



# Wohnungsmarktbericht 2019





## Impressum

Hansestadt Lübeck  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Rasmus von Zamory  
Christian Stolte

Titelbild: Christian Stolte

Lübeck, November 2019

# 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 Wohnungsmarktbericht 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. Zudem werden die in der Hansestadt Lübeck zur Verfügung stehenden Bauflächen aufgezeigt. Der Bericht wird in diesem Jahr zum fünften Mal herausgebracht.

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 im nächsten Jahr aktualisiert.

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 des Wohnungsmarktes in der HL.....	7
3.1	Struktur des Wohnungsbestandes.....	7
3.2	Neubautätigkeit .....	9
3.3	Miet- und Kaufpreisniveau .....	10
3.4	Öffentlich geförderter Wohnungsbau .....	11
3.5	Preisgünstiger Wohnraum .....	14
4	Entwicklungen auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes in der HL .....	17
4.1	Demographische Entwicklung .....	17
4.2	Entwicklung der Haushalte .....	19
4.3	Asylleistungsempfänger .....	20
4.4	Wohngeld .....	20
5	Bilanz .....	22
6	Schlussfolgerungen.....	26



# 1 Allgemeine Entwicklung in Deutschland

Abb. 1  
Entwicklung Bruttoinlandsprodukt  
von 2006 bis 2018

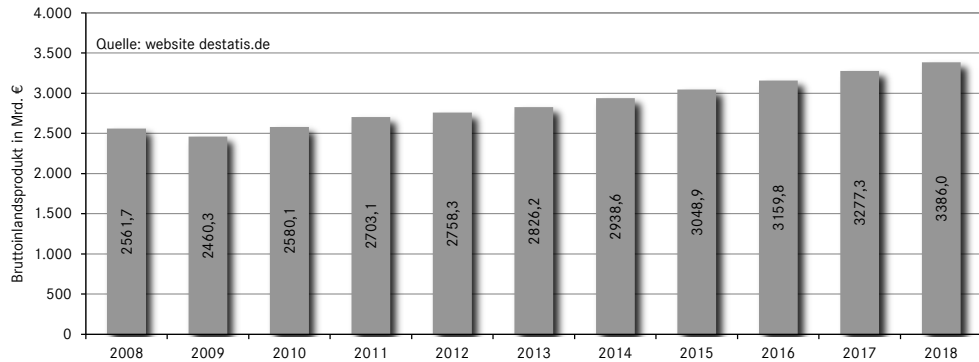


Abb. 2  
Effektivzinssätze Wohnungsbaukredite an private Haushalte  
(Zinsbindung über 10 Jahre)

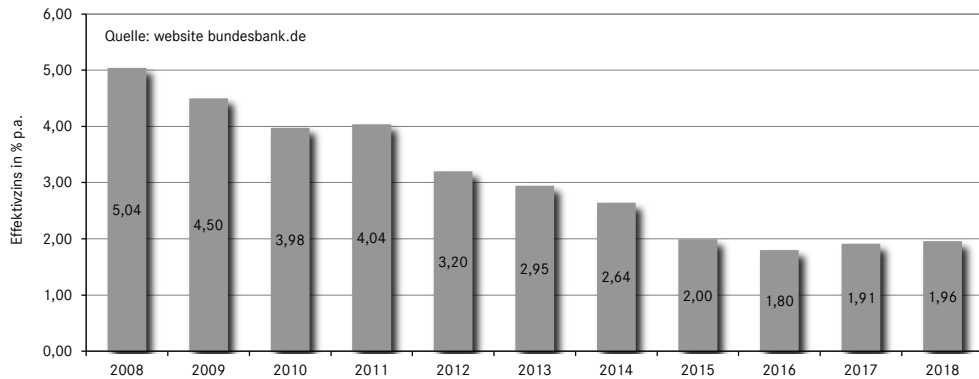


Abb. 3  
Verbraucherpreisindex für Deutschland

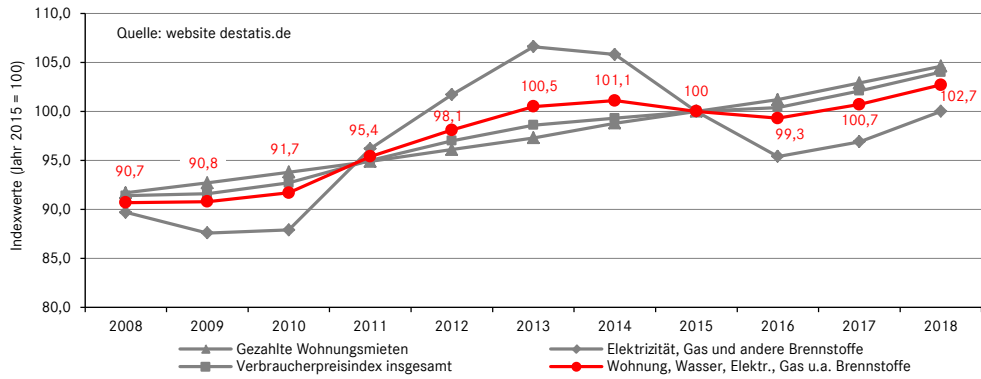


Abb. 4  
Häuserpreisindex und Preisindex für Bauland  
für Bauland in Deutschland

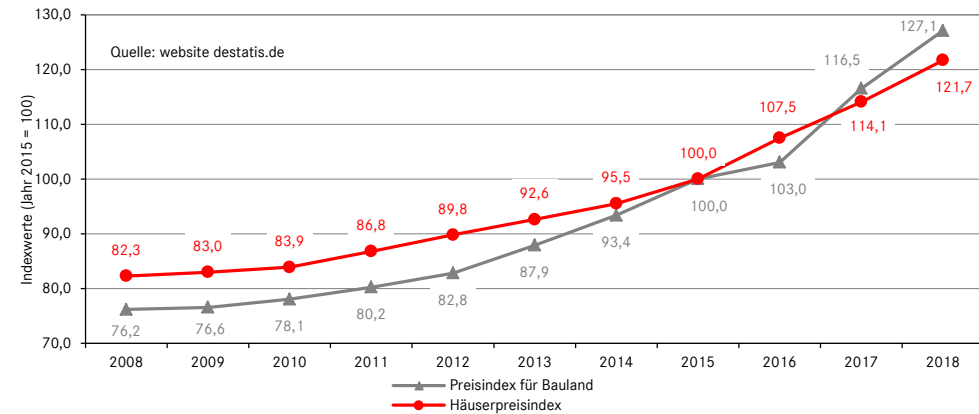


Abb. 5  
Erwerbstätige (mit Arbeitsort in Deutschland) und Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen

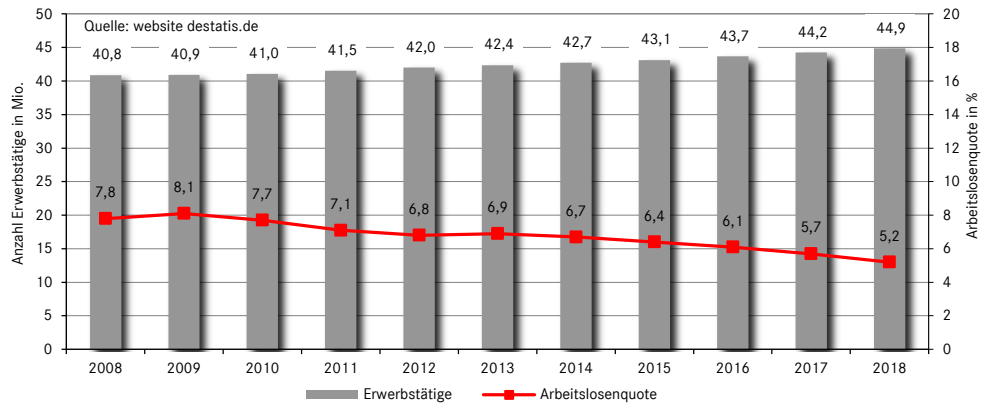
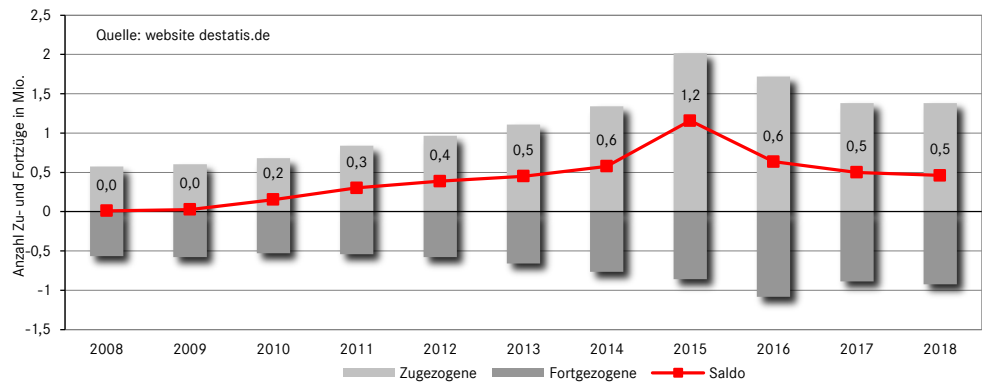


Abb. 6  
Wanderungen von nichtdeutschen Staatsangehörigen zwischen Deutschland und dem Ausland



## 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 2017 stagniert die Entwicklung des Effektivzinssatzes auf niedrigem Niveau.
- Seit 2009 ist ein stetiger Anstieg der Preise für Wohnimmobilien und Wohnbauland zu verzeichnen. Seit 2016 steigen die Preise für Wohnbauland überproportional an.
- 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, mit einem Spitzenwert im Jahr 2015. Die Zuwanderung ist seit 2016 rückläufig.



## 2 Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck

### 2.1 Arbeitsmarkt

Abb. 7  
Arbeitslosigkeit in Lübeck

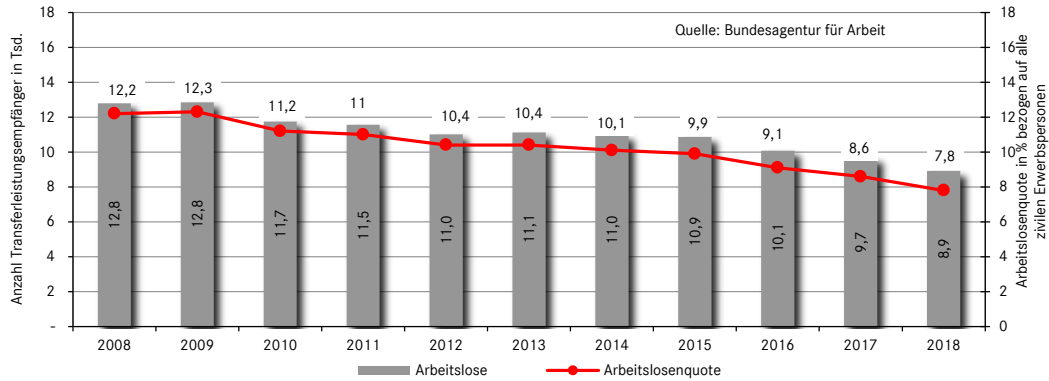


Abb. 8  
Arbeitslosenquote bezogen auf alle Erwerbspersonen im Städtevergleich

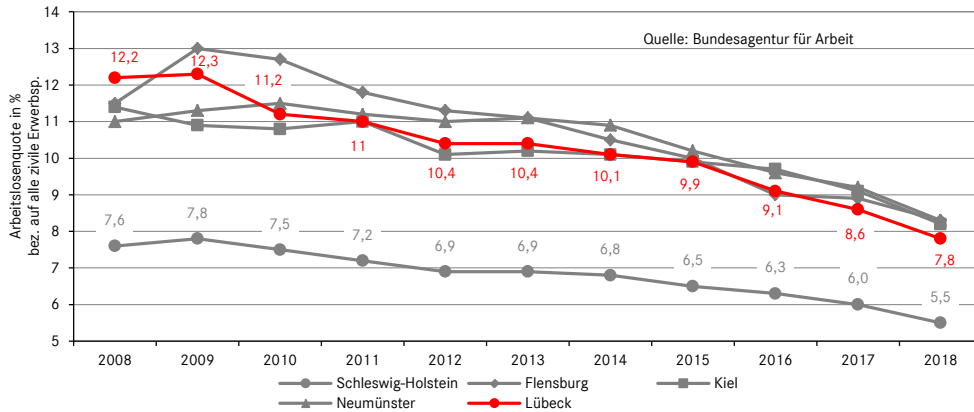
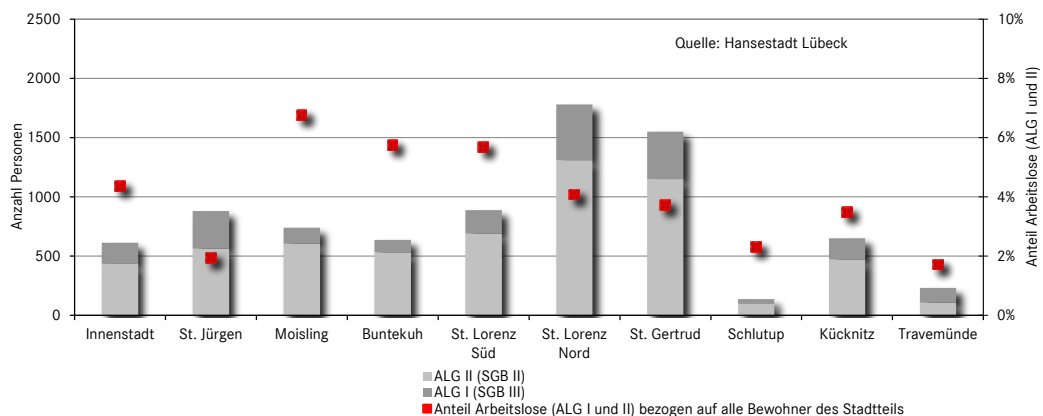


Abb. 9  
Arbeitslose (ALG I und II) in den Stadtteilen 2018





## 2.2 Pendlerverflechtungen

Abb. 10  
Einpender nach  
Lübeck 2018

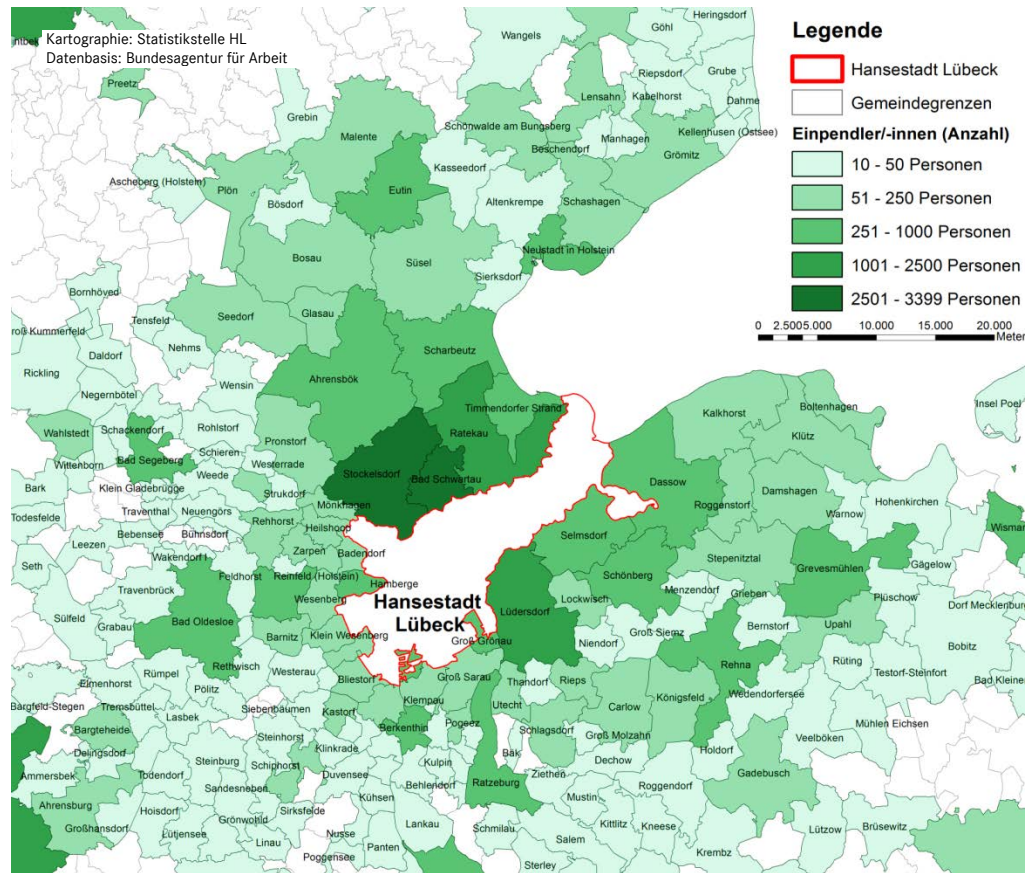


Abb. 11  
Auspender aus  
Lübeck 2018

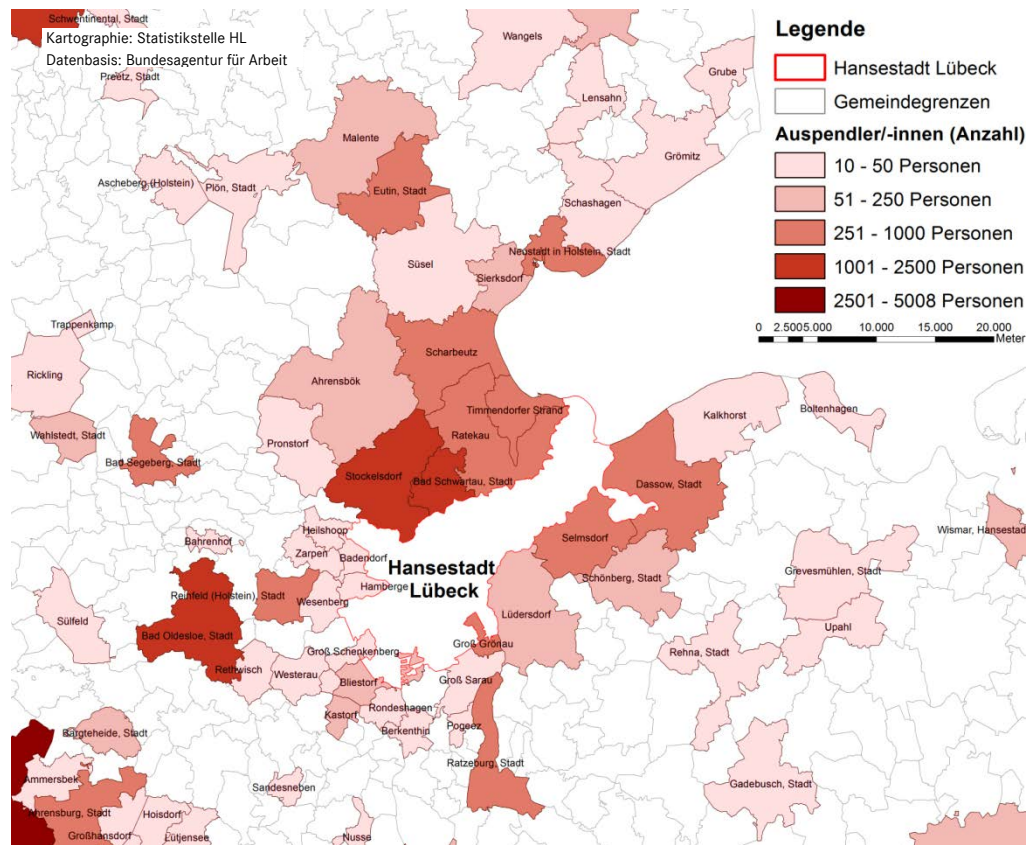
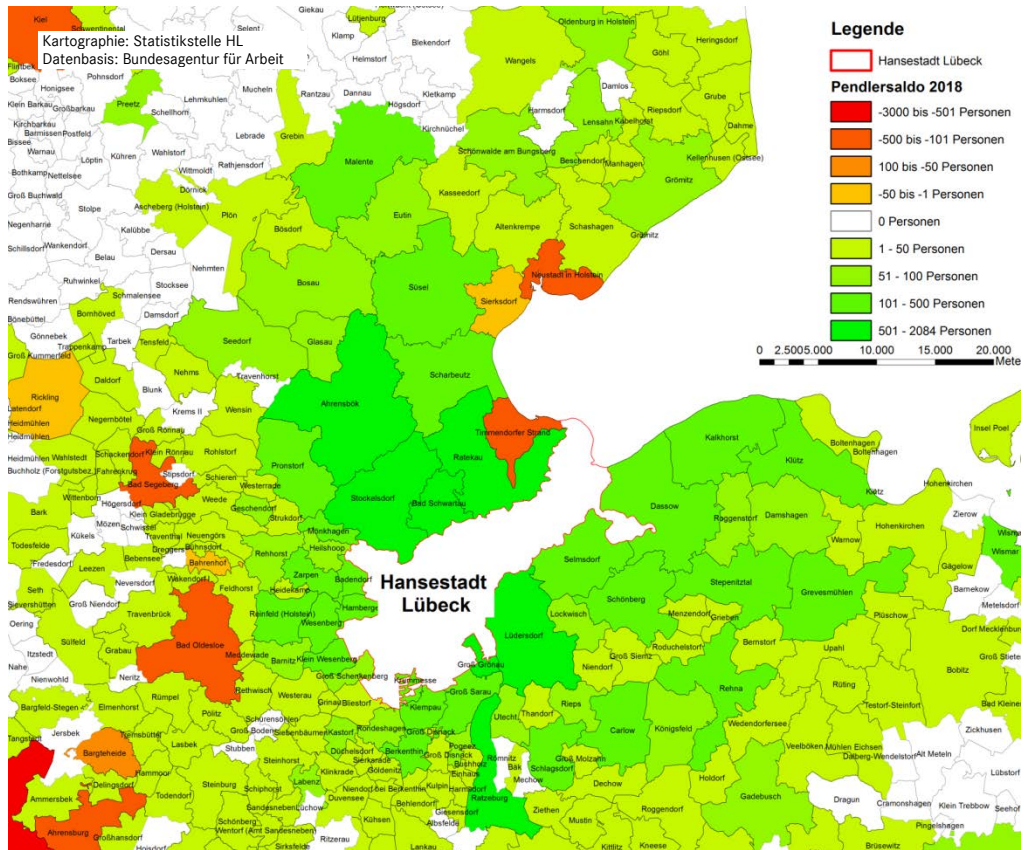




Abb. 12  
Pendlersaldo Lübeck  
2018



## Trends in der Hansestadt Lübeck

- Die Arbeitslosenquote liegt wie in den anderen Oberzentren in Schleswig-Holstein über dem Landesdurchschnitt. Sie ist jedoch in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen auf 7,8 Prozent.
- Die Stadtteile Moisling, Buntekuh und St. Lorenz Süd verzeichnen einen 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 2018 auf insgesamt 42.470.
- 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) 2018

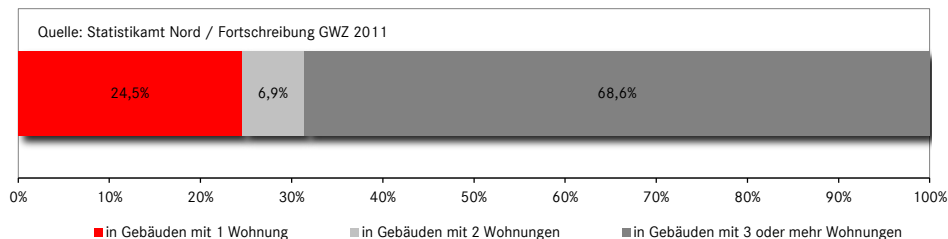


Abb. 14  
Eigentumsverhältnisse

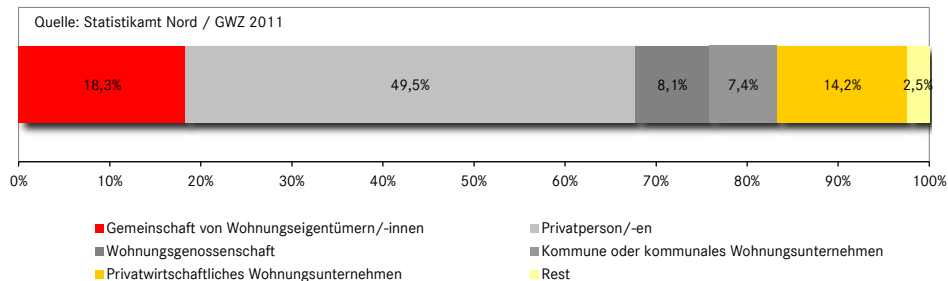


Abb. 15  
Art der Wohnungsnutzung

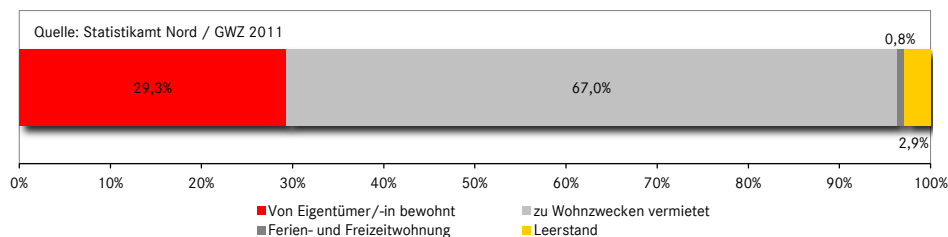
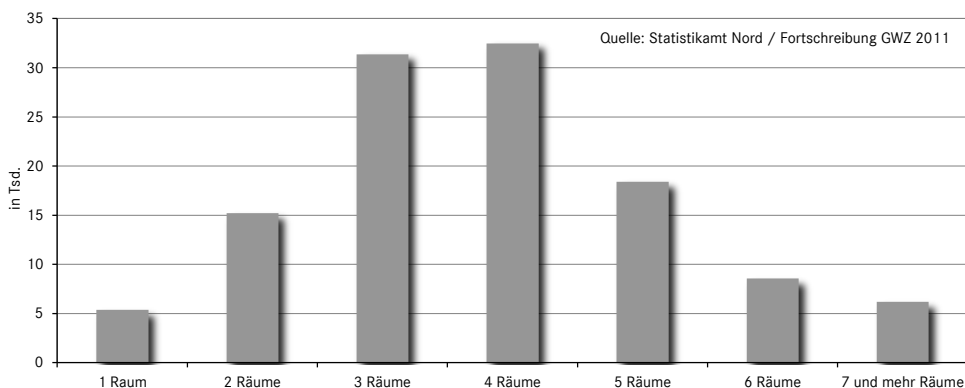


Abb. 16  
Anzahl Wohnungen nach Anzahl der Räume 2018





# Wohnungsmarktbericht 2019

Abb. 17  
Wohnfläche pro Kopf im Vergleich 2018

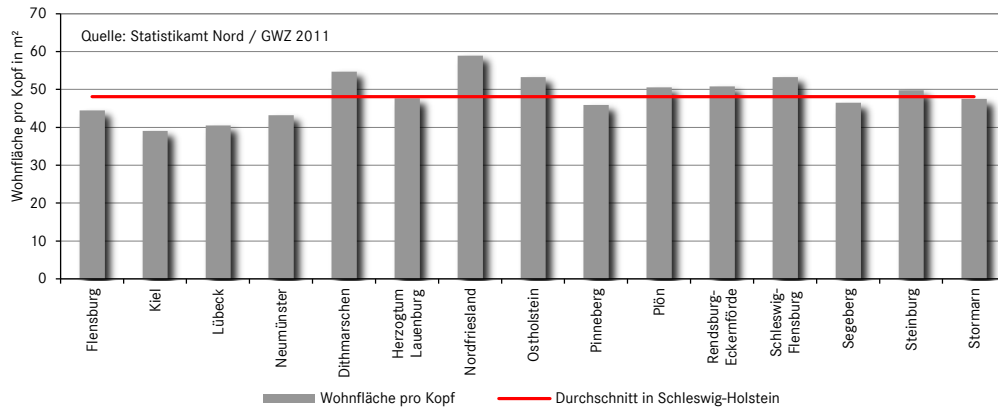


Abb. 18  
Gebäudealter

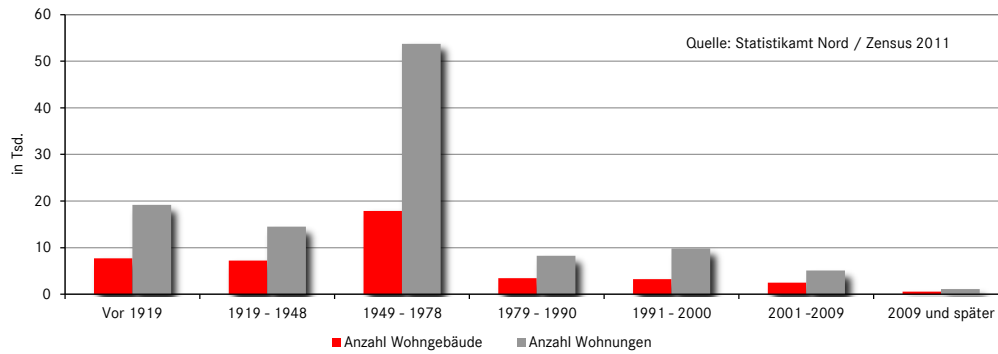


Abb. 19  
Leerstandsquote 2015 bis 2019 nach Stadtteilen

Stadtteil	Anteil leerstehender Wohnungen (ohne sanierungsbedingte Leerstände)				
	2015	2016	2017	2018	2019
Buntekuh	0,90%	0,40%	0,50%	1,50%	1,30%
Innenstadt	0,70%	1,80%	1,40%	2,00%	2,10%
Kücknitz	1,30%	1,30%	1,30%	1,40%	1,10%
Moising	6,70%	10,40%	8,60%	6,50%	7,40%
Schlutup	4,10%	4,70%	5,00%	2,00%	2,30%
St. Gertrud	1,50%	2,00%	1,70%	2,00%	1,80%
St. Jürgen	0,80%	0,40%	0,70%	1,50%	0,60%
St. Lorenz Nord	1,00%	1,00%	0,90%	1,50%	2,10%
St. Lorenz Süd	0,90%	1,30%	1,40%	0,70%	0,40%
Travemünde	0,90%	0,50%	1,30%	1,20%	0,40%
Gesamtstadt	1,60%	2,20%	1,80%	2,00%	2,00%

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft  
Stand August 2019

Abb. 20  
Leerstandsquote 2015 bis 2019 nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgröße	Anteil leerstehender Wohnungen (ohne sanierungsbedingte Leerstände)				
	2015	2016	2017	2018	2019
bis 50 m²	1,50%	2,30%	2,20%	2,80%	2,80%
über 50 bis 60 m²	1,20%	1,10%	1,30%	1,70%	1,20%
über 60 bis 75 m²	2,10%	3,10%	2,20%	1,80%	2,40%
über 75 bis 85 m²	1,00%	1,70%	1,60%	1,50%	0,80%
über 85 m²	1,40%	1,80%	1,30%	1,50%	1,60%
Insgesamt	1,60%	2,20%	1,80%	2,00%	2,00%

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft  
Stand August 2019

### 3.2 Neubautätigkeit

Abb. 21  
Anzahl genehmigter  
Wohneinheiten (einschließ-  
lich Ersatzneubau)

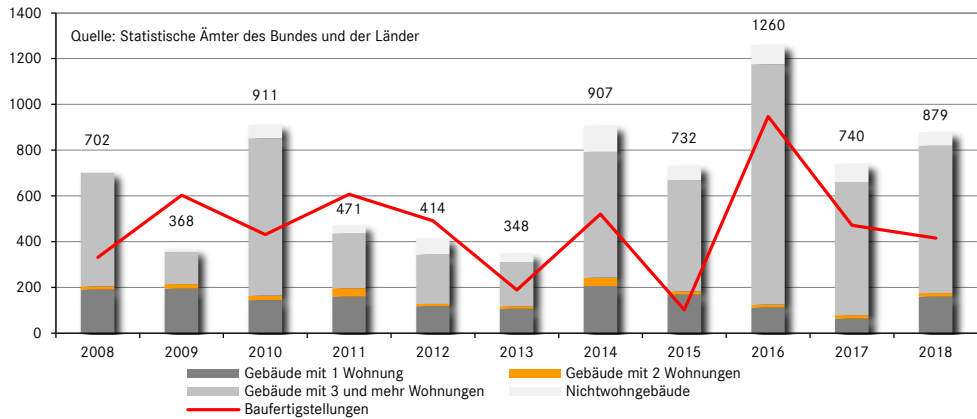


Abb. 22  
Anzahl fertiggestellter  
Wohneinheiten (einschließ-  
lich Ersatzneubau)

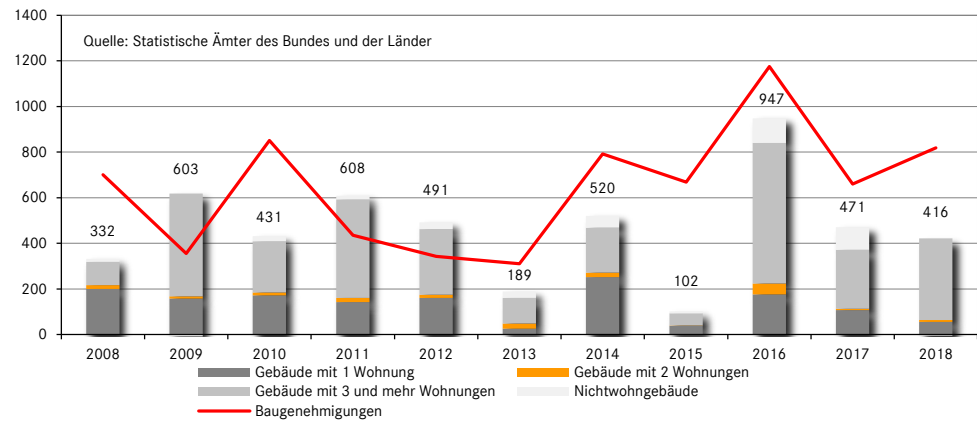


Abb. 23  
Saldo fertiggestellter  
Wohneinheiten  
(ohne Nutzungsänderun-  
gen)

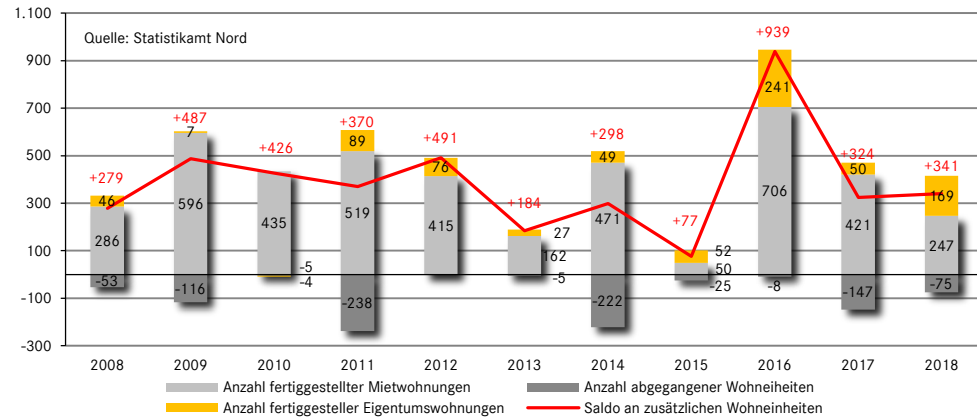
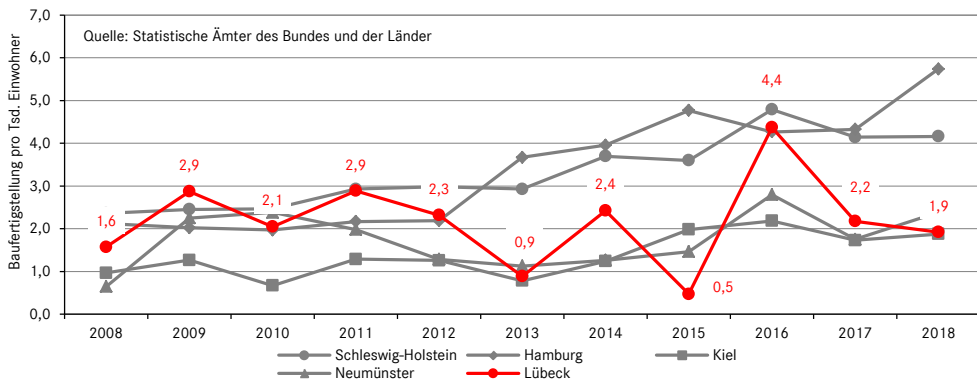


Abb. 24  
Baufertigstellungen pro  
Tsd. Einwohner





### 3.3 Miet- und Kaufpreisniveau

Abb. 25  
Mietspiegel 2018

Wohnungsgröße		25 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 und mehr m <sup>2</sup>
Baujahr		1	2	3	4
bis 1918	A	8,19 7,00 - 10,21	7,69 6,59 - 9,03	7,12 6,03 - 8,23	7,3 6,03 - 8,92
1919-1948	B	6,76 6,19 - 7,53	6,35 5,57 - 7,43	6,57 5,53 - 8,00	6,3 5,50 - 7,24
1949-1957	C	6,06 5,53 - 6,89	5,99 5,33 - 7,02	6,74 6,10 - 7,53	-
1958-1968	D	6,73 5,53 - 8,00	5,87 4,92 - 7,00	5,64 4,90 - 6,33	-
1969-1978	E	6,37 4,82 - 7,79	6,26 4,61 - 7,79	5,34 4,44 - 6,04	4,98 4,23 - 6,04
1979-1990	F		6,82 5,69 - 8,04	6,79 5,65 - 8,03	6,81 5,10 - 8,48
1991-2001	G	6,63 5,73 - 7,35	7,41 6,50 - 8,05	8 7,08 - 8,65	7,78 * 6,49 - 9,48
2002-2017	H		8,29 7,18 - 9,15	8,05 7,17 - 8,90	8,34 7,40 - 9,70

Hinweise: - = keine ausreichende Datengrundlage vorhanden  
\* = geringe Fallzahl (Aussagekraft begrenzt)

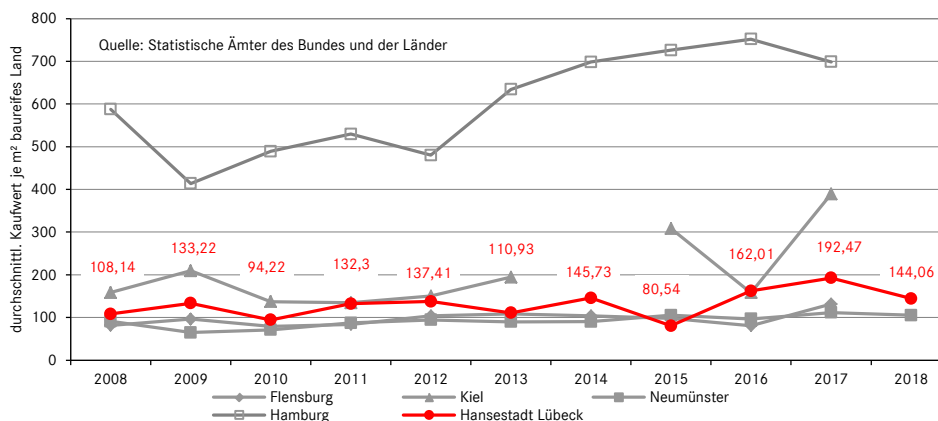
Informationen zum Mietspiegel siehe website: [http://www.luebeck.de/bewohner/bauen\\_wohnen/mietspiegel/](http://www.luebeck.de/bewohner/bauen_wohnen/mietspiegel/)  
Quelle: Hansestadt Lübeck, Mietspiegel 2018

Abb. 26  
Vergleich der Mieteckwerte 2018 und 2016 – Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>

Baujahr	bis 1918	1919-1948	1949-1957	1958-1968	1969-1978	1979-1990	1991-2001	2002-2017
	A	B	C	D	E	F	G	H
Durchschnitt 2018	7,53	6,41	6,08	5,94	5,69	6,81	7,68	8,19
Durchschnitt 2016	7,03	5,95	5,74	5,89	5,49	6,81	7,62	8,62
Veränderung absolut 2018 zu 2016	+ 0,5	+ 0,46	+ 0,34	+ 0,05	+ 0,2	+ 0%	+ 0,06	- 0,43
Veränderung relativ 2018 zu 2016	+ 7%	+ 8%	+ 6%	+ 1%	+ 4%	+ 0%	+ 1%	- 5%

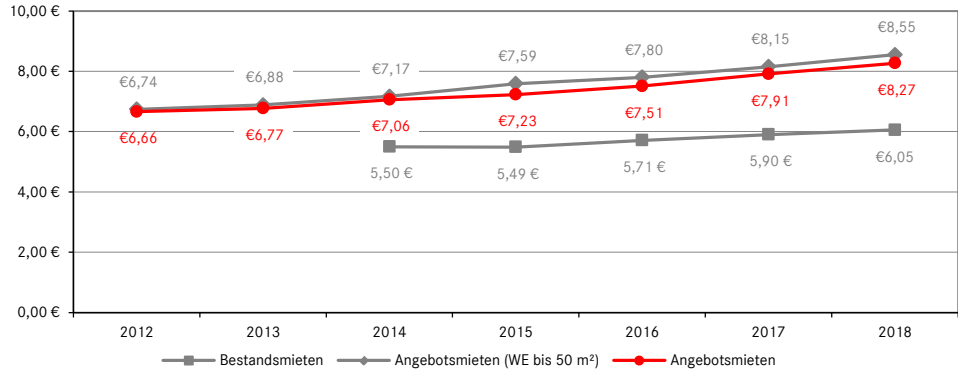
Quelle: Hansestadt Lübeck, Methodenbericht Mietspiegel 2018

Abb. 27  
Entwicklung der durchschnittl. Kaufwerte je m<sup>2</sup> baureifes Land



Hinweise: Kaufwerte für Kiel (2014, 2018) Flensburg (2018) und Hamburg (2018) liegen nicht vor

Abb. 28  
Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten zwischen 2012 und 2019



Quellen: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten ab 2014) und Daten empirica-systeme Marktdatenbank (Angebotsmieten)

### 3.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Abb. 29  
Fertigstellung bezugsfertiger öffentlich geförderter Wohneinheiten

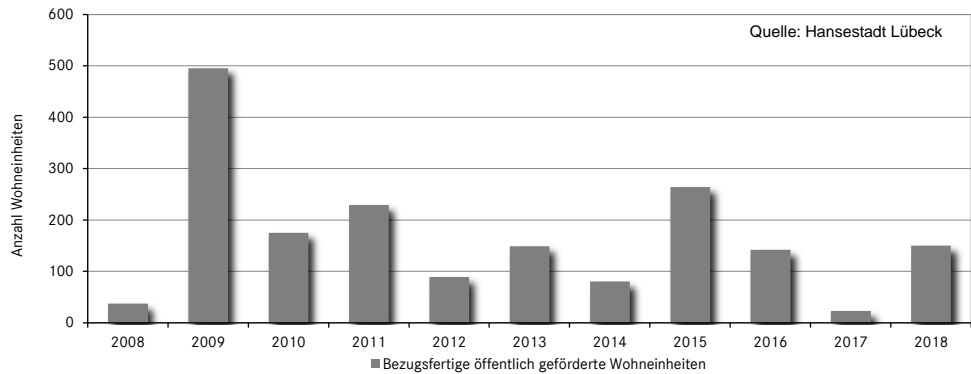
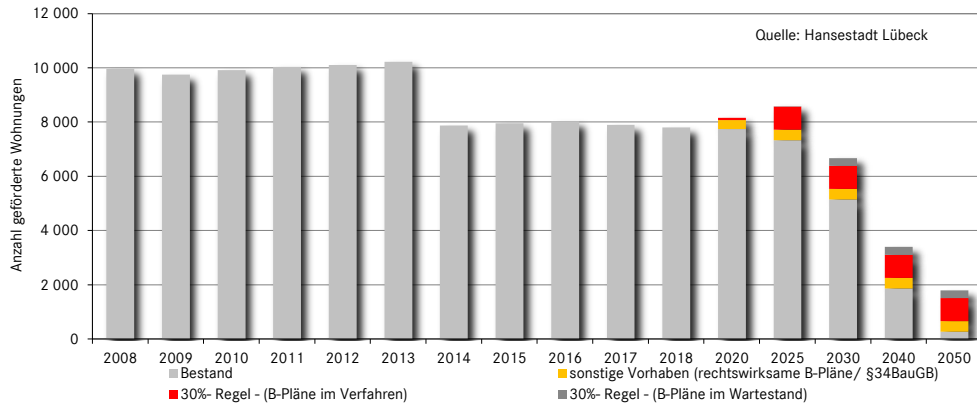


Abb. 30  
Schätzung der Entwickl. des öffentl. gef. Wohnungsbestandes bis 2050 (unter Berücks. mögl. Neubauten)



HINWEIS: Für weitere Informationen zu den geplanten geförderten Wohneinheiten siehe Tabelle auf Seite 23.

Abb. 31  
Belegungsbindungen geförderter Wohnungsbau nach Stadtteilen in 2018

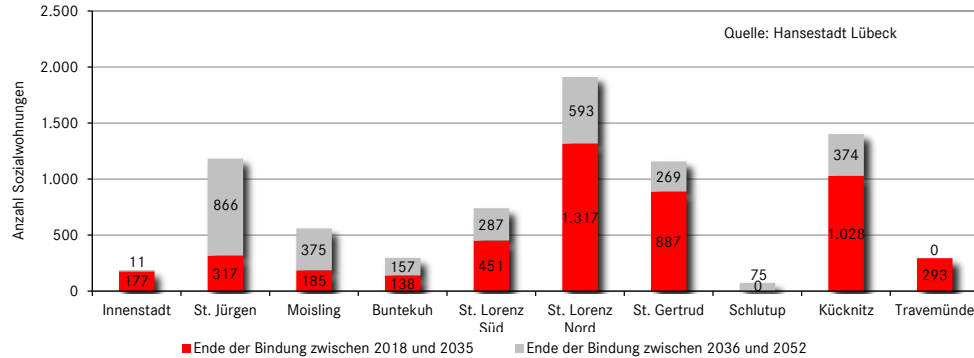
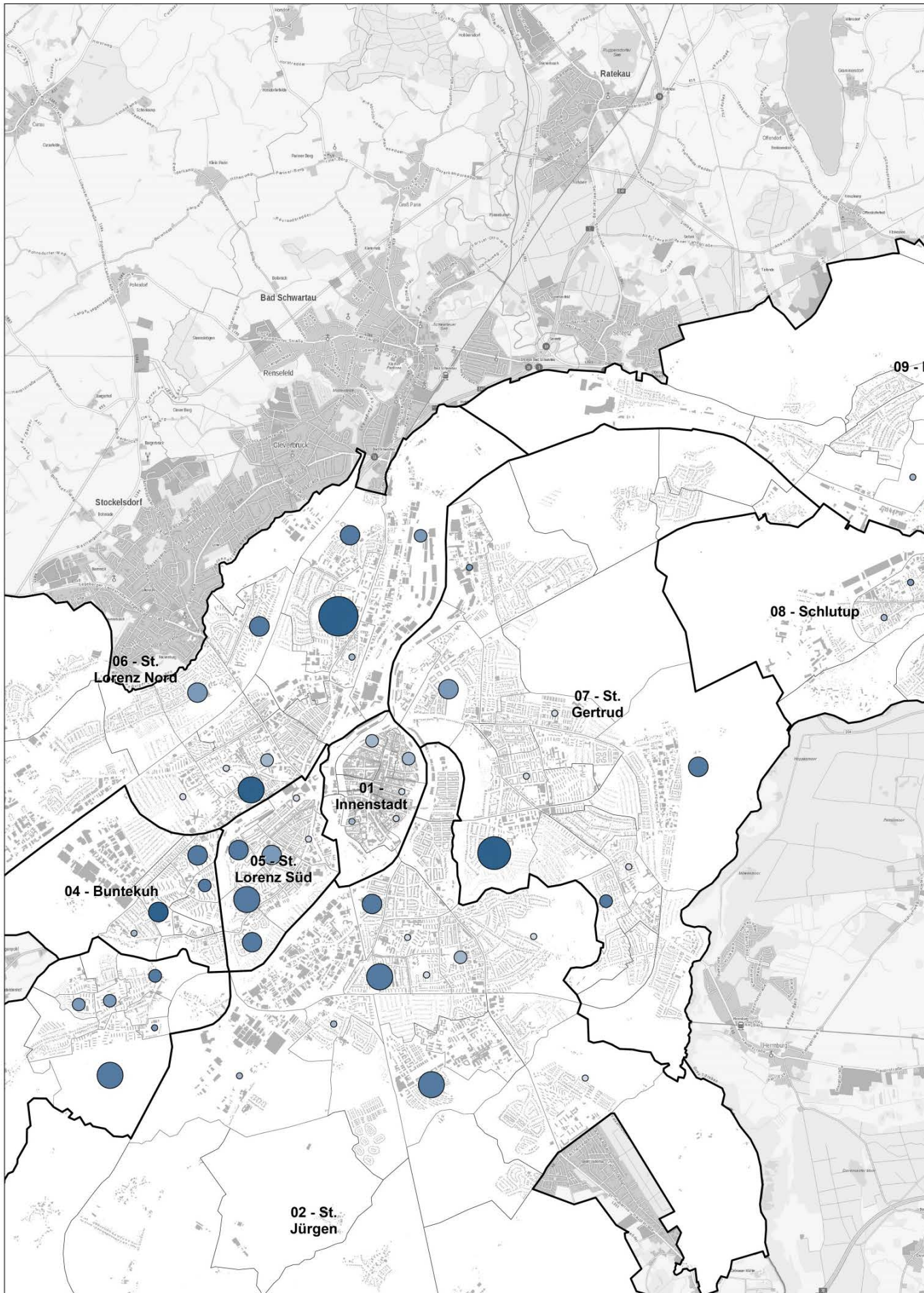


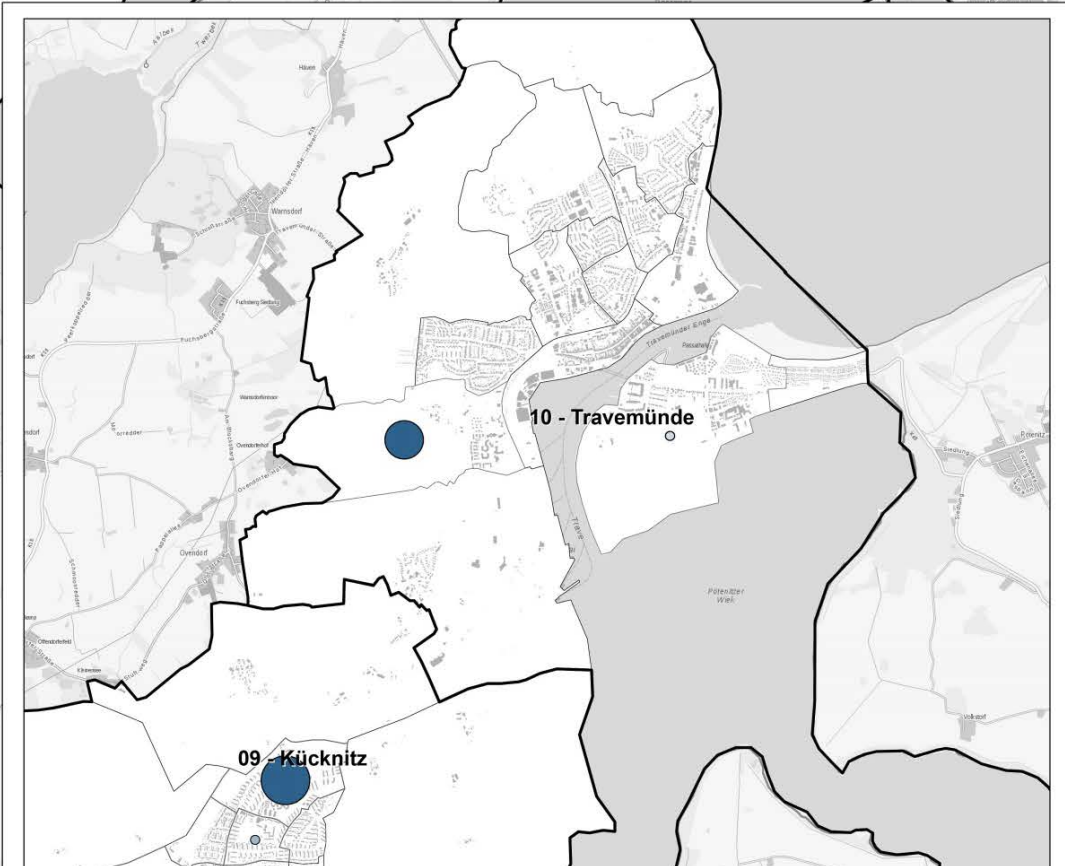
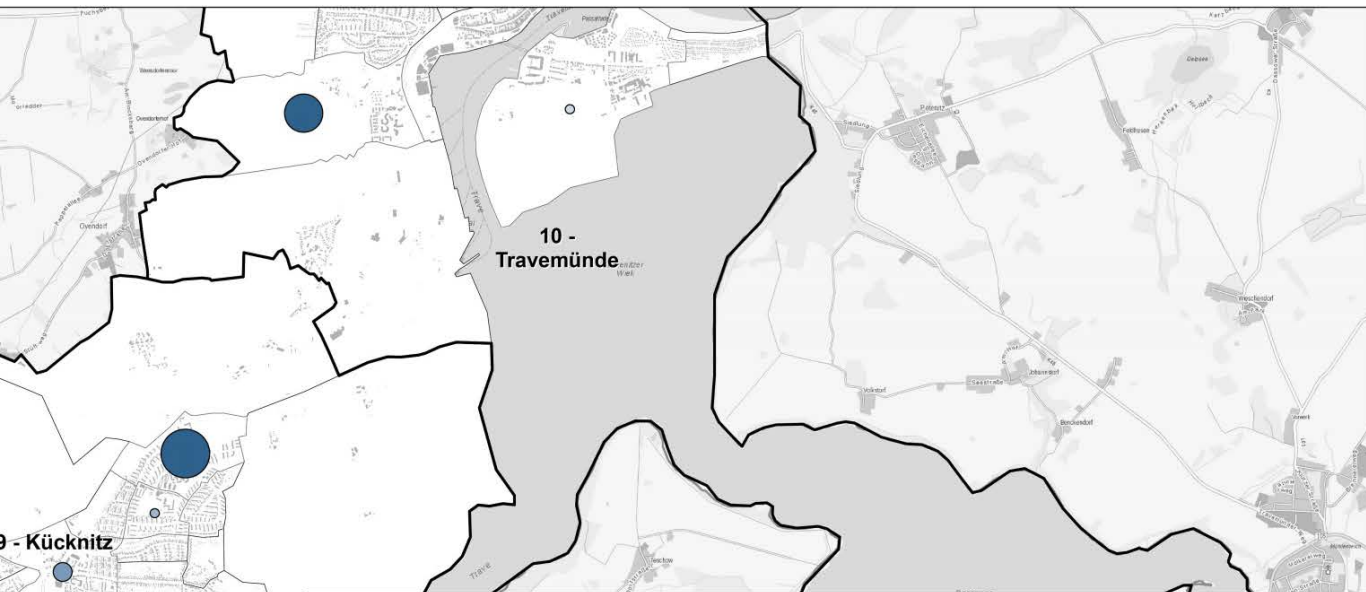
Abb. 32  
Freimeldungen geförderter Wohnungen aufgrund von Benennungsrechten

Jahr	2016	2017	2018	2019*
Anzahl	302	226	273	200

HINWEIS: Anzahl der an die Wohnungsvermittlung aufgrund von bestehenden Benennungsrechten zur Vermittlung freigegebenen Wohnungen pro Jahr / \* Stand: 31.10.2019  
Quelle: Hansestadt Lübeck







### Bestand geförderter Wohnungsbau in der Hansestadt Lübeck

Anzahl geförderte WE  
7.800 WE (Stand 31.12.2018)

- 1 - 50 (24)
- 51 - 100 (11)
- 101 - 250 (11)
- 251 - 500 (6)
- 501 - 750 (5)
- 750 - 1.000 (1)

Anteil geförderte WE bezogen auf die HH  
7.800 WE (Stand 31.12.2018)

- keine geförderte WE (90)
- 0,1% - 2,5% (14)
- 2,6% - 5% (12)
- 5,1% - 10% (10)
- 10,1% - 25% (14)
- 25,1% - 52% (8)





### 3.5 Preisgünstiger Wohnraum

Abb. 33  
Durchschnittliche  
Bestandskaltmiete pro  
m<sup>2</sup> 2018

Stadtteile	Ø Kaltmiete pro m <sup>2</sup>			
	Insgesamt (n = 25.397)	freifinanzierte Wohn- nungen (n = 17.770)	öffentlich geförderte Wohnungen (n = 7.627)	Auswertung Angebotsmieten (n = 4.405 )
Buntekuh	5,31 €	5,36 €	5,18 €	7,58 €
Innenstadt	6,90 €	7,16 €	6,08 €	8,87 €
Kücknitz	5,75 €	5,85 €	5,62 €	6,95 €
Moisling	4,85 €	4,59 €	5,55 €	7,57 €
Schlutup	5,34 €	5,24 €	5,63 €	7,19 €
St. Gertrud	6,45 €	6,61 €	5,79 €	8,14 €
St. Jürgen	6,77 €	6,98 €	6,08 €	8,41 €
St. Lorenz Nord	5,91 €	5,89 €	5,93 €	8,17 €
St. Lorenz Süd	6,14 €	6,68 €	5,36 €	8,35 €
Travemünde	6,16 €	6,66 €	5,36 €	9,46 €
Gesamtstadt	6,05 €	6,19 €	5,74 €	8,27 €

Quelle: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und empirica-systeme Marktdatenbank (Angebotsmieten)

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.

Abb. 34  
Preisgünstige Wohnun-  
gen nach Wohngeld-  
höchstbeträgen 2018

Definition 1: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Wohngeld- höchstbetrag (Bruttokaltmiete) *	Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (n = 25.397)	Auswertung Angebotsmieten (n = 4.405 )
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	434,00 €	95%	61%
2 Personen	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	526,00 €	91%	46%
3 Personen	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	626,00 €	91%	45%
4 Personen	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	730,00 €	83%	30%
5 oder mehr Personen	über 85 m <sup>2</sup>	834,00 €	72%	17%
Insgesamt	-	-	90%	46%

\* Anpassung der Wohngeldhöchstbeträge zum 01.01.2016

Quellen: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und Daten empirica-systeme Marktdatenbank (Angebotsmieten)

Abb. 35  
Preisgünstige Wohnun-  
gen nach Mietobergren-  
zen 2018 (§ 22 SGB II  
bzw. § 35 SGB XII)

Definition 2: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Mietobergrenzen (MOG) (Bruttokaltmiete) *	Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (n = 25.397)	Auswertung Angebotsmieten (n = 4.405 )
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	413,00 €	88%	53%
2 Personen	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	461,00 €	73%	17%
3 Personen	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	536,00 €	69%	11%
4 Personen	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	649,00 €	60%	10%
5 oder mehr Personen	über 85 m <sup>2</sup>	731,00 €	43%	4%
Insgesamt	-	-	73%	25%

\* Anpassung der Mietobergrenzen zum 01.01.2019

Quellen: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und empirica-systeme Marktdatenbank (Angebotsmieten)

## 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. 2,0 %. Die Werte liegen noch innerhalb einer erforderlichen Fluktuationsreserve zur Realisierung von Umzugsketten, da sanierungsbedingte Leerstände nicht berücksichtigt wurden. Die teilweise sehr geringen Leerstandsquoten, wie bspw. in St. Jürgen oder Travemünde verdeutlichen eine hohe Nachfrage in diesen Stadtteilen.
- Von 2008 bis 2018 wurden im Durchschnitt für ca. 700 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt und ca. 460 Wohneinheiten (inkl. Ersatzneubauten) fertiggestellt. Der Nettozuwachs an zusätzlichen Wohneinheiten lag durchschnittlich bei 385 Wohneinheiten. Seit 2014 liegt die Anzahl der Baugenehmigung deutlich über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre, weshalb in den kommenden Jahren theoretisch mit einer steigenden Anzahl von fertiggestellten Wohneinheiten zu rechnen ist. Ein deutlicher Anstieg der Baufertigstellungen ist jedoch trotz verstärkter Bemühungen in der Baulandbereitstellung bislang nicht festzustellen.
- Gegenüber dem Lübecker Mietspiegel 2016 kann im Lübecker Mietspiegel 2018 ein Anstieg der durchschnittlichen, gewichteten, rechnerischen Nettokaltmiete um 0,39 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (im Folgenden €/m<sup>2</sup>) bzw. um 6,3 % festgestellt werden. Dieses entspricht einer jährlichen Steigerung von 3,1 % und liegt damit über der durchschnittlichen Preissteigerung des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland. Die gegenüber dem Lebenshaltungskostenindex höhere Mietpreissteigerung kann in vielen deutschen Städten festgestellt werden. Insgesamt ergibt sich im Lübecker Mietspiegel eine durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat für eine frei finanzierte Wohnung von 6,64 Euro.
- Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt 2018 bei 73 % (Mietobergrenzen) bzw. 90 % (Wohngeldhöchstbetrag) in Bezug auf die Bestandsmieten (Bruttokaltmiete). Bei den für Neuvermietungen relevanten Angebotsmieten liegt der Anteil an preisgünstigen Wohnungen mit 25 % (Mietobergrenzen) bzw. 46 % (Wohngeldhöchstbetrag) deutlich niedriger.

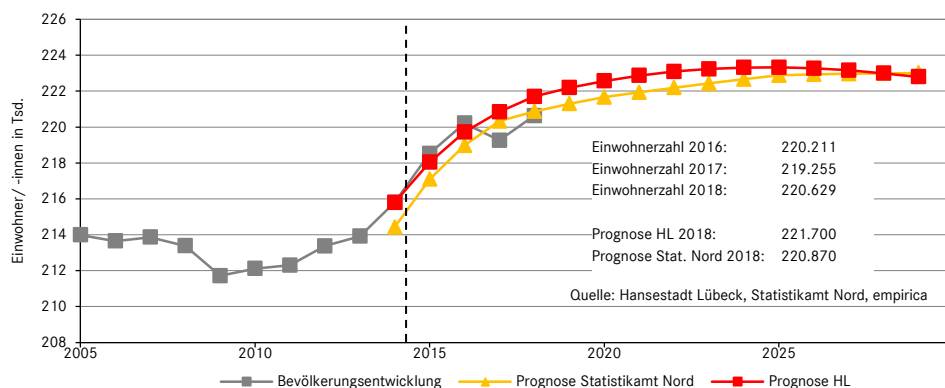


- Die für die Neuvermietung relevanten Angebotsmieten liegen durchschnittlich deutlich über den Bestandsmieten. Die jährliche durchschnittliche Mietpreissteigerung bei den Angebotsmieten entspricht 3,5 %. Die Angebotsmieten für kleinere Wohnungen bis zu 50 qm Wohnfläche liegen erwartungsgemäß leicht oberhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten.
- Aktuell bestehen 7.800 geförderte Wohneinheiten in der Hansestadt Lübeck. Von 2015 bis 2030 werden rd. 3.700 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Seit 2010 wurden jährlich rd. 144 bezugsfertige öffentliche geförderte Wohneinheiten geschaffen. Im Jahr 2018 wurden 150 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Es handelt sich hierbei nicht ausschließlich um Neubauten, sondern auch aufgrund von Modernisierungen und Sanierungen verlängerte bzw. neu geschaffene Belegungsbindungen im Bestand. Es ist zu berücksichtigen, dass die Instrumente (30%-Regelung und Verbilligungsrichtlinie) in diesem Jahr noch nicht wirksam werden konnten. Nach dem jetzigen Planungsstand und unter Einsatz der bestehenden Instrumente können bis zu 1.530 geförderte Wohneinheiten (inkl. Kategorie D - siehe Seiten 21-24) geschaffen werden.
- Frei werdende Wohnungen, für die die Hansestadt Lübeck aufgrund einer Mitförderung Benennungsrechte hat, werden dem Bereich Soziale Sicherung zur Vermittlung frei gemeldet. Das Team Wohnungsvermittlung schlägt dem Vermieter nach Dringlichkeit und Verfügbarkeit wohnungssuchende Haushalte vor, die Auswahl trifft der Vermieter. In der Wohnungsvermittlung waren mit Stichtag 31.12.2018 1.396 Haushalte wohnungssuchend gemeldet. Größte Gruppe sind die Einpersonenhaushalte mit 54,9% der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte. 18,3% der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte bestehen aus 4 und mehr Personen.
- 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. 36  
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](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. 37  
Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

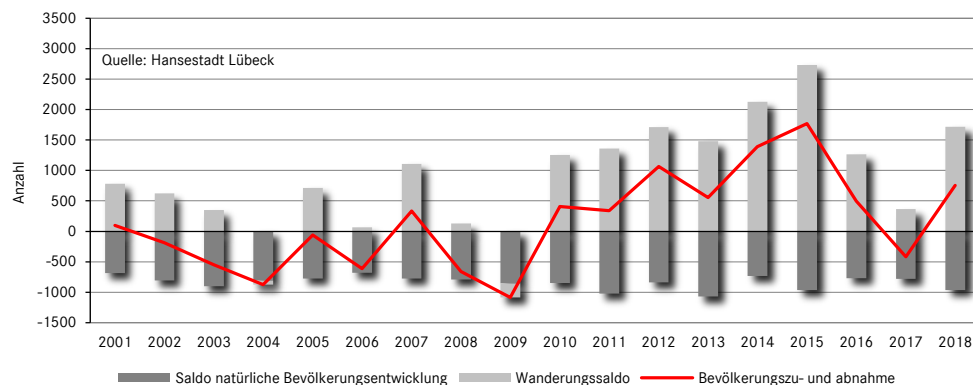


Abb. 38  
Wanderungssalden nach Altersklassen

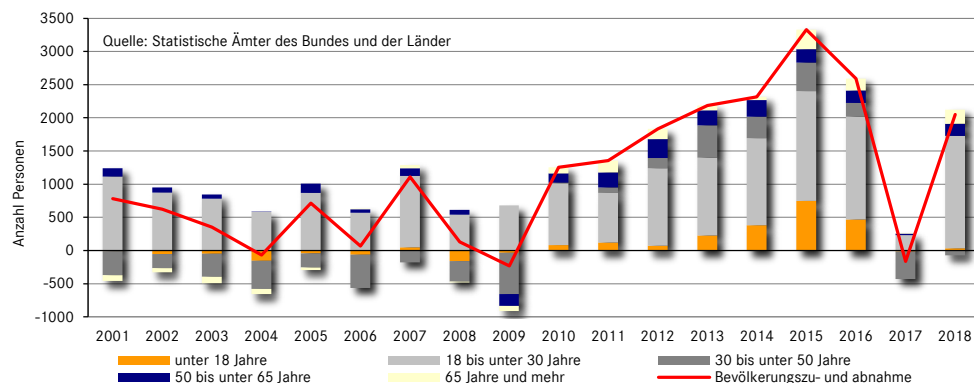




Abb. 39  
Wanderungssaldo nach  
ausgewählten Ziel- und  
Herkunftsgebieten 2018

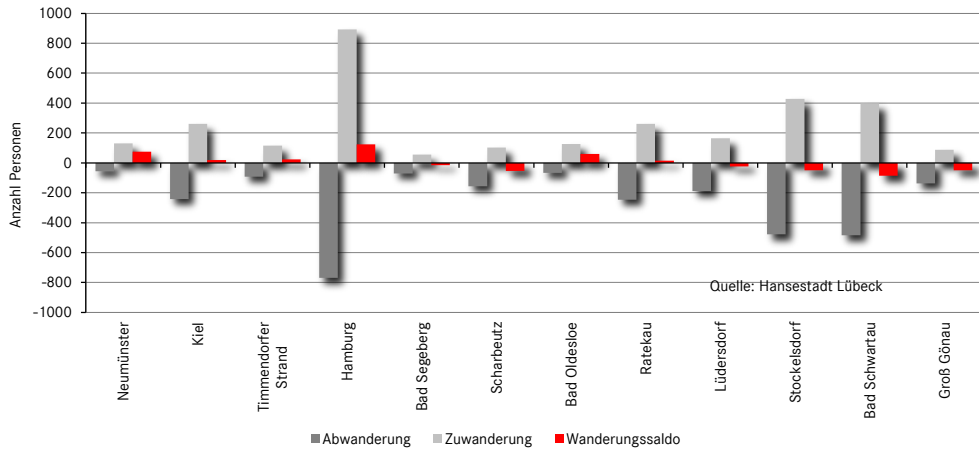
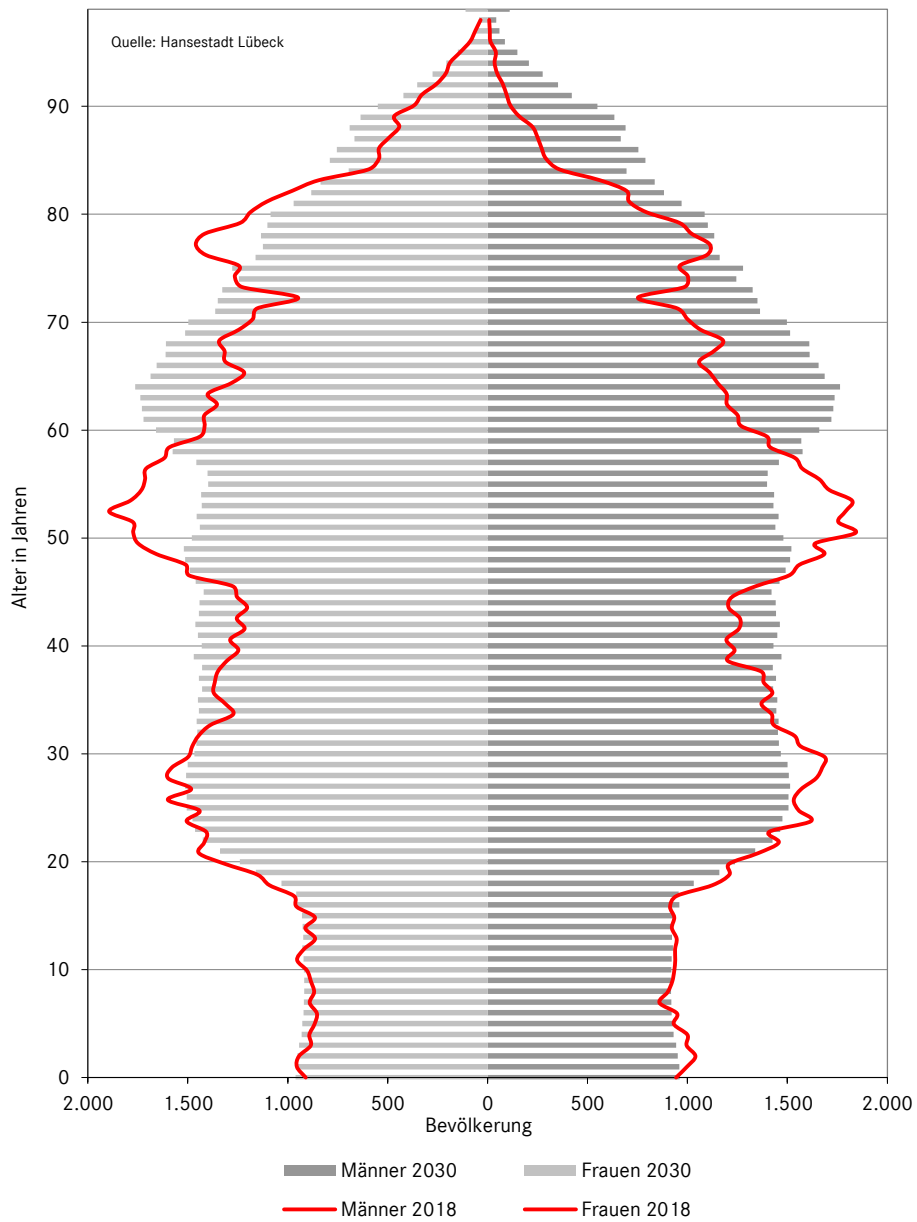
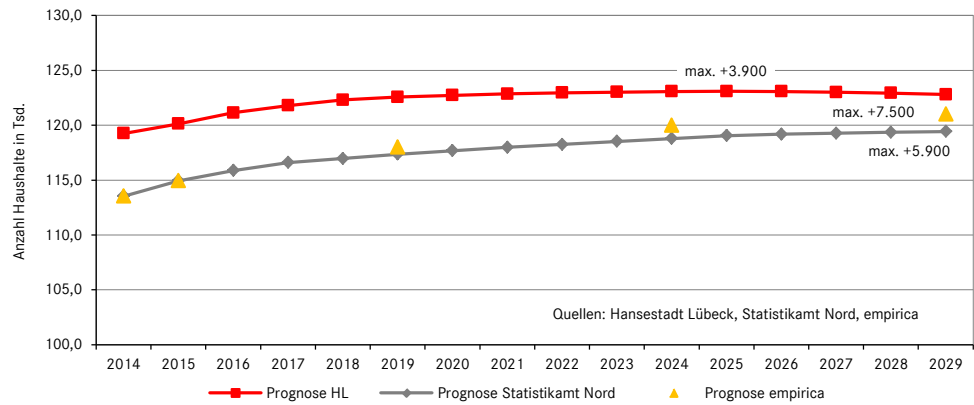


Abb. 40  
Vergleich Alterspyramide 2018  
und 2030



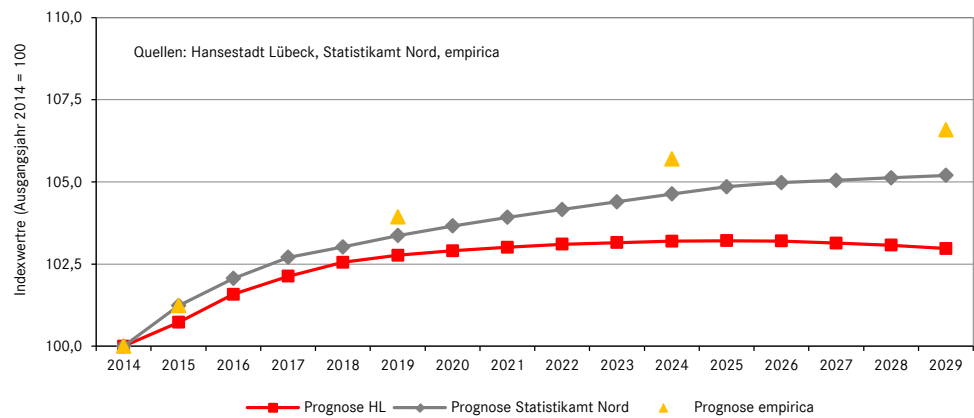
## 4.2 Entwicklung der Haushalte

Abb. 41  
Vergleich der Haushaltsprognosen von der HL, dem Statistikamt Nord und empirica für den Zeitraum 2015 bis 2030



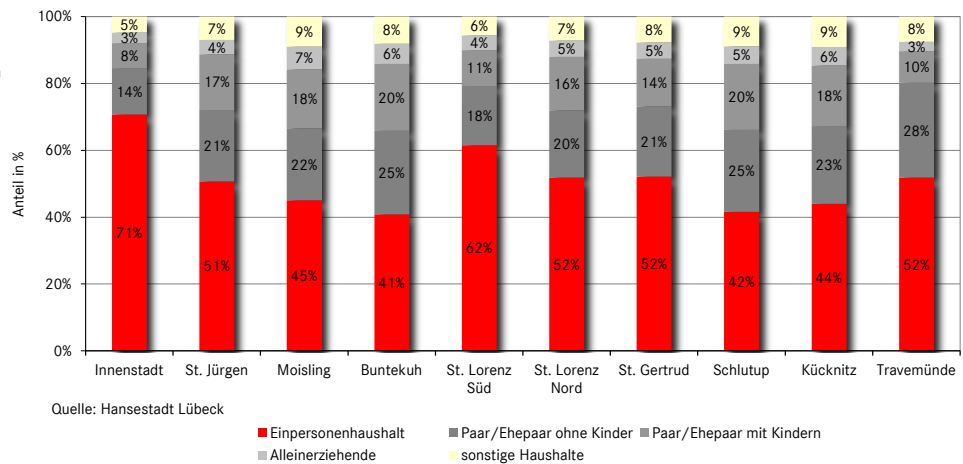
HINWEIS: Die Anzahl und Struktur der Haushalte wird in keiner regelmäßigen Erhebung erfasst. Zur Ermittlung des Status Quo der Haushalte nutzt die Statistikstelle der Hansestadt Lübeck Daten aus dem Melderegister, welche durch Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGEN) aufbereitet wurden, und das Statistikamt 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. 42  
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.

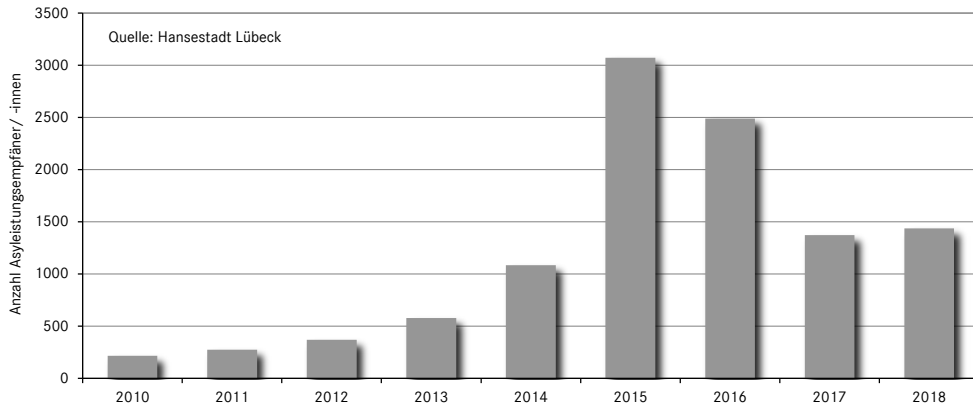
Abb. 43  
Haushalte nach Haushaltstyp in den Stadtteilen 2018





### 4.3 Asylleistungsempfänger

Abb. 44  
Anzahl Asylleistungsempfänger/-innen



### 4.4 Wohngeld

Abb. 45  
Empfängerhaushalte von Wohngeld 2007 bis 2018

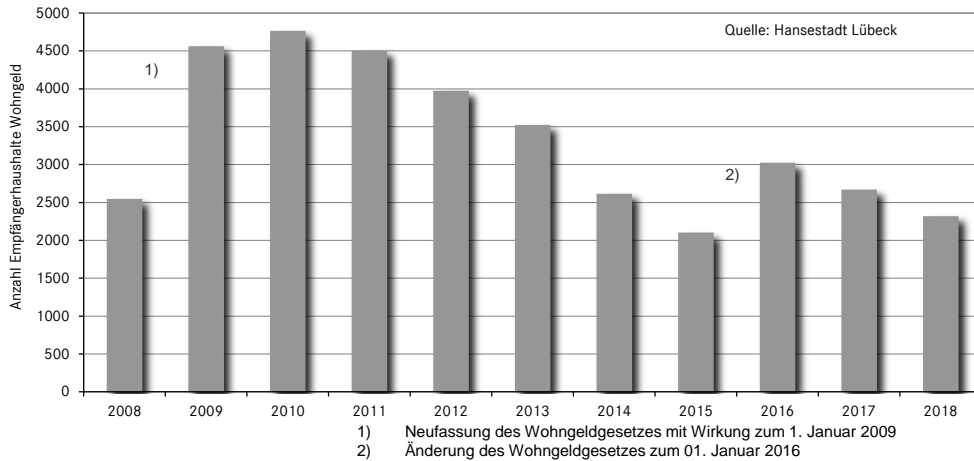
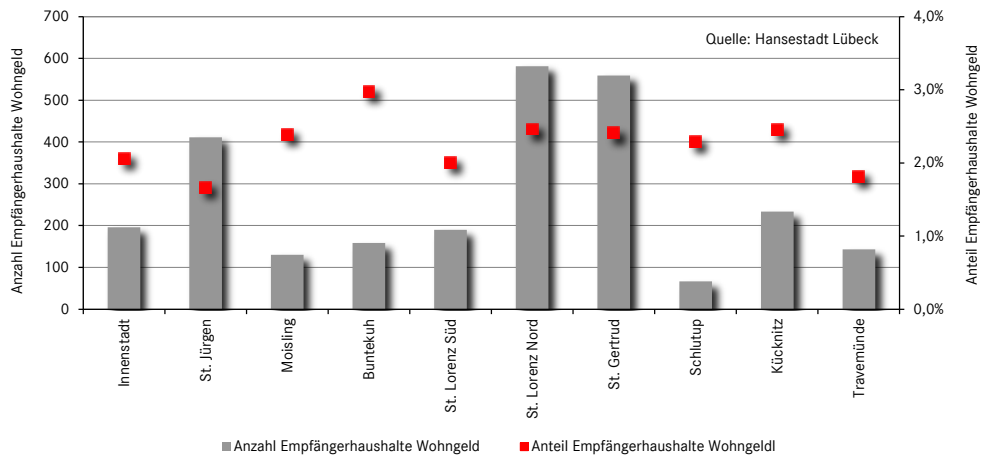


Abb. 46  
Empfängerhaushalte von Wohngeld 2017 nach Stadtteilen





## Trends Nachfrageseite des Wohnungsmarktes

- Seit 2009 kam es aufgrund des in allen Altersklassen positiven Wanderungssaldos zu einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum in der Hansestadt Lübeck. Laut Lübecker Prognose wird die Bevölkerung bis in das Jahr 2025 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. Der grundsätzliche Wachstumstrend der Lübecker Prognose wird durch die Vorausberechnung des Statistikamtes Nord bestätigt, jedoch wird in dieser Prognose erst nach dem Jahr 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang gerechnet. Die nächste Lübecker Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ist für das Jahr 2020 vorgesehen.
- 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.
- Neben der Lübecker Prognose liegen noch zwei weitere Haushaltsprognosen für Lübeck vor. Das Statistikamt Nord in seiner Prognose für Schleswig-Holstein von 2016 und empirica in der „Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030“ von 2017 nehmen bei ihren Haushaltsprognosen stärkere Tendenzen zur Singularisierung an, wodurch eine stärkere Zunahme an Haushalten (Statistikamt Nord: +5.900 / empirica: +7.500) prognostiziert wird.
- Die Zahl und der Anteil der Senioren werden sich weiter erhöhen. Ab 2025 erreichen die geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) das Seniorenalter.



## 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/RH) sind nicht methodisch sauber prognostizierbar. Im Bestand besteht ein Verhältnis von 1/3 EFH/RH zu 2/3 GWB, welches 1.300 EFH/RH und 2.600 GWB in der Prognose entsprechen würde.
- Die errechneten Wohnbaupotenziale im Lübecker Stadtgebiet belaufen sich auf insgesamt rd. 6.600 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 rechtswirksamen 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 erforderlich. 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.

Projekte seit 2015 abgeschlossen (im Bau oder bebaut)	B-Plan/§34	Abschluss Verfahren/ Vermarktung	EFH	GWB	davon gefö.	SummeWE
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 Rönnauser Weg (noch freie Grundstücke in 2015)	32.76.02	III 2013	6	0	0	6
A 006 Stadtwerke Moislinger 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	10	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	180	0	215
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
A 015 Ziegelstraße	§ 34	III 2017	0	4	4	4
A 016 Umnutzung ehem. Friedrich-Liszt-Schule (Studenten)	§ 34	III 2017	0	43	0	43
A 017 Strandweg	§ 34	IV 2017	0	40	16	40
A 024 Schönböckener Straße 102 - 104 / Hagenskoppel	23.26.00	II 2018	21	0	0	21
A 030 Dornbreite / Medenbreite	23.19.00	II 2018	53	0	0	53
			190	866	30	1056

Projekte seit 2015 abgeschlossen (B-Plan in Kraft getreten, Vermarktung 34er-Flächen abgeschlossen)

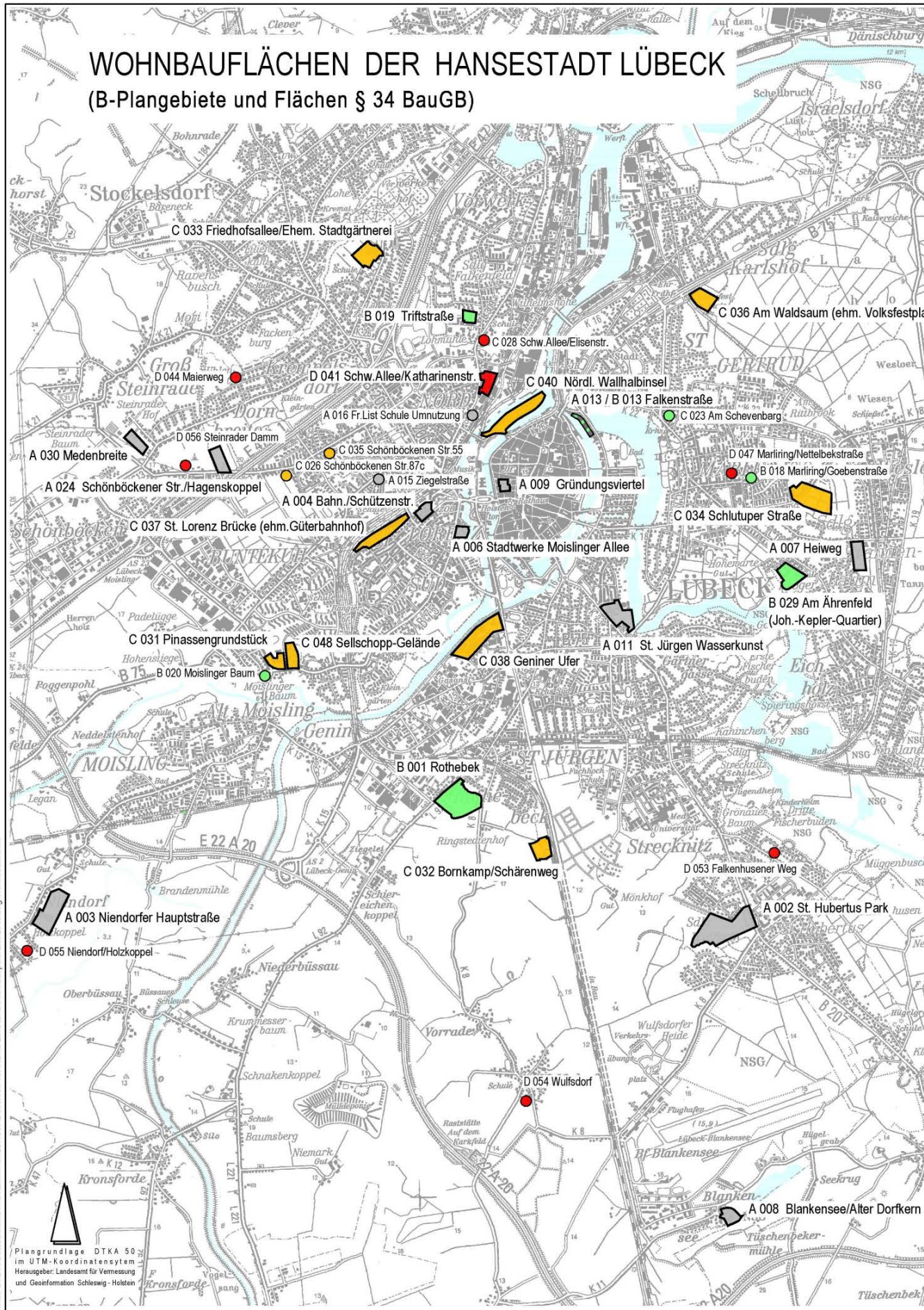
B 001 Rothebek	13.03.00	I 1997	70	30	30	100
B 013 Falkenstraße / Brückenweg 2. BA	06.10.00	IV 2016	0	30	3	30
B 014 Fischereihafen / Baggersand	32.14.00	III 2017	0	495	40	495
B 018 Marliring / Goebenstraße	§ 34	IV 2017	0	20	20	20
B 019 Triftstraße	05.42.00	IV 2017	10	115	0	125
B 020 Moislinger Baum	§ 34	IV 2017	0	41	19	41
B 021 Rehsprung / Farnstieg 1. BA	§ 34	IV 2017	0	66	66	66
B 029 Am Ährenfeld (Johannes-Kepler-Quartier)	07.44.00	II 2018	44	166	52	210
			124	963	230	1087

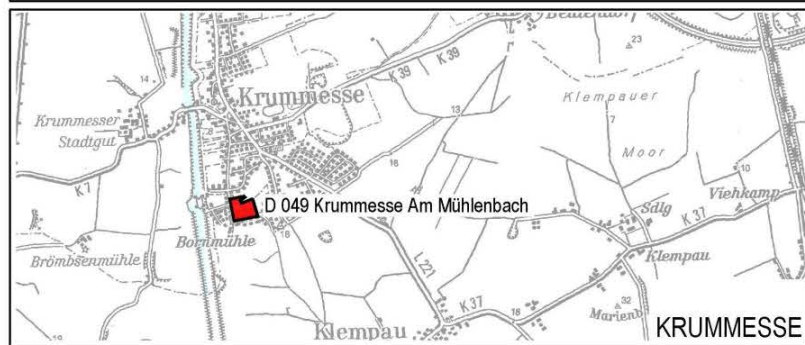
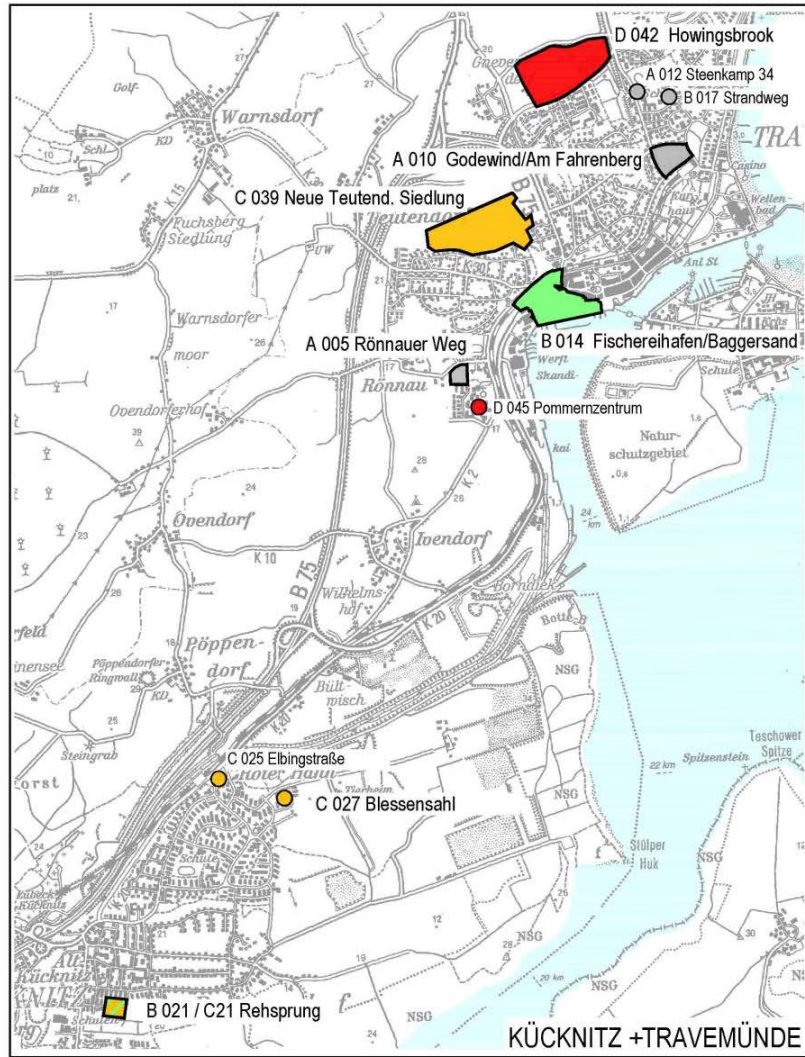
Projekte in Bearbeitung (B-Planverfahren oder Vermarktung 34er Fläche läuft)

C 021 Rehsprung / Farnstieg 2. BA	29.07.00	II 2021	14	108	66	122
C 023 Am Schevenberg	§ 34	II 2020	0	9	9	9
C 025 Elbingstraße	§ 34	II 2020	0	40	0	40
C 026 Schönböckener Straße 87 c	§ 34	II 2020	0	8	8	8
C 027 Blessensahl 1 (B-Plan rechtskräftig; Ausschr. anstehend)	B-Plan	II 2020	20	0	7	20
C 031 Buntekuh / Pinassenweg	22.04.00	III 2019	74	79	13	153
C 032 Bornkamp / Schärenweg (inkl. 200 WE Studenten)	09.13.00	III 2020	49	245	13	294
C 033 Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei	24.08.00	I 2022	98	27	12	125
C 034 Schlutuper Straße / Kleingarten Lauerhof	07.32.00	III 2020	92	300	120	392
C 035 Schönböckener Straße 55 (Wohnstift)	04.12.00	I 2022	14	51	21	65
C 036 Am Waldsaum (ehem. Volksfestplatz)	06.12.00	IV 2021	125	125	75	250
C 037 St. Lorenz-Brücke (ehemaliger Güterbahnhof)	03.50.00	IV 2020	20	600	90	620
C 038 Geniner Ufer / Welsbachstraße	02.14.00	IV 2021	0	810	260	810
C 039 Neue Teutendorfer Siedlung	32.16.00	IV 2021	269	281	84	550
C 040 Nördliche Wallhalbinsel Änderung B-Plan 01.75.00	01.77.00	II 2020	0	171	-	171
			775	2854	778	3629

Noch ausstehende Projekte (Realisierung teils noch unklar)

D 028 Schwartauer Allee / Eisenstraße	B-Plan				3	10
D 041 Schwartauer Allee / Katharinenstraße (Schlachthof)	04.41.00				83	250
D 042 Howingsbrook	B-Plan				43	130
D 044 Wohnen auf Kleingartenfläche Maienweg	B-Plan				7	20
D 045 Pommernzentrum	B-Plan				26	80
D 046 Nachnutzung Kühne-Gelände Schlutup	B-Plan				17	50
D 047 Marliring / Nettelbeckstr. (Nachverdichtung)	B-Plan				17	50
D 048 Moislinger Allee / Sellschopp	B-Plan				40	120
D 049 Krummesse Am Mühlenbach	B-Plan				3	10
D 051 Bahnflächen Schlutup zu Wohnbauflächen	B-Plan				23	70
D 052 Lauer Weg (2. Reihe)	B-Plan				7	20
D 053 Änderung B-Plan 09.77.00 - Falkenhusener Weg - Parkplatz zu Wohnn	B-Plan				3	10
D 054 Wulfsdorf	B-Plan				7	22
D 055 Niendorf / Holzkoppel	B-Plan				nn	nn
D 056 Steinrader Damm 14 - 34	B-Plan				nn	nn
					279	842





### 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

21.11.2019 von Zamory / Stoldt



## 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:

2015	610 WE	2020	1.550 WE (Prognose)
2016	410 WE	2021	1.730 WE (Prognose)
2017	830 WE		
2018	290 WE		
2019	150 WE		

Aufgrund der langen Verfahrensdauer von einzelnen B-Plänen verzögert sich die Bereitstellung von Wohnbauflächen, so dass im Jahr 2019 nur 150 WE ermöglicht wurden. Eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen bis 2020/21 ist dennoch möglich. Die bauliche Umsetzung wird erst in den darauffolgenden Jahren erfolgen.

- 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 Jahren zahlreiche Bebauungsplanverfahren für Wohnbauflächen gestartet, die derzeit und in den nächsten Jahren in Kraft treten (s.o.). Es zeichnet sich ab, dass der „Flaschenhals“ bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nicht mehr in der Bereitstellung von Flächen verortet ist, sondern in der baulichen Umsetzung, was auch auf Kapazitätsprobleme in der Bauwirtschaft zurückzuführen ist. Derzeit werden jährlich rd. 385 zusätzliche Wohnungen gebaut.
- Die aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale bieten unter Berücksichtigung der durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossenen 30 % - Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau Raum für rd. 860 geförderte Wohnungen (ohne Kategorie D). Die bis 2030 wegfallenden rd. 3.700 geförderten Wohnungen können trotz einzelner Überschreitung der 30 % - Regelung nicht auf den zusätzlichen Bauflächen ausgeglichen werden.

Weitere Erhöhungen sind an den geplanten Standorten aus fachlicher Sicht nicht zu empfehlen, um weiterhin eine soziale Durchmischung der Quartiere zu gewährleisten. Deswegen muss ein zusätzlicher Fokus auf die Bestandsentwicklung, bspw. durch die Verlängerung von Belegungsbindungen, 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 Mietpreiserhöhungen. Oft sind in als problematisch wahrgenommenen Quartieren gar keine Sozialwohnungen mehr vorhanden.
- Der anhaltende Anstieg der Angebotsmieten, die für nachfragende Haushalte entscheidend sind, weist auf eine weiter zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes hin. Es ist zudem festzustellen, dass die Zahl der Haushalte, die auf den preisgünstigen Wohnraum zugreifen, zugenommen hat. Darüber hinaus ist in stärkerem Maße zu beobachten, dass es Personengruppen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt gibt.
- Derzeit sind kaum 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. Zudem ist aufgrund der Altersstruktur in den bestehenden Einfamilienhausgebieten abzusehen, dass in Lübeck mittelfristig eine hohe Anzahl an Einfamilienhäusern auf den Markt kommt.
- 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 der Lübecker Prognose nimmt die Anzahl der Haushalte bis 2025 zu. Die Entwicklung von zusätzlichen Wohneinheiten über die ermittelten Bedarfe hinaus, kann 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.