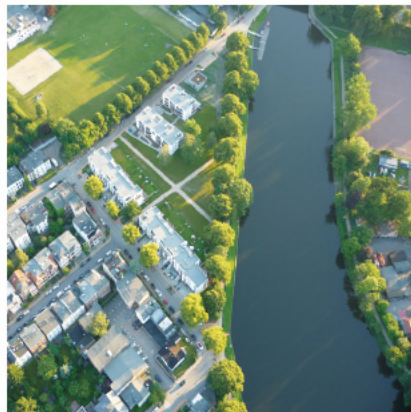
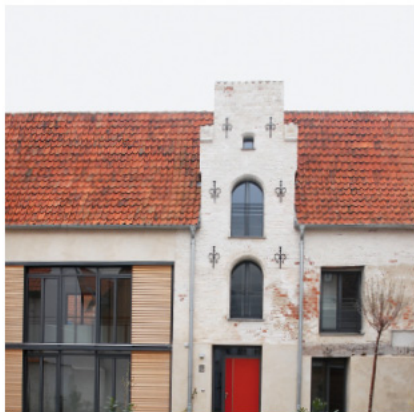




# Wohnungsmarktbericht 2015





**Impressum**

Hansestadt Lübeck  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Rasmus von Zamory  
Christian Stolte

Lübeck, Oktober 2015

# 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 aktuell 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.

Der Wohnungsmarktbericht setzt an dieser Stelle an. 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. 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 und auch Anlass für die Prognose der zukünftigen Wohnraumnachfrage bildet die aktuelle Prognose der Haushalte aus Oktober 2015 seitens der kommunalen Statistikstelle. Die Bevölkerungsprognose und die darauf aufbauende Haushaltsprognose werden turnusmäßig alle 5 Jahre vorgelegt. Der Wohnungsmarktbericht soll die Kerndaten des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 aktualisieren und als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung dienen.



# Wohnungsmarktbericht 2015

# 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 H. Lübeck.....</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 H. Lübeck ...</b>	<b>12</b>
4.1	Demographische Entwicklung .....	12
4.2	Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen .....	14
4.3	Entwicklung der Haushalte .....	15
4.4	Asylleistungsempfänger .....	16
4.5	Wohngeld .....	16
<b>5</b>	<b>Wohnbauflächen in der Hansestadt Lübeck .....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Bilanz .....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Schlussfolgerungen .....</b>	<b>21</b>

Anhang Bauflächensteckbriefe



# 1 Allgemeine Entwicklung in Deutschland

Abb. 1  
Entwicklung Bruttoinlands-  
produkt von 2004 bis 2014

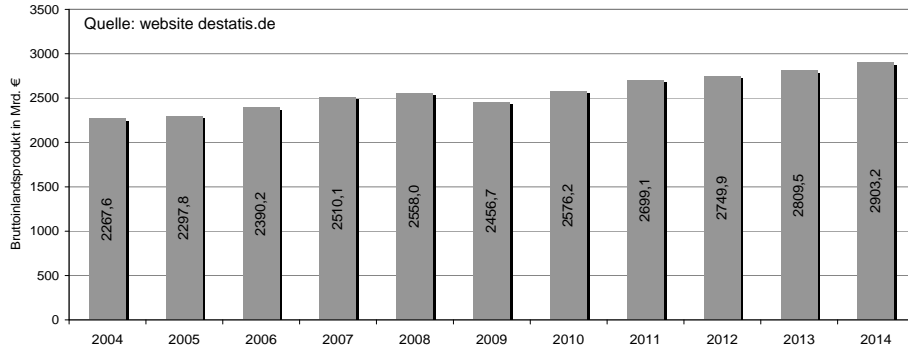


Abb. 2  
Effektivzinssätze Wohnungs-  
baukredite an private Haus-  
halte (Zinsbindung über 10  
Jahre)

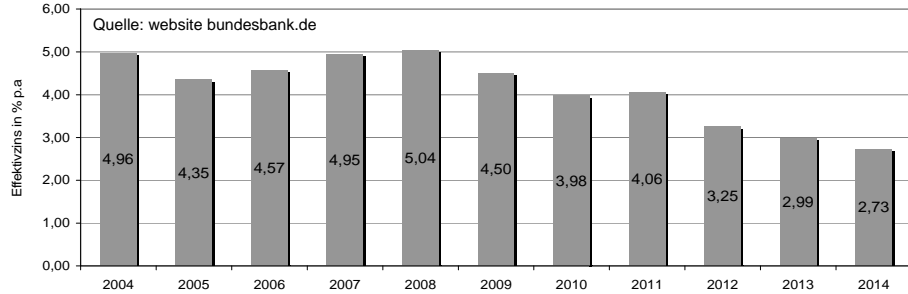


Abb. 3  
Verbraucherpreisindex für  
Deutschland

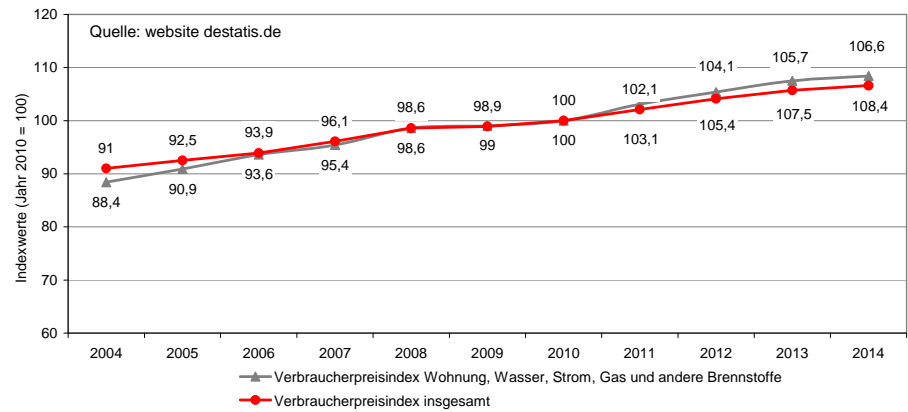


Abb. 4  
Häuserpreisindex und  
Preisindex für Bauland in  
Deutschland

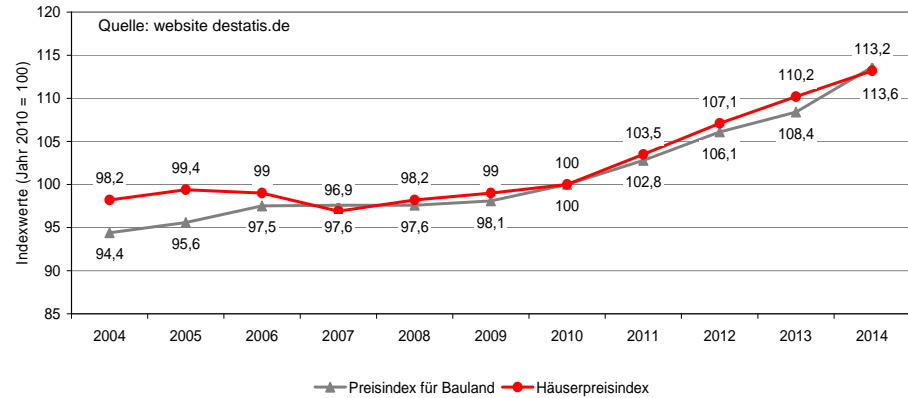


Abb. 5  
Arbeitslosenquote aller zivilen  
Erwerbspersonen

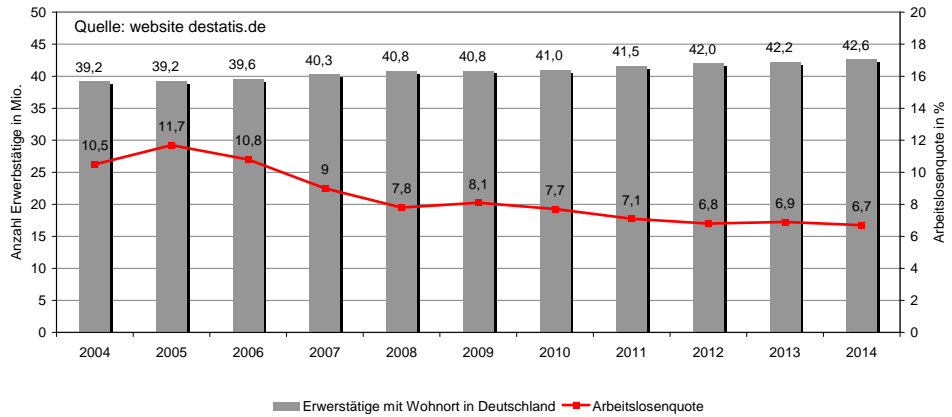
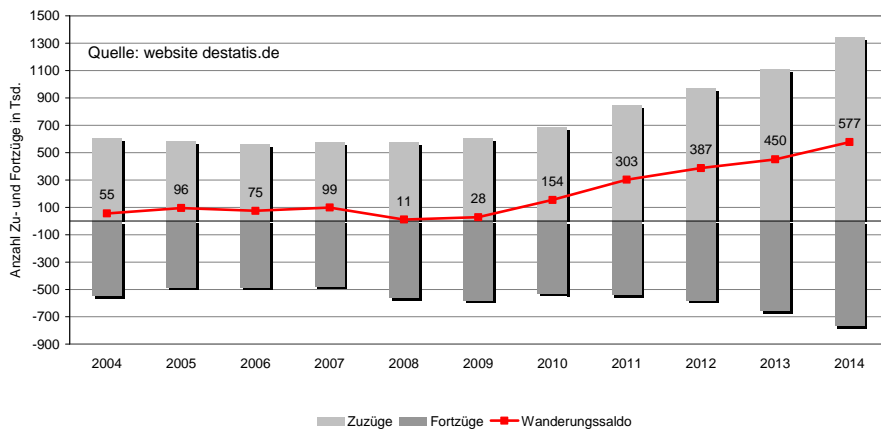


Abb. 6  
Wanderungen von nichtdeutschen  
Staatsangehörigen zwischen  
Deutschland und dem Ausland



## 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 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.



## 2 Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck

### 2.1 Arbeitsmarkt

Abb. 7  
Arbeitslosigkeit  
Lübeck

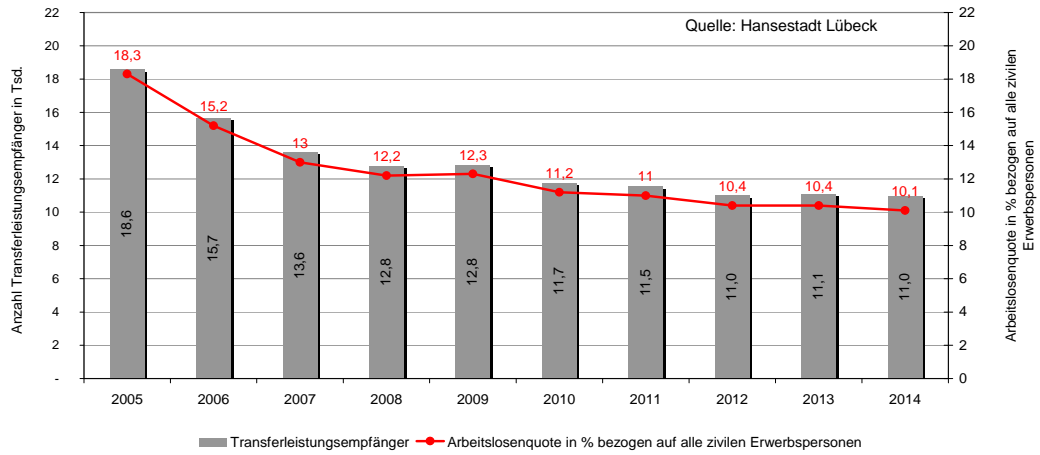


Abb. 8  
Arbeitslosenquote  
bezogen auf alle  
Erwerbspersonen im  
Städtevergleich

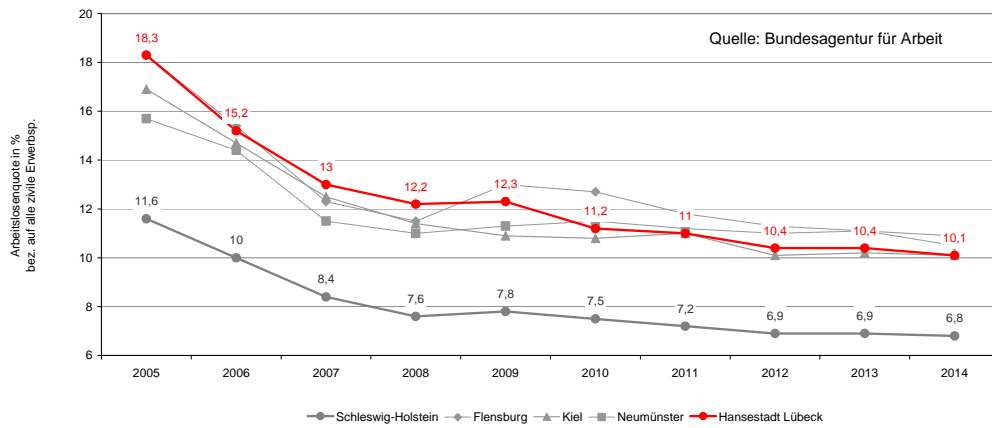
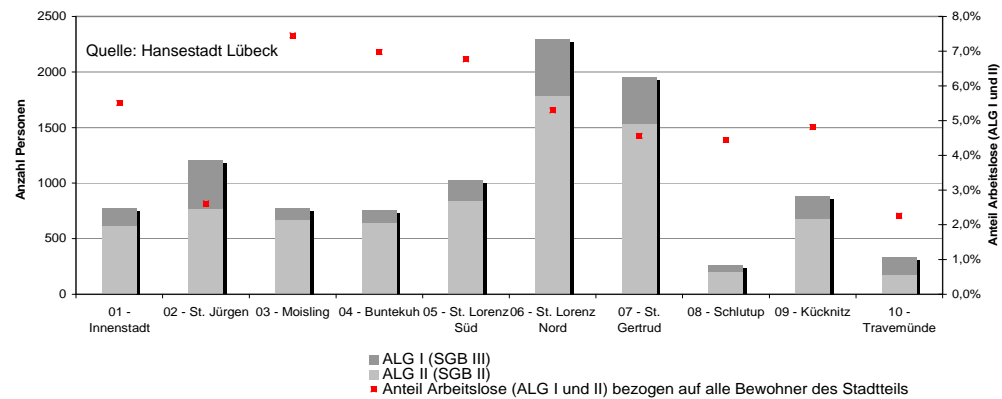


Abb. 9  
Arbeitslose (ALG I  
und II) in den  
Stadtteilen 2014





## 2.2 Pendlerverflechtungen

Abb. 10  
Einpender 2014

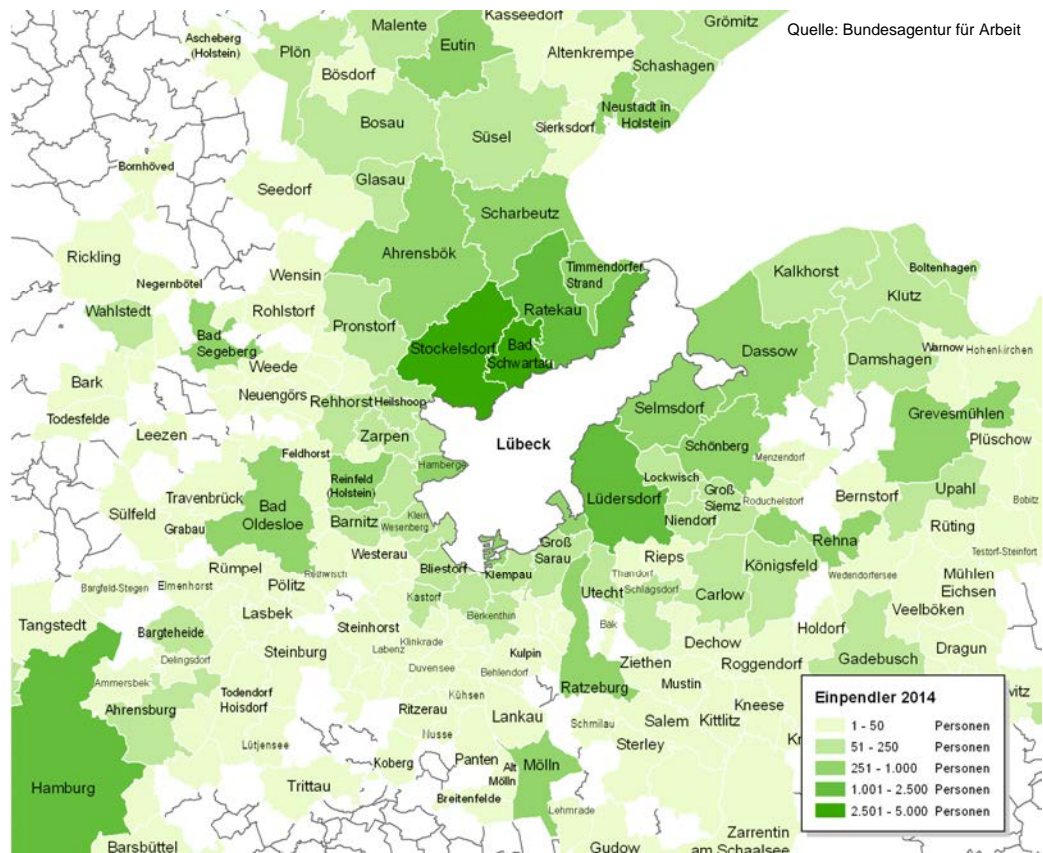


Abb. 11  
Auspender 2014

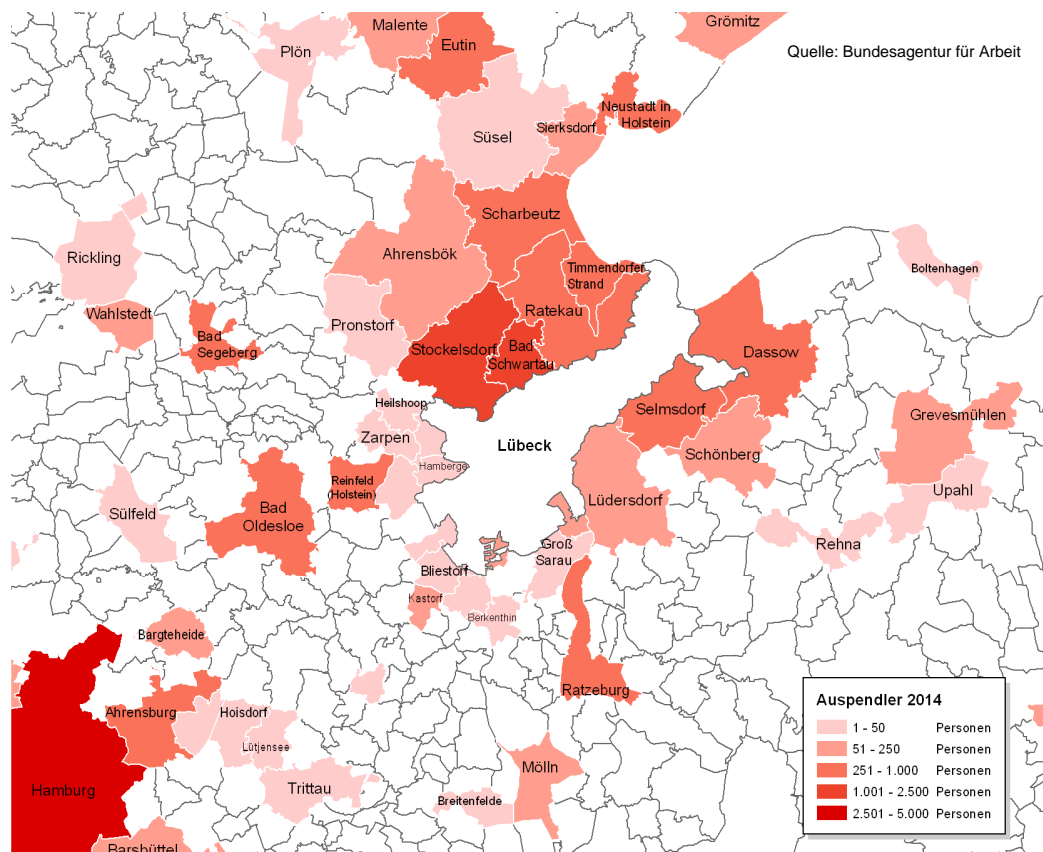
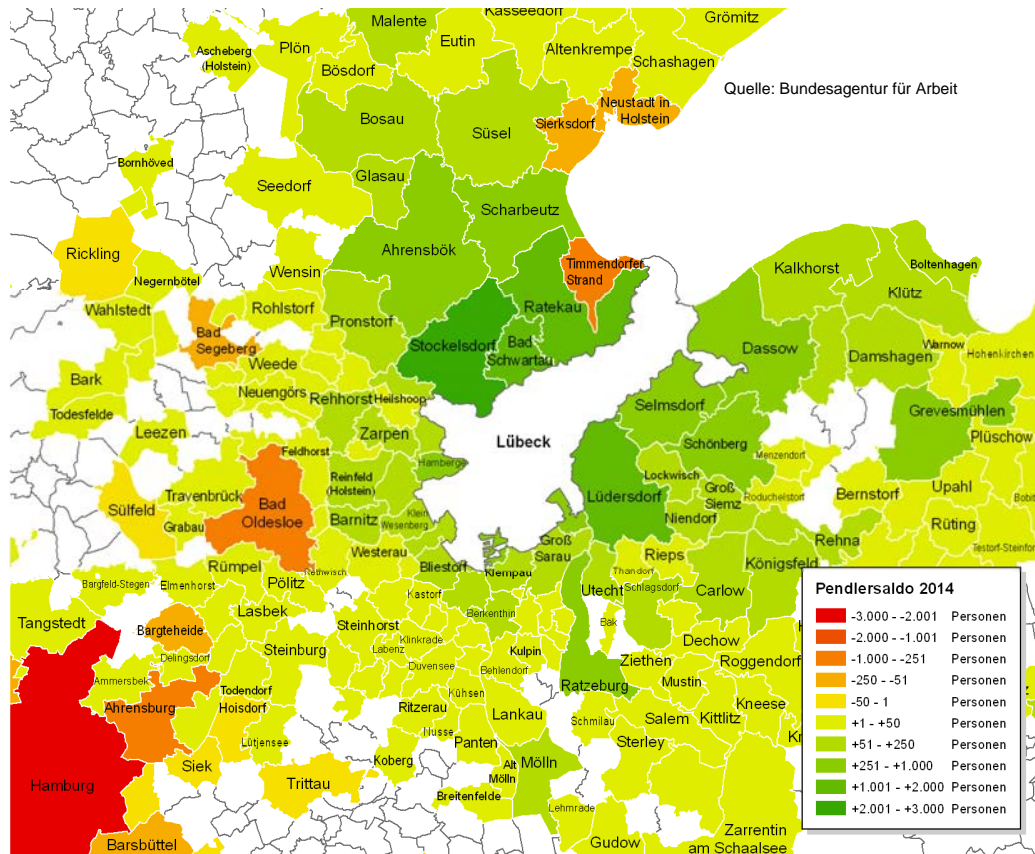




Abb. 12  
Pendlersaldo 2014



## 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 10,1 Prozent.
- Die Stadtteile Moisling, Buntekuh und St. Lorenz Nord verzeichnen einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Arbeitslosen (ALG I und II) bezogen auf alle Bewohner des Stadtteils.
- 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 34.000.
- Die hohe Zahl an Auspendlern nach Hamburg ist ein Indiz dafür, dass gerade im Fall Hamburgs 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)

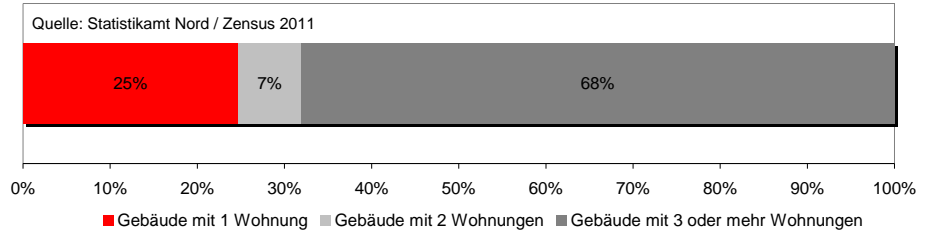


Abb. 14  
Eigentumsverhältnisse

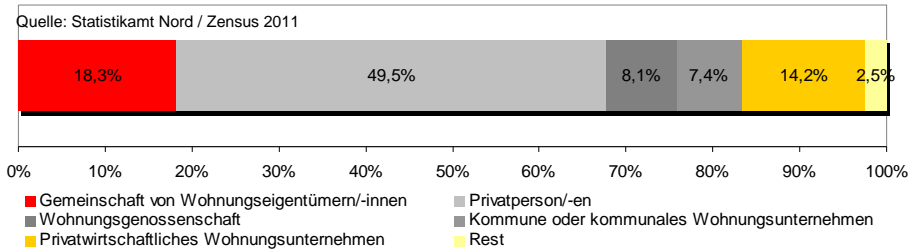


Abb. 15  
Art der Wohnungsnutzung

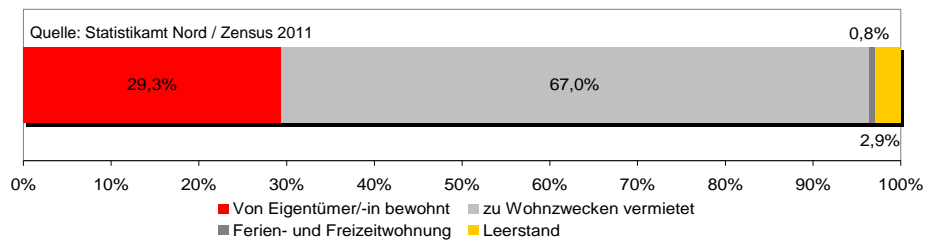


Abb. 16  
Anzahl Wohnungen nach Anzahl der Räume

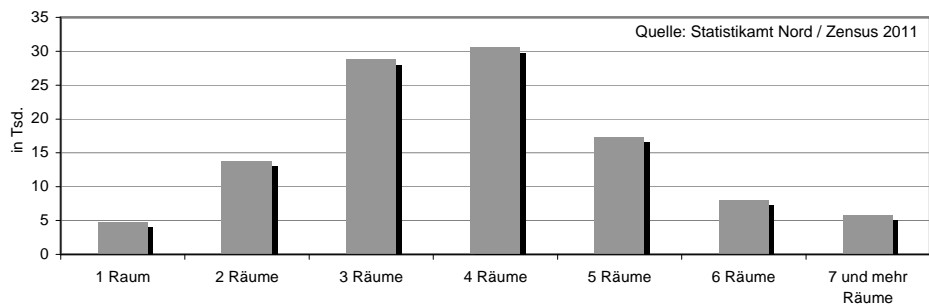




Abb. 17  
Wohnfläche pro Kopf im Vergleich

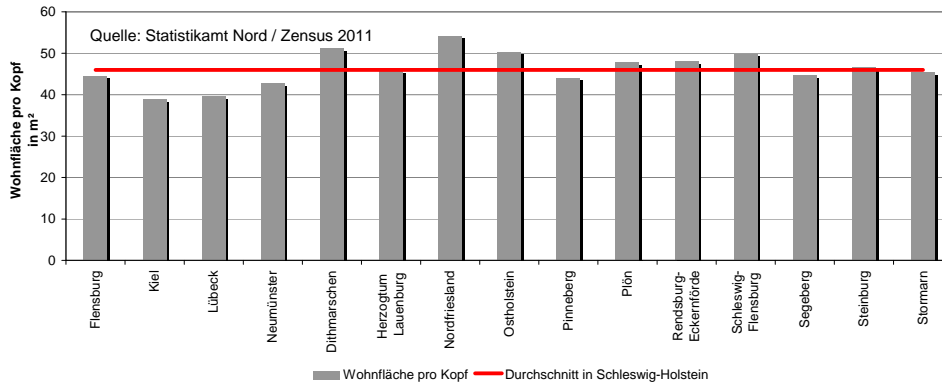


Abb. 18  
Gebäudealter

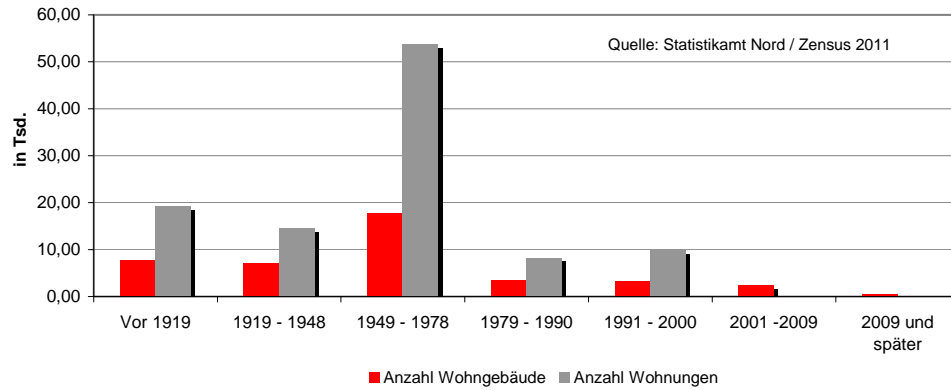


Abb. 19  
Leerstandsquote 2015 nach Stadtteilen (links)

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

Abb. 20  
Leerstandsquote 2015 nach Wohnungsgrößen (rechts)

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

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft (n = 23.246) / Stand August 2015

### 3.2 Neubautätigkeit

Abb. 21  
Anzahl genehmigter  
Wohneinheiten

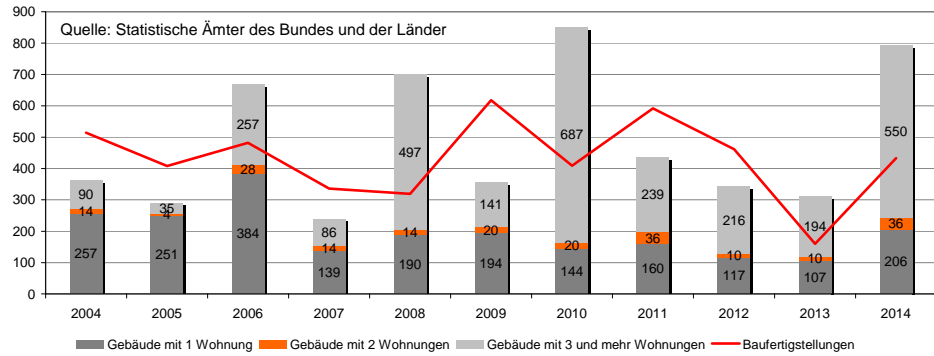
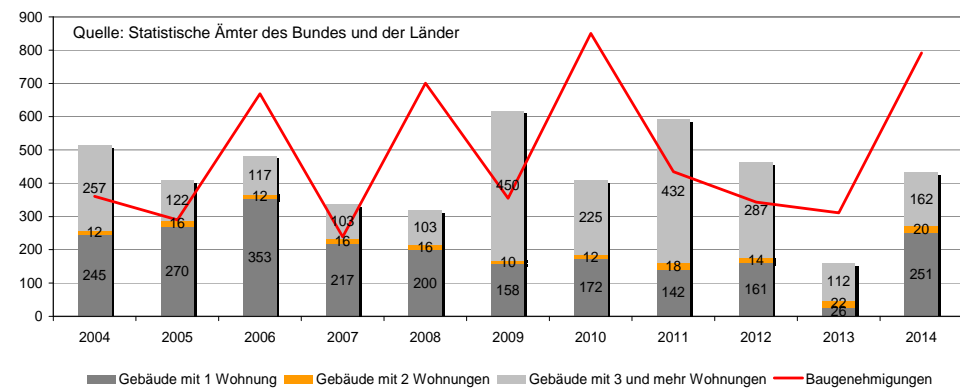


Abb. 22  
Anzahl fertiggestellter  
Wohneinheiten



### 3.3 Miet- und Kaufpreisniveau

Abb. 23  
Mietspiegeltabelle 2014

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	6,22 4,64 - 7,21	6,34 5,56 - 7,15	6,82 6,21 - 7,73	6,40 5,42 - 7,26
1919 - 1948	6,00 5,06 - 7,16	5,57 4,87 - 6,27	5,57 5,07 - 6,22	5,18 4,74 - 5,77
1949 - 1957	5,52 5,15 - 5,87	5,54 5,12 - 5,98	5,82 5,22 - 5,93	5,61 5,00 - 6,52
1958 - 1968	5,48 4,92 - 6,18	5,30 4,64 - 6,13	5,22 4,57 - 5,93	5,41 4,81 - 6,08
1969 - 1978	6,14 5,51 - 7,00	5,70 5,37 - 5,99	4,94 4,42 - 5,35	5,11 4,02 - 5,98
1979 - 1990	5,80 5,67 - 5,87	5,48 5,17 - 5,87	5,90 5,58 - 6,18	
1991 - 2001		7,34 5,79 - 9,24	7,89 7,20 - 8,80	
2002 - 2011		7,67 6,86 - 8,76	8,08 7,00 - 8,76	8,89 7,10 - 11,59

\*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 2014

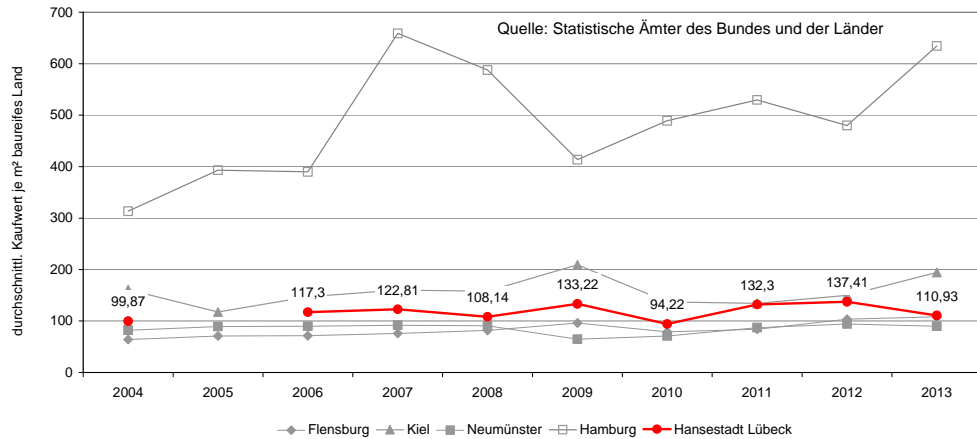


Abb. 24  
Durchschnittl. Mietpreisentwicklung in mittlerer Wohnlage seit Erstellung Mietspiegel 2012

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>
ab 1918	+ 2,9%	+ 2,8%	+ 2,9%	+ 3,0%
1919 – 1948	+ 2,8%	+ 2,9%	+ 2,9%	+ 2,9%
1949 - 1957	+ 2,9%	+ 2,9%	+ 2,9%	+ 2,9%
1958 - 1968	+ 2,9%	+ 2,8%	+ 2,9%	+ 3,0%
1969 - 1978	+ 2,9%	+ 3,0%	+ 2,8%	+ 2,9%
1979 - 1990	+ 2,9%	+ 2,9%	+ 2,9%	
1991 - 2001		+ 2,9%	+ 2,9%	
2002 - 2011		+ 2,9%	+ 3,0%	+ 2,9%

\*bei Leerfeldern lag keine ausreichende Datengrundlage vor  
Quelle: Hansestadt Lübeck, Mietspiegel 2012 und 2014 (eigene Berechnung)

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



### 3.4 Preisgünstiger Wohnraum

Abb. 25  
Preisgünstige Wohnungen 2015 nach Wohngeldhöchstbeträgen

Definition 1: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Wohngeldhöchstbetrag (Bruttokaltmiete)	Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (n = 23.246)	Auswertung Daten Immobilienportal (n = 899)
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	358,00 €	90%	44%
2 Personen	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	435,00 €	87%	31%
3 Personen	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	517,00 €	81%	33%
4 Personen	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	600,00 €	76%	15%
5 oder mehr Personen	über 85 m <sup>2</sup>	688,00 €	56%	5%
Insgesamt	-	-	83%	29%

Quelle: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und Daten Immobilienportal (Angebotsmieten) / Stand August 2015

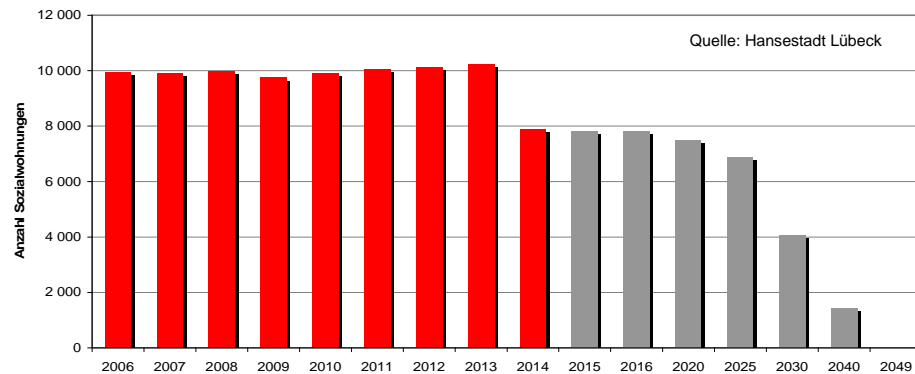
Abb. 26  
Preisgünstige Wohnungen nach Mietobergrenzen (§ 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII)

Definition 2: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Mietobergrenzen (MOG) (Bruttokaltmiete)	Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (n = 23.246)	Auswertung Daten Immobilienportal (n = 899)
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	360,00 €	91%	45%
2 Personen	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	432,00 €	86%	27%
3 Personen	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	530,00 €	85%	42%
4 Personen	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	634,00 €	84%	25%
5 oder mehr Personen	über 85 m <sup>2</sup>	710,00 €	64%	6%
Insgesamt	-	-	86%	32%

Quelle: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und Daten Immobilienportal (Angebotsmieten) / Stand August 2015

### 3.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Abb. 27  
Entwickl. des öffentl.  
gef. Wohnungsbestan-  
des bis 2040 (ohne  
Berücks. mögl. Neubau-  
ten)



#### 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.
- Bei den Wohnungsunternehmen liegt die Leerstandsquote bei ca. 1,6 % (entspricht der Fluktuationsreserve). Nur in Moisling und Schlutup liegen die Leerstandsquoten signifikant über der Fluktuationsreserve.
- Von 2004 bis 2014 wurden im Durchschnitt für ca. 470 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt und ca. 430 Wohneinheiten fertiggestellt.
- Das Mietpreisniveau ist in zwei Jahren von 2012 bis 2014 entsprechend dem langfristigen Trend um ca. 3 % gestiegen. Dieser Wert liegt unterhalb der langfristigen Inflationsrate.
- Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt bei 86% (Mietobergrenzen) bzw. 83% (Wohngeldhöchstbetrag) in Bezug auf die Bestandsmieten (Bruttokaltmiete). Im Wohnungsmarktkonzept 2013\* waren dies noch 91 % (Wohngeldhöchstbeträge). Trotz signifikantem Anstieg ist gegenwärtig noch von einem ausreichenden Bestand an preisgünstigem Wohnraum auszugehen.
- In den kommenden Jahren werden weitere Belegungsbindungen für den öffentlich geförderten Wohnraum auslaufen.

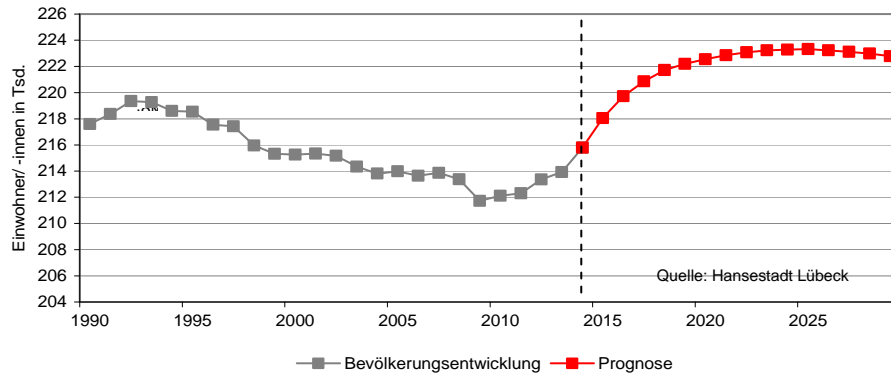
\*Zur Abgrenzung des „preisgünstigen“ Mietwohnungsbestandes wurden auch beim Wohnungsmarktkonzept 2013 die Mietobergrenzen (§ 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII) und die Wohngeldhöchstbeträge herangezogen. Im Vergleich zum aktuellen Wohnungsmarktbericht erfolgte die Ermittlung des Anteils an Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze auf Grundlage der Nettokaltmiete und nicht der Bruttokaltmiete.



# 4 Entwicklungen auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes in der Hansestadt Lübeck

## 4.1 Demographische Entwicklung

Abb. 28  
Bevölkerungsentwicklung  
und Prognose



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

Abb. 29  
Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

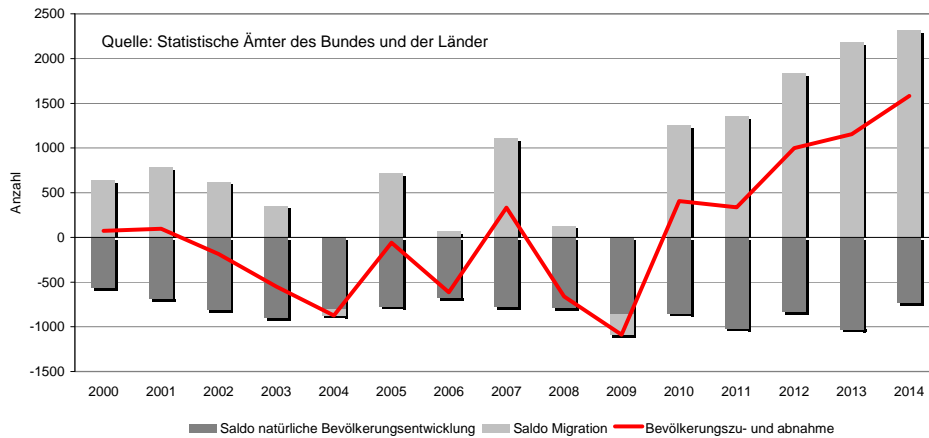


Abb. 30  
Wanderungssalden nach Altersklassen

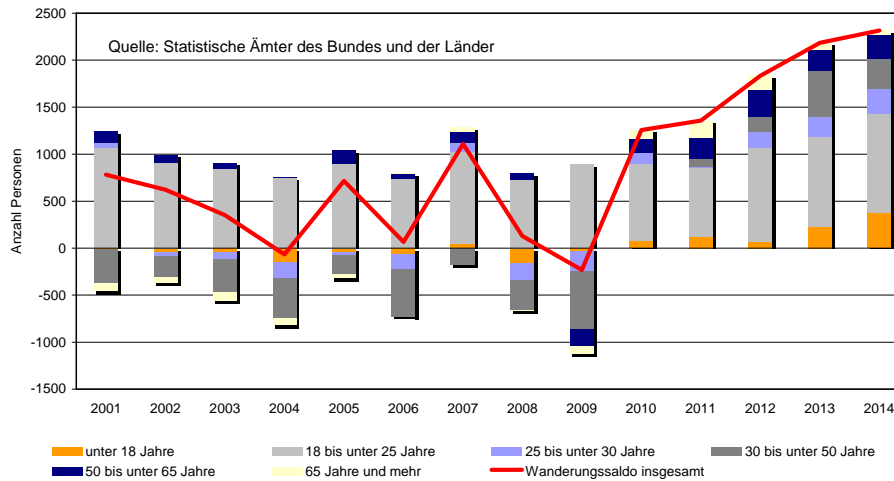




Abb. 31  
Wanderungssaldo nach  
ausgewählten Ziel- und  
Herkunftsgebieten 2014

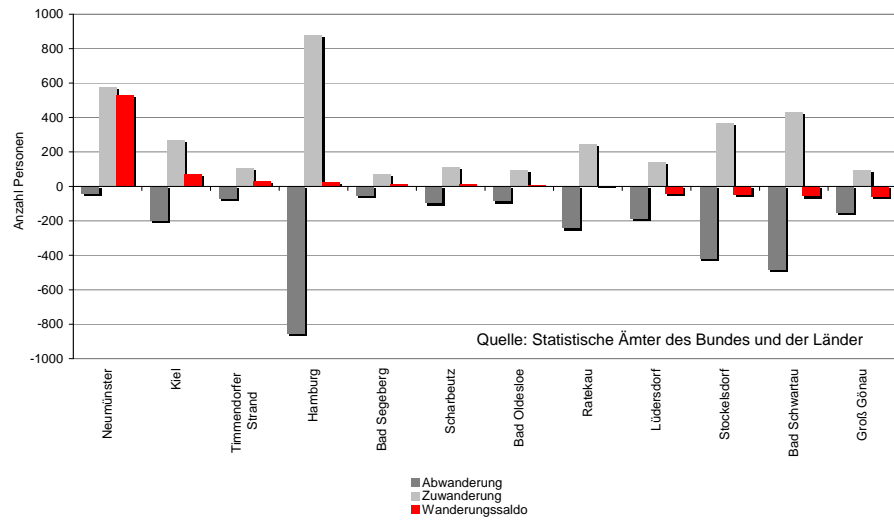
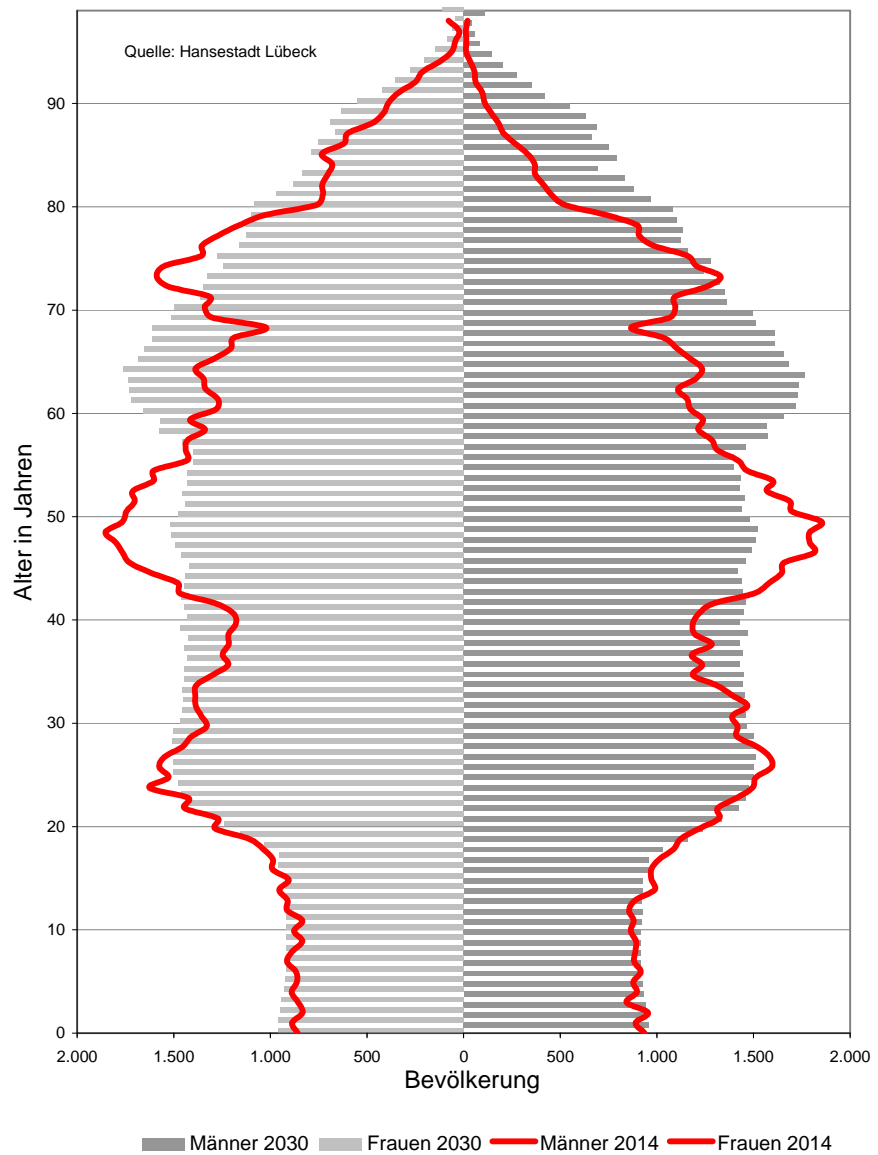


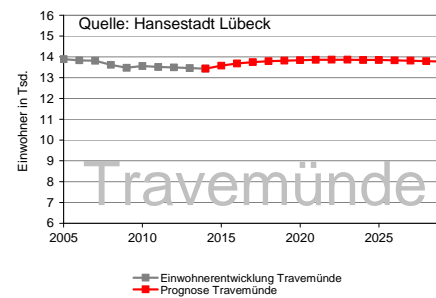
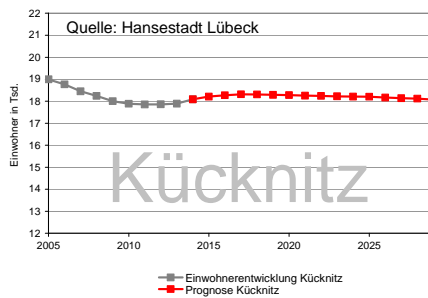
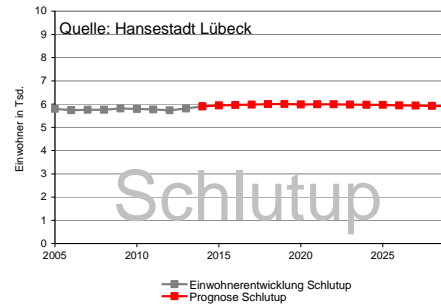
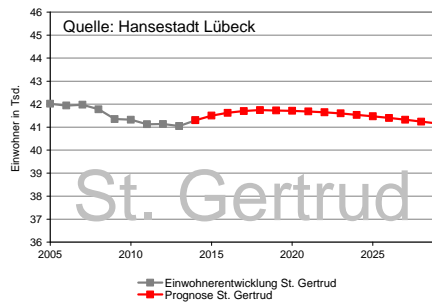
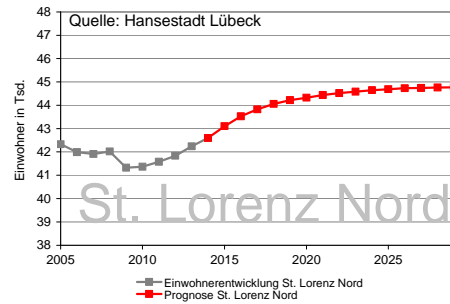
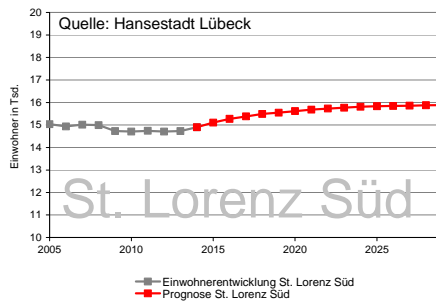
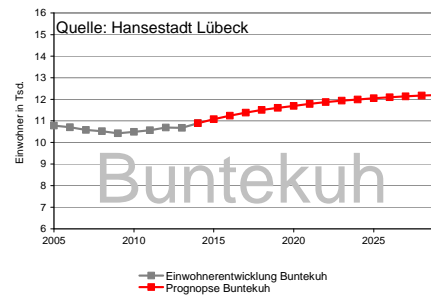
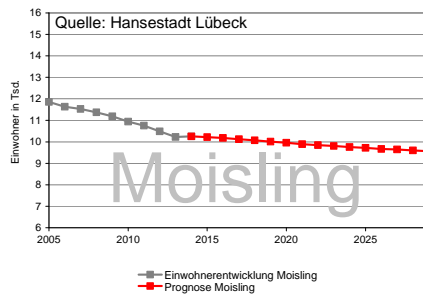
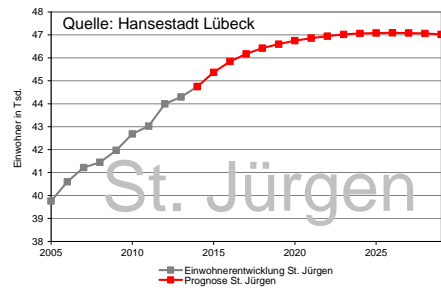
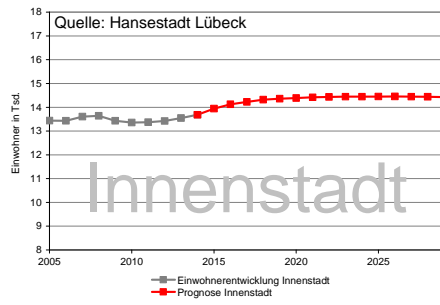
Abb. 32  
Vergleich Alterspyramide  
2014 und 2030





## 4.2 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

Abb. 33  
Bevölkerungsentwicklung  
und Prognose in den  
Stadtteilen bis 2030



## 4.3 Entwicklung der Haushalte

Abb. 34  
Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße (auf Grundlage eines Haushaltsgenerierungsverfahrens)

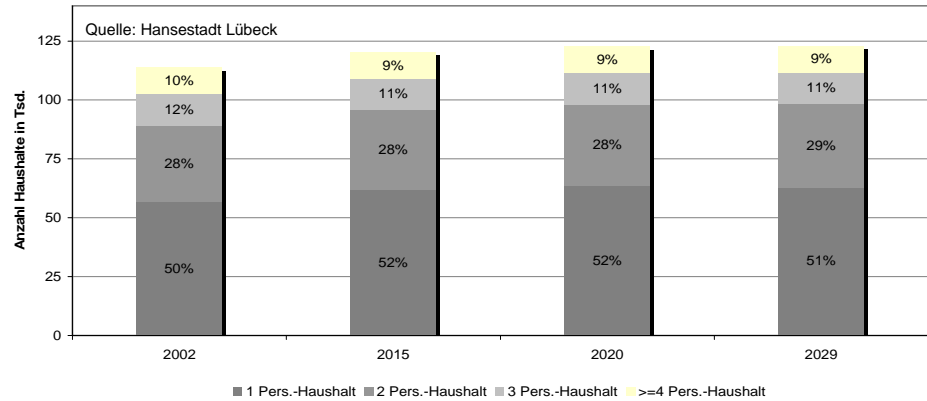


Abb. 35  
Prognose der Haushalte (auf Grundlage eines Haushaltsgenerierungsverfahrens)

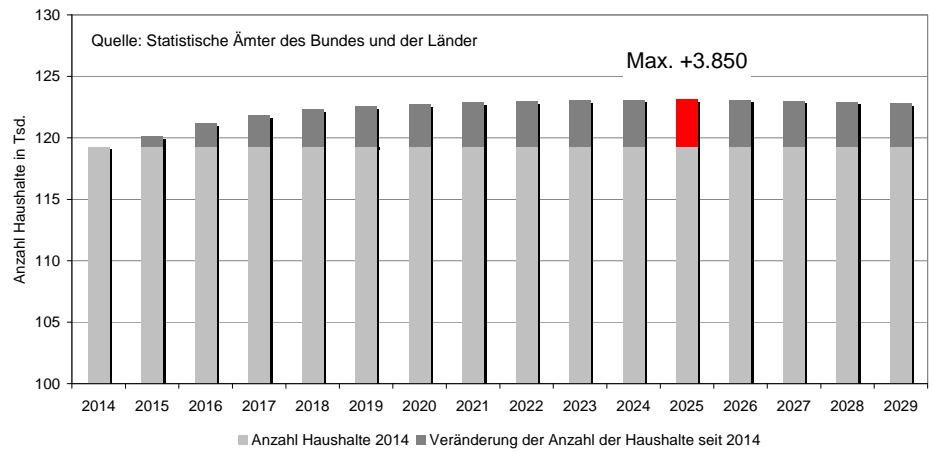
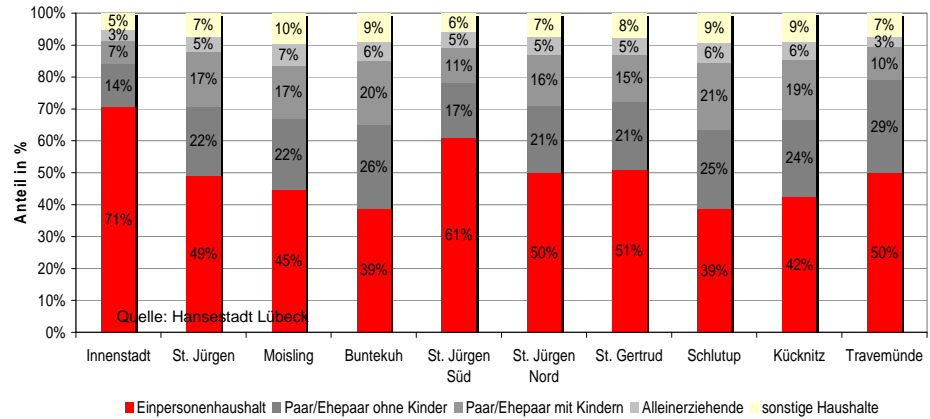


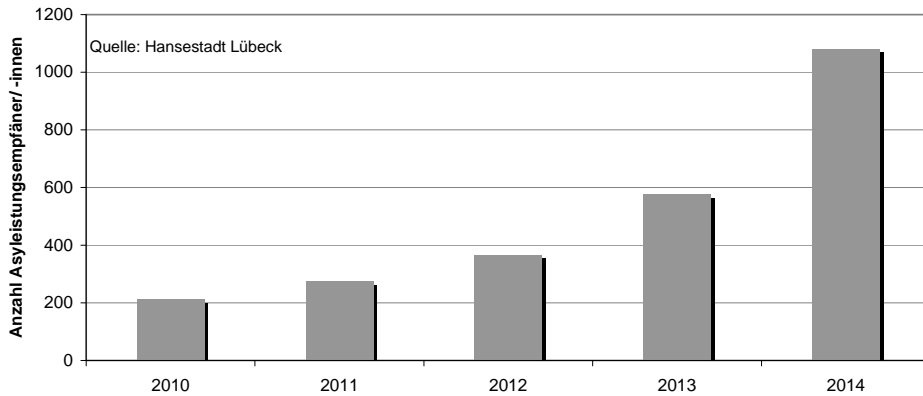
Abb. 36  
Haushalte nach Haushaltstyp in den Stadtteilen 2014





## 4.4 Asylleistungsempfänger

Abb. 37  
Anzahl Asylleistungsempfänger/-innen



## 4.5 Wohngeld

Abb. 38  
Empfängerhaushalte von Wohngeld 2005 bis 2014

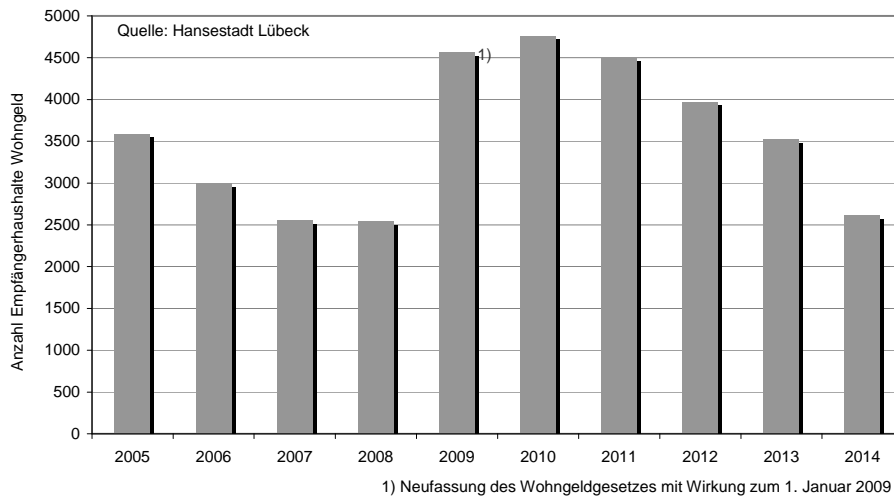
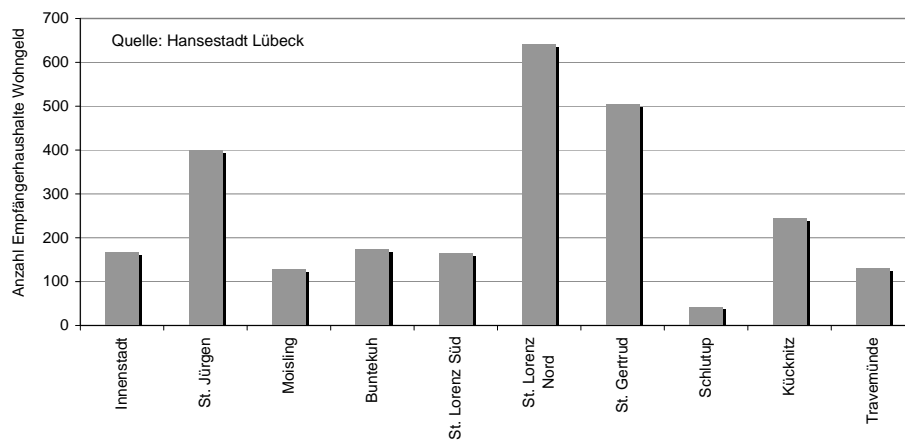


Abb. 39  
Empfängerhaushalte von Wohngeld 2014 nach Stadtteilen

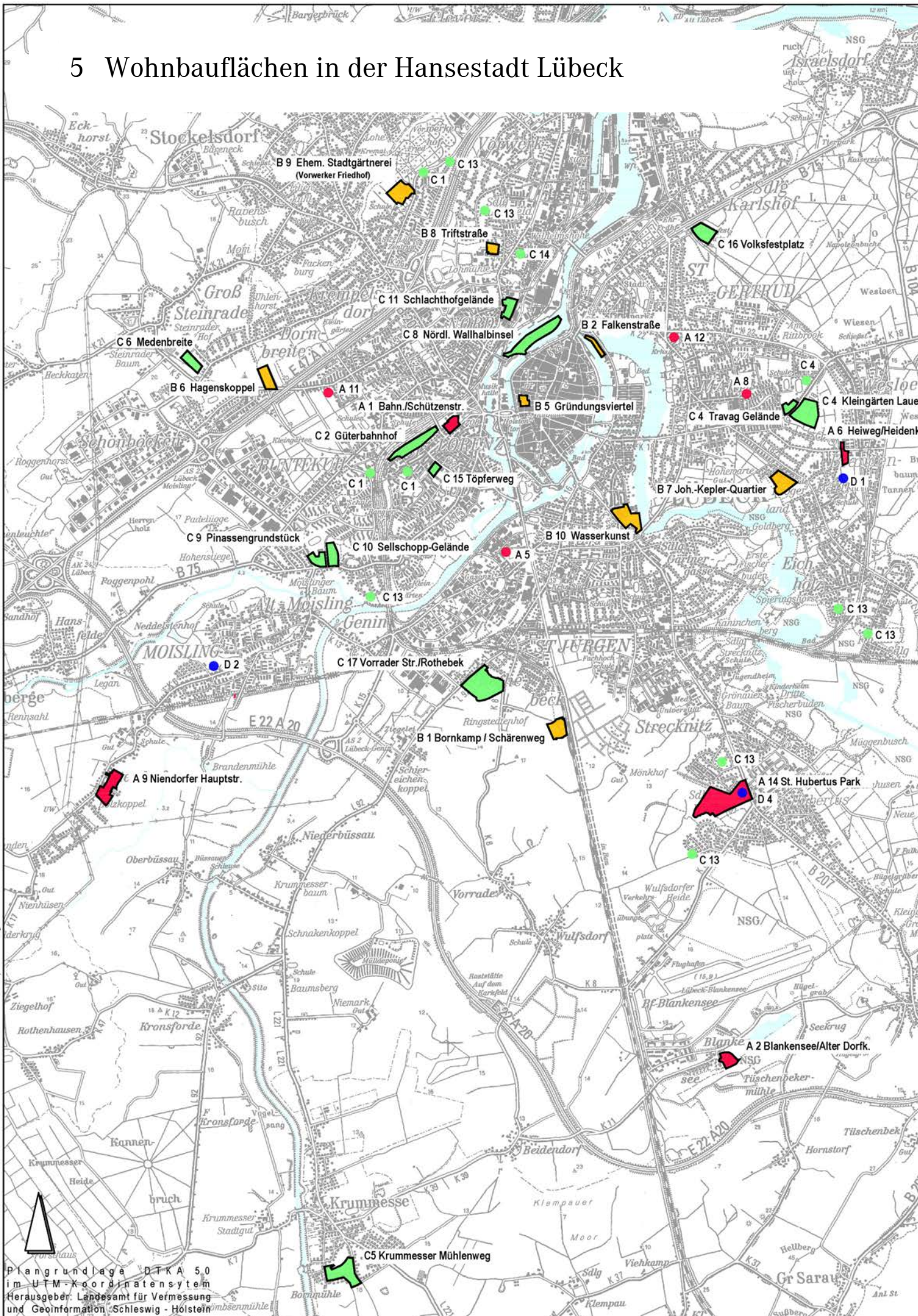


## Trends Nachfrageseite des Wohnungsmarktes

- 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 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 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen verläuft divergent (siehe Abb. 33)
- 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 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 Prognose fällt aufgrund der derzeit besonders hohen Zuwanderung sowohl aus dem Inland, als auch aus dem Ausland deutlich positiver aus als in der Vergangenheit. Ein erheblicher Teil der Zuwanderer sind Flüchtlinge aus Krisenregionen. Es ist damit zu rechnen, dass die derzeit sehr hohe Zuwanderung durch Flüchtlinge noch die nächsten Jahre anhält und auch langfristig nicht auf das ursprüngliche Niveau zurückgehen wird. Daher wird auch für die Zukunft mit Wanderungsüberschüssen zu rechnen sein, jedoch können diese langfristig die Sterbeüberschüsse nicht vollständig ausgleichen.
- 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 Groß Grönau, Stockelsdorf und Bad Schwartau zu verzeichnen. Die höchsten absoluten Zu- und Abwanderungen sind nach Hamburg zu verzeichnen.

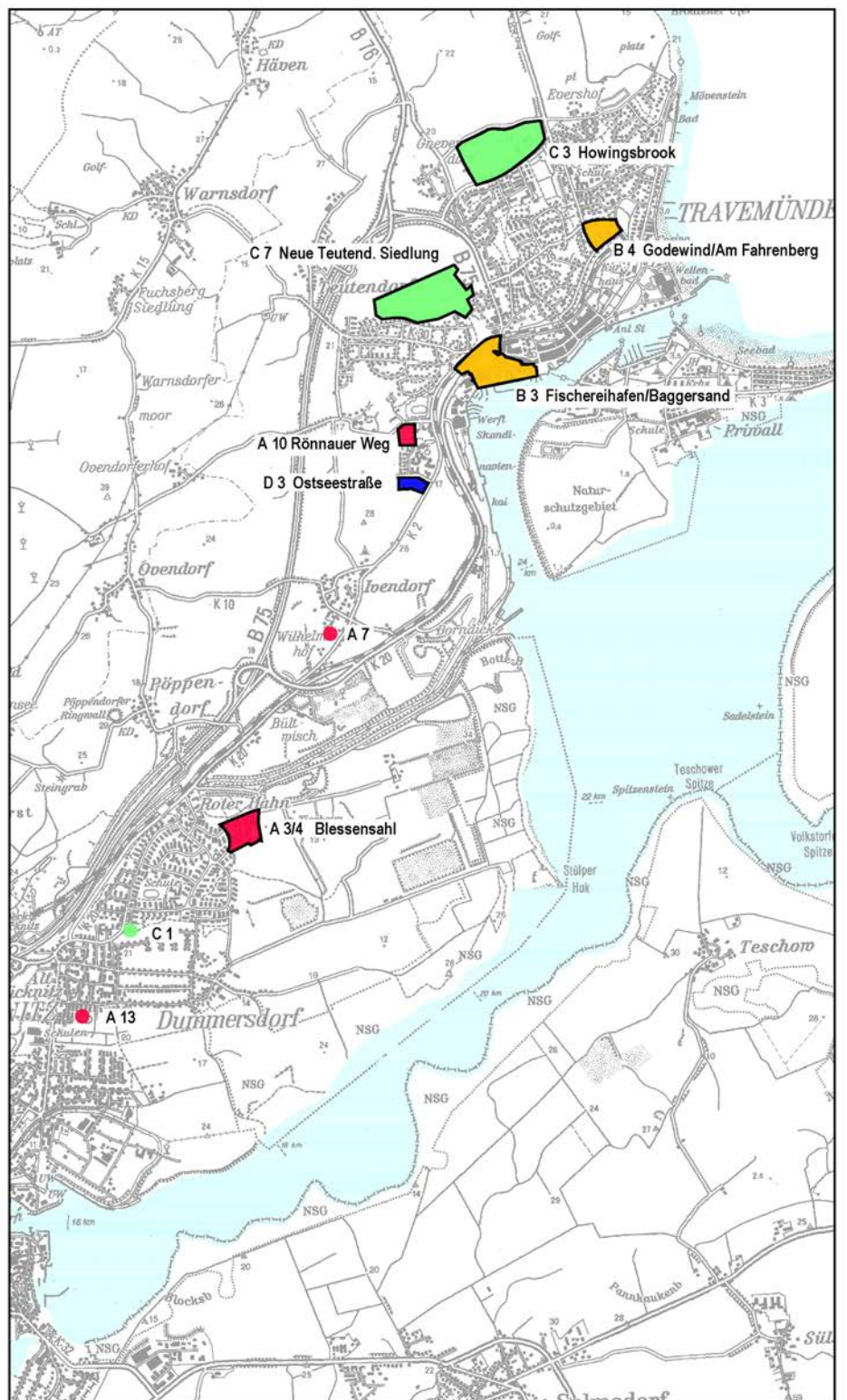
Hinweis: Weitere Informationen zur Bevölkerungsprognose 2015- 2030 sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen können Sie auf der Internetseite der Abteilung 1.102.2 - Statistik und Wahlen erhalten: [http://www.luebeck.de/stadt\\_politik/statistiken](http://www.luebeck.de/stadt_politik/statistiken)

# 5 Wohnbauflächen in der Hansestadt Lübeck



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\STADTENTWICKLUNG\SP\PLANUNG\WOB-H\BAU\2015\CAD\Wohnbaupotenzial.dwg - Wohnbauflächen

Plangrundlage: DTKA 5.0  
 im UTM-Koordinatensystem  
 Herausgeber: Landesamt für Vermessung  
 und Geoinformation Schleswig - Holstein



### ZEICHENERKLÄRUNG

- Sofort bebaubare Flächen**  
 Einfamilienhäuser (EFH) = 121    Geschosswohnungsbau (GWB) = 209
- Mittelfristig bebaubare Flächen**  
 Einfamilienhäuser (EFH) = ca. 270    Geschosswohnungsbau (GWB) = ca. 1.210
- Langfristig bebaubare Flächen (Realisierbarkeit teilweise noch unklar)**  
 Einfamilienhäuser (EFH) = ca. 1.030    Geschosswohnungsbau (GWB) = ca. 1.520
- Potenzielle temporäre Standorte für Flüchtlinge auf unbebauten Flächen**  
 Wohneinheiten = ca. 180
- (Kleinere) Einzelstandorte

Steckbriefe siehe Anhang



## 6 Bilanz

- Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten errechnet sich aus den zusätzlichen Haushalten ergänzt um eine Fluktuationsreserve von 1,5 %. 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. 3.000 Geschosswohnungen. Dabei handelt es sich neben Flächen in rechtskräftigen oder im Verfahren befindlichen B-Plänen um Flächenpotenziale aus dem Konzept Lübeck 2030 (ergänzt um die Potenziale Kleingärten Lauerhof und Sellschopp-Gelände) 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 (Bsp. Nördliche Wallhalbinsel). 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 theoretisch befriedigt werden.

Hinweis: Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Rahmen der deutschlandweiten Wohnungsmarktprognose 2015 für Lübeck bis 2020 einen zusätzlichen Wohnbaubedarf im EFH-Segment von 0 – 1.100 und für das GWB-Segment von 2.200 – 3.300 Wohneinheiten prognostiziert.



## 7 Schlussfolgerungen

- Aufgrund der Zunahme der Haushalte ist voraussichtlich ein zusätzlicher Bedarf von rd. 3.900 zusätzlichen Wohneinheiten ohne Ersatzneubau erforderlich. Die Flächenpotenziale dafür sind theoretisch 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). Mit Blick auf die laufenden B-Planverfahren wird bis Anfang 2017 Planungsrecht für rd. 1.480 zusätzliche Wohnungen geschaffen.
- Die dargestellte Einwohnerentwicklung ist stark von der Zuwanderung abhängig. Die prognostizierte Entwicklung basiert auf den Trends der letzten Monate und Jahre. Aktuell wird die Zuwanderung sehr stark durch die hohen Flüchtlingszahlen bestimmt. Kurz- bis mittelfristig sind daher insbesondere Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte in großer Zahl erforderlich. Hier gilt jedoch, dass die Flüchtlinge sobald wie möglich in den normalen Wohnungsmarkt integriert werden sollen.
- Derzeit sind rd. 1.500 Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht – Tendenz steigend. Viele dieser Unterkünfte sind provisorischer Natur und werden irgendwann zurückgebaut. Bis dahin dienen sie auch als Puffer für den regulären Wohnungsbau.
- Da die Belegungsbindungen für den geförderten Wohnungsbau fortschreitend auslaufen, sind neben der Bestandsentwicklung auch Maßnahmen bei den Neubauvorhaben erforderlich.
- Preisgünstiger Wohnraum ist in Lübeck derzeit noch in ausreichendem Maß vorhanden. Auch überproportionale Mietsteigerungen sind bislang nicht festzustellen. Dies kann sich jedoch ändern, wenn die erforderlichen Neubaubedarfe nicht umgesetzt werden.
- 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 Wohnungs-marktregion 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.