



Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Christian Stolte (E-Mail: christian.stolte@luebeck.de Telefon: 122-6112)

Wohnungsmarktbericht 2018

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.01.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.01.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
05.02.2019	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
11.02.2019	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

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 der letzten Jahre 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 2018 setzt an dieser Stelle an. 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.

Der Wohnungsmarktbericht 2018 soll die Kerndaten des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 sowie die in den letzten Jahren veröffentlichten Wohnungsmarktberichte 2015 -2017 aktualisieren und als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung dienen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.102 Logistik, Statistik und Wahlen
2.500 Soziale Sicherung

2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
3.390 Umwelt-, Natur- u. Verbraucherschutz
zustimmend

Ergebnis:
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

Ja
 Nein
Keine Betroffenheit durch den Bericht.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Bericht:

Siehe Anlage

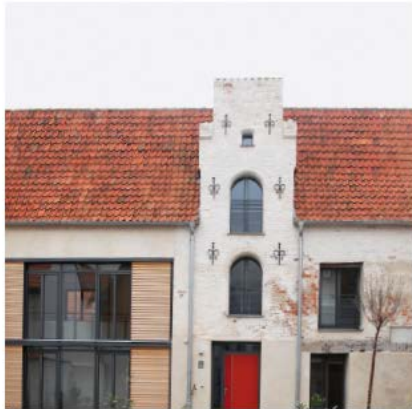
Anlagen :

Anlage 1 – Wohnungsmarktbericht 2018

Senatorin Joanna Hagen



Wohnungsmarktbericht 2018





Wohnungsmarktbericht 2018

Impressum

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Rasmus von Zamory
Christian Stolte

Lübeck, November 2018

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 vierten 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 turnusmäßig nur alle 5 Jahre vorgelegt.

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



Inhaltsverzeichnis

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



1 Allgemeine Entwicklung in Deutschland

Abb. 1
Entwicklung Bruttoinlandsprodukt
von 2006 bis 2017

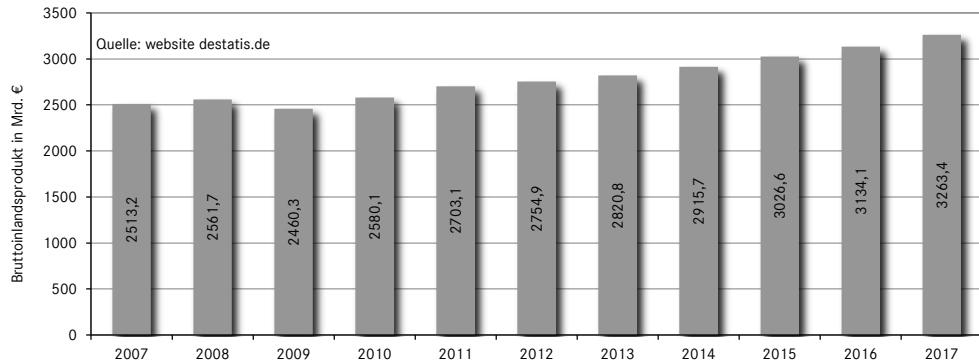


Abb. 2
Effektivzinssätze Wohnungsbau-
kredite an private Haushalte
(Zinsbindung über 10 Jahre)

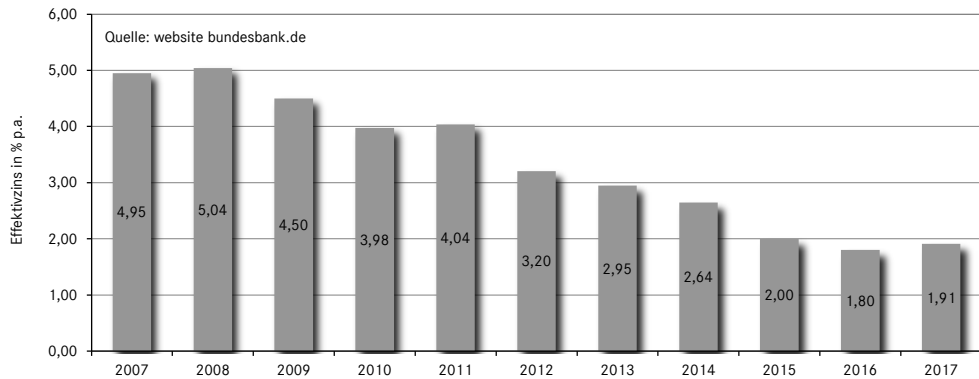


Abb. 3
Verbraucherpreisindex für
Deutschland

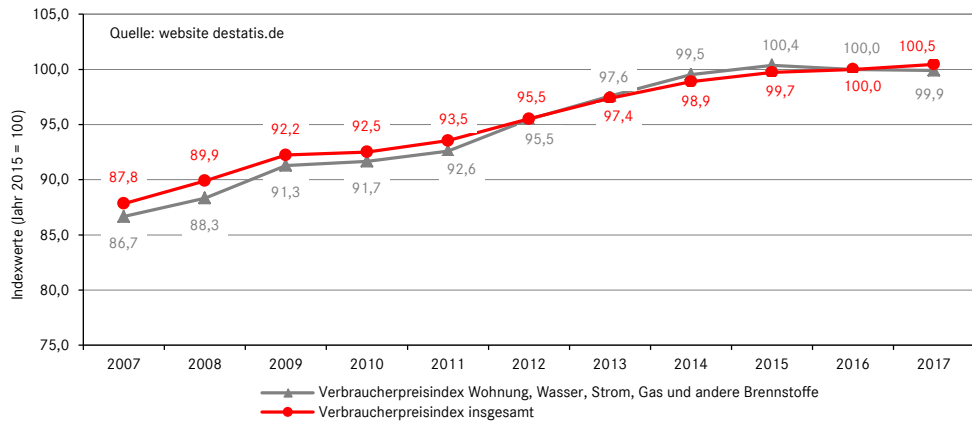


Abb. 4
Häuserpreisindex und Preisindex
für Bauland in Deutschland

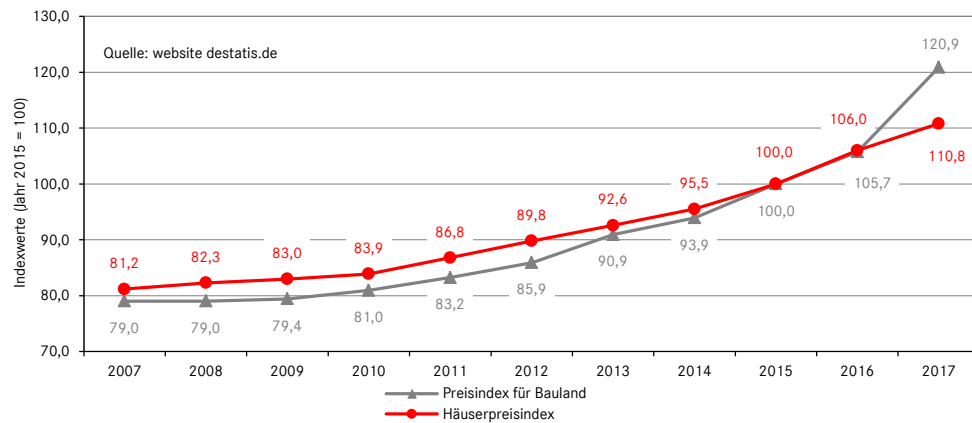


Abb. 5
Erwerbstätige (mit Arbeitsort in Deutschland) und Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen

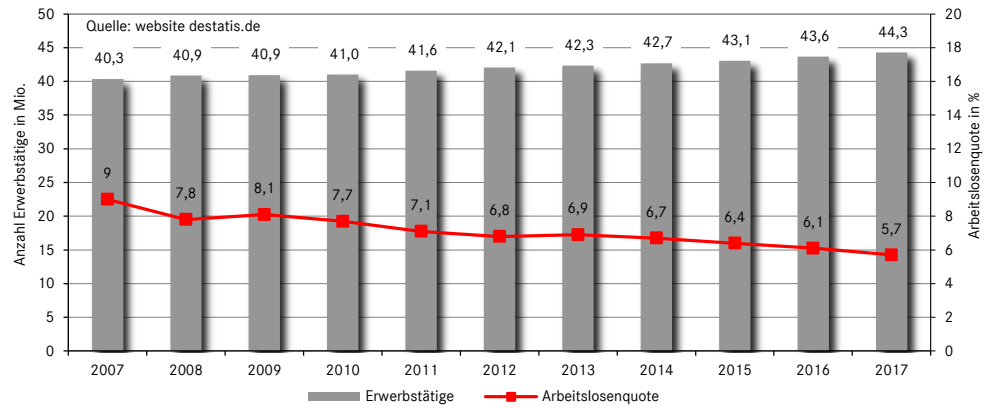
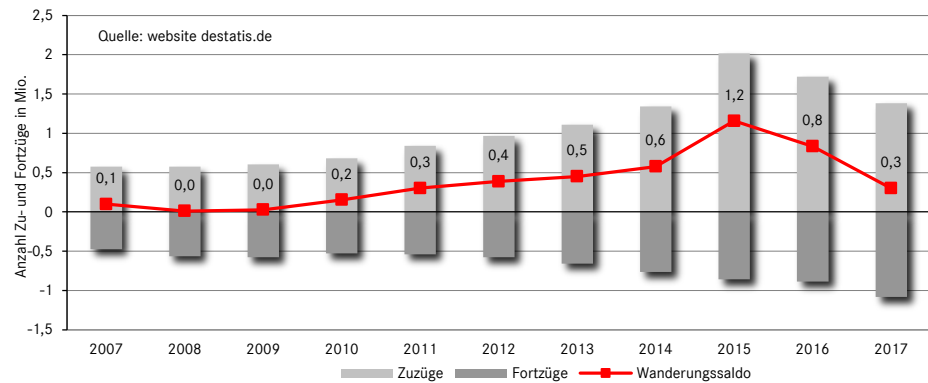


Abb. 6
Wanderungen von nichtdeutschen Staatsangehörigen zwischen Deutschland und dem Ausland



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. Im Jahr 2017 ist der Effektivzinssatz zum ersten mal wieder gestiegen.
- Seit 2009 ist ein stetiger Anstieg der Preise für Wohnimmobilien und Wohnbauland zu verzeichnen. Im Jahr 2017 sind die Preise für Wohnbauland nochmals überproportional angestiegen.
- 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 aber seit 2016 rückläufig.



2 Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck

2.1 Arbeitsmarkt

Abb. 7
Arbeitslosigkeit in Lübeck

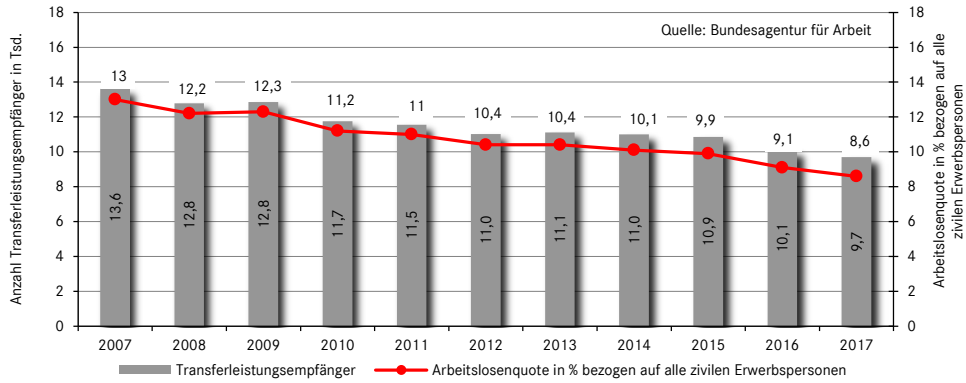


Abb. 8
Arbeitslosenquote bezogen auf alle Erwerbspersonen im Städtevergleich

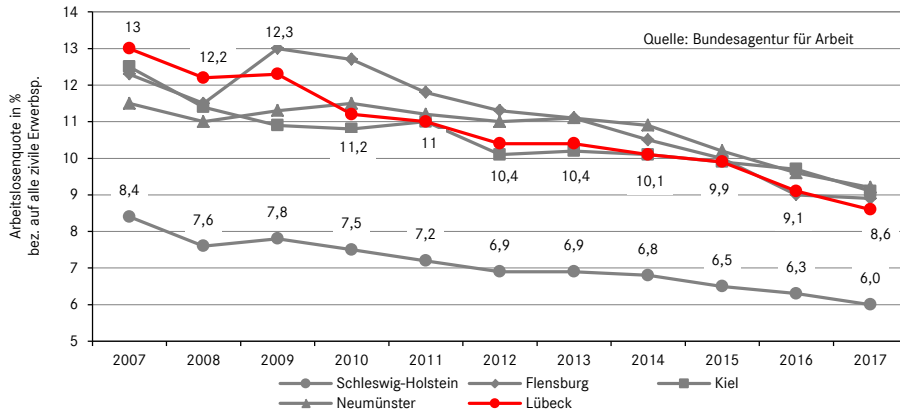
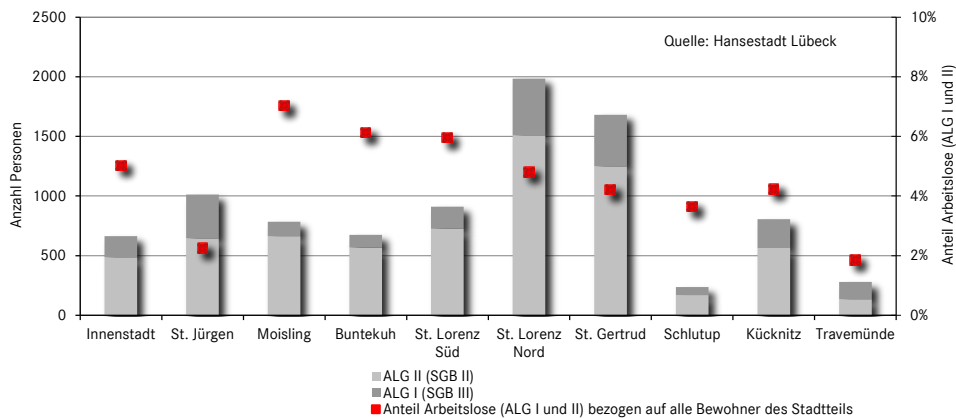


Abb. 9
Arbeitslose (ALG I und II) in den Stadtteilen 2017



2.2 Pendlerverflechtungen

Abb. 10
Einpender nach
Lübeck 2017

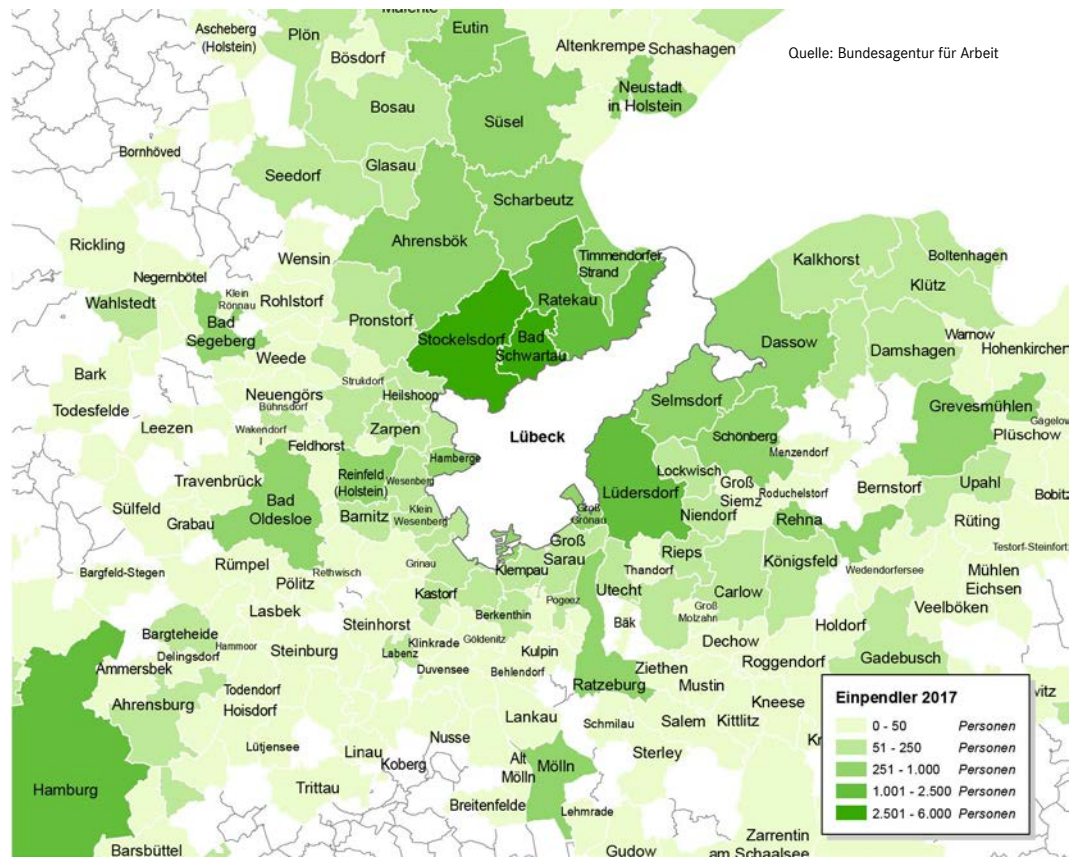


Abb. 11
Auspendler aus
Lübeck 2017

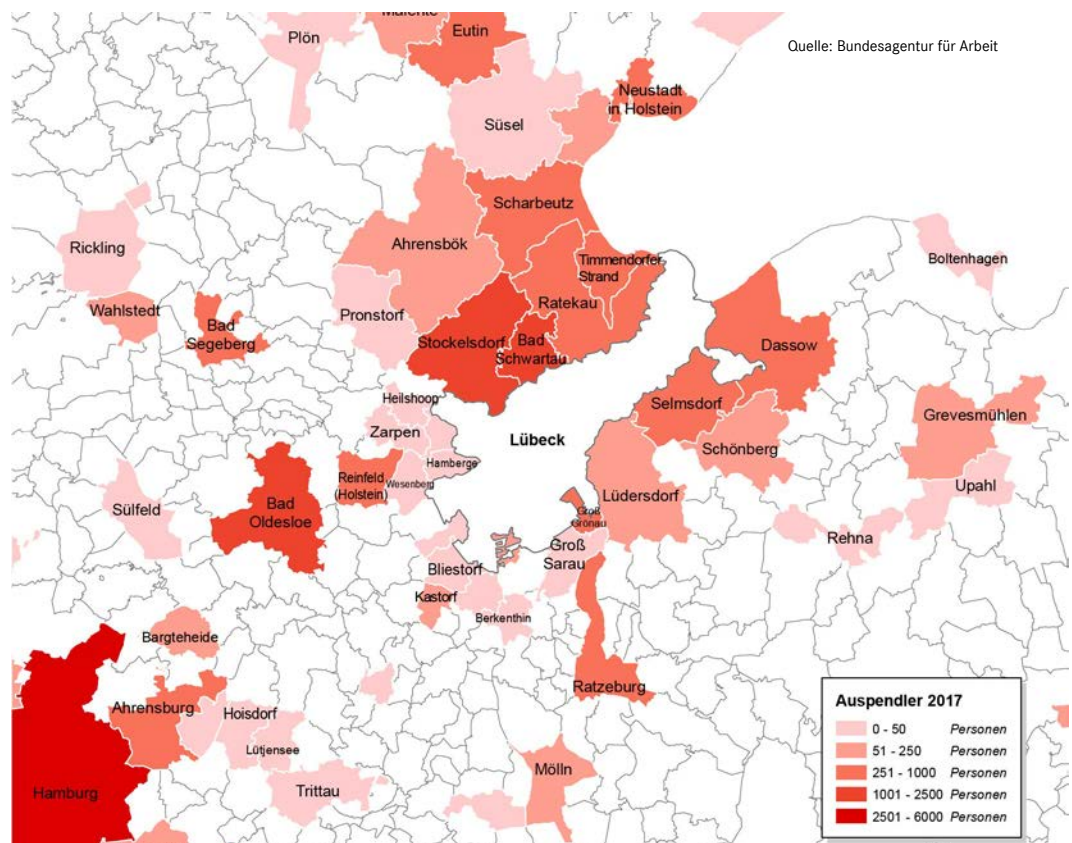
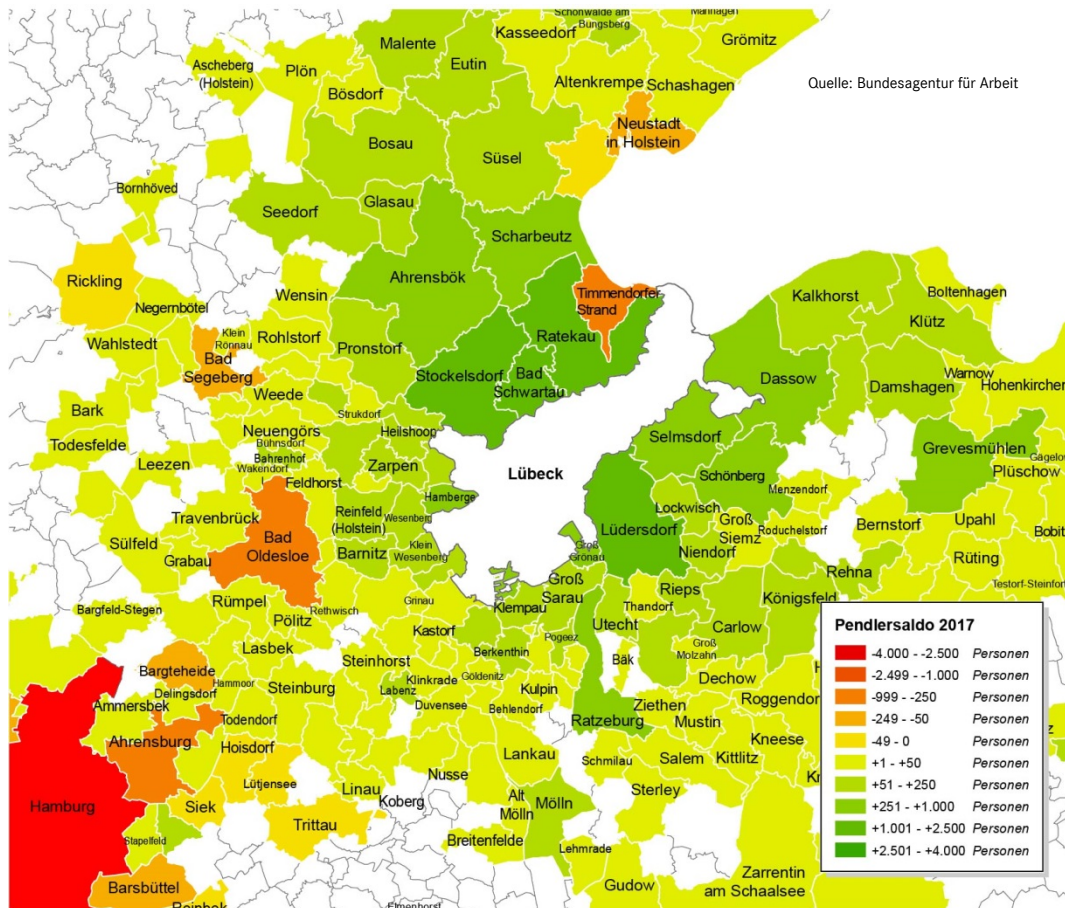




Abb. 12
Pendlersaldo Lübeck
2017



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 8,6 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 2017 auf insgesamt 41.400.
- 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)

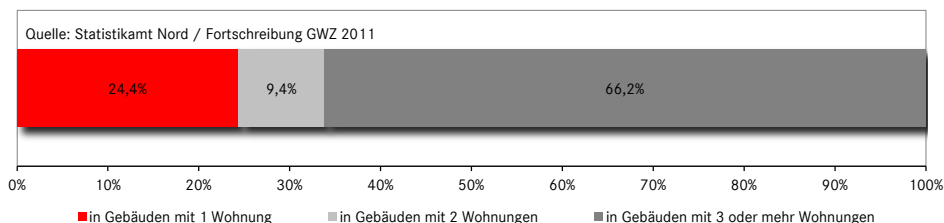


Abb. 14
Eigentumsverhältnisse

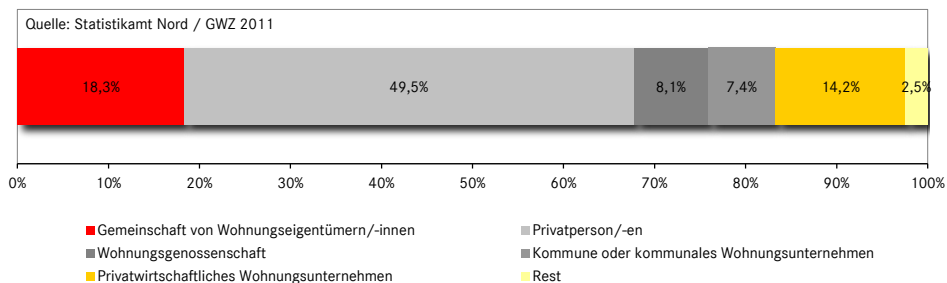


Abb. 15
Art der Wohnungsnutzung

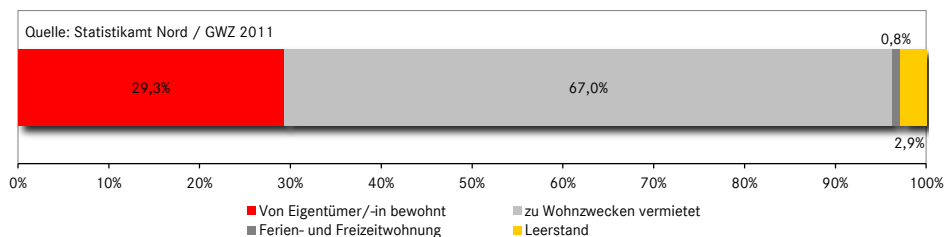
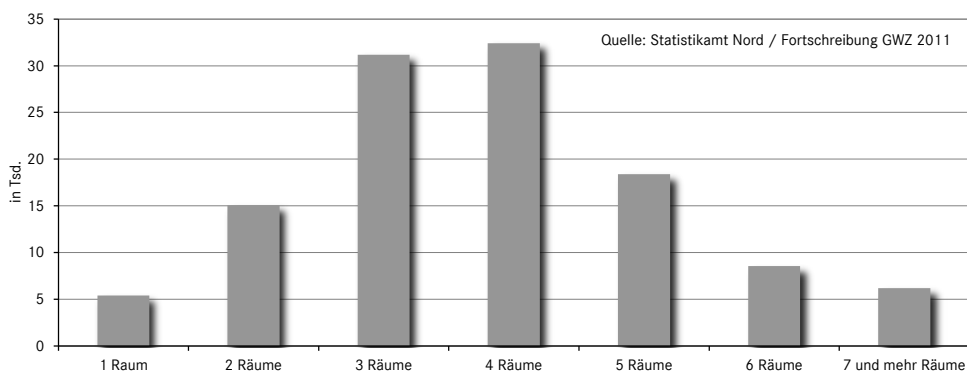


Abb. 16
Anzahl Wohnungen nach Anzahl der Räume 2017





Wohnungsmarktbericht 2018

Abb. 17
Wohnfläche pro Kopf im Vergleich

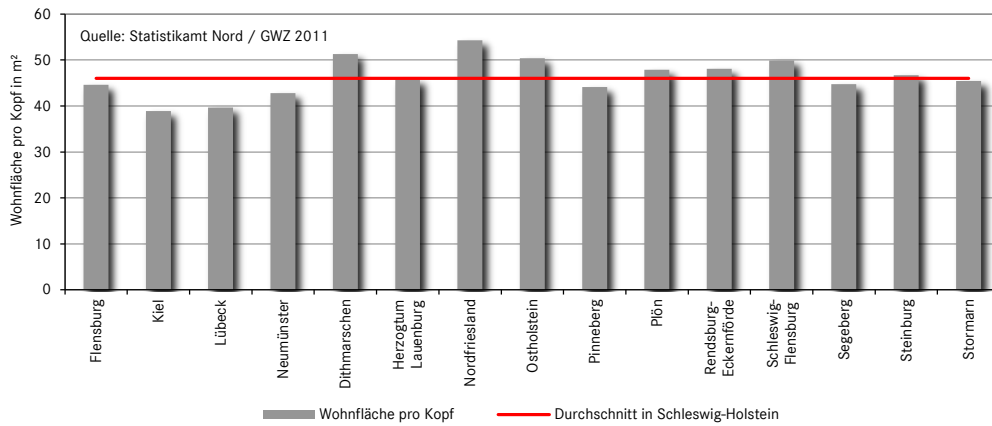


Abb. 18
Gebäudealter

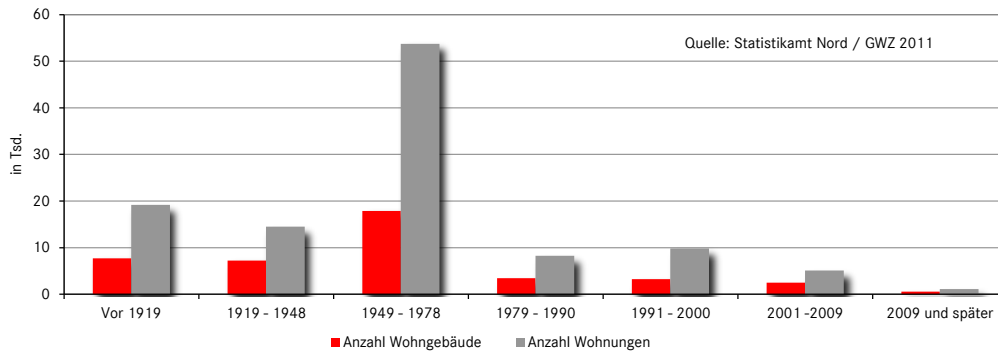


Abb. 19
Leerstandsquote 2015 bis 2018 nach Stadtteilen

Stadtteil	Anteil leerstehender Wohnungen			
	2015	2016	2017	2018
Buntekuh	0,9%	0,4%	0,5%	1,5%
Innenstadt	0,7%	1,8%	1,4%	2,0%
Kücknitz	1,3%	1,3%	1,3%	1,4%
Moisling	6,7%	10,4%	8,6%	6,5%
Schlutup	4,1%	4,7%	5,0%	2,0%
St. Gertrud	1,5%	2,0%	1,7%	2,0%
St. Jürgen	0,8%	0,4%	0,7%	1,5%
St. Lorenz Nord	1,0%	1,0%	0,9%	1,5%
St. Lorenz Süd	0,9%	1,3%	1,4%	0,7%
Travemünde	0,9%	0,5%	1,3%	1,2%
Gesamtstadt	1,6%	2,2%	1,8%	2,0%

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft
Stand August 2018

Abb. 20
Leerstandsquote 2015 bis 2018 nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgröße	Anteil leerstehender Wohnungen			
	2015	2016	2017	2018
bis 50 m²	1,5%	2,3%	2,2%	2,8%
über 50 bis 60 m²	1,2%	1,1%	1,3%	1,7%
über 60 bis 75 m²	2,1%	3,1%	2,2%	1,8%
über 75 bis 85 m²	1,0%	1,7%	1,6%	1,5%
über 85 m²	1,4%	1,8%	1,3%	1,5%
Insgesamt	1,6%	2,2%	1,8%	2,0%

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft
Stand August 2018

3.2 Neubautätigkeit

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

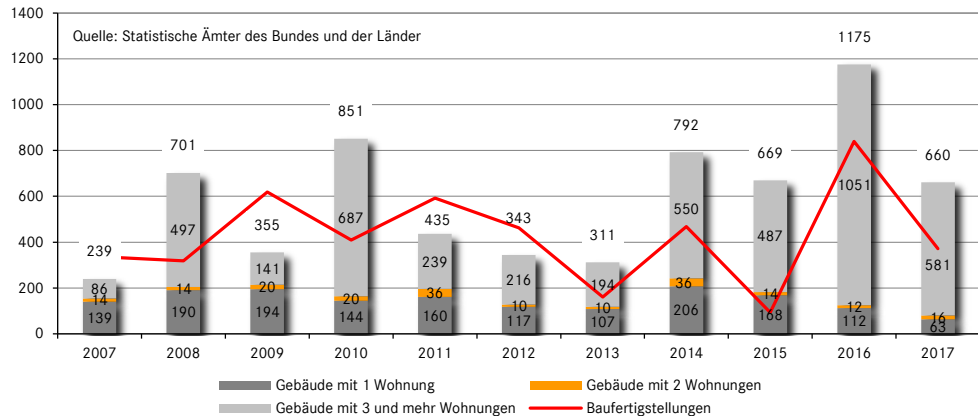
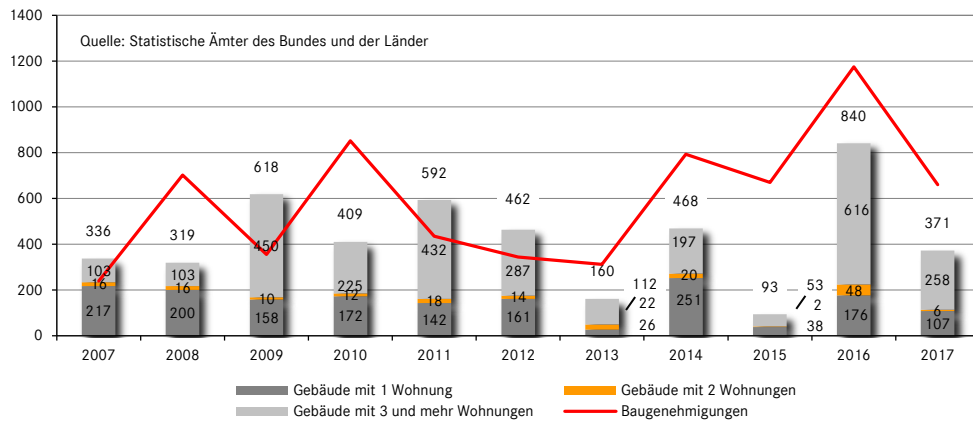


Abb. 22
Anzahl fertiggestellter
Wohneinheiten (einschließ-
lich Ersatzneubau)



3.3 Miet- und Kaufpreisniveau

Abb. 23
Mietspiegel 2018

Wohnungsgröße		25 bis unter 40 m ²	40 bis unter 65 m ²	65 bis unter 85 m ²	85 und mehr m ²
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
	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
1919-1948	C	6,06 5,53 - 6,89	5,99 5,33 - 7,02	6,74 6,10 - 7,53	-
	D	6,73 5,53 - 8,00	5,87 4,92 - 7,00	5,64 4,90 - 6,33	-
1949-1957	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
	F		6,82 5,69 - 8,04	6,79 5,65 - 8,03	6,81 5,10 - 8,48
1958-1968	G	6,63 5,73 - 7,35	7,41 6,50 - 8,05	8 7,08 - 8,65	7,78 * 6,49 - 9,48
	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/
Quelle: Hansestadt Lübeck, Mietspiegel 2018

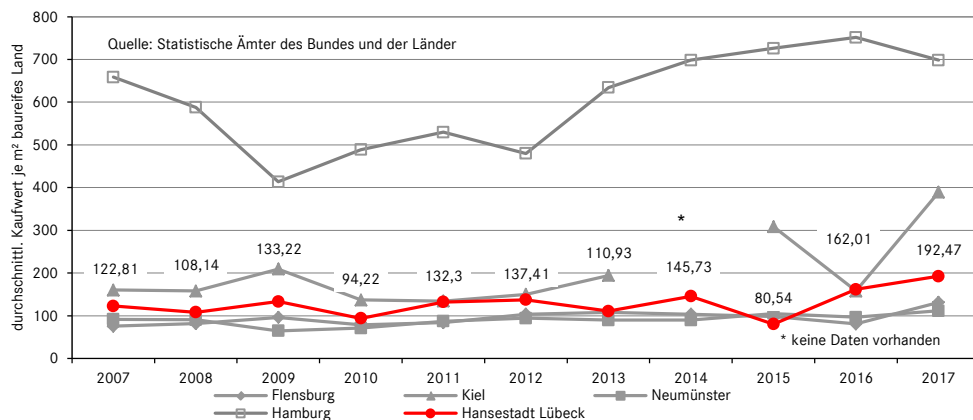


Abb. 24
Vergleich der Mieteckwerte 2018 und 2016 – Nettokaltmiete in €/m²

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. 25
Entwicklung der durchschnittl. Kaufwerte je m² baureifes Land



3.4 Preisgünstiger Wohnraum

Abb. 26
Preisgünstige Wohnungen nach Wohngeldhöchstbeträgen 2018

Definition 1: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Wohngeldhöchstbetrag (Bruttokaltmiete) *	Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (n = 25.231)	Auswertung Mietspiegel 2018 (n = 1.943)
1 Person	bis 50 m ²	434,00 €	96%	93%
2 Personen	über 50 bis 60 m ²	526,00 €	92%	82%
3 Personen	über 60 bis 75 m ²	626,00 €	92%	79%
4 Personen	über 75 bis 85 m ²	730,00 €	86%	71%
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	834,00 €	75%	68%
Insgesamt	-	-	92%	82%

* Anpassung der Wohngeldhöchstbeträge zum 01.01.2016

Quellen: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und Methodenbericht Mietspiegel 2018

Abb. 27
Preisgünstige Wohnungen nach Mietobergrenzen 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 = 25.231)	Auswertung Mietspiegel 2018 (n = 1.943)
1 Person	bis 50 m ²	380,00 €	81%	73%
2 Personen	über 50 bis 60 m ²	440,00 €	63%	52%
3 Personen	über 60 bis 75 m ²	535,00 €	63%	53%
4 Personen	über 75 bis 85 m ²	635,00 €	65%	43%
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	710,00 €	44%	54%
Insgesamt	-	-	67%	56%

* Anpassung der Mietobergrenzen zum 01.01.2017

Quellen: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) und Methodenbericht Mietspiegel 2018

Abb. 28
Durchschnittliche
Bestandskaltmiete
pro m² 2018
(Auswertung Daten
Immobilienwirtschaft)

Stadtteile	Ø Kaltmiete pro m ²		
	Insgesamt (n = 25.231)	freifinanzierte Wohnungen (n = 17.527)	öffentlich geförderte Wohnungen (n = 7.704)
Buntekuh	5,22 €	5,26 €	5,17 €
Innenstadt	6,74 €	7,12 €	5,99 €
Küchnitz	5,67 €	5,72 €	5,63 €
Moisling	4,84 €	4,60 €	5,46 €
Schlutup	5,25 €	5,16 €	5,48 €
St. Gertrud	6,28 €	6,38 €	5,89 €
St. Jürgen	6,61 €	6,67 €	6,46 €
St. Lorenz Nord	5,78 €	5,70 €	5,86 €
St. Lorenz Süd	5,74 €	5,99 €	5,33 €
Travemünde	5,84 €	6,35 €	5,28 €
Gesamtstadt	5,90 €	5,97 €	5,76 €

Quelle: Auswertung Daten Immobilienwirtschaft (Bestandsmieten) Stand August 2018

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

3.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

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

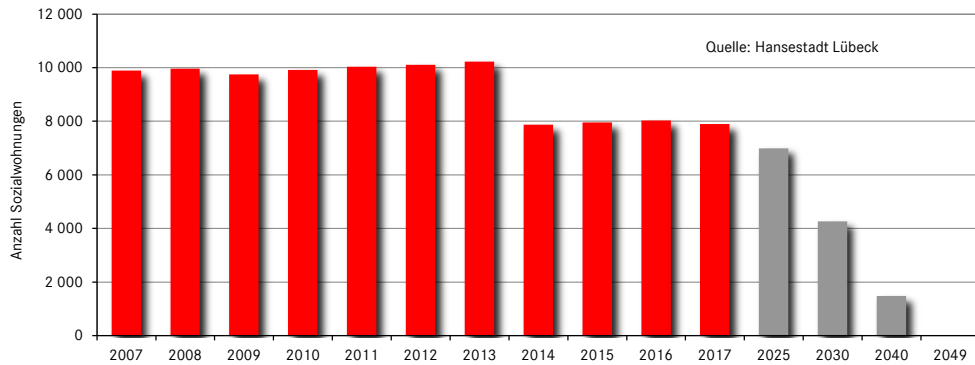
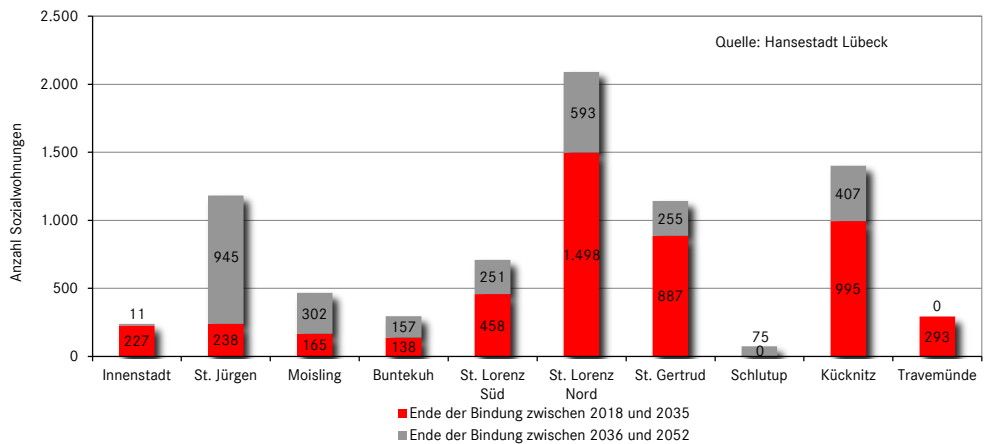
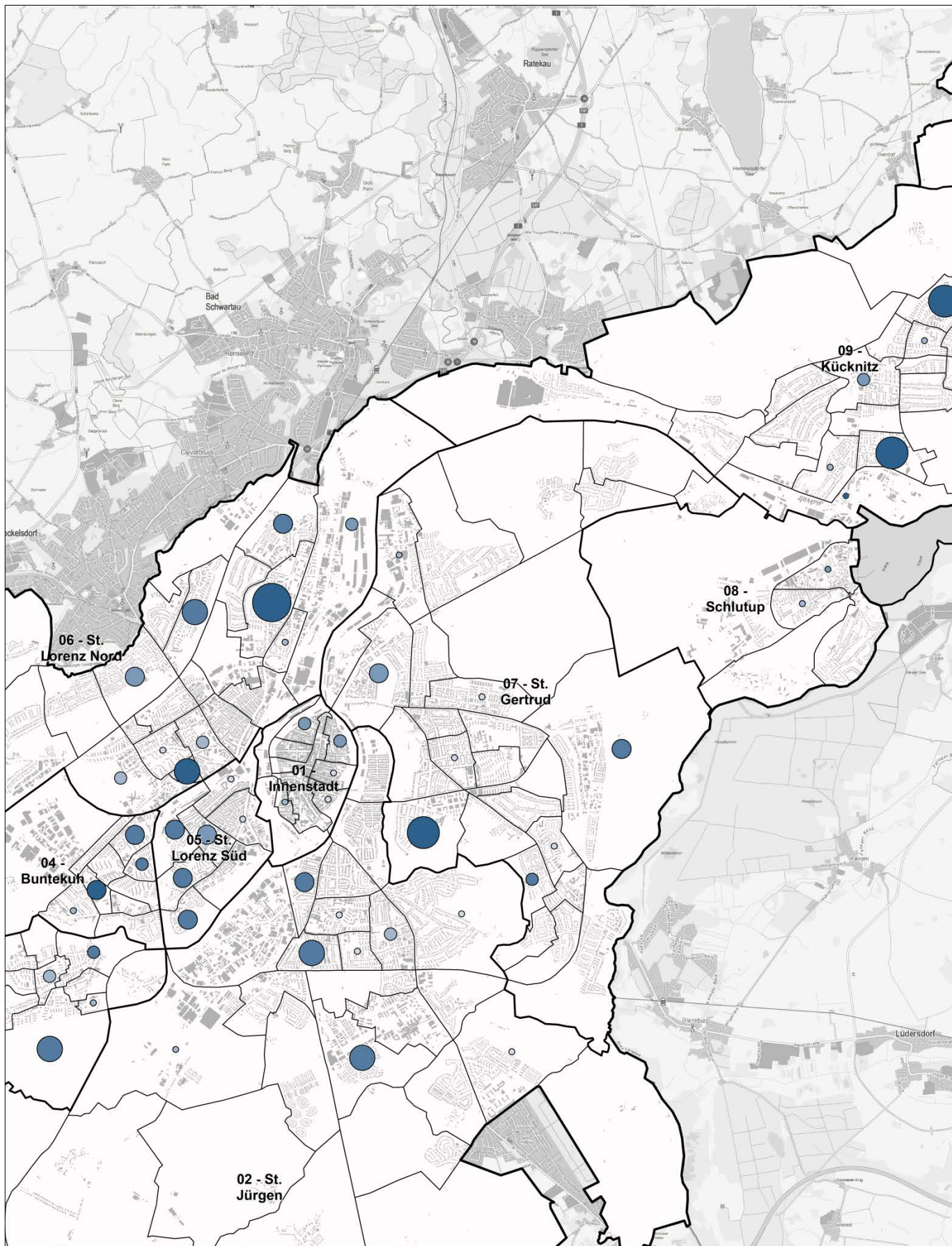
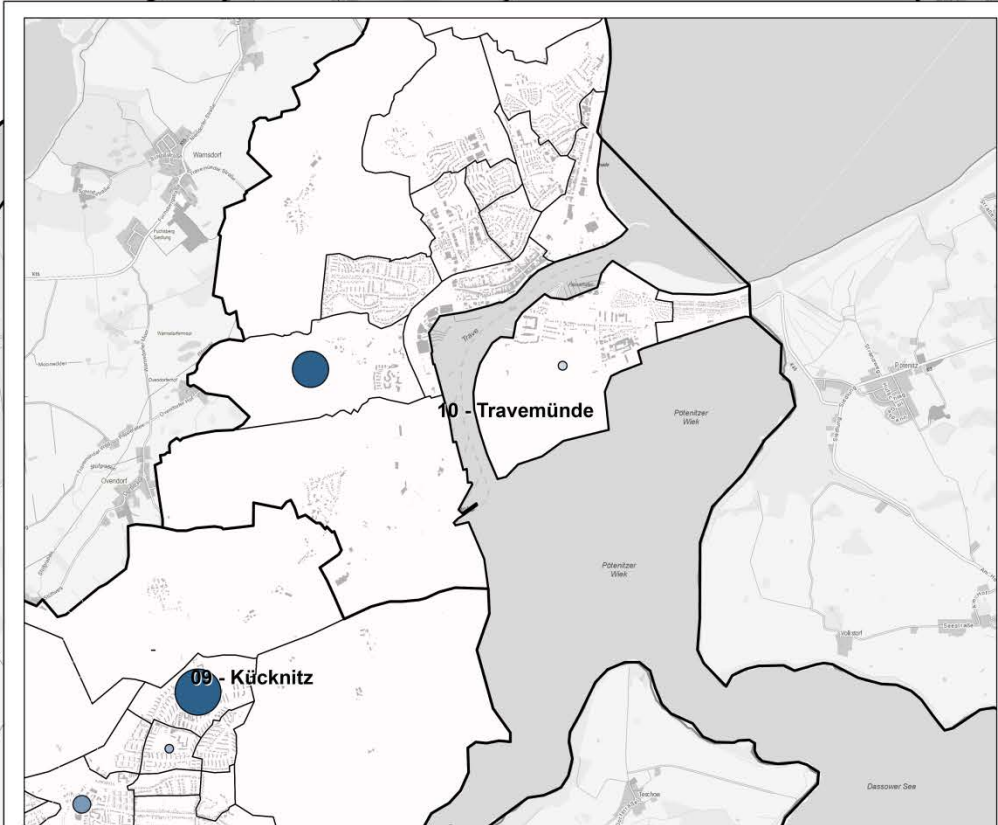
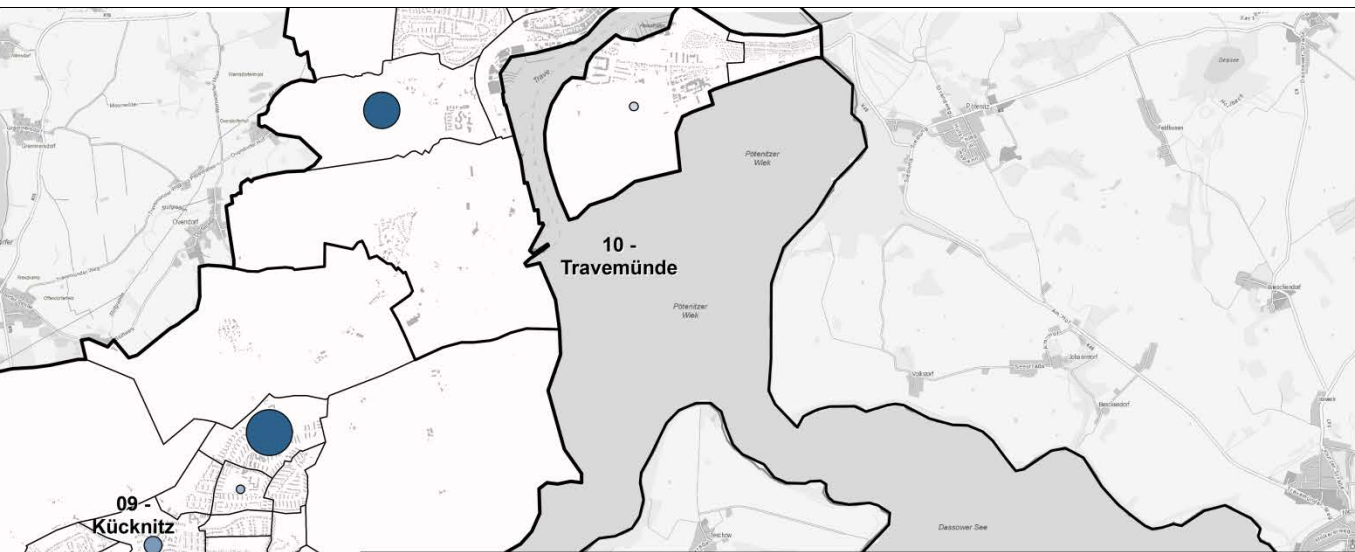


Abb. 30
Belegungsbindungen
geförderter Wohn-
ungsbau nach
Stadtteilen in 2017







Bestand geförderter Wohnungsbau in der Hansestadt Lübeck

Anzahl geförderte WE
7.895 WE (Stand 31.12.2017)

- 1 - 50 (24)
- 51 - 100 (11)
- 101 - 250 (11)
- 251 - 500 (6)
- 501 - 750 (3)
- 750 - 1.000 (1)

Anteil geförderte WE bezogen auf die HH
7.895 WE (Stand 31.12.2017)

- keine geförderte WE (91)
- 0,1% - 2,5% (13)
- 2,6% - 5% (12)
- 5,1% - 10% (10)
- 10,1% - 25% (14)
- 25,1% - 52% (8)

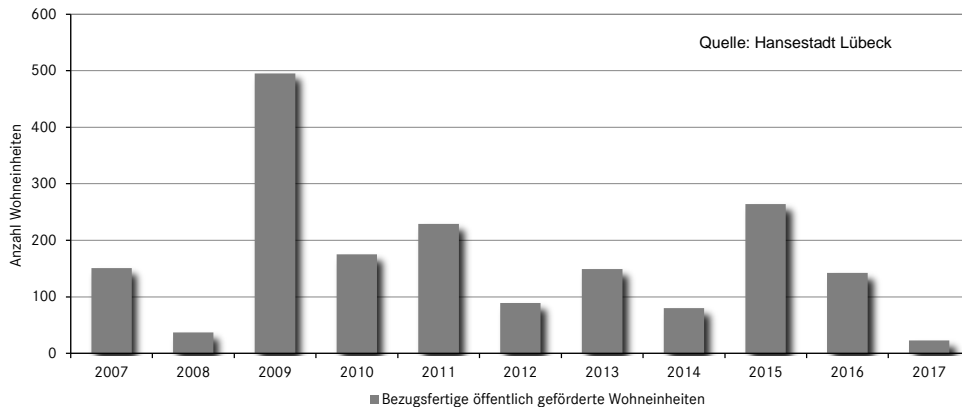
5.610.0 - Stadtplanung und Bauordnung -
- Stabsstelle Stadtentwicklung -

0 0,5 1 2 Kilometers





Abb. 31
Fertigstellung bezugsfertiger öffentlich geförderter Wohneinheiten



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 innerhalb einer erforderlichen Fluktuationsreserve zur Realisierung von Umzugsketten. Nur in Moisling liegen die Leerstandsquoten signifikant darüber, sind aber z.T. auf Sanierungsmaßnahmen im Bestand zurückzuführen.
- Von 2007 bis 2017 wurden im Durchschnitt für ca. 600 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt und ca. 425 Wohneinheiten fertiggestellt. Dies beinhaltet auch den Ersatzneubau. Seit 2014 liegt die Anzahl der Baugenehmigung deutlich über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre, weshalb in den kommenden Jahren mit einer steigenden Anzahl von fertiggestellten Wohneinheiten zu rechnen ist.
- Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt 2018 bei 67 % (Mietobergrenzen) bzw. 92 % (Wohngeldhöchstbetrag) in Bezug auf die Bestandsmieten (Bruttokaltmiete). Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen liegt bei den mitspiegelrelevanten Mieten (Auswertung Mietspiegel 2018) etwas niedriger (56 bzw. 82 %). Bei der Berechnung des Mietspiegels werden ausschließlich Mieten von Wohnungen berücksichtigt, welche innerhalb der letzten 4 Jahre angemietet wurden oder bei denen die Miete in diesem Zeitraum geändert wurde.

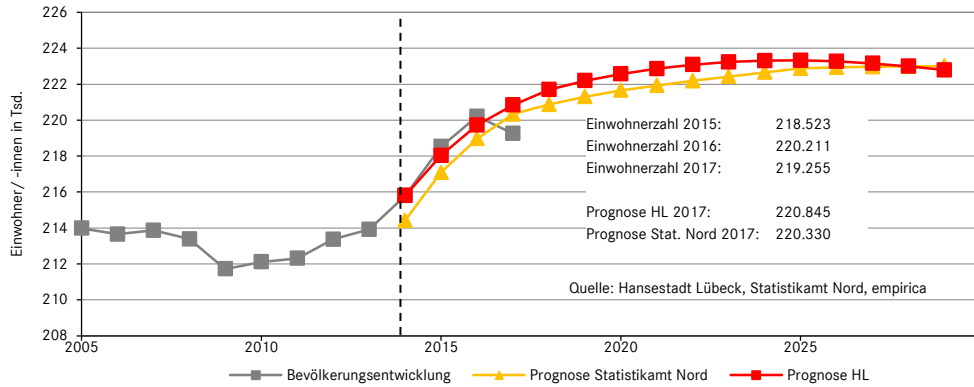
- Gegenüber dem Lübecker Mietspiegel 2016 kann im Lübecker Mietspiegel 2018 ein Anstieg der durchschnittlichen, gewichteten, rechnerischen Nettokaltmiete um 0,39 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (im Folgenden €/m²) bzw. um 6,3 % festgestellt werden. Dieses entspricht einer jährlichen Steigerung von 3,1 % 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.
- Bis 2030 werden rd. 3.700 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Seit 2010 wurden jährlich rd. 144 bezugsfertige öffentliche geförderte Wohneinheiten geschaffen. Es handelt sich hierbei nicht ausschließlich um Neubauten, sondern auch aufgrund von Modernisierungen und Sanierungen verlängerte bzw. neu geschaffene Belegungsbindungen im Bestand. Im Jahr 2017 wurden lediglich 23 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Bei diesem sehr niedrigen Wert ist zu bedenken, dass die seither getroffenen Maßnahmen und Beschlüsse (30%-Regelung und Verbilligungsrichtlinie) in diesem Jahr noch nicht wirksam werden konnten.
- Die Bestandsmieten im freifinanzierten Wohnungsbau (Daten Immobilienwirtschaft) liegen nur geringfügig über den Bestandsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau.



4 Entwicklungen auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes in der Hansestadt Lübeck

4.1 Demographische Entwicklung

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



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

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

Abb. 33
Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

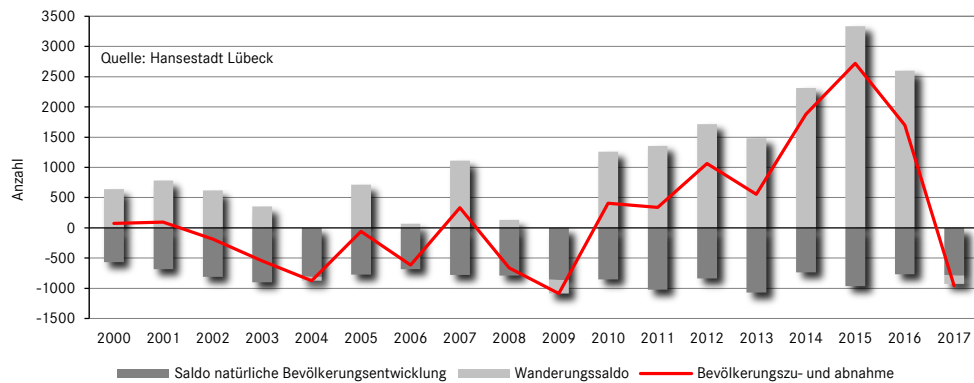


Abb. 34
Wanderungssalden nach Altersklassen

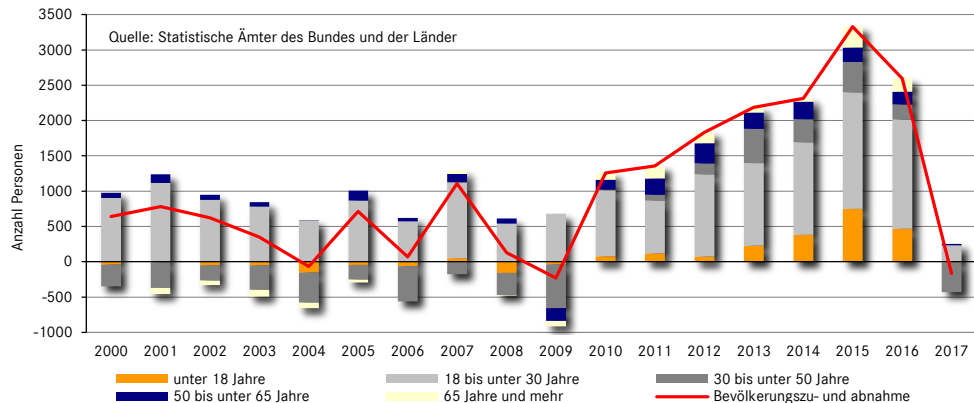


Abb. 35
Wanderungssaldo nach
ausgewählten Ziel- und
Herkunftsgebieten 2017

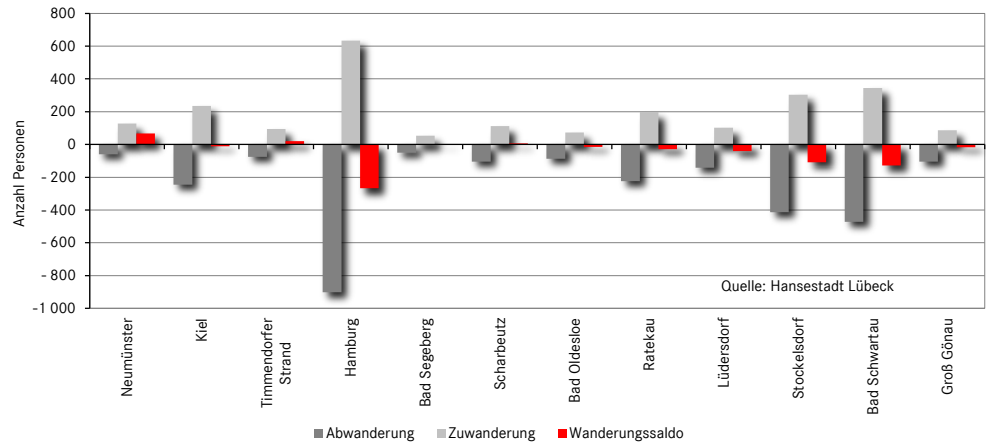
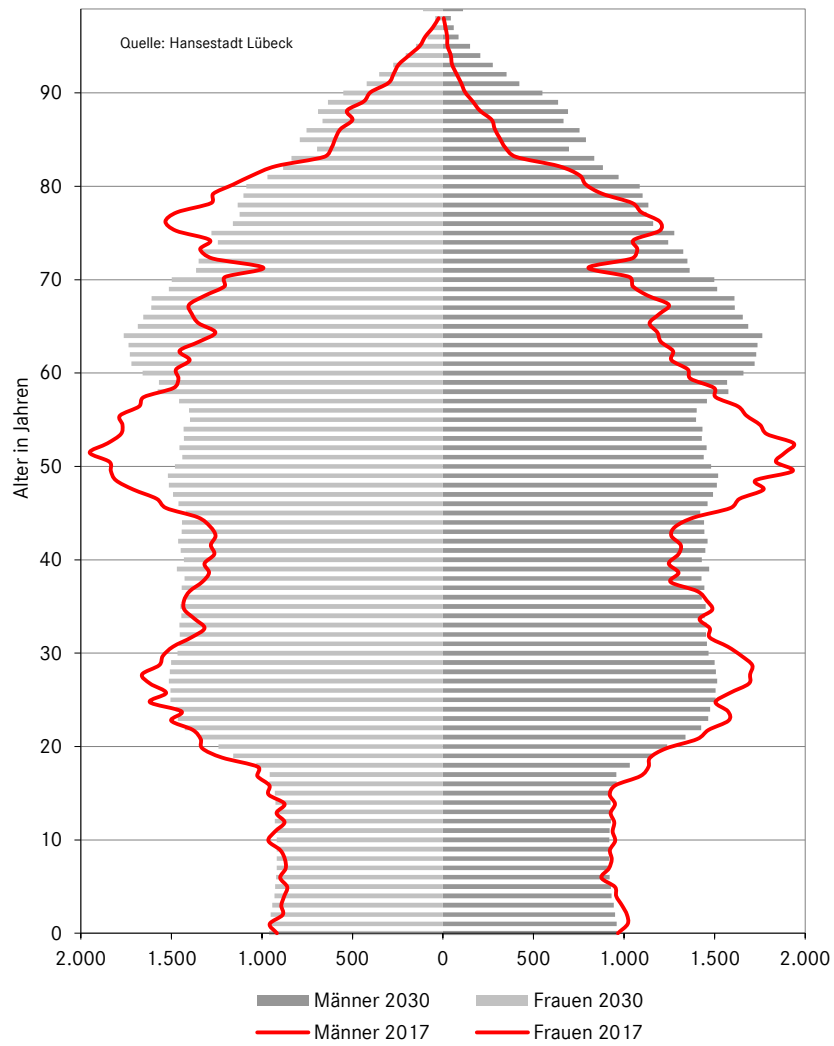


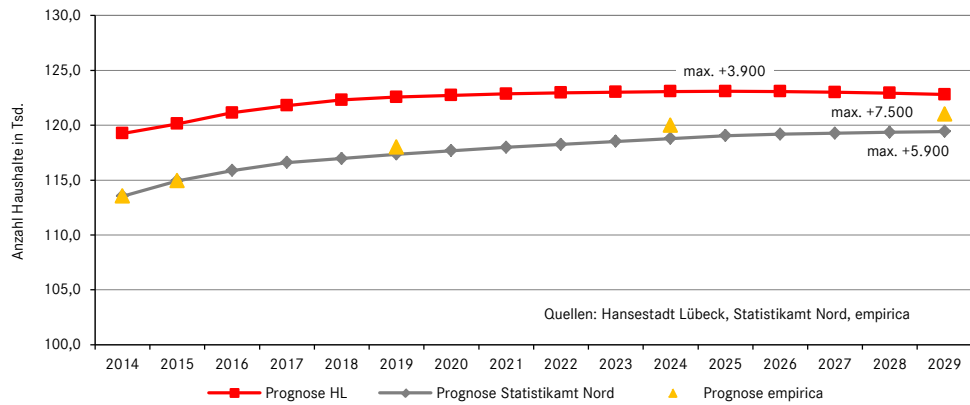
Abb. 36
Vergleich Alterspyramide 2017
und 2030





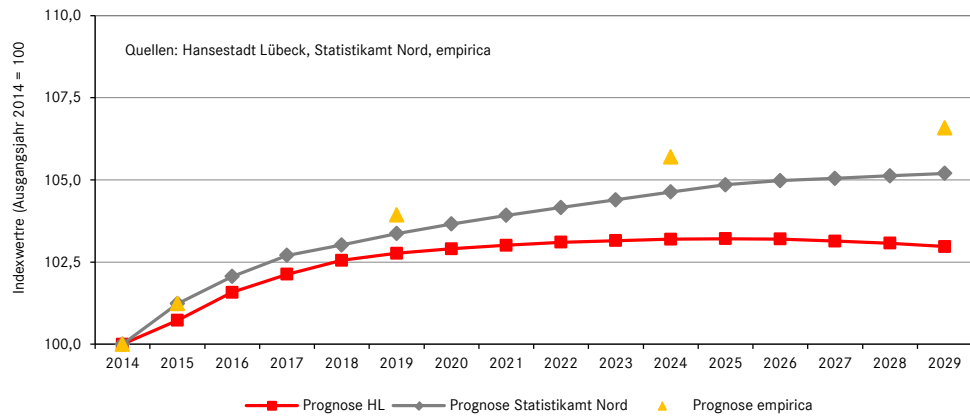
4.2 Entwicklung der Haushalte

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



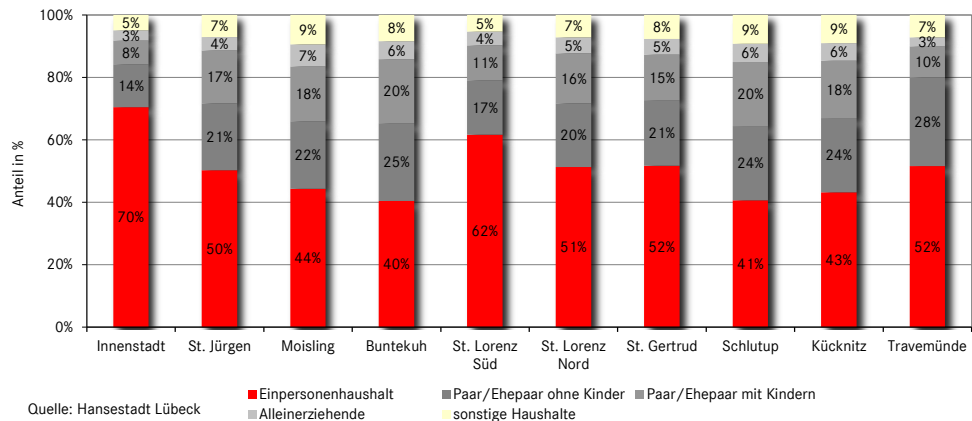
HINWEIS: Die Anzahl und Struktur der Haushalte wird in keiner regelmäßigen Erhebung erfasst. Zur Ermittlung des Status Quo der Haushalte nutzt die Statistikstelle der Hansestadt Lübeck Daten aus dem Melderegister, welche durch Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGEN) aufbereitet wurden, und das Statistikamt 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. 38
Vergleich der Haushaltsprognosen HL, Statistikamt Nord und empirica: Relative Veränderung der Haushaltszahlen



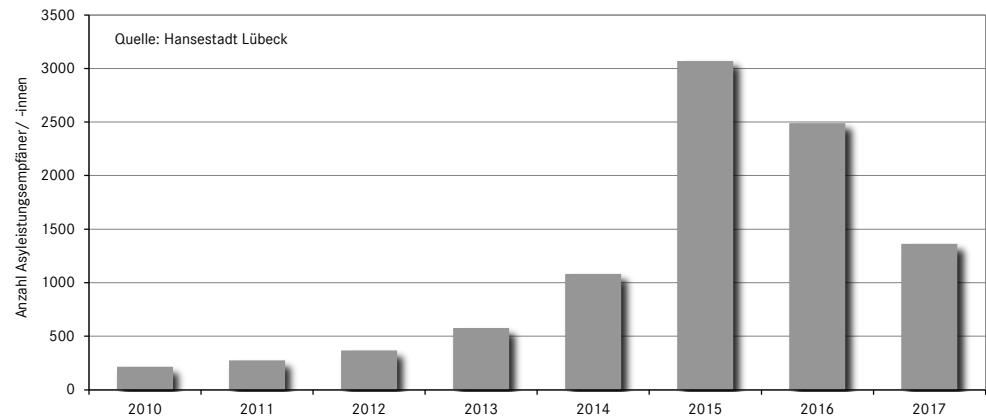
HINWEIS: Die Statistikstelle Nord und empirica nehmen in ihren Prognosen stärkere Singularisierungsprozesse als die Statistikstelle der Hansestadt Lübeck an, wodurch ein höherer Anstieg der Haushaltszahlen prognostiziert wird.

Abb. 39
Haushalte nach Haushaltstyp in den Stadtteilen 2017



4.3 Asylleistungsempfänger

Abb. 40
Anzahl Asylleistungsempfänger/-innen



4.4 Wohngeld

Abb. 41
Empfängerhaushalte von Wohngeld 2007 bis 2017

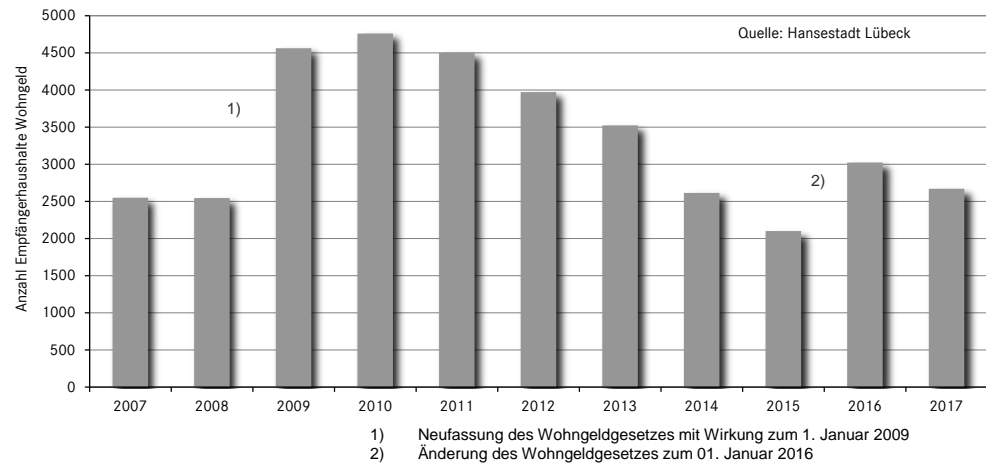
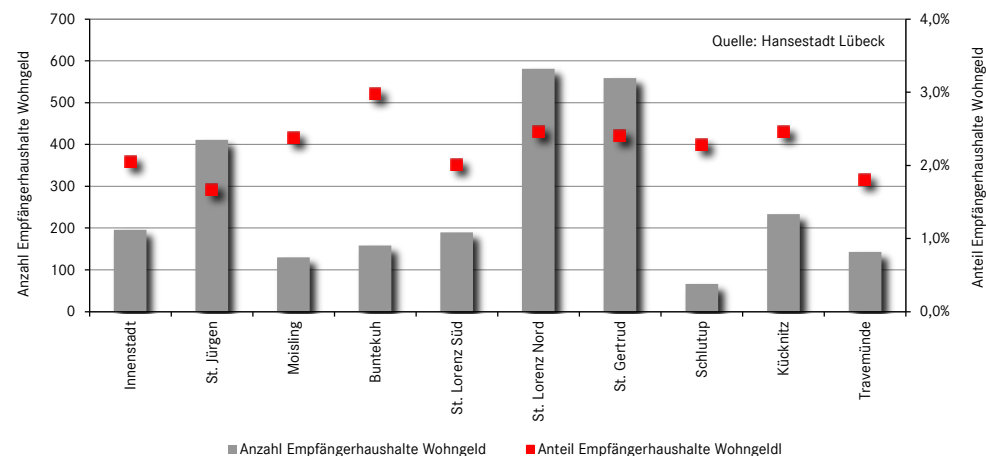


Abb. 42
Empfängerhaushalte von Wohngeld 2017 nach Stadtteilen





Trends Nachfrageseite des Wohnungsmarktes

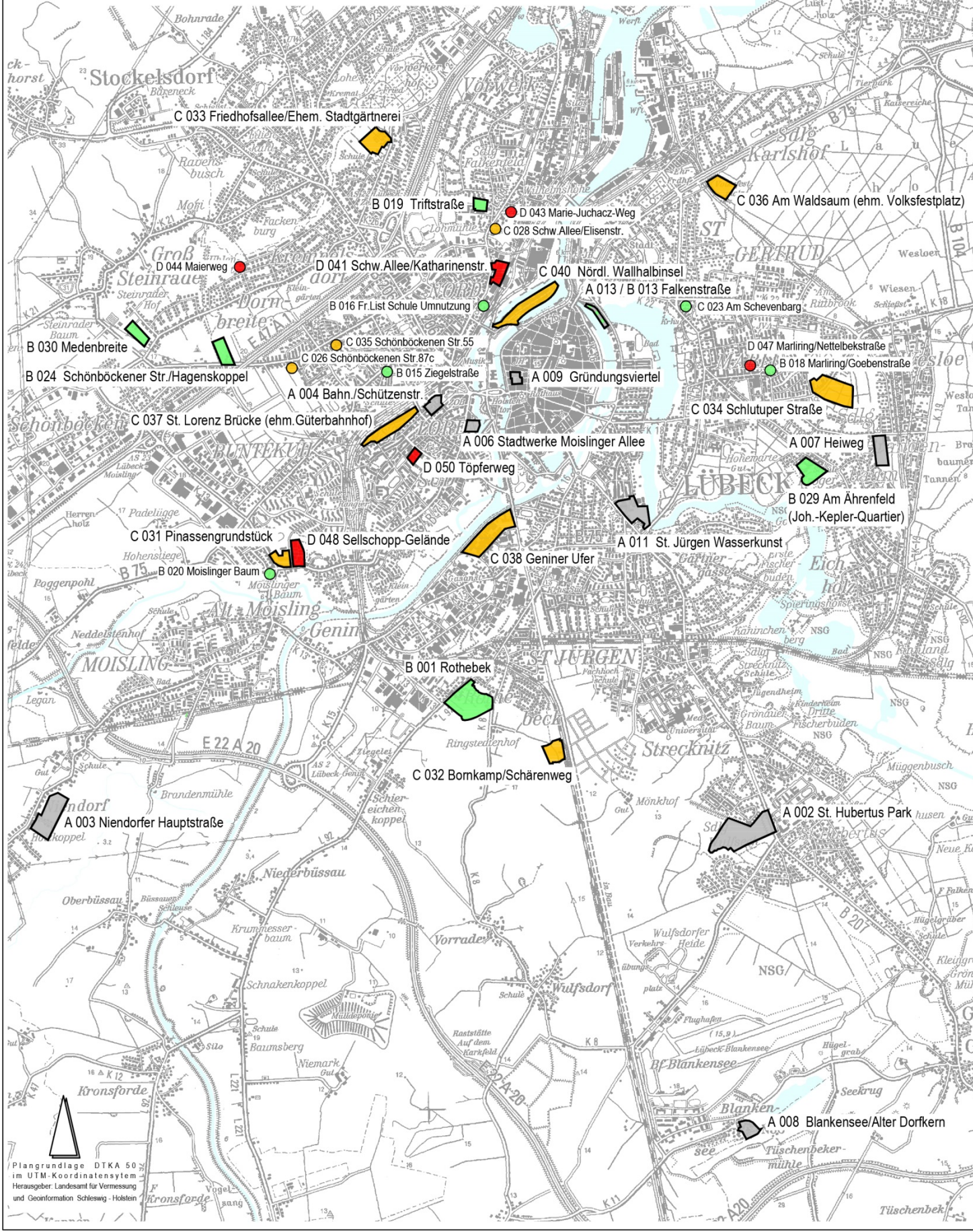
- Seit 2009 kam es aufgrund des in allen Altersklassen positiven Wanderungssaldos zu einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum in der Hansestadt Lübeck. Abweichend von diesem Trend kommt es im Jahr 2017 erstmals zu einem Bevölkerungsrückgang aufgrund von negativen Wanderungsbilanzen. Die Lübecker Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015 prognostiziert dagegen einen kontinuierlichen Wachstumstrend bis zum Jahr 2025: Laut Lübecker Prognose wird die Bevölkerung voraussichtlich um ca. 7.500 Personen auf 223.300 Einwohner ansteigen. In den darauffolgenden Jahren wird die Einwohnerzahl aufgrund der Auswirkungen des demographischen Wandels abnehmen. 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. In den nächsten Jahren ist zu beobachten, ob es sich beim Bevölkerungsrückgang im Jahr 2017 um eine einmalige Ausnahme handelt oder ob es abweichend von den Prognosen zu einer Trendwende kommt. 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 wird 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) sind nicht methodisch sauber prognostizierbar. Es wird das Verhältnis im Bestand von 1/3 (entspricht rd. 1.300 EFH) zu 2/3 (entspricht rd. 2.600 GWB) zugrunde gelegt.
- Die errechneten Wohnbaupotenziale im Lübecker Stadtgebiet belaufen sich auf insgesamt rd. 5.900 WE und sind in der nachfolgenden Übersichtskarte und Tabelle dargestellt. Aus methodischen Gründen beinhalten diese Zahlen auch die umgesetzten WE aus den letzten Jahren, da das Stichjahr der Prognose das Jahr 2015 ist. Bei den Potenzialen handelt es sich neben Flächen in rechtskräftigen oder im Verfahren befindlichen B-Plänen um Flächenpotenziale aus dem Konzept Lübeck 2030 sowie Baulücken oder Brachen im Bestand. Dabei ist zu bedenken, dass es sich hierbei insgesamt um theoretische Potenziale handelt und einzelne Flächen insbesondere aus der Kategorie D (siehe nachfolgende Seiten) möglicherweise nicht entwickelt werden können. Daher ist die Überschreitung der Nachfrage durch das errechnete Angebot um rd. 2.000 WE notwendig. Umgekehrt geben die dargestellten Potenziale den derzeitigen Stand wieder – es ist damit zu rechnen, dass in den folgenden Monaten und Jahren weitere hinzukommen. Die errechneten Bedarfe der Lübecker Prognose können mit den dargestellten Wohnbaupotenzialen somit befriedigt werden.
- Legt man die Prognosen des Statistikamtes Nord oder empirica zugrunde, so reichen die Wohnbauflächenpotenziale derzeit nur bedingt bzw. nicht aus, um den prognostizierten Bedarf von 5.900 bzw. 7.500 WE zu befriedigen.

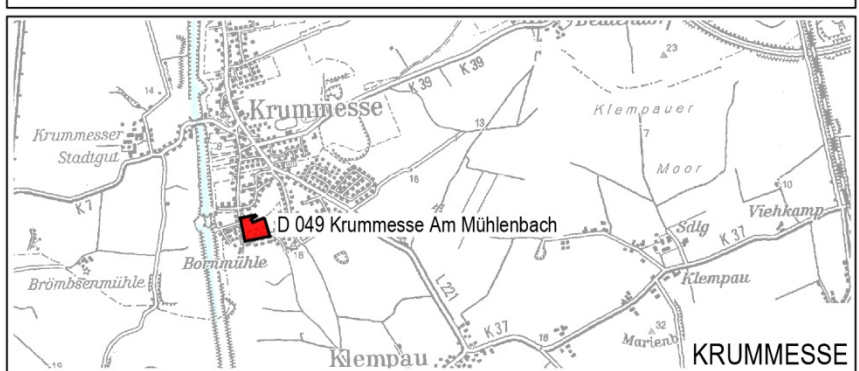
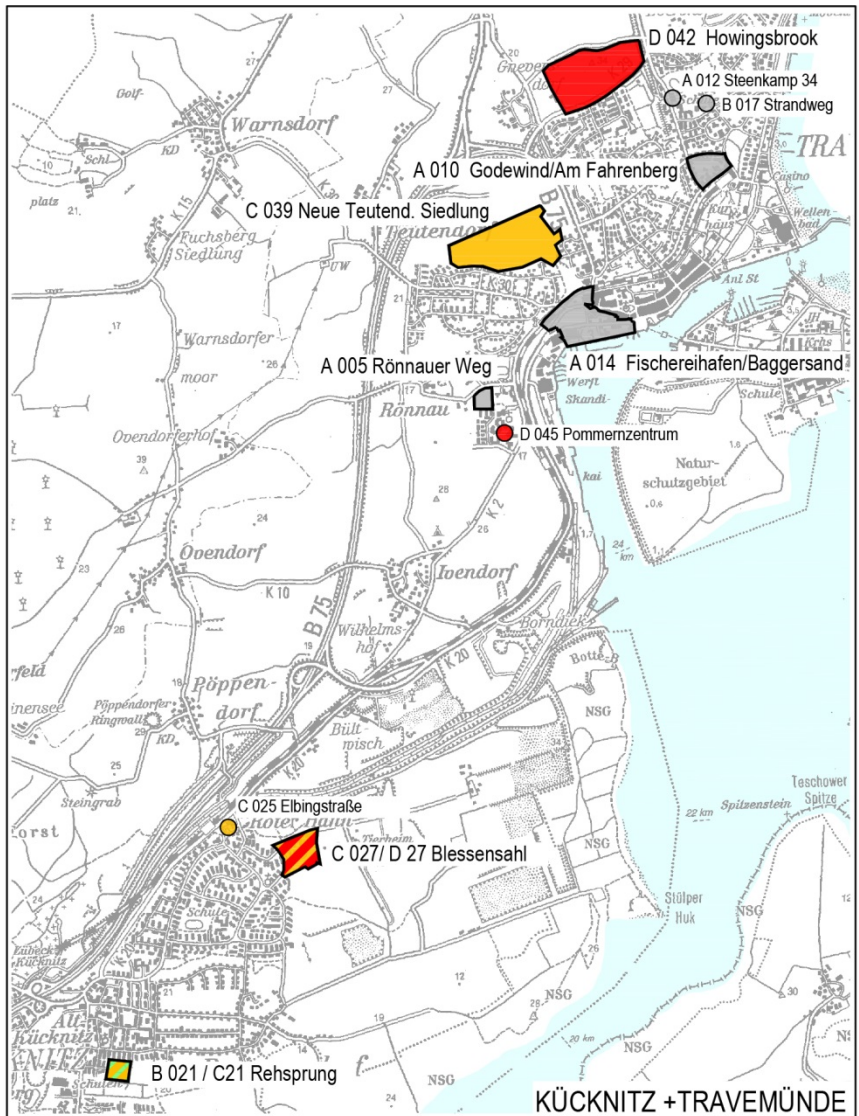


WOHNBAUFLÄCHEN DER HANSESTADT LÜBECK (B-Plangebiete und Flächen § 34 BauGB)



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\STADTENTWICKLUNG\SPLANUNG\WOHNBAU\2018\CAD\Wohnbauplanzenal-2018.dwg - Wohnbauflächen

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



ZEICHENERKLÄRUNG

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

Hansestadt LÜBECK

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



Wohnungsmarktbericht 2018

Projekte seit 2015 abgeschlossen (im Bau oder bebaut)	B-Plan/§34	Abschluss			davon gefö.	Summe WE
		Verfahren	EFH	GWB		
A 002 St. Hubertus-Park (noch freie Grundstücke in 2015)	09.54.01	III 2012	22	0	0	22
A 003 Niendorfer Hauptstraße (noch freie Grundstücke in 2015)	19.02.00	I 2013	14	0	0	14
A 004 Bahnhofsvorplatz / Schützenstraße (Realisierung unklar)	03.58.00	I 2013	0	75	0	75
A 005 Rönnauser Weg (noch freie Grundstücke in 2015)	32.76.02	III 2013	6	0	0	6
A 006 Stadtwerke Moisliger Allee (z.T. Studenten)	03.10.00	III 2013	0	214	0	214
A 007 Heiweg / Heidenkoppel (noch freie Grundstücke in 2015)	07.43.00	III 2014	16	0	0	16
A 008 Blankensee / Alter Dorfkern (noch freie Grundst. in 2015)	10.04.00	III 2014	18	8	0	26
A 009 Gründungsquartier	01.19.00	IV 2015	5	140	12	145
A 010 Godewind / Am Fahrenberg	32.13.00	I 2016	0	70	0	70
A 011 St. Jürgen Wasserkunst	02.13.00	III 2016	35	185	0	220
A 012 Steenkamp 34	§ 34	IV 2016	0	22	0	22
A 013 Falkenstraße / Brückenweg 1. BA	06.10.00	IV 2016	0	70	0	70
A 014 Fischereihafen / Baggersand	32.14.00	III 2017	0	495	40	495
A 017 Strandweg	§ 34	IV 2017	0	40	16	40
			116	1319	68	1435

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

B 001 Rothebek	13.03.00	I 1997	70	40	33	110
B 013 Falkenstraße / Brückenweg 2. BA	06.10.00	IV 2016	0	30	3	30
B 015 Ziegelstraße	§ 34	III 2017	0	4	4	4
B 016 Umnutzung ehem. Friedrich-Liszt-Schule (Studenten)	§ 34	III 2017	0	43	0	43
B 018 Marliring / Goebenstraße	§ 34	IV 2017	0	20	20	20
B 019 Triftstraße	05.42.00	IV 2017	10	115	0	125
B 020 Moisliger Baum	§ 34	IV 2017	0	41	19	41
B 021 Rehsprung / Farnstieg 1. BA	§ 34	IV 2017	0	66	66	66
B 024 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel	23.26.00	II 2018	20	0	0	20
B 029 Am Ährenfeld (Johannes-Kepler-Quartier)	07.44.00	II 2018	44	166	55	210
B 030 Dornbreite / Medenbreite	23.19.00	II 2018	53	0	0	53
B 023 Am Schevenbarg	§ 34	IV 2018	0	9	9	9
			197	534	209	731

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

C 025 Elbingstraße	§ 34	II 2019	0	40	0	40
C 026 Schönböckener Straße 87 c	§ 34	II 2019	0	8	8	8
C 027 Blessensahl 1 (B-Plan rechtskräftig; Aussch. anstehend)	29.27.09	II 2019	14	0	0	14
C 028 Schwartauer Allee / Elisenstraße	05.30.00	II 2019	0	10	10	10
C 031 Buntekuh / Pinassenweg	22.04.00	I 2019	74	68	8	142
C 032 Bornkamp / Schärenweg (inkl. 200 WE Studenten)	09.13.00	II 2019	46	244	13	290
C 033 Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei	24.08.00	II 2020	100	25	25	125
C 034 Schlutupper Straße / Kleingarten Lauerhof	07.32.00	III 2019	120	300	100	420
C 035 Schönböckener Straße 55 (Wohnstift)	04.12.00	I 2020	20	45	15	65
C 036 Am Waldsaum (ehem. Volksfestplatz)	06.12.00	II 2020	100	100	30	200
C 037 St. Lorenz-Brücke (ehemaliger Güterbahnhof)	03.50.00	III 2019	20	300	90	320
C 038 Geniner Ufer / Welsbachstraße	02.14.00	III 2020	0	660	200	660
C 021 Rehsprung / Farnstieg 2. BA	29.07.00	IV 2020	14	42	0	56
C 039 Neue Teutendorfer Siedlung	32.16.00	III 2019	290	260	78	550
C 040 Nördliche Wallhalbinsel Änderung B-Plan 01.75.00	01.77.00	IV 2019	0	140	27	140
			798	2242	604	2900

Noch ausstehende Projekte (Realisierung teils noch unklar)

D 041 Schwartauer Allee / Katharinenstraße (Schlachthof)	04.41.00					130
D 042 Howingsbrook	B-Plan					130
D 043 Marie-Juchacz-Weg (ehem Bolzplatz)	B-Plan					10
D 044 Wohnen auf Kleingartenfläche Maienweg	B-Plan					15
D 045 Pommernzentrum	B-Plan					80
D 046 Nachnutzung Kühne-Gelände Schlutup	B-Plan					65
D 047 Marliring / Nettelbeckstr. (Nachverdichtung)	B-Plan					50
D 048 Moisliger Allee / Sellschopp	B-Plan					120
D 027 Blessensahl 2	B-Plan					20
D 049 Krummesse Am Mühlenbach	B-Plan					10
D 050 Töpferweg (Autohaus Hansa)	B-Plan					75
D 051 Bahnflächen Schlutup zu Wohnbauflächen	B-Plan					70
D 052 Lauer Weg (2. Reihe)	B-Plan					10

785

6 Schlussfolgerungen

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

Rückblick		Prognose	
2015	610 WE	2019	1.900 WE
2016	410 WE	2020	1.100 WE
2017	830 WE		
2018	290 WE		

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

- Legt man die Prognose vom Statistikamt Nord oder empirica zugrunde, erhöhen sich die jährlichen Bedarfe bis 2020 kaum. Grund ist, dass das Haushaltswachstum in allen drei Prognosen bis 2020 ähnlich ausfällt – die Spreizung beginnt erst nach 2020, wenn in der Lübecker Prognose die Stagnation beginnt, in den anderen Prognosen jedoch ein weiteres Wachstum zu verzeichnen ist.
- Durch die Verwaltung wurden in den letzten 3 Jahren zahlreiche Bebauungsplanverfahren für Wohnbauflächen gestartet, die derzeit und in den nächsten Jahren Rechtskraft erlangen (s.o.). Es 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. Derzeit werden jährlich rd. 425 Wohnungen (mit Ersatzneubau) gebaut.
- Die aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale bieten unter Berücksichtigung der durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossenen 30 % - Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau Raum für rd. 880 geförderte Wohnungen (ohne Kategorie D). Die bis 2030 wegfallenden rd. 3.700 geförderten Wohnungen können trotz vereinzelter Überschreitung der 30 % - Regelung nicht auf den zusätzlichen Bauflächen ausgeglichen werden. Weitere Erhöhungen sind dort aus fachlicher Sicht nicht zu empfehlen, um eine soziale Durchmischung der Quartiere zu gewährleisten. Deswegen muss ein zusätzlicher Fokus auf die Bestandsentwicklung gelegt werden.



- Bei den Lübecker Wohnungsunternehmen liegen die Bestandsmieten der freifinanzierten Wohnungen nur geringfügig über den Bestandsmieten der öffentlich geförderten Wohnungen. Ein Auslaufen von Belegungsbindungen führt demnach nicht zwangsläufig zu Mietpreissteigerungen. Oft sind in als problematisch wahrgenommenen Quartieren gar keine Sozialwohnungen mehr vorhanden.
- 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. Ausgehend von den Bestandsmieten ist preisgünstiger Wohnraum in Lübeck derzeit noch in ausreichendem Maß vorhanden. 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. Auch kommt dem Bestand für die Befriedigung der zukünftigen Nachfrage eine große Bedeutung zu: 10.000 Einfamilienhäuser in Lübeck werden derzeit ausschließlich von Personen über 60 Jahren bewohnt.
- Der Trend zur Singularisierung der Lebensentwürfe hat Einflüsse auf den Wohnungsmarkt. Zukünftig sind (insbesondere ab 2030) mehr 1- und 2-Zimmer-Wohnungen erforderlich. Auch Angebote im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens werden verstärkt nachgefragt.
- Die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum wird sich weiter erhöhen, insbesondere ab 2025, wenn die „Babyboomer“ das Seniorenalter erreichen.
- Ca. 7 % des Wohnungsbestandes sind im Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft Trave, wodurch die Hansestadt Lübeck einen direkten qualitativen Einfluss auf den Wohnungsmarkt hat.
- Nach 2025 könnte aufgrund des Rückganges der Einwohnerzahl nach Lübecker Prognose ein weiteres Wachstum in Bezug auf zusätzliche Wohneinheiten zu Überhängen im Wohnungsbau führen. Zusätzliche Wohnbauflächen gehen mit zusätzlicher Infrastruktur einher, die dauerhaft vorgehalten werden muss, obwohl die Einwohnerzahl zu sinken beginnt. Dem kann begegnet werden, indem Wohnbauflächen in städtebaulich integrierten Lagen bevorzugt entwickelt werden. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Großteil der aufgezeigten Potenziale Brach- und Konversionsflächen in städtebaulich integrierten Lagen umfasst. Dadurch kann eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden, da Flächen revitalisiert, vorhandene Infrastrukturen genutzt und der freie Landschaftsraum geschützt werden.