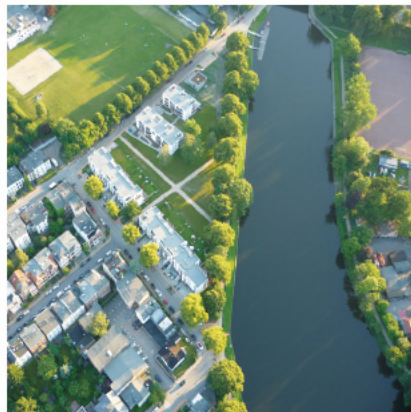
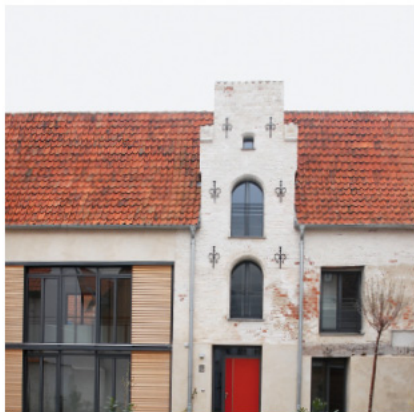




# Wohnungsmarktbericht 2016





## **Impressum**

Hansestadt Lübeck  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Rasmus von Zamory  
Christian Stolte

Lübeck, November 2016

# 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 zum zweiten 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

<b>1</b>	<b>Allgemeine Entwicklung in Deutschland .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck .....</b>	<b>4</b>
2.1	Arbeitsmarkt .....	4
2.2	Pendlerverflechtungen .....	5
<b>3</b>	<b>Entwicklungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes in der HL .....</b>	<b>7</b>
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
<b>4</b>	<b>Entwicklungen auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes in der HL.....</b>	<b>13</b>
4.1	Demographische Entwicklung .....	13
4.2	Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen .....	15
4.3	Entwicklung der Haushalte.....	16
4.4	Asylleistungsempfänger .....	17
4.5	Wohngeld .....	17
<b>5</b>	<b>Bilanz .....</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Schlussfolgerungen .....</b>	<b>22</b>
	<b>Anhang Bauflächensteckbriefe</b>	



# 1 Allgemeine Entwicklung in Deutschland

Abb. 1  
Entwicklung Bruttoinlandsprodukt von 2005 bis 2015

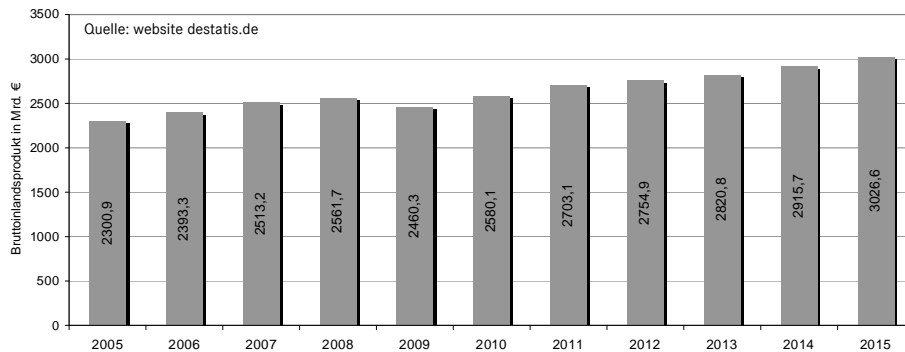


Abb. 2  
Effektivzinssätze Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Zinsbindung über 10 Jahre)

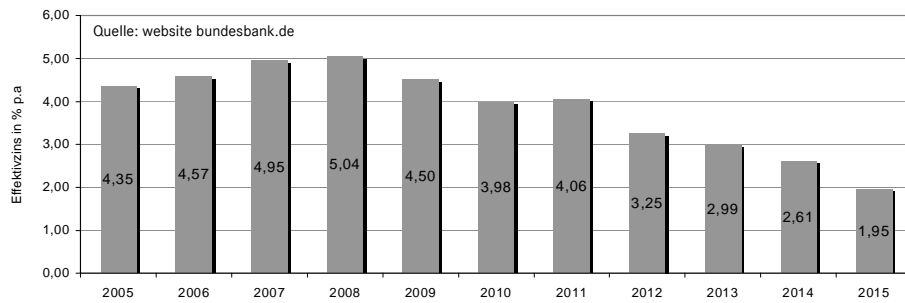


Abb. 3  
Verbraucherpreisindex für Deutschland

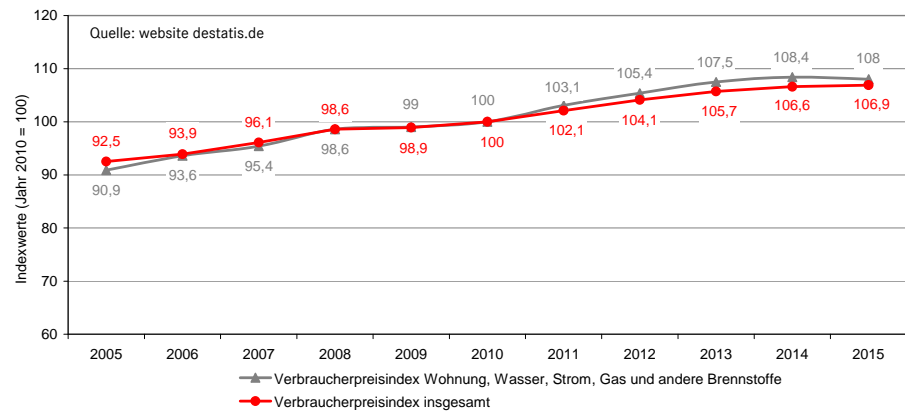


Abb. 4  
Häuserpreisindex und Preisindex für Bauland in Deutschland

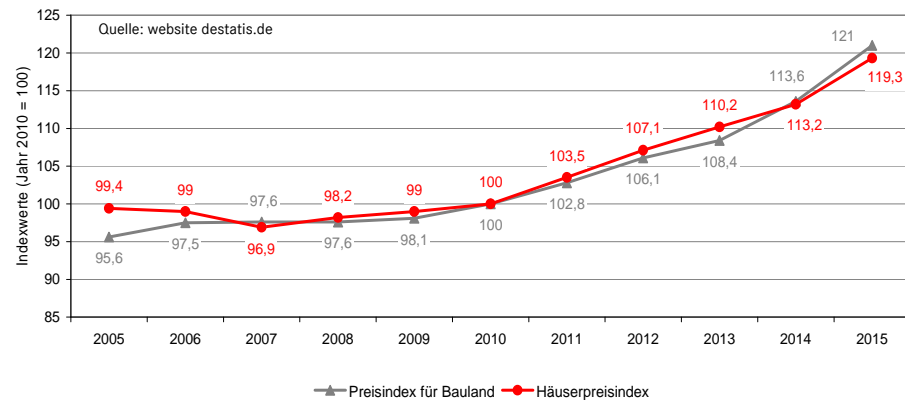


Abb. 5  
Erwerbstätige und Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen

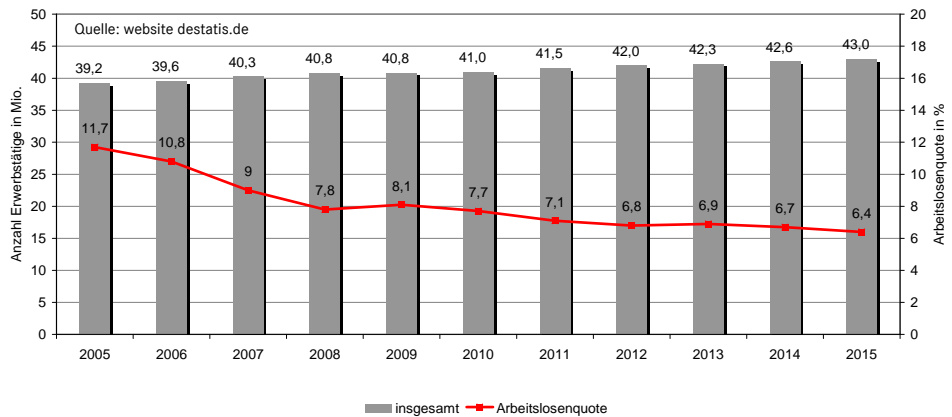
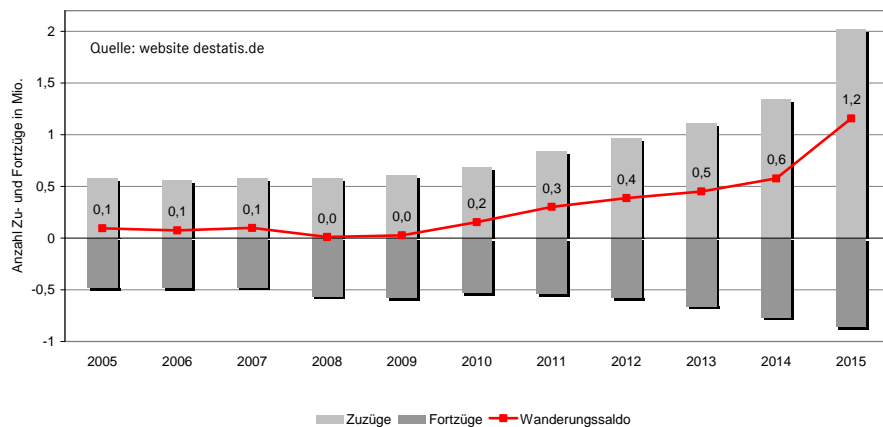


Abb. 6  
Wanderungen von nichtdeutschen Staatsangehörigen zwischen Deutschland und dem Ausland



## Trends in Deutschland

- Der konjunkturelle Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzt sich behutsam 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. Insbesondere Großstädte sind mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert.



## 2 Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck

### 2.1 Arbeitsmarkt

Abb. 7  
Arbeitslosigkeit in Lübeck

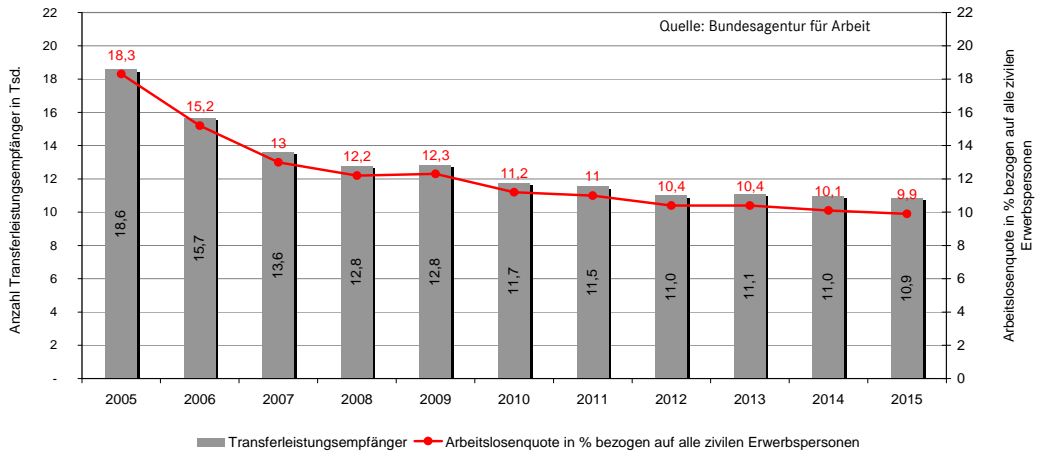


Abb. 8  
Arbeitslosenquote bezogen auf alle Erwerbspersonen im Städtevergleich

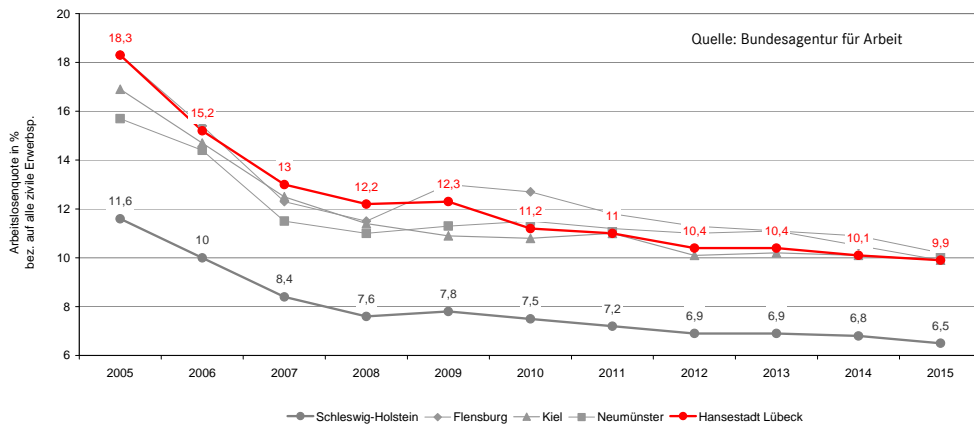
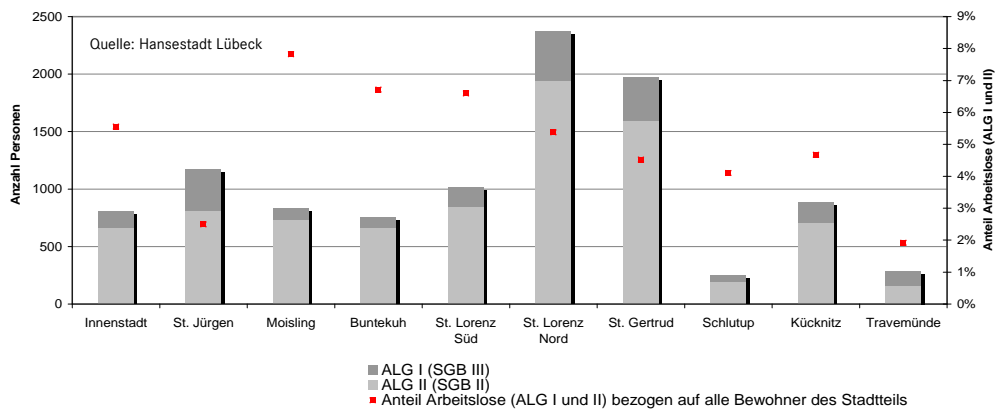


Abb. 9  
Arbeitslose (ALG I und II) in den Stadtteilen 2015





## 2.2 Pendlerverflechtungen

Abb. 10  
Einpender nach  
Lübeck 2015

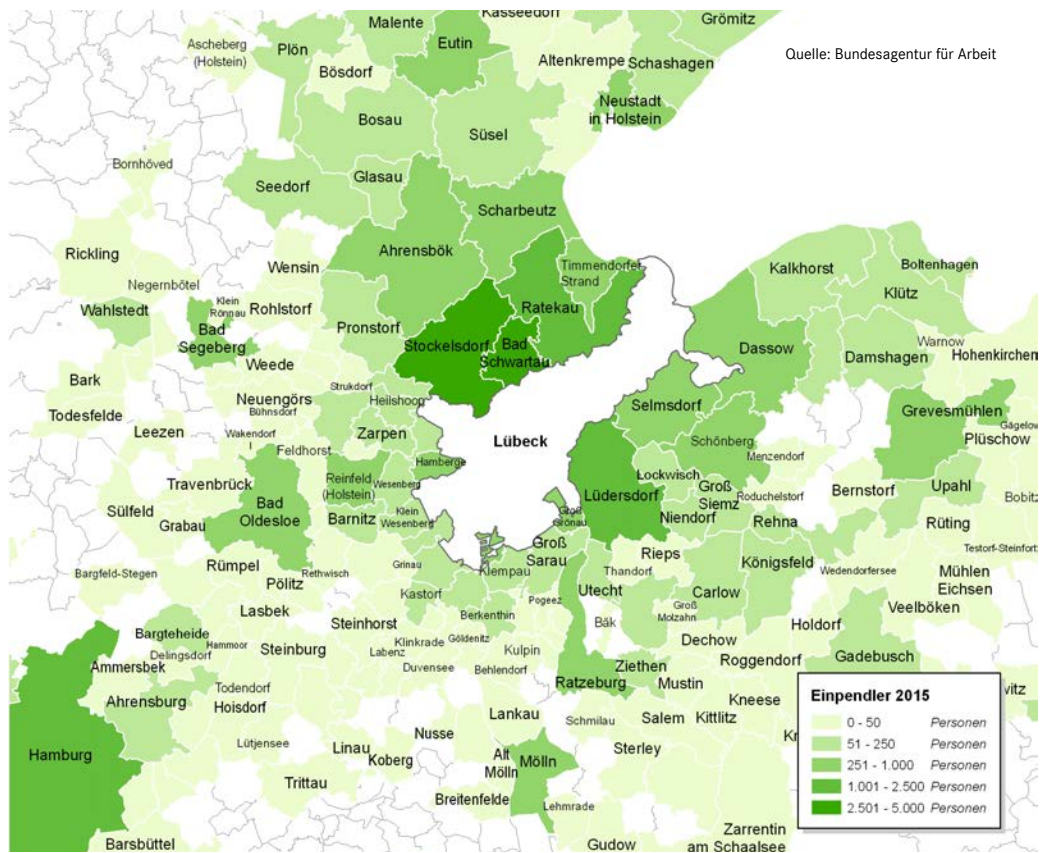


Abb. 11  
Auspender aus  
Lübeck 2015

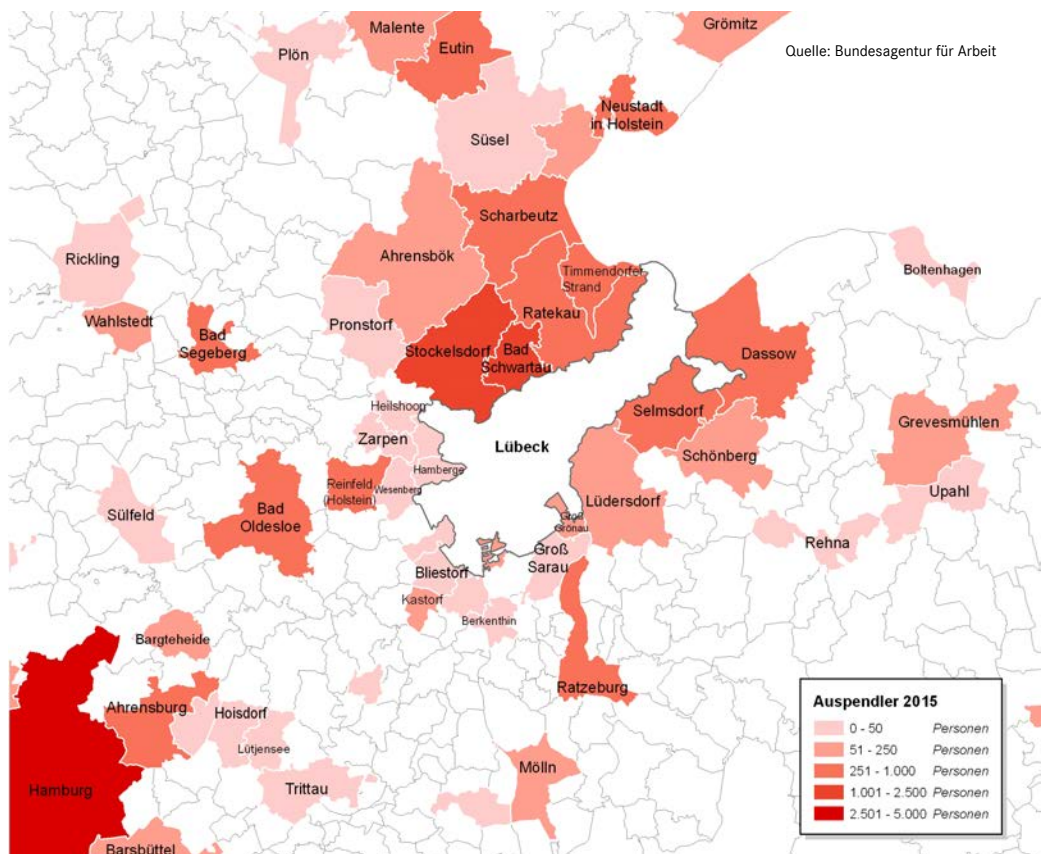
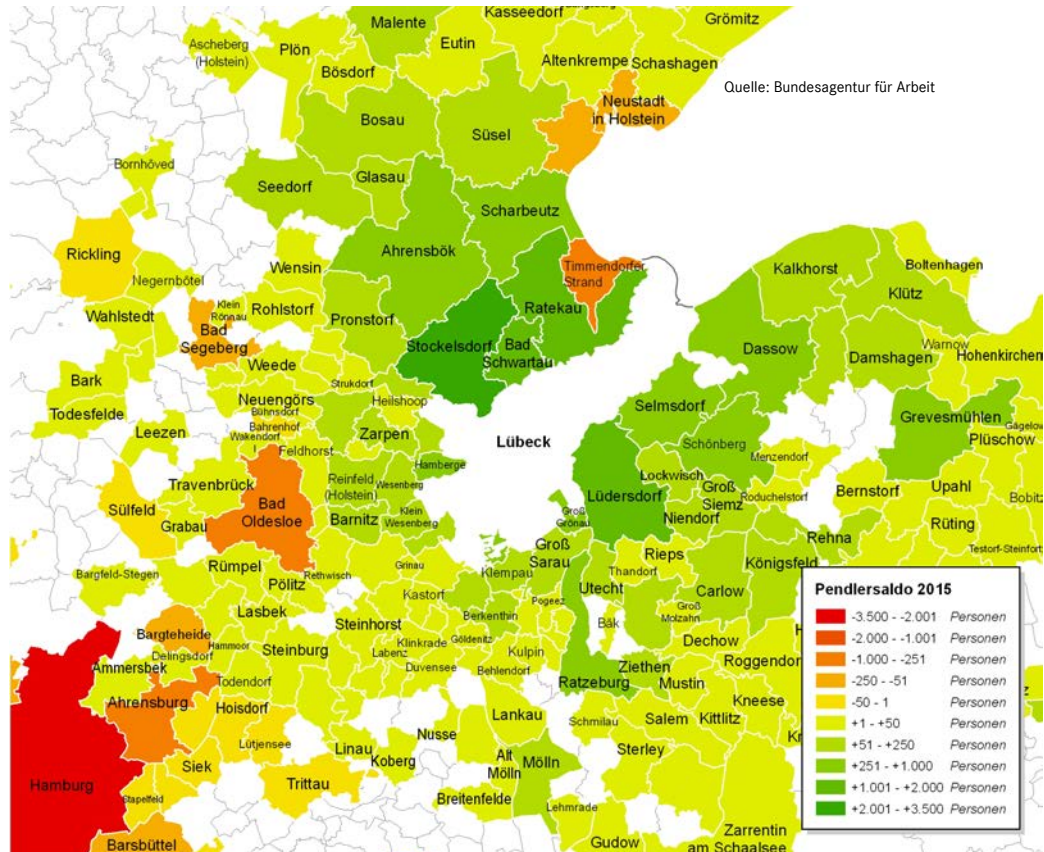




Abb. 12  
Pendlersaldo Lübeck  
2015



## 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 9,9 Prozent.
- Die Stadtteile Moisling, Buntekuh und St. Lorenz Süd verzeichnen eine überdurchschnittlich hohe Anzahl 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 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)

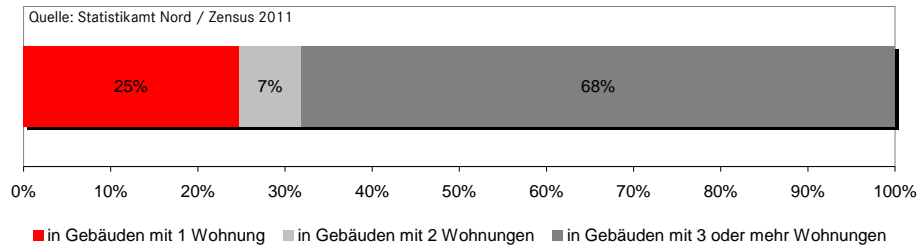


Abb. 14  
Eigentumsverhältnisse

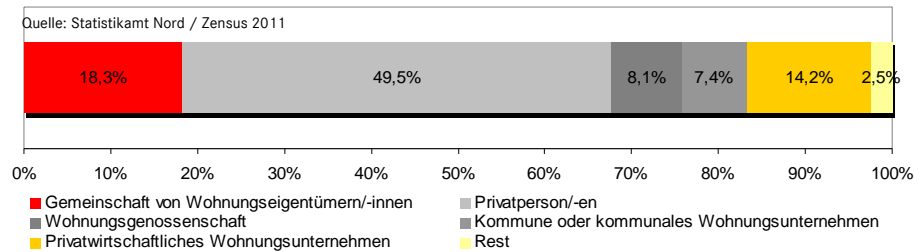


Abb. 15  
Art der Wohnungsnutzung

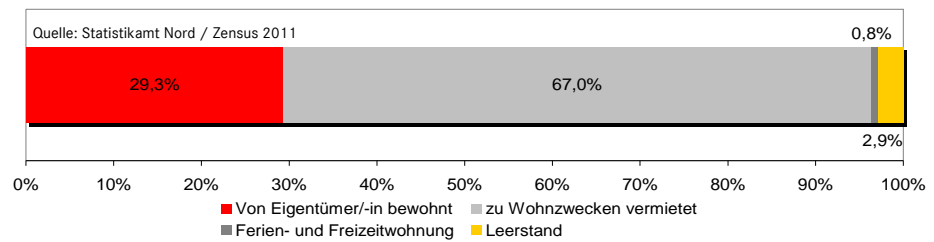


Abb. 16  
Anzahl Wohnungen nach Anzahl der Räume 2014

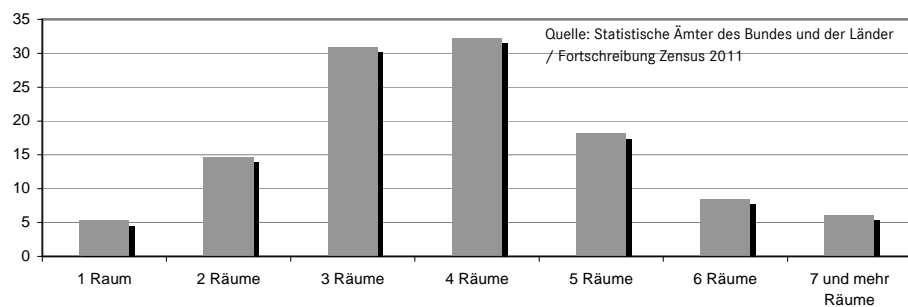




Abb. 17  
Wohnfläche pro Kopf im Vergleich

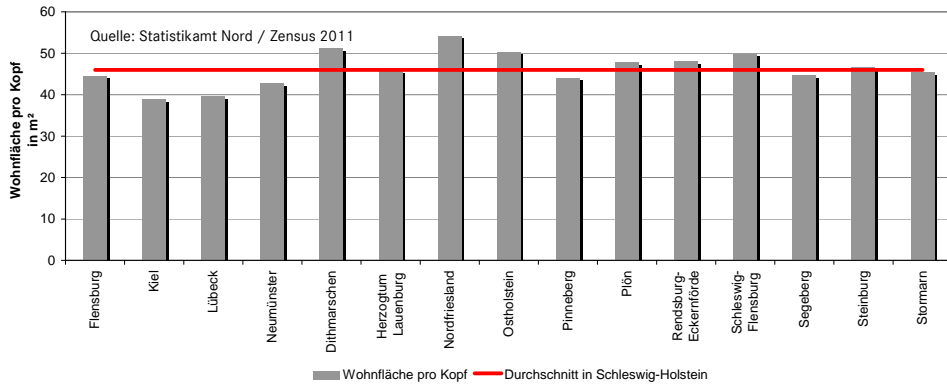


Abb. 18  
Gebäudealter

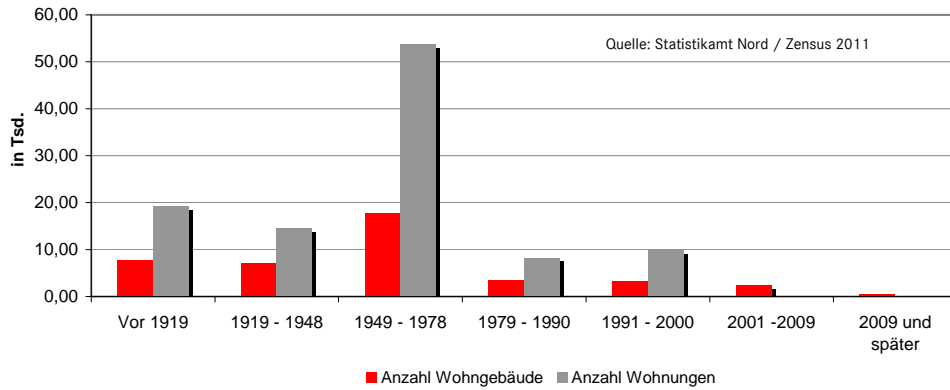


Abb. 19  
Leerstandsquote 2015 und 2016 nach Stadtteilen

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

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft  
Stand August 2016

Abb. 20  
Leerstandsquote 2015 und 2016 nach Wohnungsgrößen

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

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft  
Stand August 2016

## 3.2 Neubautätigkeit

Abb. 21  
Anzahl genehmigter  
Wohneinheiten

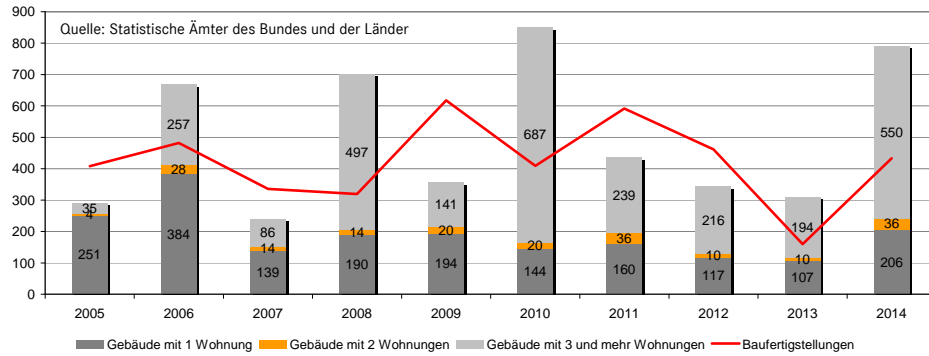
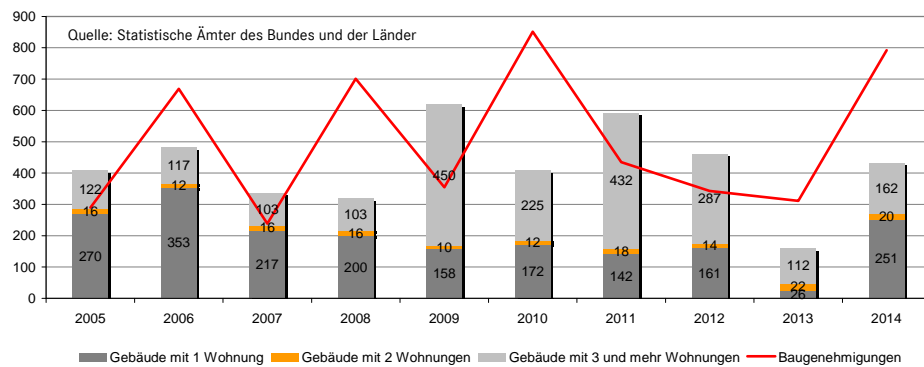


Abb. 22  
Anzahl fertiggestellter  
Wohneinheiten



## 3.3 Miet- und Kaufpreisniveau

Abb. 23  
Mietspiegeltabelle 2016

Baujahr	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>
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](http://www.luebeck.de/bewohner/bauen_wohnen/mietspiegel)

Quelle: Hansestadt Lübeck, Mietspiegel 2016

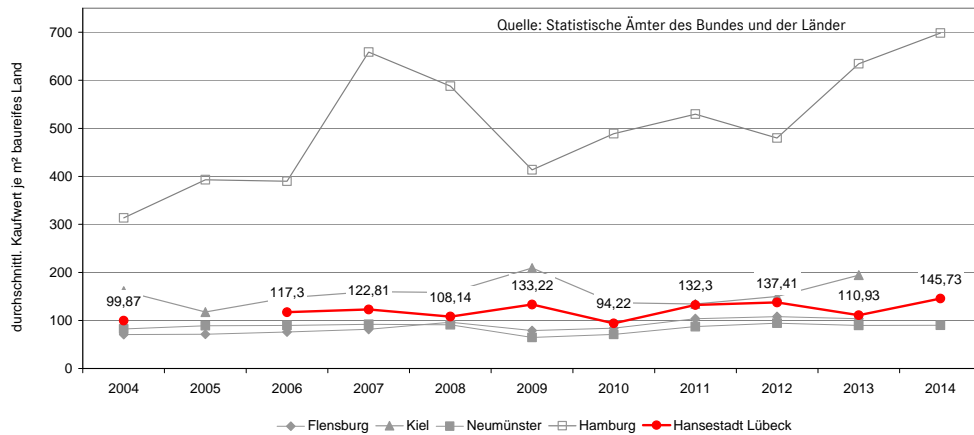


Abb. 24  
Relative Mietpreisentwicklung in mittlerer Wohnlage seit Erstellung Mietspiegel 2012

Baujahr	Wohnungsgröße			
	25 bis unter 40 m <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>
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%

\*bei Leerfeldern lag keine ausreichende Datengrundlage vor  
Quelle: Hansestadt Lübeck, Mietspiegel 2012 und 2016 (eigene Berechnung)

Abb. 25  
Entwicklung der durchschnittl. Kaufwerte je m<sup>2</sup> baureifes Land



### 3.4 Preisgünstiger Wohnraum

Abb. 25  
Preisgünstige Wohnungen nach Wohngeldhöchstbeträgen 2016

Definition 1: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Wohngeldhöchstbetrag (Bruttokaltmiete)	Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (n = 20.623)	Auswertung Daten Immobilienportal (n = 527)
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	434,00 €	99%	61%
2 Personen	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	526,00 €	95%	62%
3 Personen	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	626,00 €	96%	57%
4 Personen	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	730,00 €	94%	38%
5 oder mehr Personen	über 85 m <sup>2</sup>	834,00 €	85%	16%
Insgesamt	-	-	96%	51%

\* Anpassung der Wohngeldhöchstbeträge zum 01.01.2016  
Quelle: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und Daten Immobilienportal (Angebotsmieten) / Stand August 2016

Abb. 26  
Preisgünstige Wohnungen nach Mietobergrenzen 2016 (§ 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII)

Definition 2: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Mietobergrenzen (MOG) (Bruttokaltmiete)	Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (n = 20.623)	Auswertung Daten Immobilienportal (n = 527)
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	360,00 €	87%	32%
2 Personen	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	432,00 €	79%	7%
3 Personen	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	530,00 €	80%	19%
4 Personen	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	634,00 €	81%	18%
5 oder mehr Personen	über 85 m <sup>2</sup>	710,00 €	61%	0%
Insgesamt	-	-	81%	17%

Quelle: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und Daten Immobilienportal (Angebotsmieten) / Stand August 2016

Abb. 27  
Durchschnittliche Bestandskaltmiete pro m<sup>2</sup> 2016 (Auswertung Daten Immobilienwirtschaft)

Stadtteile	Ø Kaltmiete pro m <sup>2</sup>		
	Insgesamt (n = 20.623)	freifinanzierte Wohnungen (n = 13.760)	öffentlich geförderte Wohnungen (n = 6.923)
Buntekuh	5,14 €	5,17 €	5,07 €
Innenstadt	6,39 €	6,80 €	5,58 €
Kücknitz	5,34 €	5,40 €	5,29 €
Moisling	4,65 €	4,39 €	5,49 €
Schlutup	4,69 €	4,38 €	5,42 €
St. Gertrud	5,61 €	5,65 €	5,55 €
St. Jürgen	5,96 €	5,94 €	6,01 €
St. Lorenz Nord	5,54 €	5,53 €	5,55 €
St. Lorenz Süd	5,17 €	5,26 €	5,09 €
Travemünde	5,92 €	5,92 €	-
Gesamtstadt	5,46 €	5,46 €	5,48 €

Quelle: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) Stand August 2016

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 Mietspiels vergleichbar.

### 3.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Abb. 28  
Entwickl. des öffentl. gef. Wohnungsbestandes bis 2050 (ohne Berücks. mögl. Neubauten)

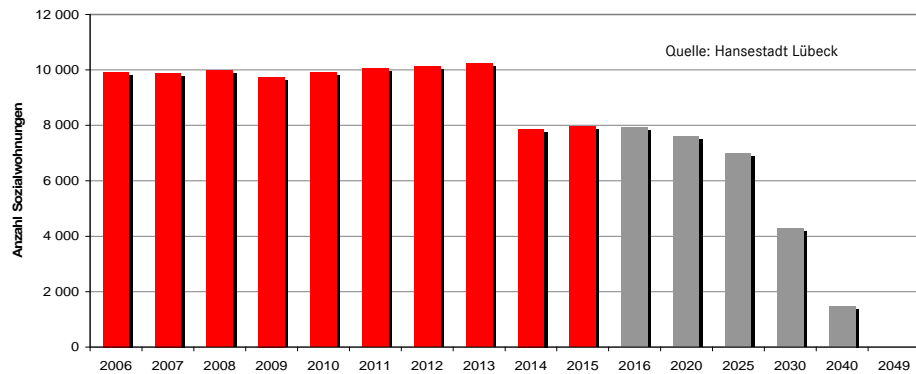
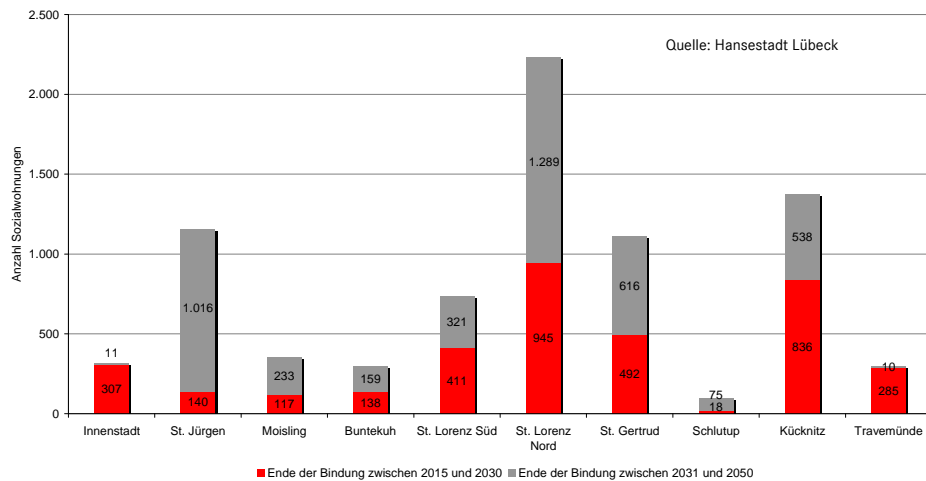


Abb. 29  
Belegungsbindungen geförderter Wohnungsbau nach Stadtteilen





## Trends Angebotsseite des Wohnungsmarktes

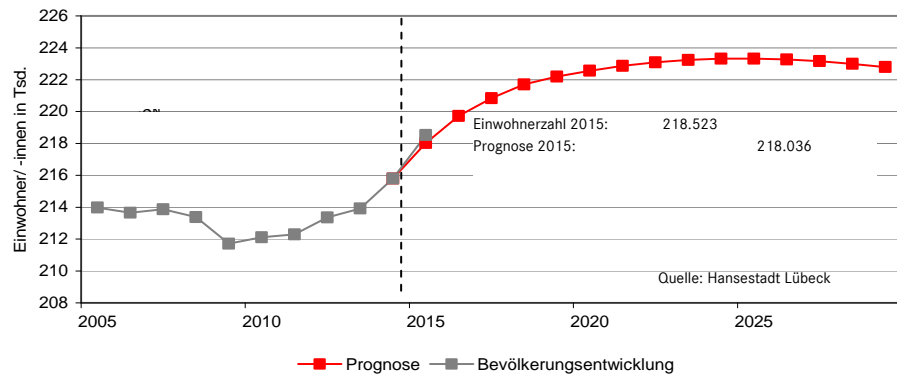
- Ca. zwei Drittel aller Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern und ein Drittel aller Wohnungen sind Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.
- Ca. 50 % der Wohnungen sind im privaten Eigentum, aber die Wohneigentumsquote liegt bei nur 29 %.
- Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes (in Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern) 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 bei ca. 2,2 %. Der Anstieg zum Jahr 2015 um 0,6 % kann hier nicht als Trend gedeutet werden, da sich beide Werte innerhalb einer erforderlichen Fluktuationsreserve zur Realisierung von Umzugsketten befinden. Nur in Moisling und Schlutup liegen die Leerstandsquoten signifikant über der nötigen Fluktuationsreserve. Der starke Anstieg in Moisling ist auf die Beendigung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen im Bestand und nun erfolgende Vermarktung zurückzuführen.
- Von 2004 bis 2014 wurden im Durchschnitt für ca. 470 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt und ca. 430 Wohneinheiten fertiggestellt.
- Gegenüber 2012 kann im Mietspiegel 2016 ein Anstieg der durchschnittlichen gewichteten rechnerischen Nettokaltmiete um 0,55 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (im Folgenden €/m<sup>2</sup>) bzw. 9,6 % festgestellt werden. Dieses entspricht einer jährlichen Steigerung von 2,3 % 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 6,30 Euro.
- Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt bei 81% (Mietobergrenzen) bzw. 96% (Wohngeldhöchstbetrag) in Bezug auf die Bestandsmieten (Bruttokaltmiete). Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen liegt bei den Angebotsmieten (Auswertung Daten Immobilienportal) deutlich niedriger.
- Bis 2030 werden rd. 3.700 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Insbesondere wird der Anteil an Belegungsbindungen in der Innenstadt und in Travemünde bis 2030 abnehmen.
- 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. 31  
Bevölkerungsentwicklung und  
Prognose 2015 -2030



Informationen zur Bevölkerungsprognose 2015 - 2030 siehe website: [http://www.luebeck.de/stadt\\_politik/statistiken](http://www.luebeck.de/stadt_politik/statistiken)

Abb. 32  
Determinanten der Bevölkerungs-  
entwicklung

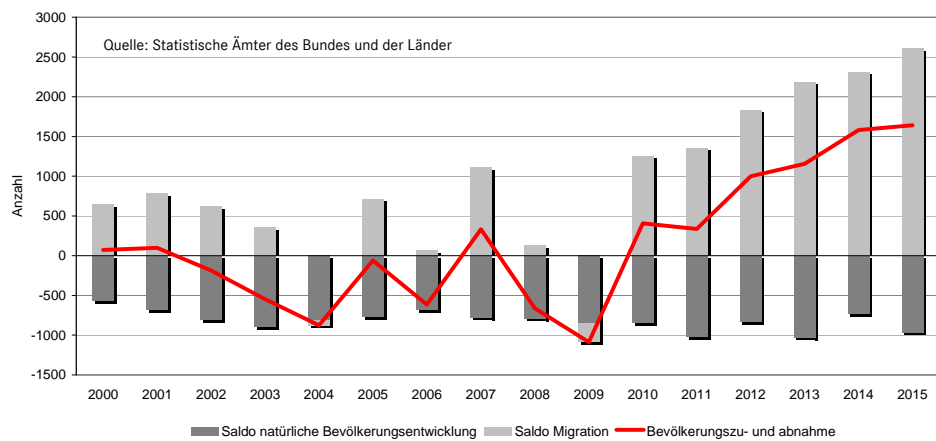


Abb. 33  
Wanderungssalden nach  
Altersklassen

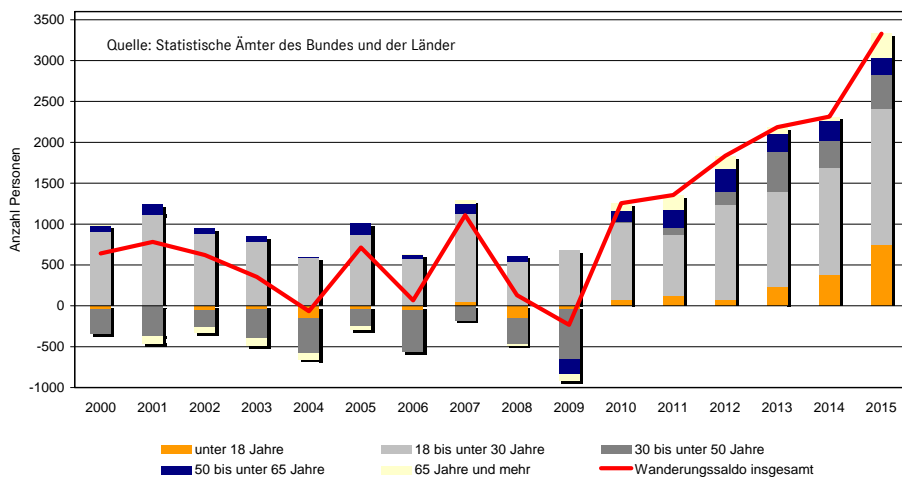




Abb. 34  
Wanderungssaldo nach  
ausgewählten Ziel- und  
Herkunftsgebieten 2014

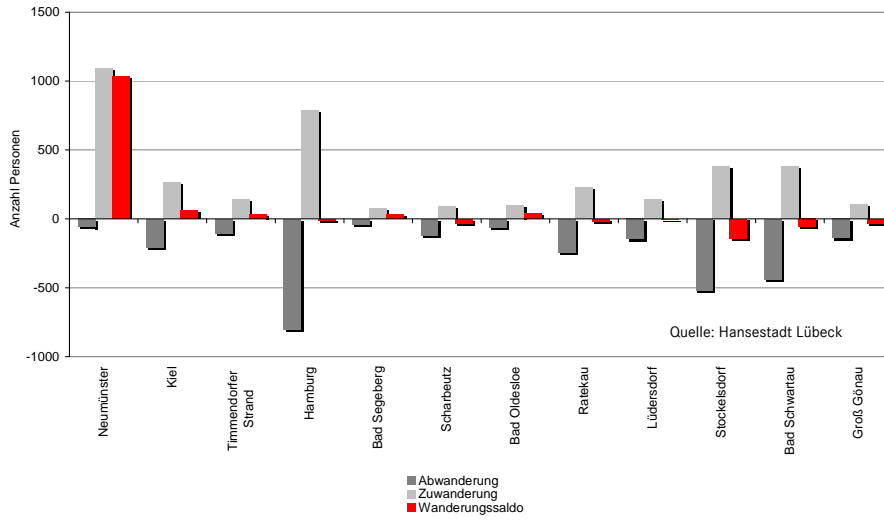
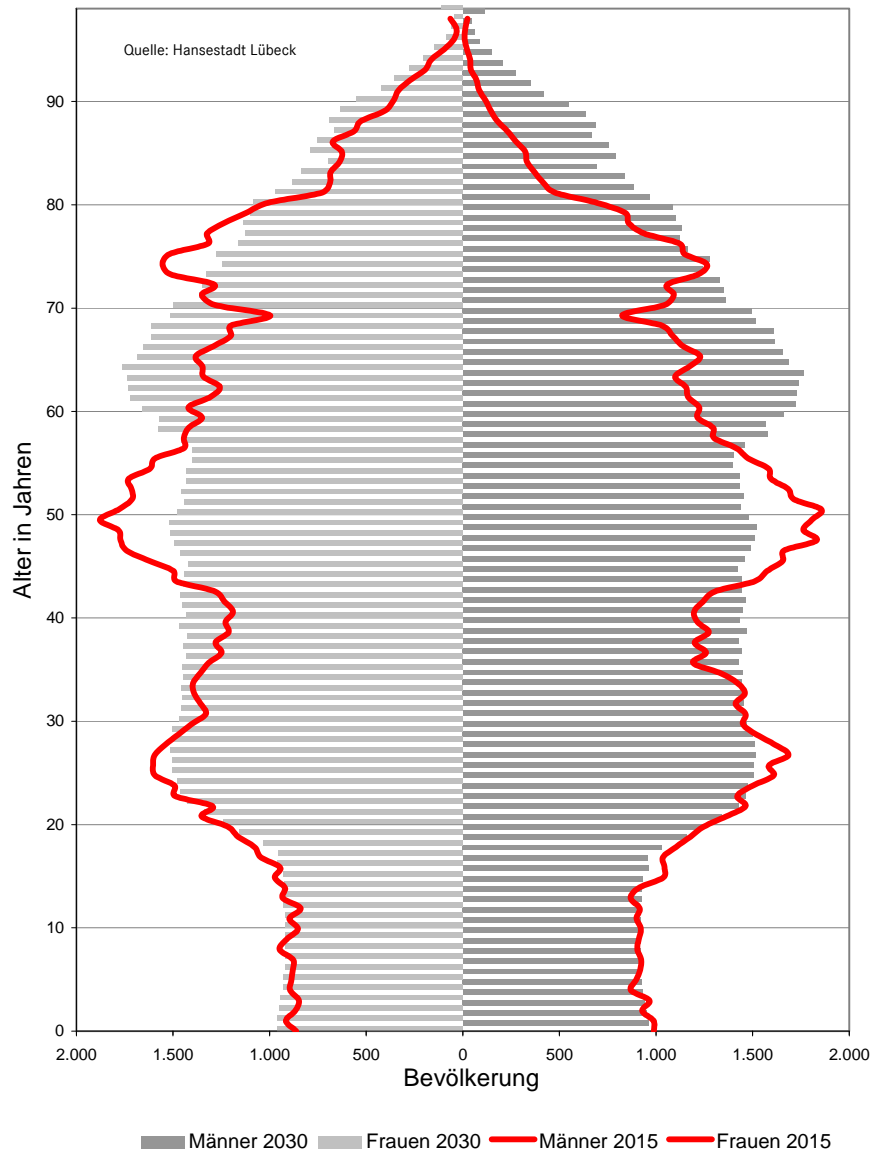
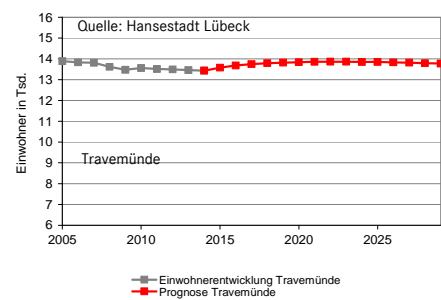
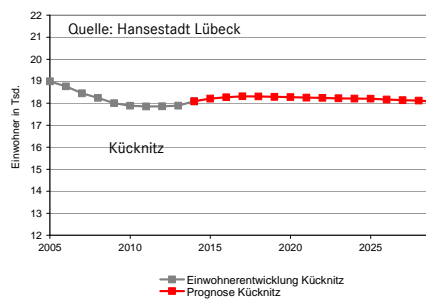
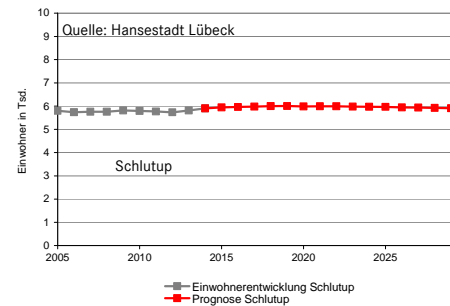
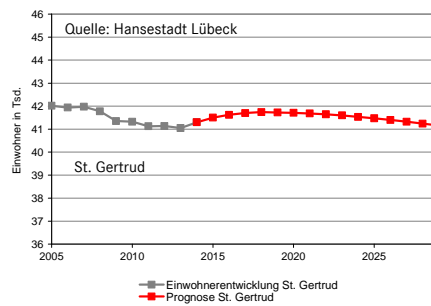
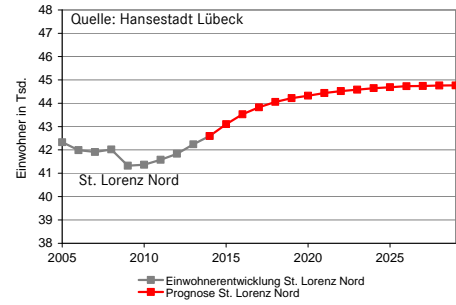
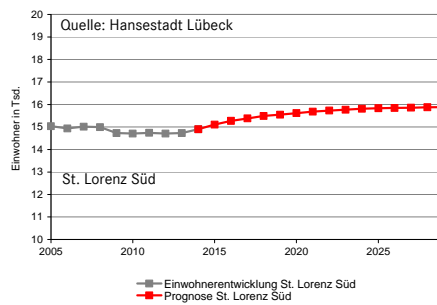
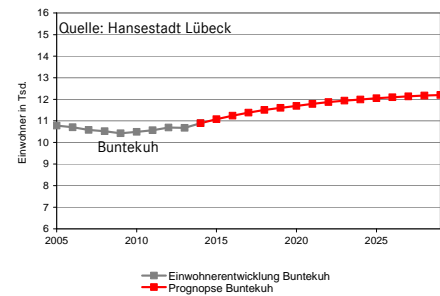
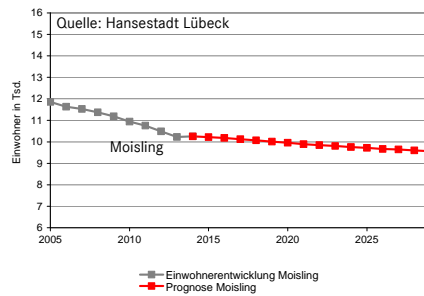
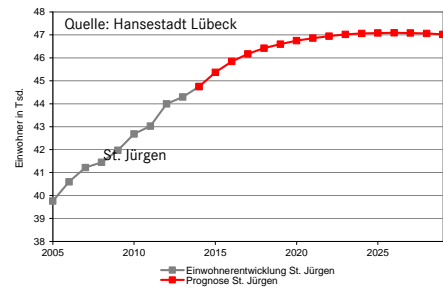
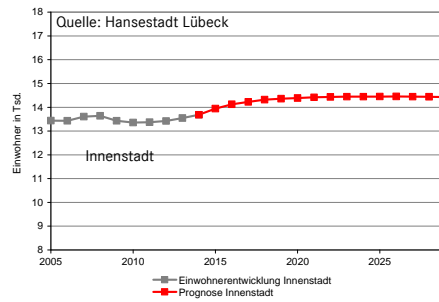


Abb. 35  
Vergleich Alterspyramide  
2014 und 2030



## 4.2 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

Abb. 36  
Bevölkerungsentwicklung und  
Prognose in den Stadtteilen  
2015 bis 2030





### 4.3 Entwicklung der Haushalte

Abb. 37  
Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße (auf Grundlage eines Haushaltsgenerierungsverfahrens)

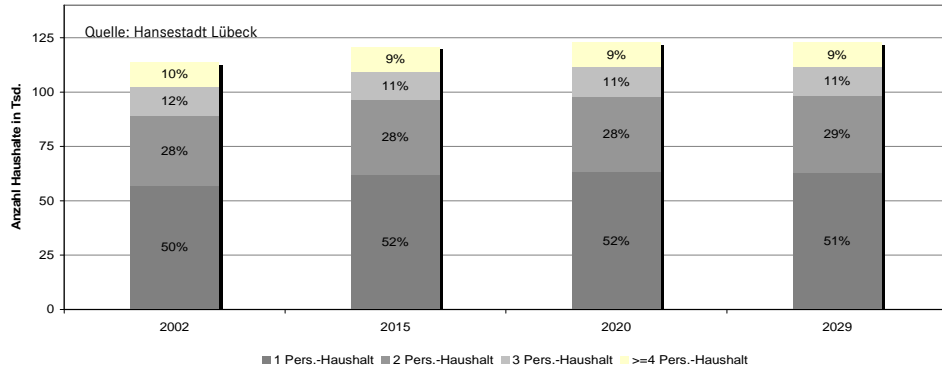


Abb. 38  
Prognose der Haushalte (auf Grundlage eines Haushaltsgenerierungsverfahrens)

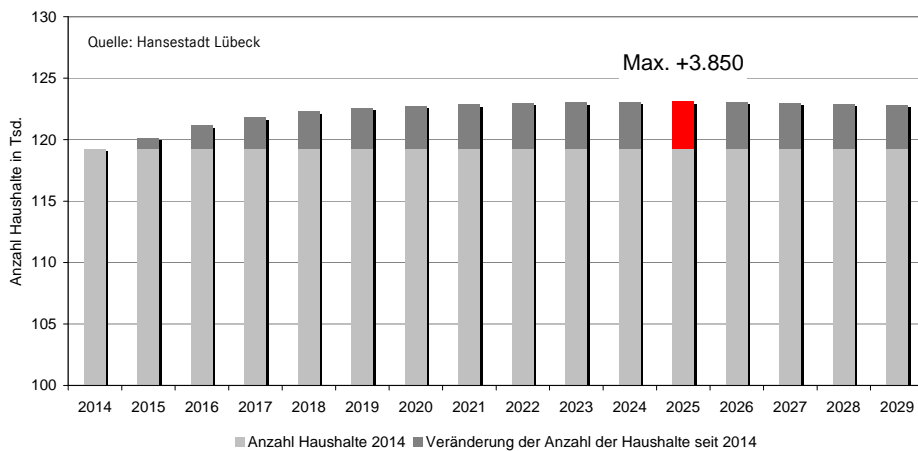
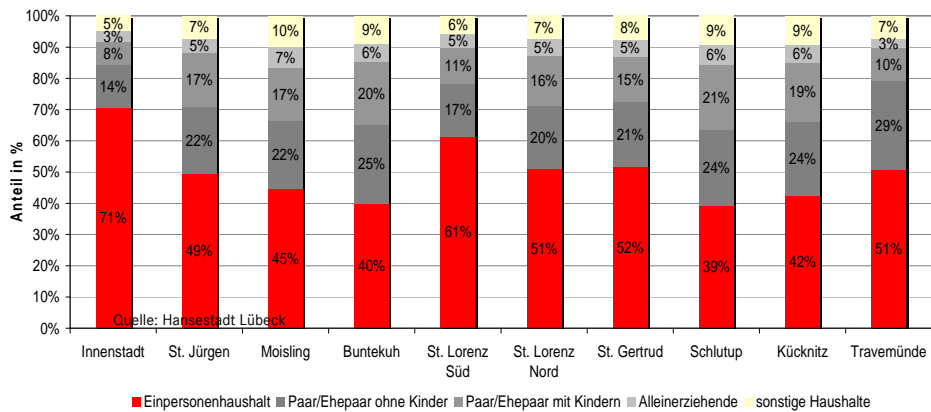
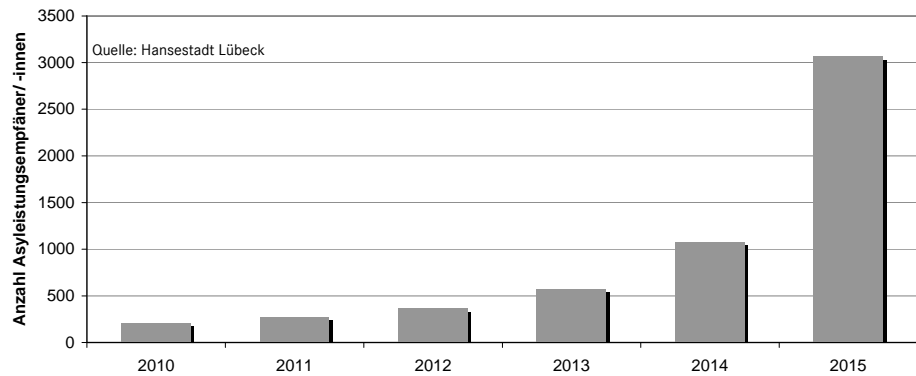


Abb. 39  
Haushalte nach Haushaltstyp in den Stadtteilen 2015



## 4.4 Asylleistungsempfänger

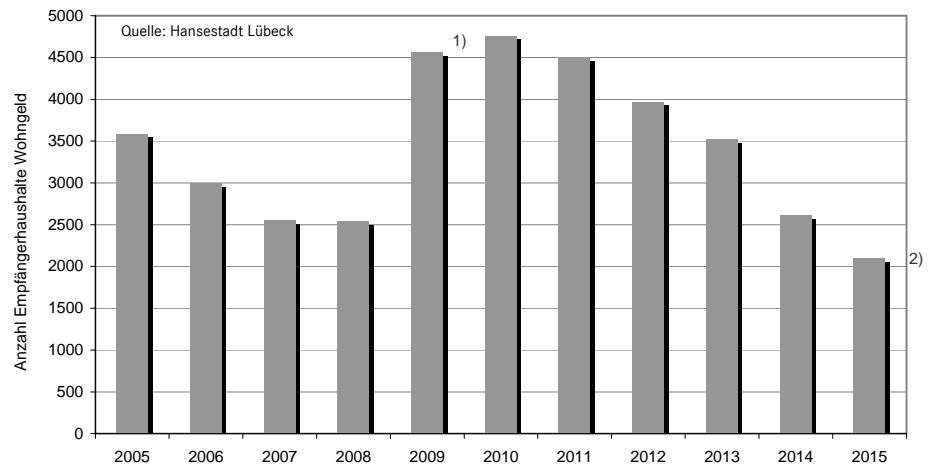
Abb. 40  
Anzahl Asylleistungsempfänger/-innen



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

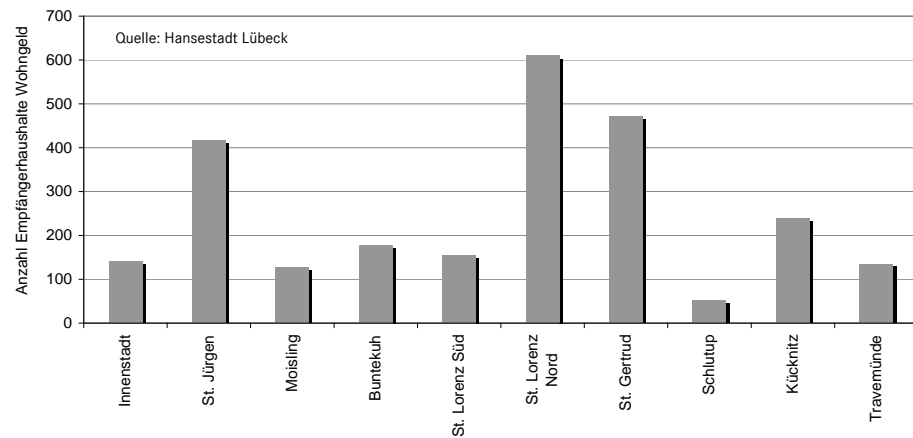
## 4.5 Wohngeld

Abb. 41  
Empfängerhaushalte von Wohngeld  
2005 bis 2015



- 1) Neufassung des Wohngeldgesetzes mit Wirkung zum 1. Januar 2009  
2) Änderung des Wohngeldgesetzes zum 01. Januar 2016

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 Prognose die Bevölkerung voraussichtlich um ca. 7.500 Personen auf 223.300 Einwohner ansteigen. In den darauffolgenden Jahren wird die Einwohnerzahl aufgrund des demographischen Wandels abnehmen.
- Die Bevölkerungszahl zum 31.12.2015 liegt mit rd. 218.500 Einwohnern oberhalb der prognostizierten Bevölkerungszahl von rd. 218.000 Einwohnern. Die tatsächliche Bevölkerungszahl weicht von der Prognose aufgrund des höher ausfallenden Wanderungsüberschusses im Jahr 2015 ausgelöst durch Flüchtlinge ab. In der Prognose wurde angenommen, dass die hohe Zuwanderung noch die nächsten Jahre anhält und dann auf das ursprüngliche Niveau zurückgehen wird. Seit Anfang 2016 ist die Zuwanderung durch Flüchtlinge rückläufig, weswegen eine Angleichung der tatsächlichen Bevölkerungszahl an die Prognoseergebnisse zu erwarten ist. Es ist auch für die Zukunft mit Wanderungsüberschüssen zu rechnen, jedoch können diese ab dem Jahr 2025 die Sterbeüberschüsse nicht vollständig ausgleichen.
- In Relation zur Bevölkerungszahl nimmt die Anzahl der Haushalte aufgrund von Singularisierungsprozessen zu. Mittlerweile liegt der Anteil der 1-Personen-Haushalte bei über 50 %. Dieser Trend wird sich 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 analog zur Bevölkerungsentwicklung. So steigt diese bis zum Jahr 2025 voraussichtlich um 3.850 auf 123.100 Haushalte. Die Zahl der Haushalte ist die Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Wohneinheiten.
- Die Zahl und der Anteil der Senioren wird sich weiter erhöhen. Ab 2025 erreichen die geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) das Seniorenalter.
- Die größten Wanderungsverluste im Saldo sind gegenwärtig in die Nachbargemeinden Stockelsdorf und Bad Schwartau zu verzeichnen. Die hohen Wanderungsüberschüsse aus Neumünster sind durch Flüchtlinge aus der Erstaufnahmeeinrichtung zu erklären.

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](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 Befriedung 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. 1.400 Einfamilienhäuser sowie rd. 3.600 Geschosswohnungen und sind in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt. Aus methodischen Gründen beinhalten diese Zahlen auch die WE aus dem Wohnungsmarktbericht 2015, die inzwischen umgesetzt wurden, 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 möglicherweise nicht entwickelt werden können. Daher ist die Überschreitung der Nachfrage nach Geschosswohnungen durch das errechnete Angebot um rd. 1.000 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 können mit den dargestellten Wohnbaupotenzialen somit befriedigt werden.
- Die Zahl der WE, für die Baurecht besteht (im nachfolgenden Plan Kategorie A), hat sich im Vergleich zum Wohnungsmarktbericht 2015 von rd. 300 WE auf rd. 800 WE erhöht.









## 6 Schlussfolgerungen

- Aufgrund der Zunahme der Haushalte ist voraussichtlich ein zusätzlicher Bedarf von rd. 3.900 zusätzlichen Wohneinheiten ohne Ersatzneubau erforderlich. Die Flächenpotenziale dafür sind vorhanden. Derzeit werden jährlich rd. 400 Wohnungen gebaut. Dies beinhaltet allerdings sowohl Ersatz- als auch Zusatzneubau. Der Schwerpunkt des benötigten Zusatzneubaus ist bereits 2020 erreicht. Angesichts des hohen zusätzlichen Neubaubedarfs und der Tatsache, dass dieser innerhalb der nächsten 5 Jahre zu verzeichnen ist, ist die aktuelle Bautätigkeit nicht ausreichend, um den ermittelten Bedarf zu befriedigen.
- Es ist bis 2020 ein jährlicher Neubau von 600 zusätzlichen Wohnungen erforderlich (ohne Ersatzneubau). Seit Erscheinen des letzten Wohnungsmarktberichtes vor einem Jahr wurde Baurecht für rd. 550 WE geschaffen.
- Vor einem Jahr 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 Zugrundelegung der durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossenen 30 % - Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau Raum für rd. 1.000 geförderte Wohnungen (die Potenziale umfassen auch mittlerweile rechtskräftige B-Pläne, bei denen die Regelung nicht mehr nachträglich angewendet werden kann). Bis 2030 fallen insgesamt rd. 3.700 Wohnungen aus der Belegungsbindung, die alleine durch den Wohnungsneubau unter Anwendung der 30 % - Regelung nicht ausgeglichen werden können. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung hat in Absprache mit dem Bereich Soziale Sicherung bei zahlreichen Potenzialflächen den zukünftigen Anteil geförderten Wohnraumes auf deutlich über 30 % erhöht (siehe Anhang). Weitere Erhöhungen sind 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. Die Auswertung der Bestandsmieten bietet aber nur eine grobe Orientierung, da für Wohnungssuchende nicht die Bestandsmieten, sondern die Angebotsmieten relevant sind.

- Preisgünstiger Wohnraum ist in Lübeck derzeit noch in ausreichendem Maß vorhanden. Es ist jedoch festzustellen, dass die Zahl der Personen, die auf diesen Wohnraum zugreifen, zugenommen hat. Zudem 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 zukünftige 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.
- Wie im Wohnungsmarktkonzept vorgeschlagen besteht weiterhin die Möglichkeit, sich durch besondere Wohnangebote innerhalb der Wohnungsregion qualitativ abzusetzen und damit zusätzliche Zuwanderung zu generieren.
- Nach 2025 könnte aufgrund des Rückganges der Einwohnerzahl 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.