soziale Durchmischung der Quartiere zu gewährleisten. Deswegen muss ein zusätzlicher Fokus auf die Bestandsentwicklung gelegt werden.



- Bei den Lübecker Wohnungsunternehmen liegen die Bestandsmieten der freifinanzierten Wohnungen nur geringfügig über den Bestandsmieten der öffentlich geförderten Wohnungen. Ein Auslaufen von Belegungsbindungen führt demnach nicht zwangsläufig zu Mietpreissteigerungen. Oft sind in als problematisch wahrgenommenen Quartieren gar keine Sozialwohnungen mehr vorhanden. Die Auswertung der Bestandsmieten bietet aber nur eine grobe Orientierung, da für Wohnungssuchende nicht die Bestandsmieten, sondern die Angebotsmieten relevant sind.
- Theoretisch ist preisgünstiger Wohnraum in Lübeck zwar derzeit noch in ausreichendem Maß vorhanden, entscheidend insbesondere für die nachfragenden Haushalte ist allerdings der messbare Anstieg bei den Angebotsmieten, der auf eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes hinweist. Es ist zudem festzustellen, dass die Zahl der Personen, die auf den preisgünstigen Wohnraum zugreifen, zugenommen hat. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass es Personengruppen mit grundsätzlichen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt gibt.
- Derzeit sind so gut wie keine Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist jedoch hoch. Langfristig muss hier allerdings bedacht werden, dass die Zahl der Haushalte, die diese Wohnangebote nachfragt (z.B. Familien), zurückgeht. Auch kommt dem Bestand für die Befriedigung der zukünftigen Nachfrage eine große Bedeutung zu: 10.000 Einfamilienhäuser in Lübeck werden derzeit ausschließlich von Personen über 60 Jahren bewohnt.
- Der Trend zur Singularisierung der Lebensentwürfe hat Einflüsse auf den Wohnungsmarkt. Zukünftig sind (insbesondere ab 2030) mehr 1- und 2-Zimmer-Wohnungen erforderlich. Auch Angebote im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens werden verstärkt nachgefragt.
- Die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum wird sich weiter erhöhen, insbesondere ab 2025, wenn die „Babyboomer“ das Seniorenalter erreichen.
- Ca. 7 % des Wohnungsbestandes sind im Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft Trave, wodurch die Hansestadt Lübeck einen direkten qualitativen Einfluss auf den Wohnungsmarkt hat.
- Nach 2025 könnte aufgrund des Rückganges der Einwohnerzahl nach Lübecker Prognose ein weiteres Wachstum in Bezug auf zusätzliche Wohneinheiten zu Überhängen im Wohnungsbau führen. Zusätzliche Wohnbauflächen gehen mit zusätzlicher Infrastruktur einher, die dauerhaft vorgehalten werden muss, obwohl die Einwohnerzahl zu sinken beginnt. Dem kann begegnet werden, indem Wohnbauflächen in städtebaulich integrierten Lagen bevorzugt entwickelt werden. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Großteil der aufgezeigten Potenziale Brach- und Konversionsflächen in städtebaulich integrierten Lagen umfasst. Dadurch kann eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden, da Flächen revitalisiert, vorhandene Infrastrukturen genutzt und der freie Landschaftsraum geschützt werden.

