

Hansestadt LÜBECK 



Wohnungsmarktbericht

Lübeck 2024

8. Ausgabe



Impressum

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Rasmus von Zamory
Christian Stolte

Titelbild: Hajo Dietz, Nürnberg Luftbild

Vorwort

Am 31.12.2024 verzeichnete das Melderegister der Hansestadt Lübeck den höchsten Bevölkerungsstand am Jahresende seit über 40 Jahren. Über die letzten zehn Jahre hinweg verzeichnete die Hansestadt ein Wachstum von 3,4 % bzw. 7.356 Personen. Nach aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der kommunalen Statistikstelle aus dem Februar 2025 wird sich dieser grundsätzliche Trend auch in der Zukunft fortsetzen.

Die Konjunktur in der Bauwirtschaft wird sehr wesentlich von Rahmenbedingungen bestimmt, die von der Hansestadt Lübeck nicht direkt beeinflusst werden können. Seit 2022 haben sich diese Rahmenbedingungen grundlegend geändert. Steigende Energiekosten, zunehmende Inflation, der Ukraine-Konflikt, Materialknappheiten und steigende Zinsen für Immobilienkredite wirken sich auch auf den lokalen Wohnungsmarkt aus. Bisher zeigt sich der Lübecker Wohnungsmarkt trotz der geänderten Rahmenbedingungen noch relativ robust. Im Jahr 2023 ist die Anzahl an Baufertigstellungen nach der Boomphase zwischen 2019 und 2021 mit durchschnittl. 900 Wohneinheiten auf rd. 600 Wohneinheiten zurückgegangen. Die Folgen der geänderten Rahmenbedingungen werden jedoch erst langfristig sichtbar.

Die Hansestadt Lübeck steht somit vor der enormen Herausforderung trotz der geänderten Rahmenbedingungen ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Seit 2015 wurden Bebauungspläne für mehr als 4.650 Wohneinheiten aufgestellt. Alleine im Jahr 2024 wurde Baurecht für rd. 1.120 Wohneinheiten durch Bauleitplanverfahren geschaffen. Die aktuellen Herausforderungen liegen nicht in der Schaffung von neuem Baurecht, sondern in der zukünftigen Umsetzung des Baurechtes.

Eine weitere Herausforderung bleibt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus hat die soziale Wohnraumförderung erheblich an Attraktivität gewonnen und trägt teilw. maßgeblich zur Rentabilität von einzelnen Projekten bei. In den kommenden Jahren 2025 und 2026 übersteigt die Nachfrage die zur Verfügung stehenden Landesfördermittel aus der sozialen Wohnraumförderung deutlich, weswegen nur ein Teil an geplanten Projekten tatsächlich im Rahmen der Förderung umgesetzt werden kann.

Der Wohnungsmarktbericht stellt die maßgeblichen Rahmenbedingungen auf der Angebots- und Nachfrageseite dar und zeigt zudem die verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale in der Hansestadt Lübeck auf. Schließlich wird eine Bilanz zwischen den prognostizierten Bedarfen und den vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen gezogen.

Die wesentlichen Datengrundlagen zur Darstellung des Wohnungsbestandes bilden der Zensus 2022 und die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2022, die erstmals in den Wohnungsmarktbericht einfließen können.

Der Wohnungsmarktbericht dient als Entscheidungshilfe für die zukünftige Wohnbauentwicklung und stellt kontinuierlich verfügbare Indikatoren dar. Daher ist es wichtig, den Wohnungsmarktbericht kontinuierlich fortzuführen und die prognostizierte Entwicklung mit der tatsächlichen Entwicklung abzugleichen. Dieses Jahr wird der Bericht bereits zum achten Mal veröffentlicht.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Entwicklung in Deutschland	6
2	Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck	8
2.1	Arbeitsmarkt	8
2.2	Pendlerverflechtungen	9
3	Entwicklungen auf der Angebotsseite in der HL	10
3.1	Struktur des Wohnungsbestandes	10
3.2	Neubautätigkeit	13
3.3	Miet- und Kaufpreisniveau	14
3.4	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	15
3.5	Preisgünstiger Wohnraum	16
4	Entwicklungen auf der Nachfrageseite in der HL	19
4.1	Demografische Entwicklung	19
4.2	Entwicklung der Haushalte	21
4.3	Asylleistungsempfänger:innen	22
4.4	Wohngeld	22
4.5	Stadtinterne Umzüge	23
5	Bilanz	24
6	Schlussfolgerungen	28

1 Allgemeine Entwicklung in Deutschland

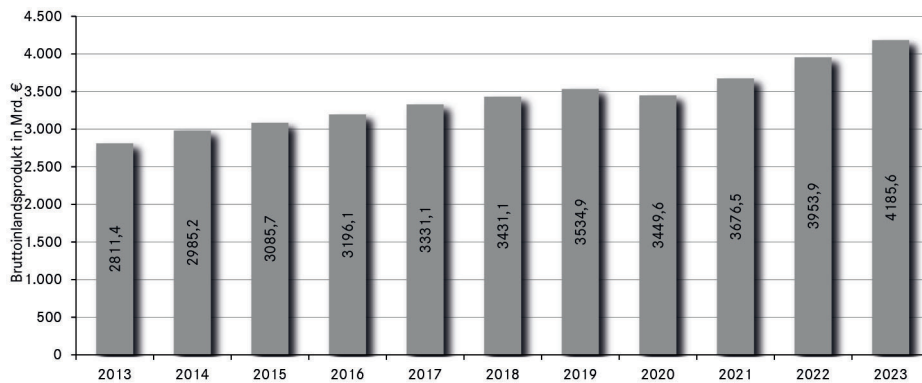


Abb. 1:
Entwicklung Bruttoinlandsprodukt
(destatis.de)

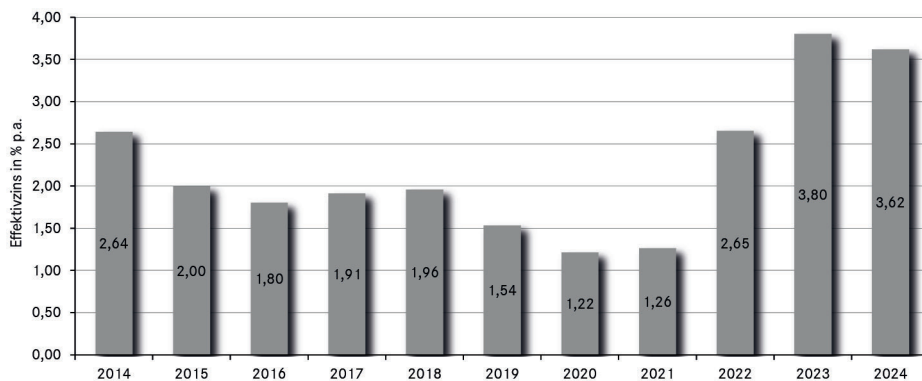


Abb. 2:
Effektivzinssätze Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Zinsbindung über 10 Jahre)
(bundesbank.de)

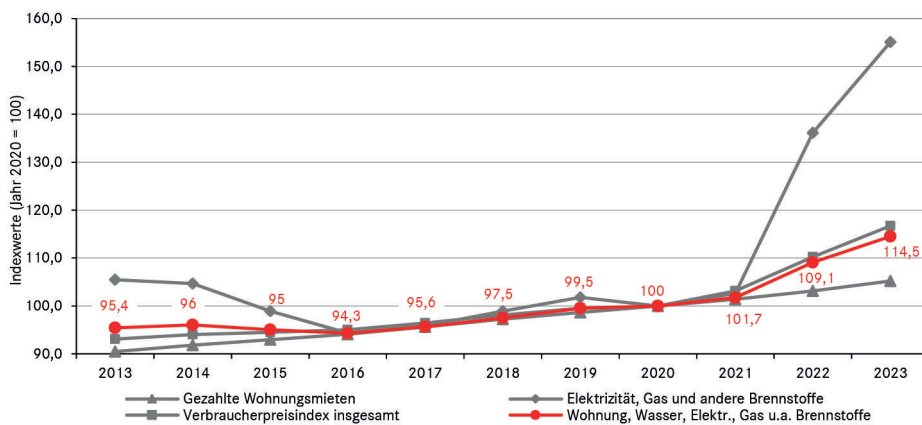


Abb. 3:
Verbraucherpreisindex für Deutschland (destatis.de)

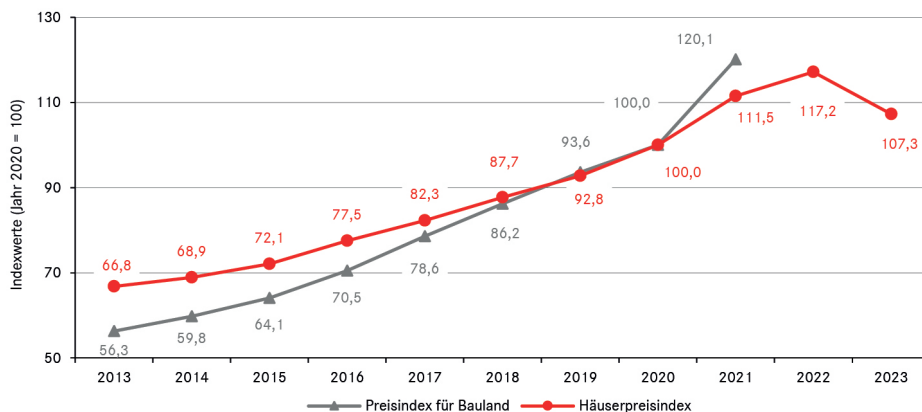


Abb. 4:
Häuserpreisindex und Preisindex für Bauland in Deutschland
(destatis.de)

Hinweis: Daten zum Preisindex für Bauland für die Jahre 2022/23 liegen nicht vor.

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

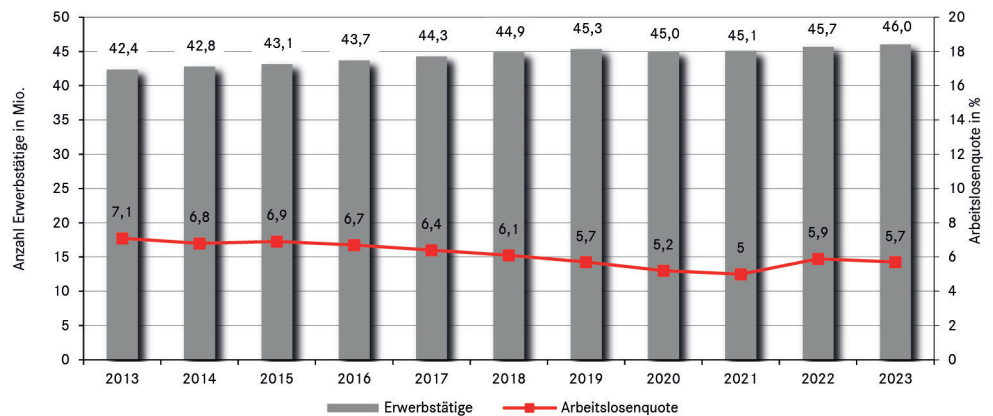
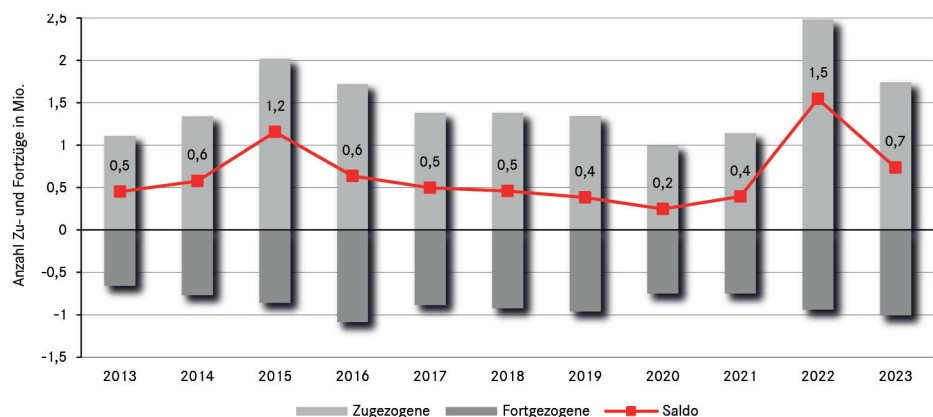


Abb. 6:
Wanderungen von nichtdeutschen Staatsangehörigen zwischen Deutschland und dem Ausland (destatis.de)



Trends in Deutschland

- Nach der Corona-Krise und dem wirtschaftlichen Einbruch im Jahr 2020 hatte sich die deutsche Wirtschaft wieder regeneriert. Durch den Krieg in der Ukraine, den steigenden Energiepreisen und der Rekordinflation fiel die ökonomische Regenerierung im Jahr 2022 jedoch geringer aus, 2023 kam es preisbereinigt sogar zu einer Rezession.
- Durch den deutlichen Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite im Jahr 2022, wurde nach dem niedrigen Zinsniveau der Vorjahre, eine Trendwende eingeläutet. Seit 2024 fängt das Zinsniveau wieder leicht zu sinken an, da der entscheidende EZB-Leitzins mehrfach gesenkt wurde.
- Seit 2013 war ein stetiger Anstieg der Preise für Wohnimmobilien und Wohnbauland zu verzeichnen. Ab 2022 sind die Preise für Wohnimmobilien, insbesondere aufgrund des angestiegenen Zinsniveaus, leicht rückläufig.
- Die Verbraucherpreise für Wohnraum sind seit 2013 kontinuierlich angestiegen. Aufgrund der Folgen des Ukraine-Konflikt sind die Energiekosten überproportional angestiegen und werden auch ein zukünftiger Preistreiber bleiben.
- Seit 2013 ist durchgehend ein Wanderungsüberschuss von nichtdeutschen Staatsangehörigen zu verzeichnen, mit den krisenbedingten Spitzenwerten in den Jahren 2015 und 2023. Aufgrund von Konflikten bzw. der generellen Weltlage und den Folgen des Klimawandels ist auch zukünftig mit Zuwanderungswellen zu rechnen.

2 Rahmenbedingungen in der HL

2.1 Arbeitsmarkt

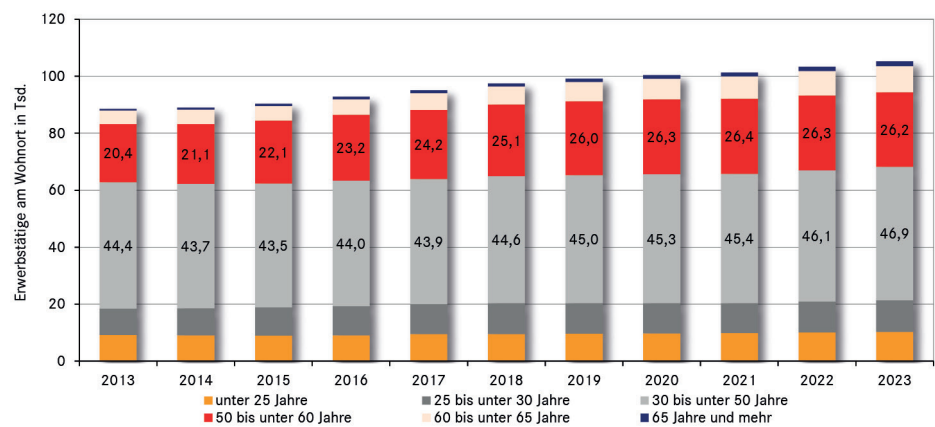


Abb. 7:
Erwerbstätige am Wohnort nach Alter in Lübeck
(Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland)

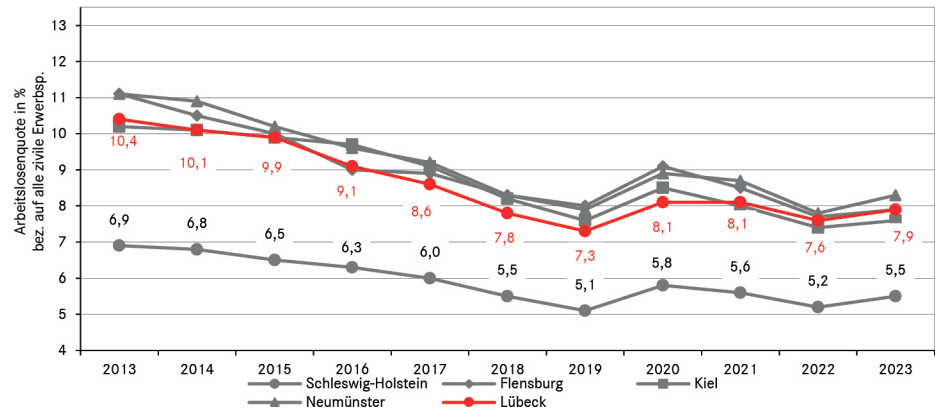


Abb. 8:
Arbeitslosenquote bezogen auf alle Erwerbspersonen im Städtevergleich
(Bundesagentur für Arbeit)

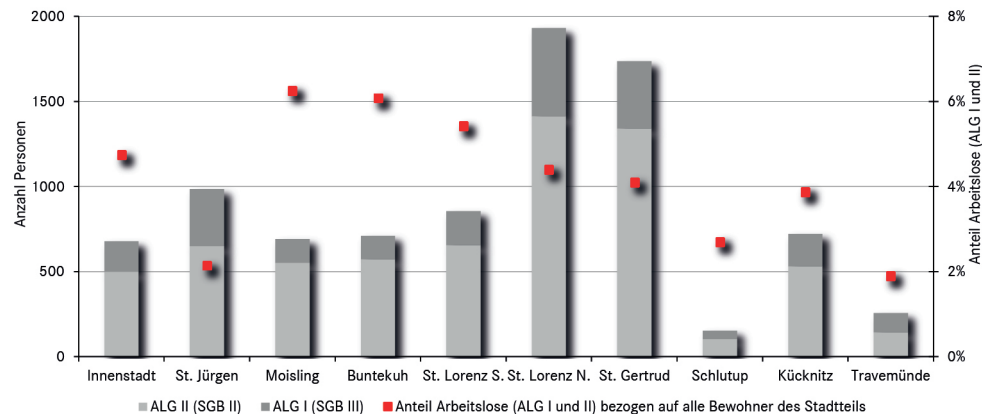


Abb. 9:
Arbeitslose (ALG I und II) in den Stadtteilen 2023
(Hansestadt Lübeck)

2.2 Pendlerverflechtungen

Abb. 10:
Einpendler nach
Lübeck 2021
(Kartographie: Statis-
tikstelle HL /
Datenbasis: Bundes-
agentur für Arbeit)

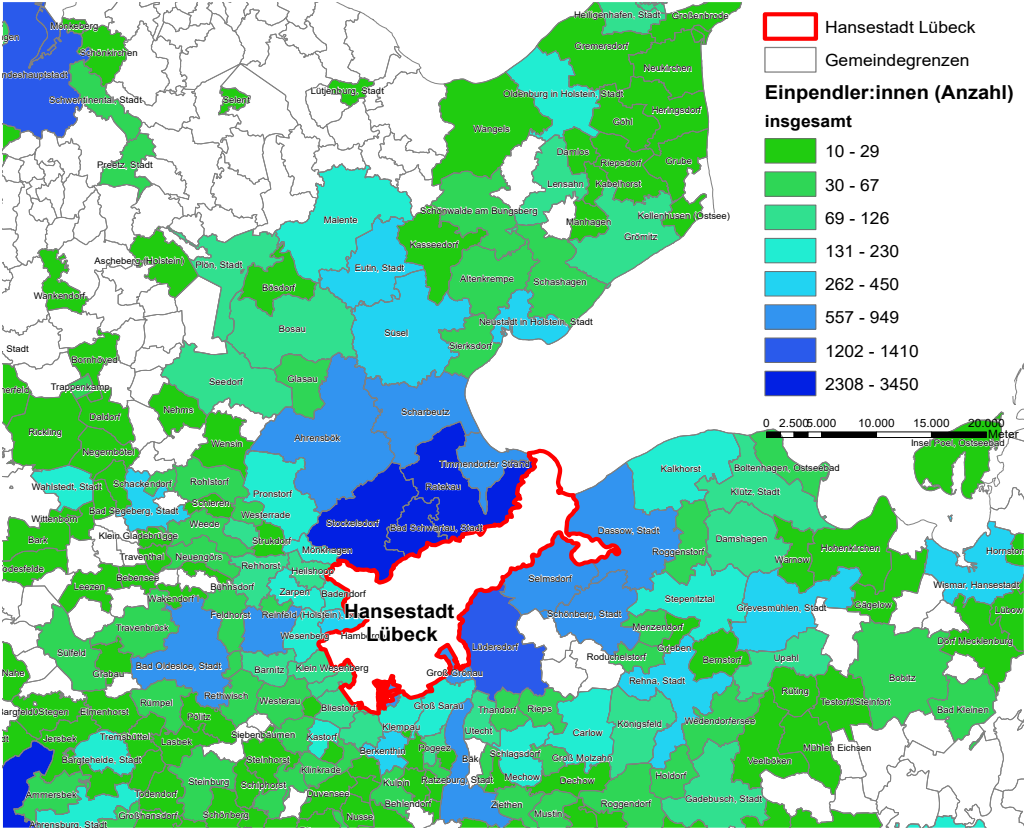
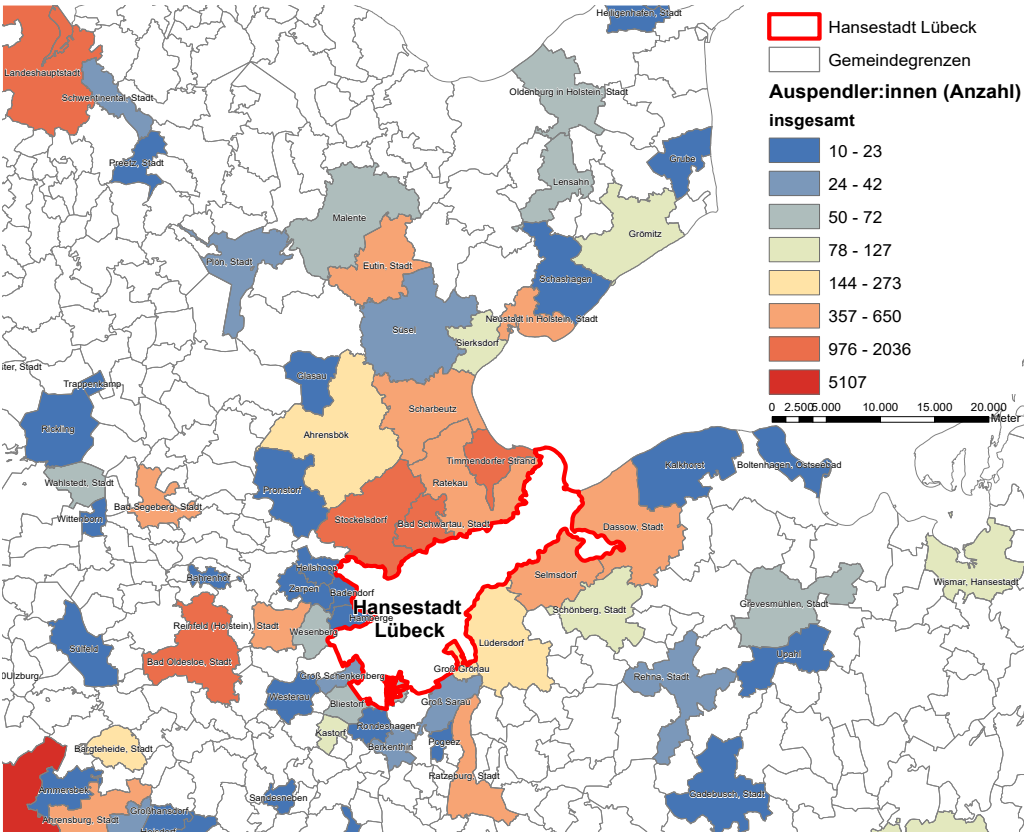


Abb. 11:
Auspender aus Lü-
beck 2021
(Kartographie: Statis-
tikstelle HL /
Datenbasis: Bundes-
agentur für Arbeit)



Trends in der HL

- Die Zahl der Erwerbstätigen in der Hansestadt ist seit 2013 kontinuierlich gestiegen. Insbesondere die Altersgruppe der Erwerbstätigen über 50 Jahren hat seitdem um rd. 10.000 Personen zugenommen.
- Die Arbeitslosenquote liegt wie in den anderen Oberzentren in Schleswig-Holstein über dem Landesdurchschnitt und verbleibt seit der Corona-Pandemie auf einem konstanten Niveau um rd. 8 %. Die Stadtteile Moisling, Buntekuh und St. Lorenz Süd verzeichnen einen vergleichsweise hohen Anteil an Arbeitslosen (ALG I und II).
- Das positive Pendler:innensaldo der Hansestadt Lübeck unterstreicht die Bedeutung der Hansestadt Lübeck als Wirtschaftsstandort.
- Es bestehen starke Arbeitsmarktverflechtungen mit dem Umland. Ein Teil der Einpendler:innen kommt als potenzielle Zuzügler für die Hansestadt Lübeck in Betracht. Ihre Zahl beläuft sich im Jahr 2021 auf insgesamt 44.923.
- Die hohe Zahl an Auspendlern nach Hamburg ist ein Indiz dafür, dass gerade Lübeck für Auspendler ein attraktiver Wohnstandort ist.

3. Entwicklungen auf der Angebotsseite in der Hansestadt Lübeck

3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

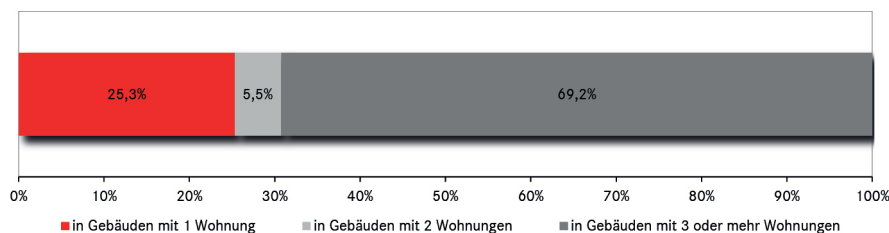


Abb. 12:
Anteile Wohneinheiten
nach Gebäudetyp (inkl.
Ferienwohnungen) (Zensus
/ GWZ 2022)

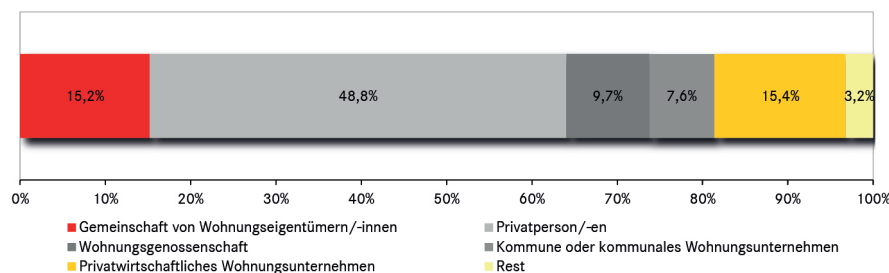


Abb. 13:
Eigentumsverhältnisse
(Zensus / GWZ 2022)

Abb. 14:
Art der Wohnungsnutzung
(Zensus / GWZ 2022)

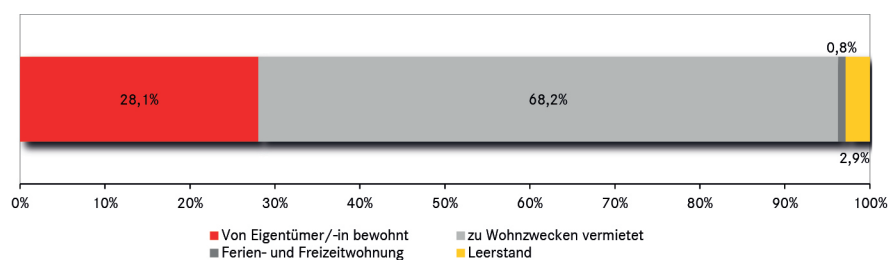


Abb. 15:
Anzahl Wohnungen nach
Anzahl der Räume
(Zensus / GWZ 2022)

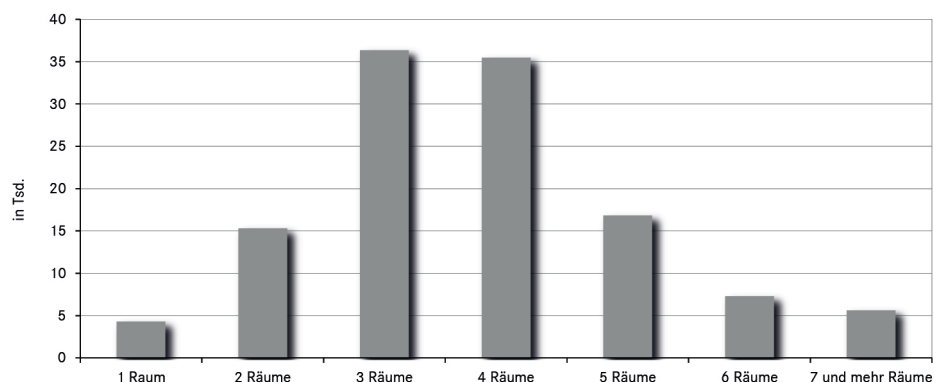


Abb. 16:
Wohnfläche pro Kopf im
Vergleich 2022 (Statistik-
amt Nord / Fortschreibung
GWZ 2011)

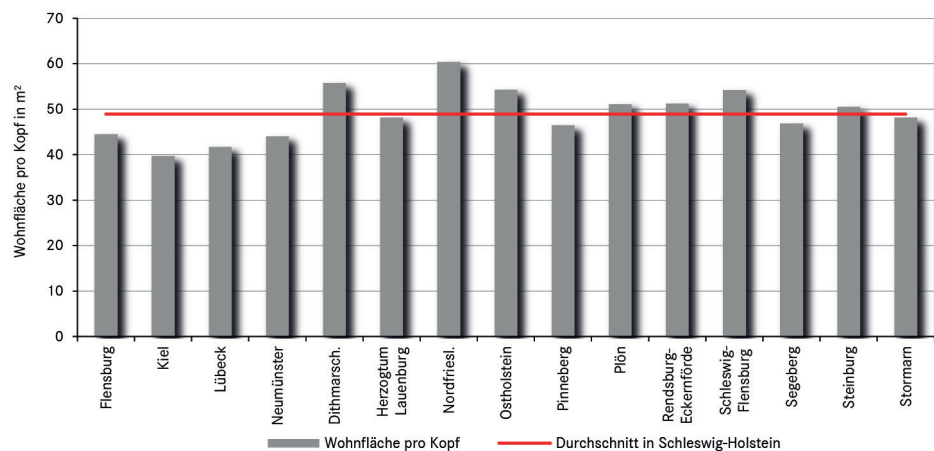
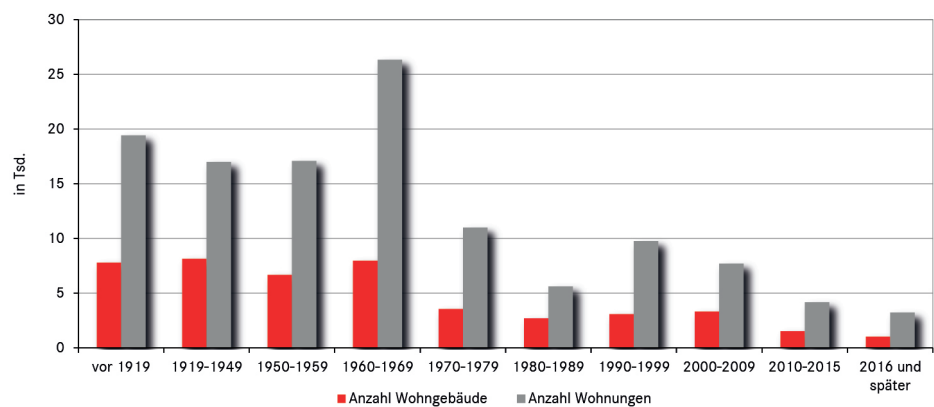


Abb. 17:
Gebäudealter
(Statistikamt Nord / GWZ
2011)



Stadtteile	Anteil leerstehender Wohnungen Leerstände insgesamt / (ohne sanierungsbedingte Leerstände)					
	2017	2018	2019	2020	2022	2024
Buntekuh	0,50%	1,50%	1,30%	0,8 % / (0,5 %)	1,1 % / (1,0 %)	0,9 % / (0,8 %)
Innenstadt	1,40%	2,00%	2,10%	1,7 % / (0,3 %)	1,6 % / (0,6 %)	2,2 % / (1,1 %)
Kücknitz	1,30%	1,40%	1,10%	1,5 % / (0,6 %)	0,4 % / (0,2 %)	1,4 % / (0,6 %)
Moisling	8,60%	6,50%	7,40%	13,8 % / (2,9 %)	12 % / (2,1 %)	10,6 % / (1,3 %)
Schlutup	5,00%	2,00%	2,30%	1,7 % / (1,2 %)	0,6 % / (0,3 %)	1,0 % / (1,0 %)
St. Gertrud	1,70%	2,00%	1,80%	1,3 % / (0,4 %)	0,8 % / (0,3 %)	1,1 % / (0,5 %)
St. Jürgen	0,70%	1,50%	0,60%	1,2 % / (0,3 %)	1,0 % / (0,3 %)	3,9 % / (0,6 %)
St. Lorenz Nord	0,90%	1,50%	2,10%	2,0 % / (0,9 %)	1,7 % / (0,8 %)	4,1 % / (0,7 %)
St. Lorenz Süd	1,40%	0,70%	0,40%	1,3 % / (0,6 %)	0,9 % / (0,3 %)	1,2 % / (0,8 %)
Travemünde	1,30%	1,20%	0,40%	1,1 % / (0,7 %)	0,7 % / (0,1 %)	7,8 % / (3,1 %)
Gesamtstadt	1,80%	2,00%	2,00%	2,6 % / (0,8 %)	2,1 % / (0,6 %)	3,1 % / (0,8 %)

Hinweis: Ab 2020 wurden sanierungsbedingte und gewollte Leerstände erfasst.

Abb. 18:
Leerstandsquote nach Stadtteilen
(Datenabfrage Wohnungswirtschaft / Stand August 2024)

Hinweis: Aufgrund unterschiedlicher Datengrundlagen und Erhebungsmethodiken sind Abweichungen von den Ergebnissen des Zensus möglich.

Wohnungsgröße	Anteil leerstehender Wohnungen (ohne sanierungsbedingte Leerstände)					
	2017	2018	2019	2020	2022	2024
bis 50 m ²	2,20%	2,80%	2,80%	3,0 % / (1,2 %)	2,1 % / (0,9 %)	3,2 % / (1,2 %)
über 50 bis 60 m ²	1,30%	1,70%	1,20%	1,7 % / (0,4 %)	1,7 % / (0,3 %)	2,6 % / (0,7 %)
über 60 bis 75 m ²	2,20%	1,80%	2,40%	3,5 % / (1,0 %)	2,9 % / (0,7 %)	4,0 % / (0,7 %)
über 75 bis 85 m ²	1,60%	1,50%	0,80%	1,7 % / (0,5 %)	2,0 % / (0,5 %)	2,8 % / (0,5 %)
über 85 m ²	1,30%	1,50%	1,60%	1,2 % / (0,3 %)	0,5 % / (0,1 %)	1,2 % / (0,6 %)
Insgesamt	1,80%	2,00%	2,00%	2,6 % / (0,8 %)	2,1 % / (0,6 %)	3,1 % / (0,8 %)

Hinweis: Ab 2020 wurden sanierungsbedingte und gewollte Leerstände erfasst.

Abb. 19:
Leerstandsquoten nach Wohnungsgröße
(Datenabfrage Wohnungswirtschaft / Stand August 2024)

Hinweis: Aufgrund unterschiedlicher Datengrundlagen und Erhebungsmethodiken sind Abweichungen von den Ergebnissen des Zensus möglich.

Stadtteile	Wohnungsangebot						
	bis 8 €/m ²	über 8 bis 10 €/m ²	über 10 bis 12 €/m ²	über 12 bis 14 €/m ²	über 14 bis 16 €/m ²	über 16 €/m ²	Anzahl
Buntekuh	5 / (8,5 %)	33 / (55,9 %)	11 / (18,6 %)	5 / (8,5 %)	5 / (8,5 %)	0 / (-)	59
Innenstadt	16 / (3,9 %)	73 / (17,7 %)	119 / (28,8 %)	94 / (22,8 %)	56 / (13,6 %)	55 / (13,3 %)	413
Kücknitz	28 / (20,9 %)	58 / (43,3 %)	31 / (23,1 %)	10 / (7,5 %)	4 / (3 %)	3 / (2,2 %)	134
Moisling	10 / (15,4 %)	26 / (40 %)	23 / (35,4 %)	5 / (7,7 %)	1 / (1,5 %)	0 / (-)	65
Schlutup	10 / (23,3 %)	9 / (20,9 %)	18 / (41,9 %)	4 / (9,3 %)	1 / (2,3 %)	1 / (2,3 %)	43
St. Gertrud	24 / (5,1 %)	147 / (31 %)	185 / (39 %)	68 / (14,3 %)	34 / (7,2 %)	16 / (3,4 %)	474
St. Jürgen	25 / (5,3 %)	141 / (29,9 %)	142 / (30,1 %)	97 / (20,6 %)	47 / (10 %)	19 / (4 %)	471
St. Lorenz N.	20 / (4,1 %)	134 / (27,5 %)	175 / (35,9 %)	97 / (19,9 %)	40 / (8,2 %)	21 / (4,3 %)	487
St. Lorenz S.	6 / (2,2 %)	69 / (25,5 %)	77 / (28,4 %)	61 / (22,5 %)	24 / (8,9 %)	34 / (12,5 %)	271
Travemünde	5 / (2,3 %)	18 / (8,4 %)	36 / (16,8 %)	40 / (18,7 %)	56 / (26,2 %)	59 / (27,6 %)	214
Gesamtstadt	149 / (5,7 %)	708 / (26,9 %)	817 / (31,1 %)	481 / (18,3 %)	268 / (10,2 %)	208 / (7,9 %)	2631

Hinweis: Angebotsmieten - Erhebungszeitraum 01.01. bis 31.10.24

Abb. 20:
Auswertung Angebotsmieten nach Stadtteilen und Mietpreisklassen
(Daten Immobilienwirtschaft - Bestandsmieten und VALUE AG Marktdatenbank - Angebotsmieten)

3.2 Neubautätigkeit

Abb. 21:
Anzahl fertiggestellter
Wohneinheiten ein-
schließlich Ersatzneubau
(Statistikamt Nord)

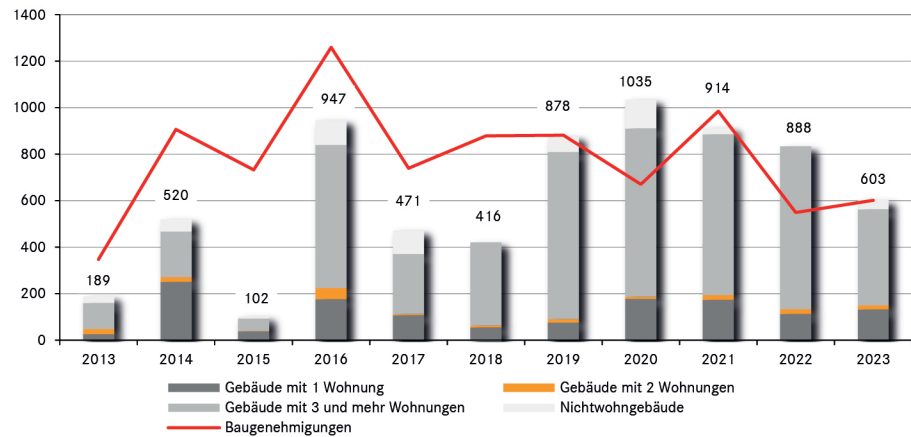


Abb. 22:
Anzahl genehmigter
Wohneinheiten ein-
schließlich Ersatzneubau
(Statistikamt Nord)

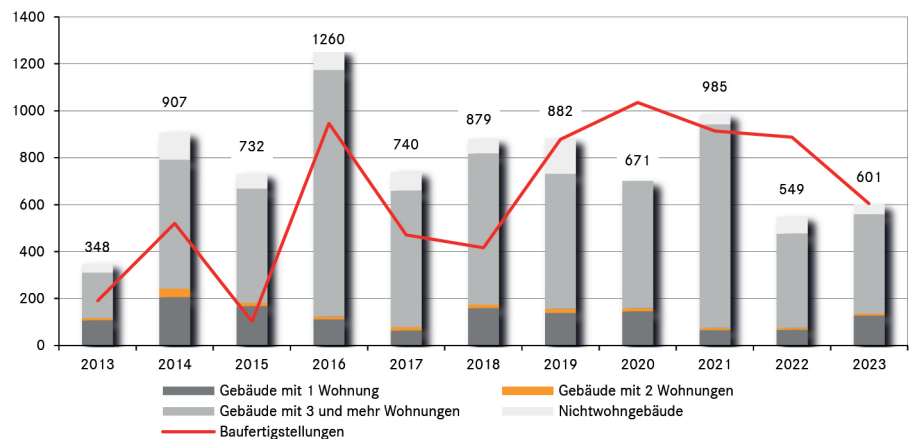


Abb. 23:
Saldo fertiggestellter
Wohneinheiten ohne
Nutzungsänderungen
(Statistikamt Nord)

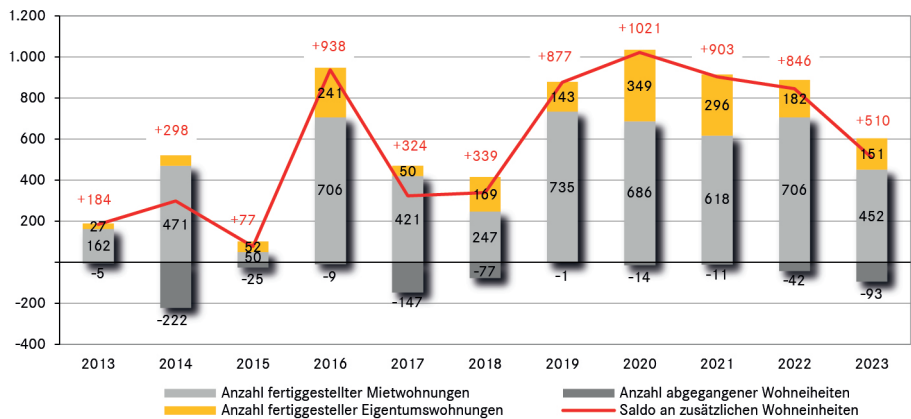
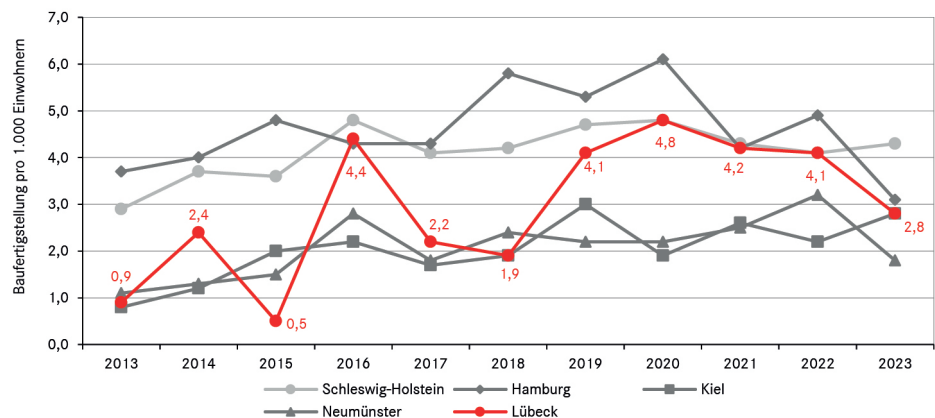


Abb. 24:
Baufertigstellungen pro
Tsd. Einwohner (Statistik-
amt Nord)



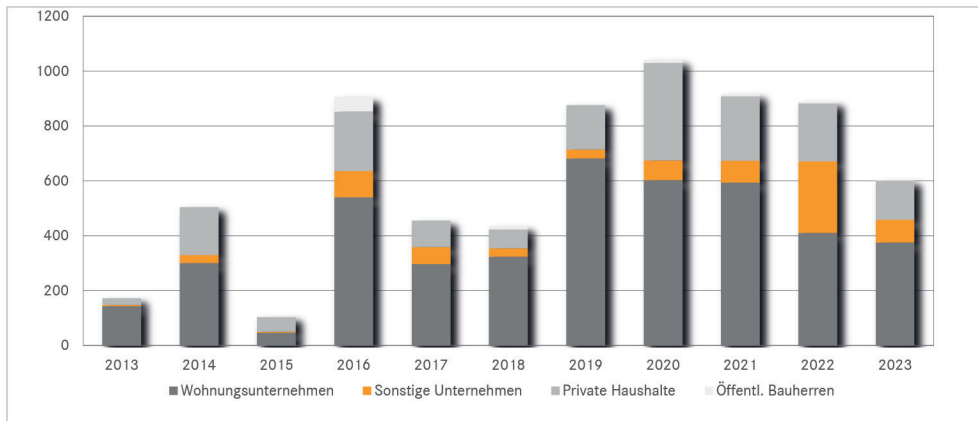


Abb. 25:
Anzahl Baufertigstellungen
nach Bauherr (Statistikamt
Nord)

3.3 Miet- und Kaufpreisniveau

Wohnungsgröße		25 bis unter 45m²	45 bis unter 65 m²	65 bis unter 85 m²	85 und mehr m²
Baujahr		1	2	3	4
bis 1918	A	9,27	8,46	7,64	8,25
		7,71 – 11,10	7,21 – 9,03	6,39 – 8,78	7,02 – 10,00
1919 - 1948	B	7,95	8,25	8,41	
		7,10 - 9,03	6,37 - 9,49	6,82 - 9,86	
1949 - 1957	C	8,71	7,13	8,18	
		7,49 - 9,94	5,61 - 8,25	6,96 - 9,61	
1958 - 1968	D	8,31	7,60	7,42	
		5,90 - 9,66	6,41 - 9,00	6,14 - 8,85	
1969 - 1978	E	9,02	7,39	6,57	7,26
		6,67 - 10,76	5,49 - 9,08	5,38 - 7,39	5,59 - 9,42
1979 - 1990	F		8,38	6,99	
			7,45 - 9,60	5,87 - 7,58	
1991 - 2001	G	9,88*	8,88	8,70	7,83*
		8,15 – 10,81	7,64 - 10,00	7,69 - 10,06	7,03 - 9,06
2002 - 2013	H		9,57	9,60	8,03
			8,53 - 10,80	8,59 - 11,11	7,23 - 9,39
2014 - 4/2023	I	13,10*	11,28	10,76	11,50
		11,48 - 14,76	10,50 - 12,50	9,03 - 14,01	10,21 - 13,49

Abb. 26:
Mietspiegeltabelle 2023
(Hansestadt Lübeck, Miet-
spiegel 2023)

Erläuterungen zur Tabelle:

* diese Felder haben wegen der geringen Zahl ermittelter Mietwerte (zwischen 10-14) nur bedingte Aussagekraft. Beträge in EUR/m² monatlich

Oberer Wert: Mittelwert (arithmetisches Mittel); untere Werte: Preisspannen (2/3-Werte)

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Anzahl von Mietwerten (weniger als 10) vor.

Informationen zum Mietspiegel siehe website: <https://www.luebeck.de/de/stadtleben/bauen-und-wohnen/mietspiegel/index.html>

Baujahr*	bis 1918	1919-1948	1949-1957	1958-1968	1969-1978	1979-1990	1991-2001	2002-2013	2014-4/2023
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Durchschnitt 2021	8,04	7,50	6,89	6,64	6,53	7,28	8,03	8,66	10,48
Durchschnitt 2023	8,37	8,23	7,60	7,68	7,35	7,60	8,80	9,26	11,61
Veränderung absolut 2018 zu 2021	+0,33	+0,73	+0,71	+1,04	+0,82	+0,32	+0,77	+0,60	+1,13
Veränderung relativ 2018 zu 2021	+4%	+10%	+10%	+15%	+13%	+4%	+10%	+7%	+10%

Hinweise: * Vergleich nur von Tabellenfeldern, die im Mietspiegel 2021 und 2023 ausgewiesen sind

Abb. 27:
Vergleich der Mietekwer-
te 2023 und 2021 – Netto-
kaltmiete in €/m²
(Hansestadt Lübeck, Me-
thodenbericht Mietspiegel
2023)

Abb. 28:
Entwicklung der durchschnittl. Kaufwerte je m² baureifes Land (Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

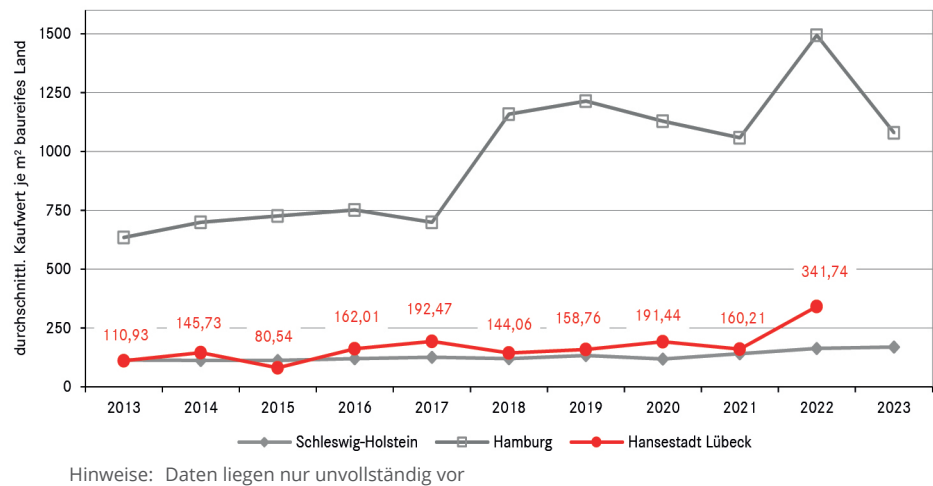
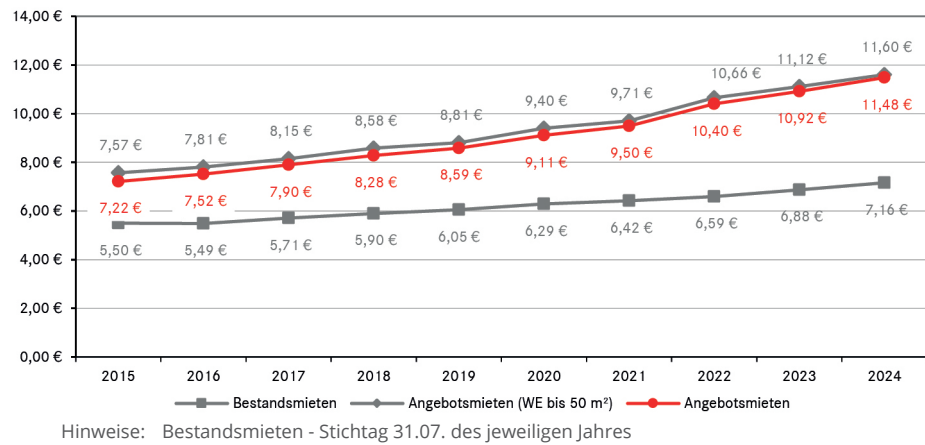
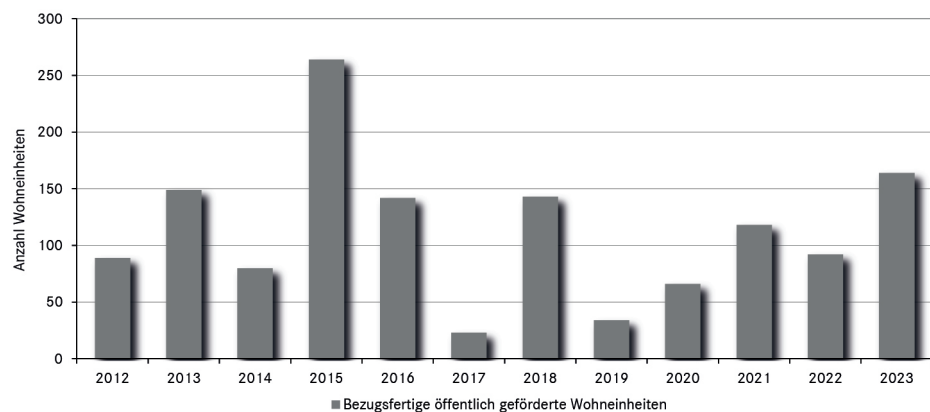


Abb. 29:
Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten (Auswertung Daten Immobilienwirtschaft - Bestandsmieten und VALUE Marktdatenbank - Angebotsmieten)



3.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Abb. 30:
Fertigstellung bezugsfertiger öffentlich geförderter Wohneinheiten (Hansestadt Lübeck)



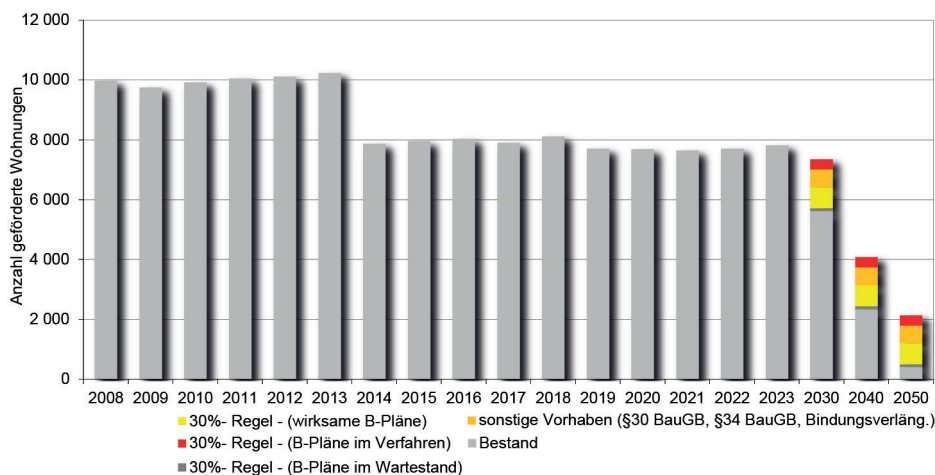


Abb. 31:
Schätzung der Entwickl.
des öffentl. gef. Woh-
nungsbestandes bis 2050
(unter Berücks. mögl.
Neubauten)
(Hansestadt Lübeck)

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	302	226	273	232	198	204	170	203	178

Hinweis: Anzahl der an die Wohnungsvermittlung aufgrund von bestehenden Benennungsrechten zur Vermittlung frei gemeldeten Wohnungen pro Jahr

Abb. 32:
Freimeldungen geförder-
ter Wohnungen aufgrund
von Benennungsrechten
(Hansestadt Lübeck)

3.5 Preisgünstiger Wohnraum

Stadtteile	durchschnittl. Kaltmiete pro m ²				
	Bestandsmieten Wohnungswirtschaft				Auswertung Angebots- mieten (n = 2.631)
	Insgesamt (n = 27.025)	freifinanzierte Wohnungen (n = 20.195)	öffentlich geförderte Wohnungen (n = 6.830)	Neuvermietung in den letzten 6 Jahren (n = 9.709)	
Buntekuh	6,18 €	6,22 €	6,18 €	6,52 €	9,81 €
Innenstadt	8,29 €	8,32 €	6,04 €	8,16 €	12,49 €
Kücknitz	6,71 €	7,00 €	6,33 €	6,72 €	9,67 €
Moisling	6,01 €	5,96 €	6,13 €	6,66 €	9,66 €
Schlutup	5,97 €	5,98 €	5,94 €	6,41 €	9,77 €
St. Gertrud	7,53 €	7,77 €	6,46 €	7,86 €	10,97 €
St. Jürgen	7,58 €	7,78 €	6,55 €	8,06 €	11,20 €
St. Lorenz Nord	6,97 €	7,14 €	6,71 €	6,79 €	11,16 €
St. Lorenz Süd	7,26 €	7,72 €	6,11 €	7,90 €	11,93 €
Travemünde	8,87 €	9,68 €	6,17 €	11,24 €	14,03 €
Gesamtstadt	7,16 €	7,42 €	6,41 €	8,40 €	11,48 €

Hinweis: Bestandsmieten - Stichtag 31.07.22

Abb. 33:
Durchschnittliche Be-
stands- und Angebotskalt-
miete pro m²
(Daten Immobilienwirt-
schaft - Bestandsmieten
und VALUE AG Markt-
datenbank - Angebots-
mieten)

Hinweis: Aufgrund
unterschiedlicher
Datengrundlagen und
Erhebungsmethodiken
sind Abweichungen von
den Ergebnissen des
Mietspiegels möglich.

Abb. 34:
Preisgünstige Wohnungen nach Wohngeldhöchstbeträgen
(Daten Immobilienwirtschaft - Bestandsmieten und Daten VALUE AG Marktdatenbank - Angebotsmieten)

Definition 1: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen		
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Wohngeldhöchstbetrag (Bruttokaltmiete)*	Bestandsmieten Immobilienwirtschaft (n = 27.025)	Neuvermietung der letzten 6 Jahre Immobilienwirtschaft (n = 11.677)	Angebotsmieten (n = 2.631)
1 Person	bis 50 m²	510,2	91%	87%	45%
2 Personen	über 50 bis 60 m²	619,8	88%	78%	26%
3 Personen	über 60 bis 75 m²	737,6	90%	82%	19%
4 Personen	über 75 bis 85 m²	859,4	86%	75%	13%
5 oder mehr Personen	über 85 m²	983,2	69%	50%	6%
Insgesamt	-	-	88%	81%	27%

* Wohngeldhöchstbetrag seit 01.01.2023 (Kaltmiete inkl. „Klimakomponente“ zzgl. Kalte Betriebskosten)

Abb. 35:
Preisgünstige Wohnungen nach Mietobergrenzen (§ 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII)
(Daten Immobilienwirtschaft - Bestandsmieten und VALUE AG Marktdatenbank - Angebotsmieten)

Definition 2: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen		
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Mietobergrenzen (MOG) (Bruttokaltmiete)*	Bestandsmieten Immobilienwirtschaft (n = 27.025)	Neuvermietung der letzten 6 Jahre Immobilienwirtschaft (n = 11.677)	Angebotsmieten (n = 2.631)
1 Person	bis 50 m²	553	95%	93%	58%
2 Personen	über 50 bis 60 m²	600	85%	74%	18%
3 Personen	über 60 bis 75 m²	761	92%	86%	24%
4 Personen	über 75 bis 85 m²	923	90%	81%	26%
5 oder mehr Personen	über 85 m²	1045	79%	58%	11%
Insgesamt	-	-	90%	83%	33%

* Mietobergrenzen (MOG) für SGB XII seit 01.08.2024 (Kaltmiete mit zzgl kalte Betriebskosten)

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 und die Wohneigentumsquote liegt bei ca. 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 lokalen Wohnungsunternehmen liegt die Leerstandsquote inkl. sanierungsbedingte Leerstände bei ca. 3,1 % und ohne sanierungsbedingten bei ca. 0,8 %. Nach dem Zensus 2022 lag die Leerstandsquote bei rd. 2,8 % insgesamt. Der Anteil an leerstehenden Wohnungen, der innerhalb von drei Monaten verfügbar war, lag in der Hansestadt Lübeck bei 1,5 % (marktaktive Leerstandsquote).
- Von 2013 bis 2023 wurden im Durchschnitt für ca. 780 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt und ca. 630 Wohneinheiten (inkl. Ersatzneubau) fertiggestellt.
- In den Zeitraum zwischen 2020 und 2023 wurden durchschnittlich rd. 880 Wohneinheiten fertiggestellt. Dies sind im Durchschnitt deutlich mehr Wohneinheiten als in dem Zeitraum

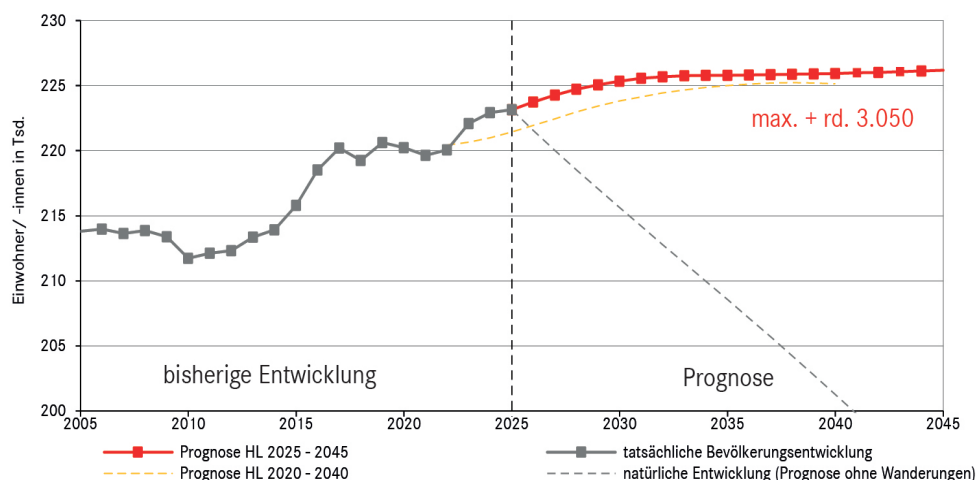
zwischen 2010 und 2019 mit rd. 500 Wohneinheiten pro Jahr. Die Anzahl an Baufertigstellungen hat jedoch eine abnehmende Tendenz mit 1.035 Baufertigstellungen im Jahr 2020 und 603 Baufertigstellungen im Jahr 2023. Der Bauüberhang an bereits genehmigten, aber noch nicht umgesetzten Wohnungen beträgt 2023 rd. 1.800 Wohneinheiten.

- Der Großteil der Wohnungen wurde von Wohnungsunternehmen errichtet. Mit rd. 375 fertig gestellten Wohnungen pro Jahr machen die Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2023 rd. 60 % des Neubaus aus. Rd. 150 Wohnungen wurden in den letzten Jahren durch private Bauherren erstellt.
- Gegenüber dem Lübecker Mietspiegel 2021 kann im Lübecker Mietspiegel 2023 ein Anstieg der durchschnittlichen, gewichteten, rechnerischen Nettokaltmiete um 0,79 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (im Folgenden €/m²) bzw. um 10,3 % festgestellt werden. Dieses entspricht einer jährlichen Steigerung von 5,1 % und liegt damit unterhalb der durchschnittlichen Preissteigerung des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland. Die gegenüber dem Lebenshaltungskostenindex geringere Mietpreissteigerung kann derzeit in vielen deutschen Städten festgestellt werden, da in den Lebenshaltungskostenindex die stark gestiegenen Energiekosten berücksichtigt werden. Insgesamt ergibt sich im Lübecker Mietspiegel 2023 eine durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat für eine frei finanzierte Wohnung in der mittleren Wohnlage von 8,46 Euro.
- Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt 2024 bei 90 % (Mietobergrenzen) bzw. 88 % (Wohngeldhöchstbetrag) in Bezug auf die Bestandsmieten (Bruttokaltmiete). Bei den für Neuvermietungen relevanten Angebotsmieten liegt der Anteil an preisgünstigen Wohnungen mit 33 % (Mietobergrenzen) bzw. 27 % (Wohngeldhöchstbetrag) deutlich niedriger. Die für die Neuvermietung relevanten Angebotsmieten liegen durchschnittlich deutlich über den Bestandsmieten. Die jährliche durchschnittliche Mietpreissteigerung bei den Angebotsmieten entspricht 5,9 %. Die Angebotsmieten für kleinere Wohnungen bis zu 50 m² Wohnfläche liegen erwartungsgemäß leicht oberhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten.
- Der Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmieten führte zu einer Verschiebung des Mietpreisgefüges hin zu einem deutlich höheren Preisniveau. Während in den Jahren 2022 noch ca. 50 % der Bestandswohnungen zu einem Mietpreis von unter 10 €/m² angeboten wurden, ist dieses Preissegment im Jahr 2024 auf einen Marktanteil von 32 % zurückgegangen.
- Aktuell bestehen 7.812 geförderte Wohneinheiten in der Hansestadt Lübeck. Bis 2030 werden rd. 2.195 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Im Jahr 2023 wurden 168 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Es handelt sich hierbei um Neubauten. Nach den bisher bekannten Planungen können theoretisch bis zu 1.760 geförderte Wohneinheiten durch Bauleitplanungen und im Bestand geschaffen werden. Aufgrund der aktuellen Förderkulisse der sozialen Wohnraumförderung und der begrenzt zur Verfügung stehenden Fördermittel ist nicht absehbar, ob die Planungen tatsächlich umgesetzt werden können.
- Freiwerdende Wohnungen, für die die Hansestadt Lübeck aufgrund einer Mitförderung Benennungsrechte hat, werden dem Bereich Soziale Sicherung zur Vermittlung frei gemeldet. Das Team Wohnungsvermittlung schlägt dem Vermietenden nach Dringlichkeit und Verfügbarkeit wohnungssuchende Haushalte vor, die Auswahl trifft der Vermietende. In der Wohnungsvermittlung waren mit Stichtag 31.12.2024 rd. 1.600 Haushalte wohnungssuchend gemeldet. Die größten Gruppen der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte sind Einpersonenhaushalte mit 49 % und Haushalte mit 4 oder mehr Personen mit 22 %. Im Jahr 2024 wurden 178 Wohnungen an das Team Wohnungsvermittlung aufgrund von Benennungsrechten zur Vermittlung an wohnungssuchende Haushalte freigemeldet.

4 Entwicklungen auf der Nachfrageseite in der Hansestadt Lübeck

4.1 Demografische Entwicklung

Abb. 36:
Bevölkerungsentwicklung
der Hansestadt Lübeck
2005 – 2045 bisherige
Entwicklung und Prognose
(Hansestadt Lübeck)



Hinweis: Die Bevölkerungsprognose der Hansestadt Lübeck nutzt das Melderegister als Datengrundlage. Bei der Bevölkerungsprognose wurde eine konstant erhöhte Zuwanderung von nicht deutschen Staatsangehörigen aus dem Ausland bereits berücksichtigt. Einzelne Flüchtlingswellen sind jedoch unvorhersehbar und können daher im Prognosemodell nicht abgebildet werden.

Weitere Informationen zur städtischen Bevölkerungsprognose 2025 - 2045 finden Sie unter:
<https://www.luebeck.de/de/rathaus/verwaltung/statistik/veroeffentlichungen/index.html>

Abb. 37:
Determinanten der Be-
völkerungsentwicklung
(Statistikamt Nord)

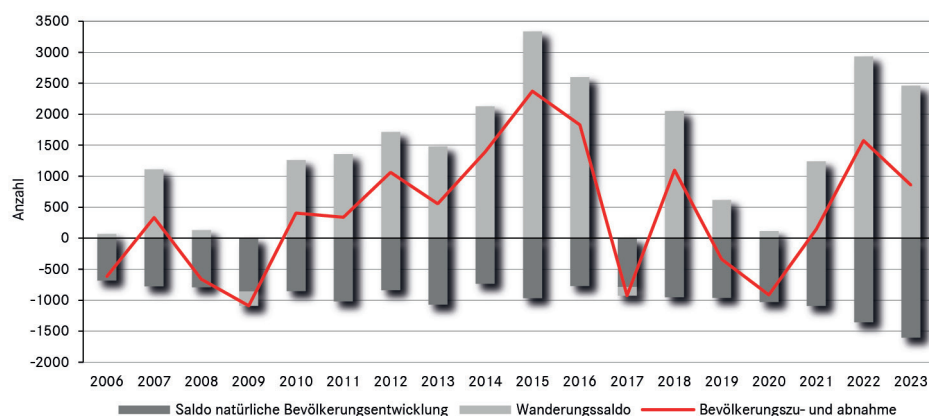
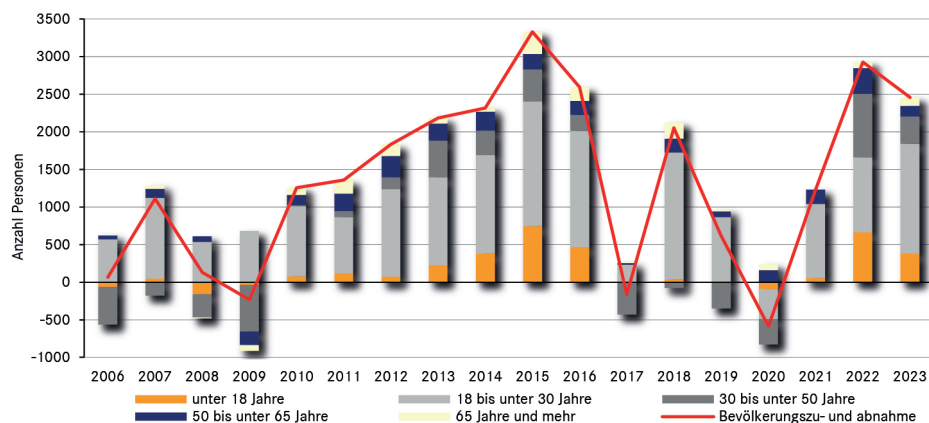


Abb. 38:
Wanderungssalden nach
Altersklassen (Hansestadt
Lübeck - Auswertung
Melderegister)



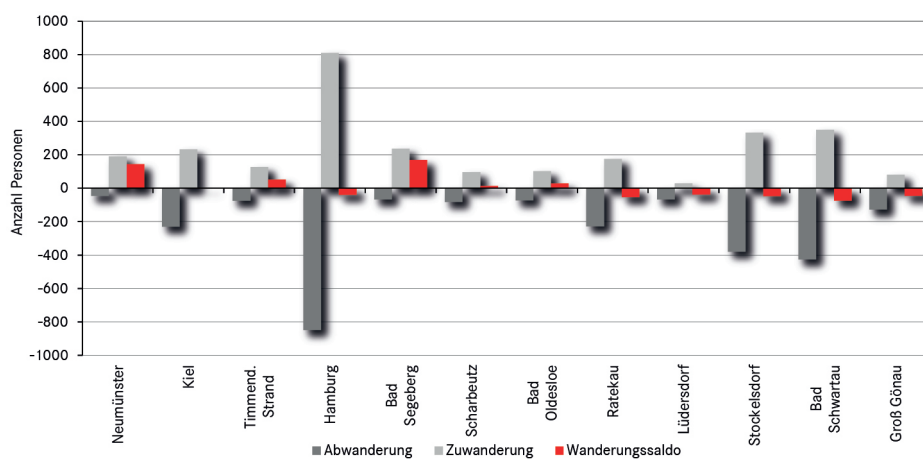


Abb. 39:
Wanderungssaldo nach
ausgewählten Ziel- und
Herkunftsgebieten 2023
(Hansestadt Lübeck)

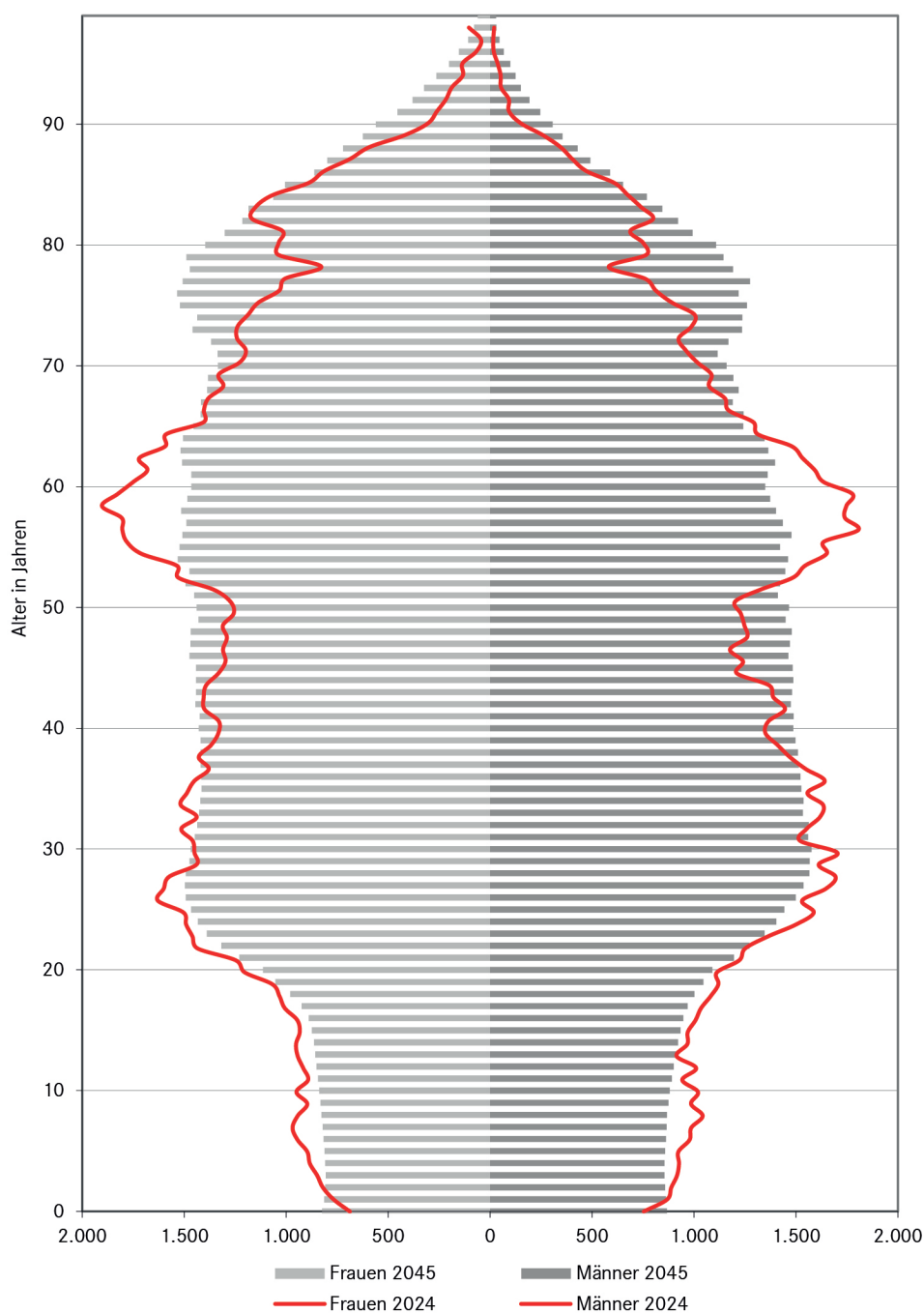
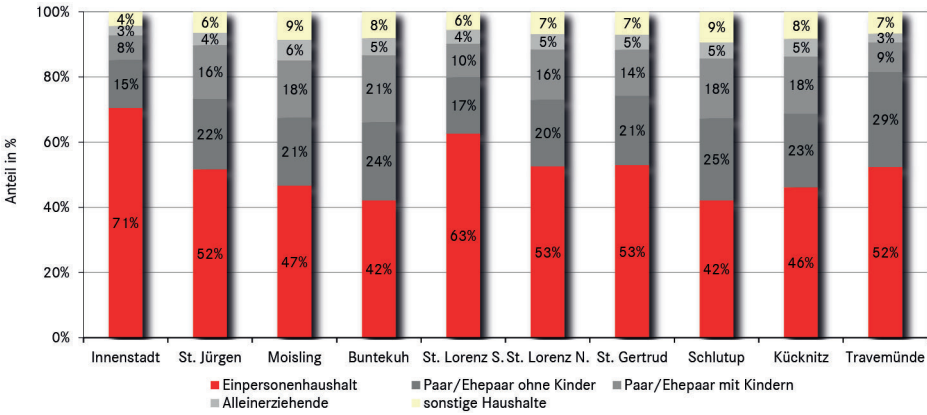


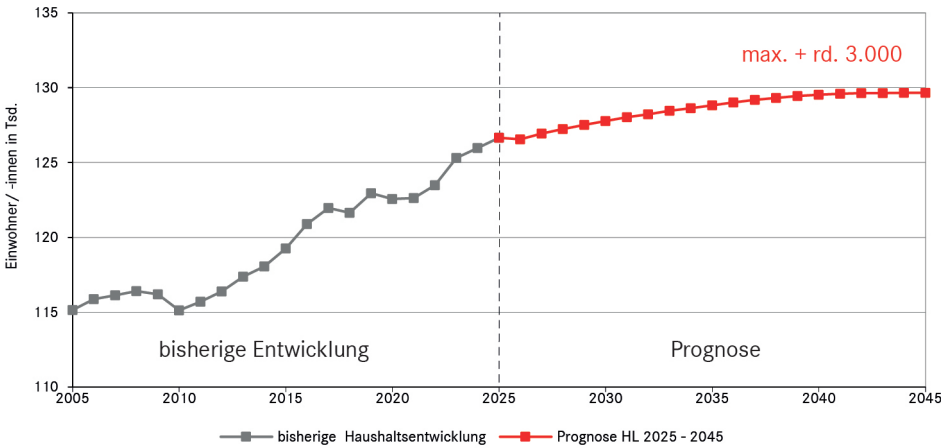
Abb. 40:
Altersstruktur der Hanse-
stadt Lübeck 2024 und
2045 im Vergleich (Hanse-
stadt Lübeck)

Abb. 41:
Haushaltstypen nach
Stadtteilen 2023
(Hansestadt Lübeck)



4.2 Entwicklung der Haushalte

Abb. 42:
Haushalte der Hansestadt
Lübeck 2005 – 2045 bis-
herige Entwicklung und
Prognose
(Hansestadt Lübeck)



Hinweis: Zur Ermittlung des Status Quo der Haushalte nutzt die Statistikstelle der Hansestadt Lübeck Daten aus dem Melderegister, welche durch Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGEN) aufbereitet wurden.

Weitere Informationen zur städtischen Haushaltsprognose 2025 - 2045 finden Sie unter:
<https://www.luebeck.de/de/rathaus/verwaltung/statistik/veroeffentlichungen/index.html>

Abb. 43:
Haushaltsgröße -
Anzahl Personen
(Hansestadt Lübeck)

Jahr Stand jeweils 01.01.	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	Haushalte insgesamt
2005	57.218	32.284	13.532	12.098	115.132
2015	60.689	34.220	13.218	11.131	119.258
2025	68.576	34.633	12.205	11.237	126.651
2030	69.954	34.537	11.970	11.325	127.785
2035	71.073	34.969	11.725	11.071	128.838
2040	71.857	35.381	11.501	10.798	129.538
2045	72.017	35.562	11.404	10.689	129.672
2025 - 2035	+1.378	-96	-235	+88	+1.134
2025 - 2045	+3.441	+929	-801	-548	+3.021

4.3 Asylleistungsempfänger:innen

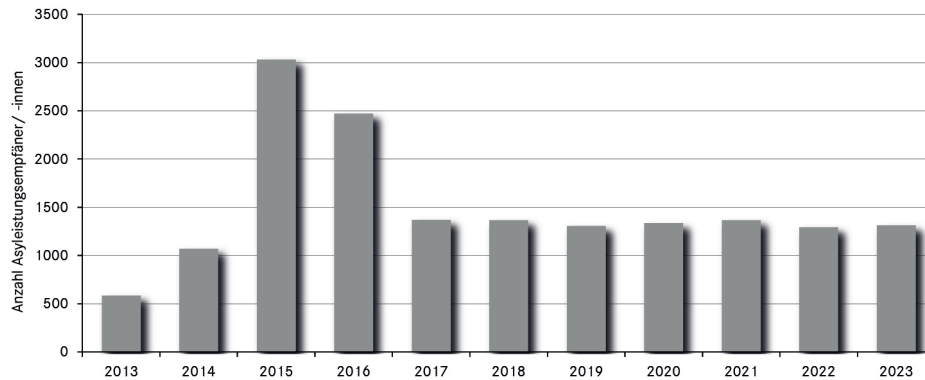


Abb. 44:
Anzahl Asylleistungsempfänger:innen (Hansestadt Lübeck)

4.4 Wohngeldempfangshaushalte

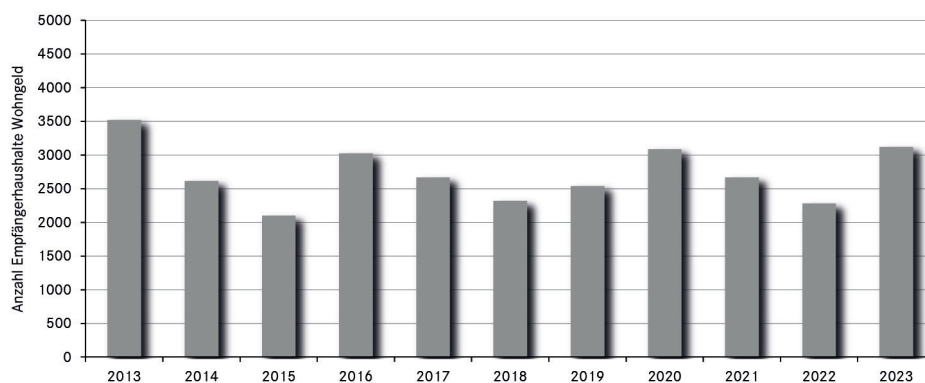


Abb. 45:
Empfängerhaushalte von Wohngeld (Hansestadt Lübeck)

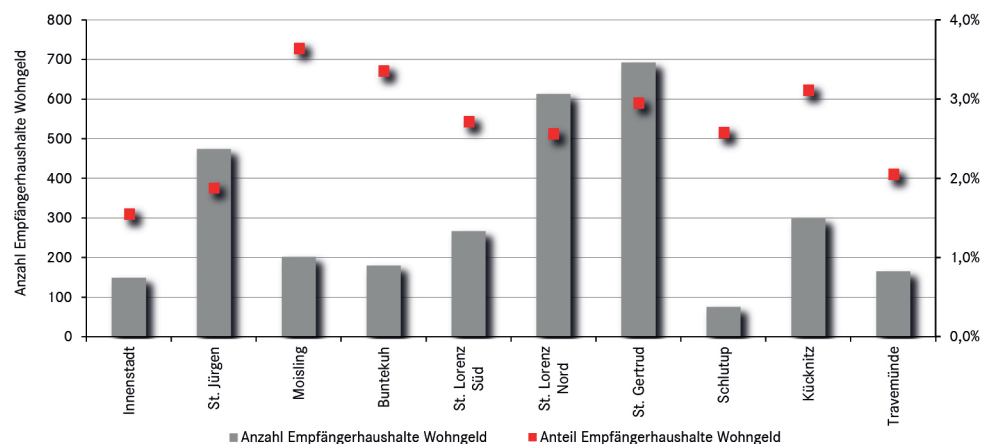
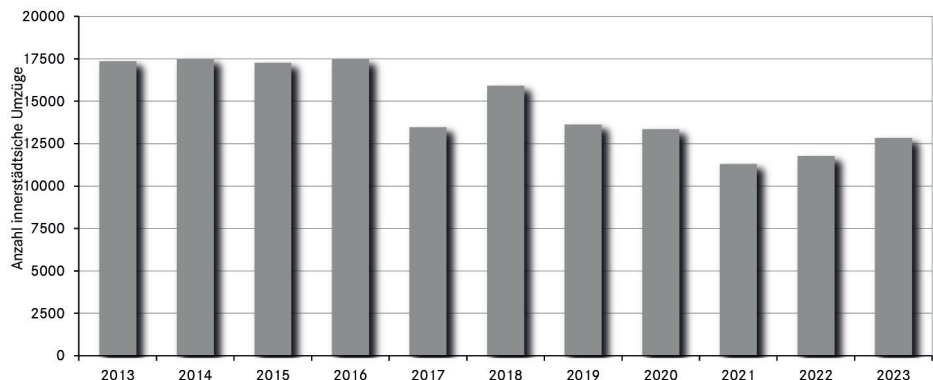


Abb. 46:
Empfängerhaushalte von Wohngeld nach Stadtteilen 2023 (Hansestadt Lübeck)

4.5 Stadtinterne Umzüge

Abb. 47:
Stadtinterne Umzüge
(Hansestadt Lübeck)



Trends: Nachfrageseite des Wohnungsmarktes

- Die Hansestadt Lübeck verzeichnet seit 2010 einen Bevölkerungszuwachs mit einem Plus von mehr als 10.000 Personen. Ende 2024 zählte Lübeck eine Gesamtbevölkerung von 223.156 Personen. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung verlief, aufgrund der starken Zuwanderung dynamischer als in der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2040 von der Statistikstelle der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2020 prognostiziert wurde. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung überstieg die prognostizierte Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.12.2024 um rd. 1.700 Personen.
- Nach der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der kommunalen Statistikstelle der Hansestadt Lübeck wird die Bevölkerung bis in das Jahr 2045 voraussichtlich um ca. 3.000 Personen auf 226.200 Einwohnende ansteigen. In der Bevölkerungsprognose ist bereits eine konstant erhöhte Zuwanderung von nichtdeutschen Staatsangehörigen berücksichtigt worden. Der Anstieg flacht ab 2035 deutlich ab. Nach 2045 ist aufgrund der Auswirkungen des demographischen Wandels von sinkenden Einwohner:innenzahlen auszugehen.
- Die Anzahl der Haushalte ist in letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2005 lag die Zahl der Haushalte bei rund 115.100 und bis 2025 war ein Anstieg auf rund 126.600 Haushalte zu verzeichnen, was einem Zuwachs von rund 11.500 Haushalten entspricht.
- Nach der Prognose der Statistikstelle der HL steigt die Anzahl der Haushalte aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker an als die Bevölkerungszahl. Ab 2025 steigt diese bis zum Jahr 2045 voraussichtlich um rd. 3.000 auf rd. 129.700 Haushalte an. Die Zahl der Haushalte bildet die Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Wohneinheiten.
- Die Zahl und der Anteil der Senior:innen wird sich weiter erhöhen. Ab 2025 erreichen die geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) das Senior:innenalter.
- Seit 2016 ist die Anzahl an Umzügen innerhalb der Hansestadt Lübeck zurückgegangen und verharrt auf einem niedrigeren Niveau, was auf eine geringere Durchlässigkeit auf dem Wohnungsmarkt hindeutet.

5 Bilanz

- Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 (LEP 2021) des Landes Schleswig-Holstein soll der Neubau an Wohneinheiten folgende Bedarfskomponenten berücksichtigen:
 - Zusatzbedarf aufgrund der zukünftigen Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte,
 - Ersatzbedarf aufgrund von Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohneinheiten
 - und eine Mobilitäts- und Leerstandsreserve zur Sicherstellung gut funktionierender Wohnungsmärkte.
- Dieser Zusatzbedarf an Wohneinheiten (WE) bis 2045 (Basis: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2025) errechnet sich aus dem Zuwachs an Haushalten, abgeleitet aus der Haushaltsprognose der Statistikstelle der Hansestadt Lübeck, ergänzt um eine Fluktuationsreserve in Bezug auf den zusätzlichen Bedarf von rd. 3,0 %. Nach der Haushaltsprognose steigt die Anzahl an Haushalten bis 2040 nahezu linear an und bleibt danach auf einem relativ konstanten Niveau. Aus der Haushaltsprognose lässt sich somit ein Zusatzbedarf von rd. 3.100 WE bis 2040 ableiten.
- In Anlehnung an den LEP 2021 sollten als Ersatzbedarf jährlich etwa 0,1 % des Bestandes an Wohneinheiten bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) und 0,2 % bei Mehrfamilienhäusern (MFH) veranschlagt werden. Dies entspricht in dem Zeitraum bis 2040 einem Ersatzneubaubedarf von rd. 3.000 WE bzw. rd. 200 WE pro Jahr. Der Ersatzbedarf kann laut LEP 2021 im Regelfall auf bereits vorhandenen Wohnbauflächen (bspw. Ersatzneubau an gleicher Stelle/ Nachverdichtungen nach § 34 BauGB) oder durch Maßnahmen im Bestand (bspw. Dachaufstockungen) gedeckt werden, weswegen zur Deckung dieses Bedarfes keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden müssen.
- Die geringe Leerstandsquote (ohne sanierungsbedingten Leerstände) und die geringe Anzahl an Umzügen innerhalb der Hansestadt Lübeck deuten auf eine geringe Fluktuationsreserve auf dem gesamten Lübecker Wohnungsmarkt hin. Zudem konnte in den vergangenen Jahren die Fertigstellung von Wohneinheiten mit der tatsächlichen Entwicklung der Haushalte nicht mithalten. Daher sollte eine Erhöhung der Fluktuations-/ Mobilitätsreserve um rd. 1,5% (bzw. 1.800 WE) in Bezug auf den Gesamtbestand aller Wohneinheiten angestrebt werden.
- Aus den Bedarfskomponenten ergibt sich ein Gesamtbedarf von 7.900 WE (inkl. Ersatzbedarf) bis 2040. Um den Bedarf zu befriedigen und die erforderliche Fluktuationsreserve möglichst bis 2030 aufzubauen sollten mindestens rd. 650 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt werden.
- Der flächenrelevante Bedarf bis 2040 an zusätzlichen Wohneinheiten umfasst ausschließlich den Zusatzbedarf und die Mobilitätsreserve von insgesamt 4.900 WE, da davon auszugehen ist, dass der Ersatzbedarf auch zukünftig durch Maßnahmen der Innenentwicklung kompensiert bzw. übertroffen wird.

Flächenrelevanter Bedarf	2025 bis 2040
Zusatzbedarf	rd. 3.100 WE
Mobilitätsreserve	rd. 1.800 WE
Gesamtbedarf	rd. 4.900 WE

- Die zusätzlich bestehenden Wohnbauflächenpotenziale belaufen sich aktuell im Lübecker Stadtgebiet auf rd. 5.390 Wohneinheiten (Projekte der Kategorien A bis C). Zudem wurden im Rahmen einer Baulückenkartierung rd. 330 Baulücken mit einem Potenzial für rd. 730 Wohneinheiten identifiziert. Somit wurden zumindest theoretisch bereits ausreichend Projekte eingeleitet bzw. Flächen und Baulücken identifiziert, um die rechnerisch nachweisbaren Bedarfe bis 2040 zu befriedigen. Insbesondere bei der Kategorie C und bei den erfassten Baulücken ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich nur um theoretische Potenziale handelt, die möglicherweise nicht entwickelt werden können.

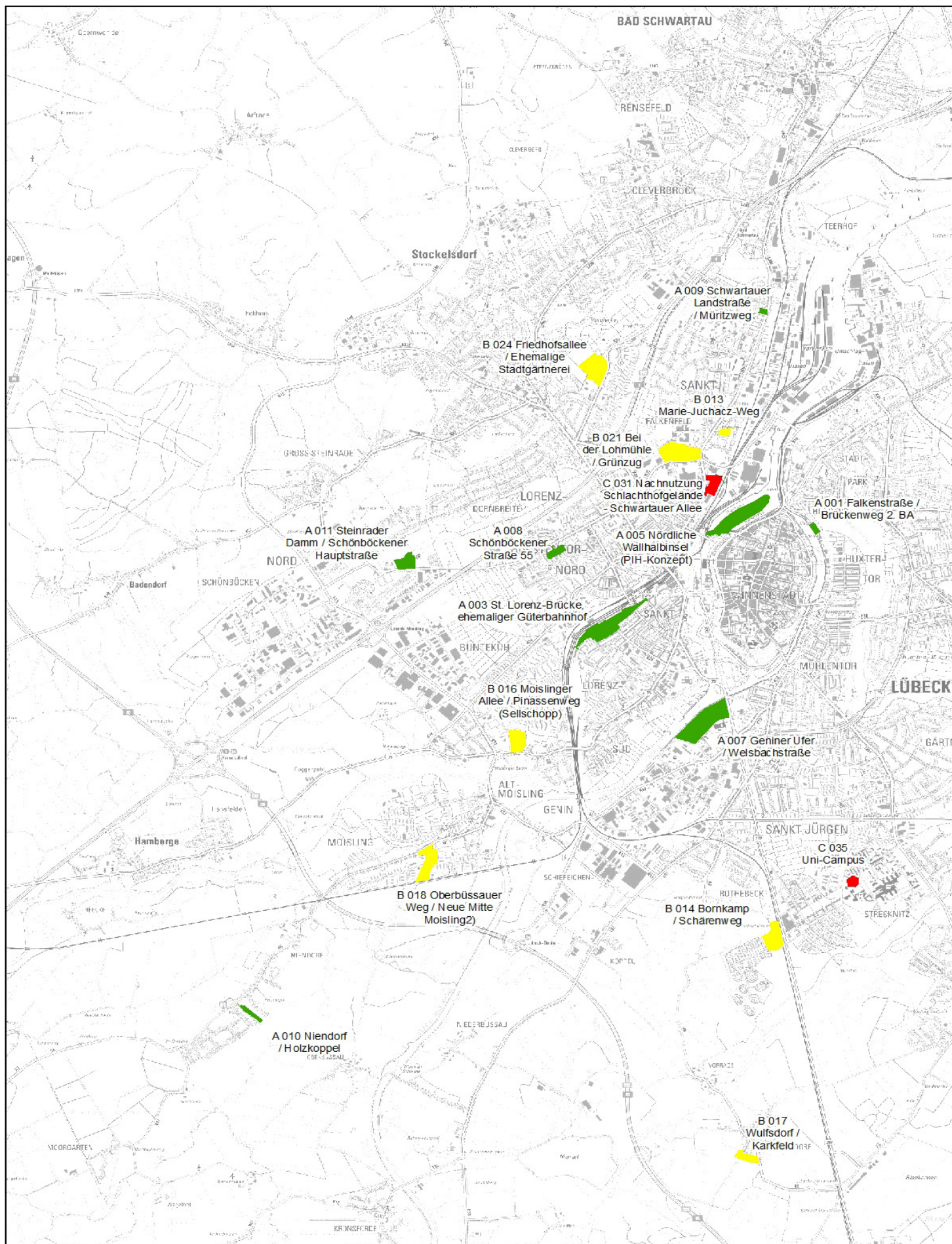
Projekte vor 2025 abgeschlossen		B-Plan	Abschluss Verfahren	EFH	GWB	davon gefö.	Summe WE
A 001	Falkenstraße / Brückenweg 2. BA Auf dem Baggersand / Hafenquartier -	06.10.00	II 2016	0	32	0	32
A 002	TB Fischereihafen	32.14.00	IV 2016	0	200	0	200
A 003	St. Lorenz-Brücke, (ehem. Güterbahnhof)	03.50.00	II 2021	38	562	90	600
A 004	Schlutupper Straße / Lauerhofer Feld	07.32.00	II 2022	90	310	120	400
A 005	Nördliche Wallhalbinsel - PIH-Konzept (inkl. Wohnraum für Studenten)	01.77.00	III 2022	0	205	0	205
A 006	Neue Teutendorfer Siedlung/ Am Dreilingsberg	32.61.00	III 2023	308	312	99	620
A 007	Geniner Ufer / Welsbachstraße	02.14.00	II 2024	0	650	210	650
A 008	Schönböckener Straße 55	04.12.00	II 2024	0	139	89	139
A 009	Schwartauer Landstraße / Müritzweg (Seniorenheim)	05.50.00	III 2024	0	100	0	100
A 010	Niendorf / Holzkoppel	19.03.00	IV 2024	32	0	10	32
A 011	Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße	23.27.00	IV 2024	49	0	13	49
A 012	Europaweg / Ostseestraße (Pommernzentrum)	32.77.00	IV 2024	15	135	80	150
				532	2.645	711	3.177

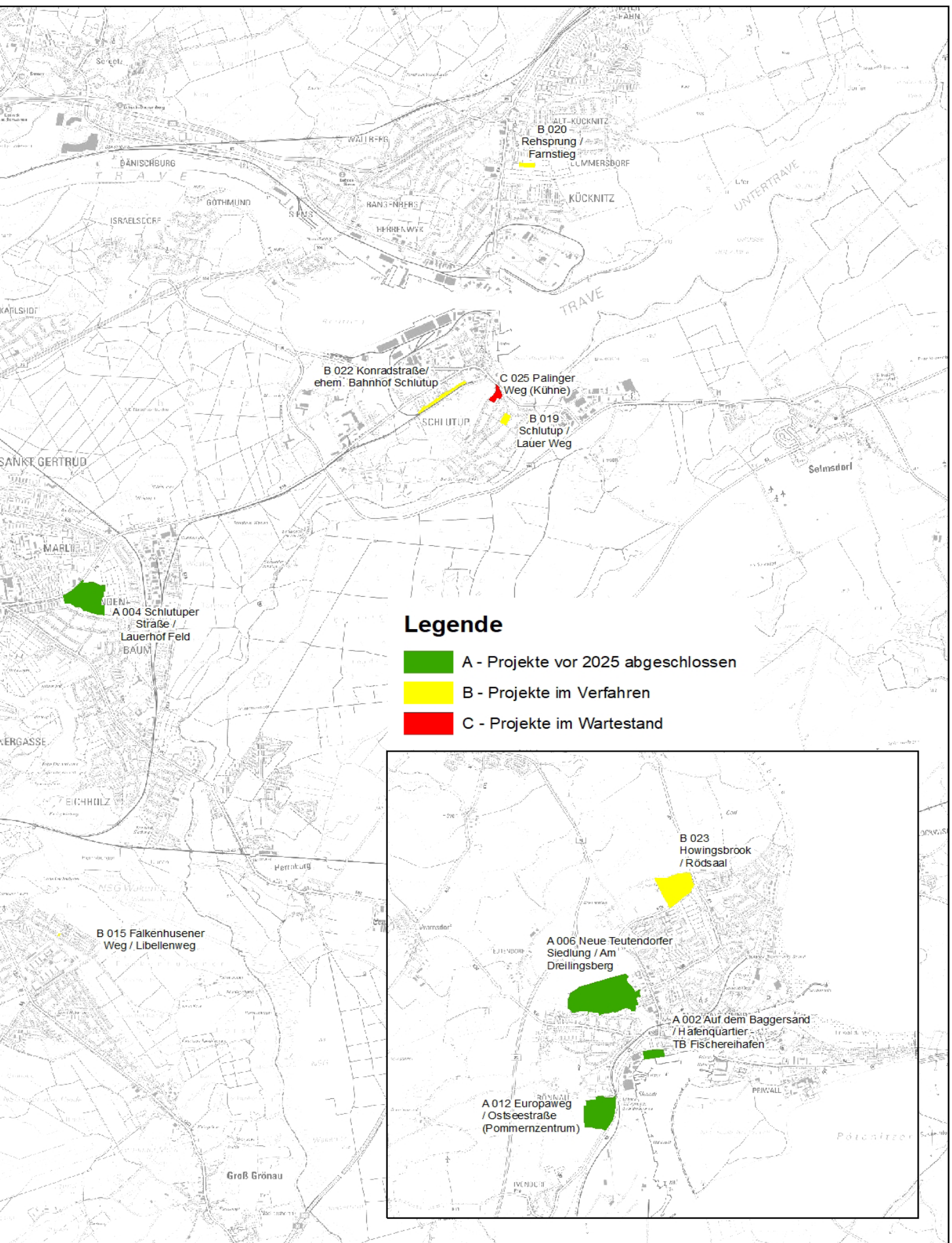
Projekte in Bearbeitung

B 013	Marie-Juchacz-Weg	05.49.00	II 2025	0	15	6	15
B 014	Bornkamp / Schärenweg	09.13.00	II 2026	49	300	0	349
B 015	Falkenhusener Weg / Libellenweg	09.75.00	II 2025	2	0	0	2
B 016	Moisinger Allee / Pinassenweg (Sellschopp)	22.06.00	III 2025	0	490	150	490
B 017	Wulfsdorf / Karkfeld	11.03.00	IV 2025	23	0	8	23
B 018	Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moising (inkl. Seniorenheim)	21.01.00	III 2025	0	60	0	60
B 019	Schlutup / Lauer Weg	26.13.00	III 2025	14	0	0	14
B 020	Rehsprung / Farnstieg	29.07.00	IV 2025	14	111	0	125
B 021	Bei der Lohmühle / Grünzug	04.39.00	I 2026	0	100	30	100
B 022	Konradstraße/ ehem. Bahnhof Schlutup	26.05.00	IV 2025	13	38	11	51
B 023	Howingsbrook / Rödsaal	32.59.00	I 2026	80	120	90	200
B 024	Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei	24.08.00	III 2026	52	198	52	250
				247	1.432	347	1.679

Projekte im Wartestand oder ruhend

C 025	Palinger Weg / Lauer Weg (Kühne)	26.09.00				13	85
C 026	Nachnutzung Schlachthofgelände - Schwartauer Allee	B-Plan				75	250
C 027	Uni-Campus (inkl. 200 WE Studenten)	B-Plan				-	200
						105	535





6 Schlussfolgerungen

- In der Hansestadt Lübeck besteht ein langfristiger flächenrelevanter Bedarf von rd. 4.900 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2040. Es wurden bereits ausreichend Bauflächen und Baulücken identifiziert und in Teilen Bauleitplanverfahren eingeleitet, um diesen Bedarf langfristig zu decken. Aktuell stehen Flächen mit Baurecht für rd. 3.180 Wohneinheiten zur Verfügung, die aktuell bebaut werden oder bebaut werden können. In der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die städtebaulichen Zielsetzungen für die darüber hinaus erforderlichen Bauflächen festgelegt. In dem Grundlagenbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Bürgerschaft beschlossen, dass im Entwurf des Flächennutzungsplanes neben den bereits identifizierten Bauflächenpotenzialen 35 ha brutto an zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden sollen. Angesichts der bestehenden Unsicherheiten bei der Migration ist der Aufbau einer strategischen Baulandreserve sinnvoll.
- Die Herausforderungen bestehen aktuell nicht in der Suche nach geeigneten Bauflächen oder in der Schaffung von neuem Baurecht, sondern in der Umsetzung. In den Zeitraum zwischen 2020 und 2023 wurden durchschnittlich rd. 880 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt. Dies sind im Durchschnitt deutlich mehr Wohneinheiten als in dem Zeitraum zwischen 2010 und 2019 mit rd. 500 Wohneinheiten pro Jahr. Die Anzahl an Baufertigstellungen bleibt aktuell noch auf einem relativ hohen Niveau, hat jedoch eine abnehmende Tendenz mit 1.035 Baufertigstellungen im Jahr 2020 und 603 Baufertigstellungen im Jahr 2023. Nach dem (alten) Wohnungsmarktbericht 2022 war die Anzahl an Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren ausreichend, um den Zusatzbedarf zu befriedigen und eine Mobilitäts- und Fluktuationsreserve aufzubauen. Aufgrund der dynamischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung konnte trotz der hohen Bautätigkeit den Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt nicht ausreichend entgegengewirkt werden. Die Fertigstellung von Wohneinheiten konnte mit der tatsächlichen Entwicklung der Haushalte nicht mithalten. Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft ist es fraglich, ob in den kommenden Jahren der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt durch Neubautätigkeit ausreichend entgegengewirkt werden kann.
- Wenn der Bedarf nach Wohnraum kurzfristig nicht ausschließlich durch den Neubau gedeckt werden kann, sollte der Zweckentfremdung von Wohnraum konsequent entgegengewirkt werden. Das Land Schleswig-Holstein hat aus diesem Grund mit dem Wohnraumschutzgesetz (SHWoSchG) eine Ermächtigungsgrundlage für Städte und Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt geschaffen, um temporär eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen.
- Der anhaltende Anstieg der Angebotsmieten, die für nachfragende Haushalte entscheidend sind, weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Es ist zudem festzustellen, dass die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstigeren Wohnraum zugreifen, zugenommen hat. Durch die geringe Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt kommt es zu einem Verdrängungsmechanismus, der besonders die Personengruppen mit besonderen Bedarfslagen trifft. Es ist zudem zu beobachten, dass diese Personengruppen größer werden. Das Land S-H hat in diesem Zusammenhang im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bereits ein Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ aufgelegt.
- Auch in der Zukunft ist mit ansteigenden Mieten zu rechnen, da sich aufgrund des weiterhin hohen Zinsniveaus die Nachfrage vom Eigentums- auf den Mietwohnungsmarkt verlagert hat und die Baukosten Preistreiber bleiben.
- Die Hansestadt Lübeck wurde vom Land S-H in die Gebietskategorie für Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB aufgenommen. Die Verordnung eröffnet verschie-

dene Instrumente zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus, bspw. Erleichterungen bei Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans.

- Die aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale bieten unter Berücksichtigung der durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossenen 30 % - Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau Raum für rd. 1.060 geförderte Wohnungen (ohne Kategorie C). Trotz einzelner Überschreitung der 30 % Regelung können die langfristig aus der Bindung fallenden Wohneinheiten nicht ausgeglichen werden. Die aktuelle Zinsentwicklung hat dazu geführt, dass der geförderte Wohnungsbau für Investoren an Attraktivität gewonnen hat. Dies gilt in Lübeck sowohl für den Neubau als auch für die Bestandsförderung (Bindungsverlängerung, Bindungsankäufe). In den kommenden Jahren 2025 und 2026 übersteigt die Nachfrage die zur Verfügung stehenden Landesfördermittel aus der sozialen Wohnraumförderung deutlich, weswegen nur ein geringer Anteil an geplanten Projekten tatsächlich im Rahmen der Förderung umgesetzt werden kann. Aufgrund der begrenzten Fördermittelverfügbarkeit kann der Beschluss der Bürgerschaft vom März 2019 (VO 07446), dass bei Bebauungsplänen für den Wohnungsbau 30 Prozent aller Wohnungen als geförderter Wohnungsbau umzusetzen sind, aktuell nur teilweise umgesetzt werden.
- Derzeit sind kaum Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Aufgrund des hohen Zinsniveaus hat sich die Nachfrage teilweise in den Mietwohnungsbau verlagert, ist aber weiterhin hoch. Ein hoher Anteil an bestehenden Einfamilienhäusern wird von starken Jahrgängen belegt, die die Familienphase bereits beendet haben oder demnächst beenden werden. Die Eltern bleiben jedoch regelmäßig in einmal bezogenen Wohnungen, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie Auszug der Kinder, der tatsächliche Bedarf an Wohnfläche vermindert (Remanenzeffekt). Aufgrund der demographischen Struktur kommen daher deutlich weniger Einfamilienhäuser auf den Markt als nachgefragt werden. Langfristig muss hier allerdings bedacht werden, dass die Zahl der Haushalte, die diese Wohnangebote nachfragt (z.B. Familien), zurückgeht. Zudem ist aufgrund der Altersstruktur in den bestehenden Einfamilienhausgebieten abzusehen, dass in Lübeck mittel- bis langfristig eine hohe Anzahl an Einfamilienhäusern auf den Markt kommt. Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken und im Rahmen von Bauleitplänen ist darauf zu achten, dass insb. Wohnraum für junge Familien zur Verfügung gestellt wird.
- Der Trend zur Singularisierung hat Einflüsse auf den Wohnungsmarkt. Zukünftig sind mehr kleine Wohnungen erforderlich. Die Nachfrage nach altengerechtem und barrierefreiem Wohnraum wird sich weiter erhöhen, insbesondere ab 2025, wenn die ersten „Babyboomer“ das Senior:innenalter erreichen.
- Die Verrentung der zahlenmäßig starken Jahrgänge führt zu einem Verlust an Arbeitskräften, welcher durch die Lübecker Bevölkerung alleine nicht ausgeglichen werden kann. Der Verlust an Arbeitskräften kann nur durch Zuwanderung von Fachkräften von außerhalb ausgeglichen werden, die ebenfalls Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt nachfragen.
- Nach der Lübecker Prognose nimmt die Anzahl der Haushalte bis 2040 kontinuierlich zu. Danach stagniert die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bzw. ist langfristig rückläufig. Die Entwicklung von zusätzlichen Wohneinheiten über die ermittelten Bedarfe hinaus, kann langfristig zu Überhängen im Wohnungsbau führen. Zusätzliche Wohnbauflächen gehen mit zusätzlicher Infrastruktur einher, die dauerhaft vorgehalten werden muss, obwohl die Einwohner:innenzahl 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. Um die Innenentwicklung gezielt zu befördern wird in der Hansestadt Lübeck ein nachhaltiges Flächenmanagement aufgebaut.

Hansestadt LÜBECK

Hansestadt Lübeck
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung
Abteilung Stadtentwicklung
Mühlendamm 12 | 23552 Lübeck

(0451) 115 6101
stadtplanung@luebeck.de
www.luebeck.de