



► Nr. VO/2020/09552
öffentlich

Lübeck, 17.11.2020

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Rasmus Zamory (E-Mail: rasmus.vonzamory@luebeck.de Telefon: 122-6125)

Wohnungsmarktbericht 2020

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.11.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.02.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
02.02.2021	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
08.02.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.02.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Der Wohnungsmarktbericht 2020 stellt die wesentlichen Kernindikatoren auf der Angebots-, als auch der Nachfrageseite des Lübecker Wohnungsmarktes dar.

Der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht soll als politische Entscheidungshilfe für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung dienen. Zudem stellt der Bericht eine kontinuierliche Vorarbeit für die Neuausweisung der erforderlichen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dar.

Der Wohnungsmarktbericht wird in diesem Jahr zum sechsten Mal herausgebracht.

Wesentliche Ergänzungen 2020:

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Hansestadt Lübeck 2020-2040

Bericht:

Siehe Anlage 1.

Anlagen:

Anlage 1: Wohnungsmarktbericht 2020

Senatorin Joanna Hagen



Wohnungsmarktbericht 2020

Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
5.610.2 - Abt. Stadtentwicklung
November 2020





Impressum

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bau-
ordnung

Rasmus von Zamory
Christian Stolte
Dietmar Weiß

Titelbild: Christian Stolte
Lübeck, November 2020



Vorwort

Der Wohnungsmarkt ist 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 bspw. in den vergangenen Jahren an den Flüchtlingsbewegungen zu erkennen war. 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.

Im Wohnungsmarktbericht werden die wesentlichen Kernindikatoren auf der Angebots- als auch der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes dargestellt. Zudem werden die in der Hansestadt Lübeck zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenpotenziale aufgezeigt. Abschließend wird eine Bilanz zwischen den prognostizierten Bedarfen und den bestehenden Wohnbauflächenpotenzialen gezogen. Der Bericht wird in diesem Jahr zum sechsten Mal herausgebracht.

Die Grundlage für die Bedarfsermittlung der zukünftigen Wohnraumnachfrage bildet die aktualisierte Haushaltsprognose aus dem November 2020 der kommunalen Statistikstelle. Die wesentlichen Datengrundlagen zur Darstellung des Wohnungsbestandes bilden der Zensus und die Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Daten nur teilweise fortgeschrieben werden.

Der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht soll als politische Entscheidungshilfe für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung dienen. Zudem stellt der Bericht eine kontinuierliche Vorarbeit für die Neuausweisung der erforderlichen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dar.

Die langfristigen Folgen der im Frühjahr 2020 ausgebrochenen Corona-Pandemie sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Da der Wohnungsmarktbericht im Wesentlichen den Sachstand des Vorjahres abbildet, können noch keine Rückschlüsse für den Lübecker Wohnungsmarkt gezogen werden. Umso wichtiger ist es den Wohnungsmarktbericht kontinuierlich fortzuführen und die prognostizierte mit der tatsächlichen Entwicklung abzugleichen.





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 des Wohnungsmarktes 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 des Wohnungsmarktes in der HL	19
4.1	Demografische Entwicklung	19
4.2	Entwicklung der Haushalte	21
4.3	Asylleistungsempfänger	22
4.4	Wohngeld	22
5	Bilanz	24
6	Schlussfolgerungen	28



1 Allgemeine Entwicklung in Deutschland

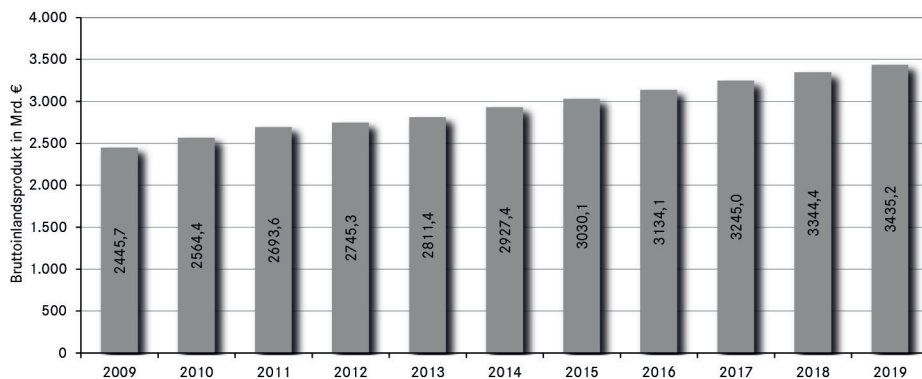


Abb. 1:
Entwicklung Brutto-
inlandsprodukt
(destatis.de)

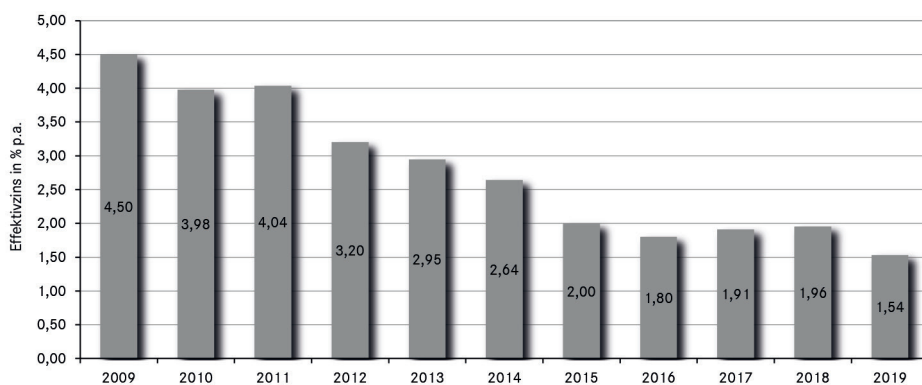


Abb. 2:
Effektivzinssätze
Wohnungsbaukredite
an private Haushalte
(Zinsbindung über 10
Jahre)
(bundesbank.de)

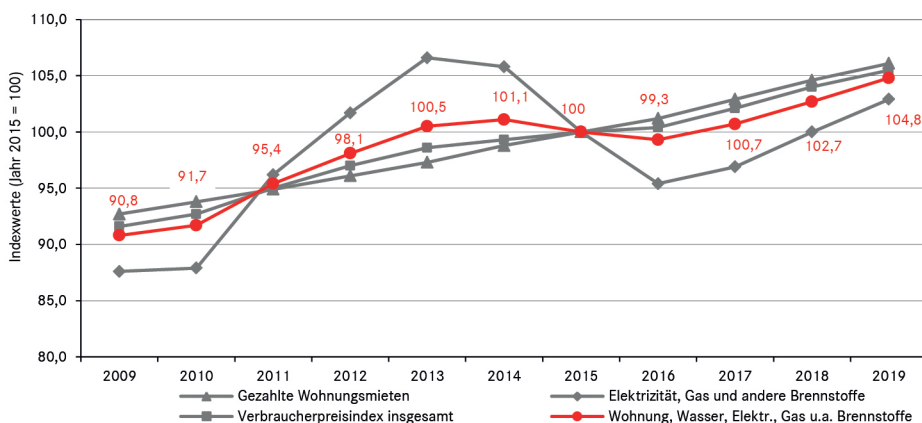


Abb. 3:
Verbraucherpreis-
index für Deutschland
(destatis.de)

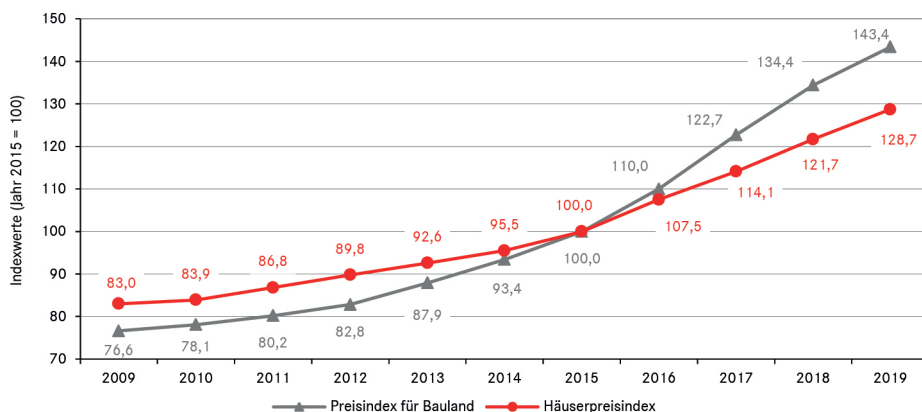


Abb. 4:
Häuserpreisindex und
Preisindex für Bauland
in Deutschland
(destatis.de)



Abb. 5:
Erwerbstätige (mit
Arbeitsort in Deutsch-
land) und Arbeitslo-
senquote aller zivilen
Erwerbspersonen
(destatis.de)

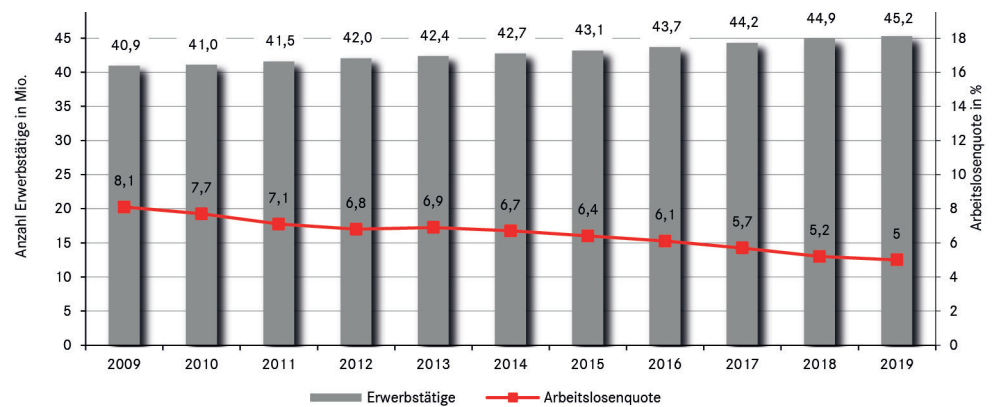
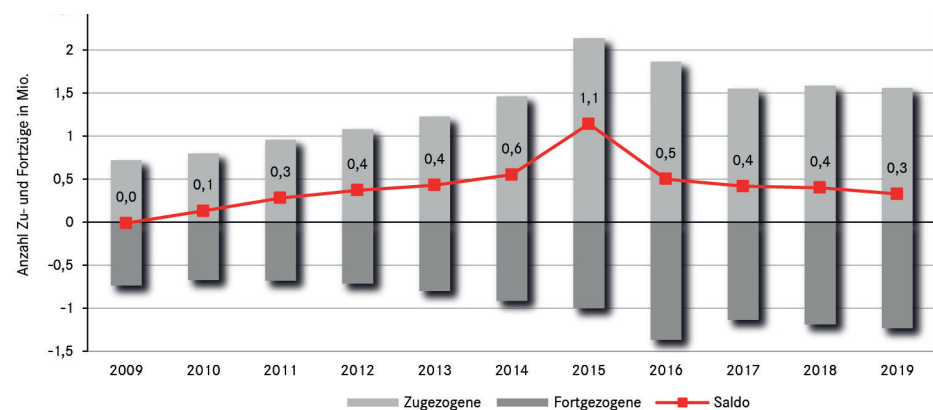


Abb. 6:
Wanderungen von
nichtdeutschen Staats-
angehörigen zwischen
Deutschland und dem
Ausland
(destatis.de)



Trends in Deutschland

- Der konjunkturelle Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat sich seit der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2009 fortgesetzt. Die langfristigen wirtschaftlichen Folgen der im Frühjahr 2020 ausgebrochenen Corona-Pandemie sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.
- Der seit 2009 sinkende Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite macht das Investieren in Immobilien attraktiv. Seit 2017 stagniert die Entwicklung des Effektivzinssatzes auf niedrigem Niveau.
- Seit 2009 ist ein stetiger Anstieg der Preise für Wohnimmobilien und Wohnbauland zu verzeichnen. Seit 2016 steigen die Preise für Wohnbauland überproportional an.
- Die Verbraucherpreise für Wohnraum steigen stetig an, wobei auch die Wohnnebenkosten wesentliche Preistreiber sind.
- Seit 2009 ist ein steigender Wanderungsüberschuss von nichtdeutschen Staatsangehörigen zu verzeichnen, mit einem Spitzenwert im Jahr 2015. Seit 2017 stagniert die Zuwanderung auf einem konstanten Niveau.



2 Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck

2.1 Arbeitsmarkt

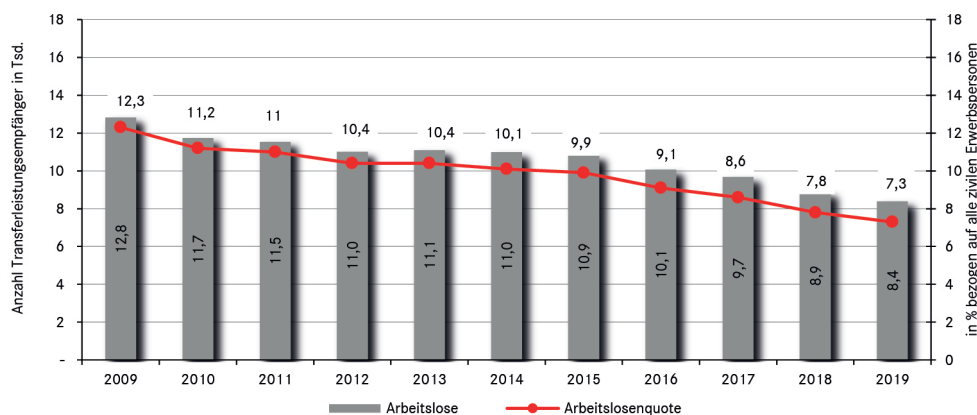


Abb. 7:
Arbeitslosigkeit in
Lübeck
(Bundesagentur für
Arbeit)

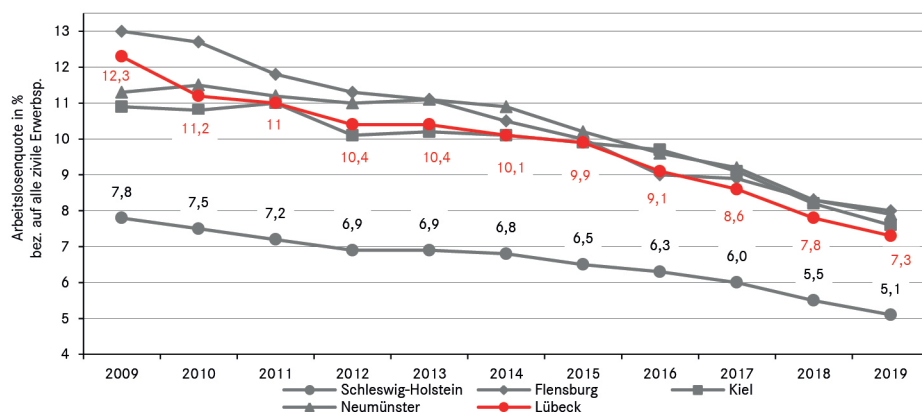


Abb. 8:
Arbeitslosenquote
bezogen auf alle
Erwerbspersonen im
Städtevergleich
(Bundesagentur für
Arbeit)

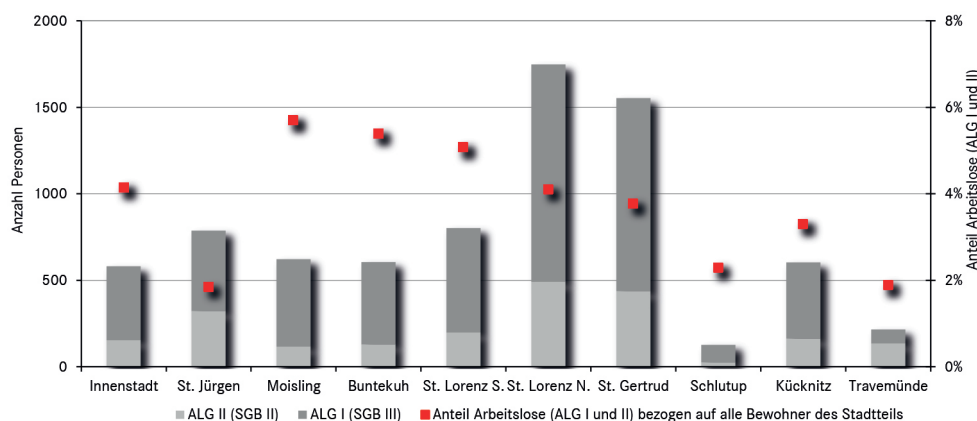


Abb. 9:
Arbeitslose (ALG I und
II) in den Stadtteilen
2019
(Hansestadt Lübeck)



2.2 Pendlerverflechtungen

Abb. 10:
Einpendler nach
Lübeck 2019
(Kartographie:
Statistikstelle HL /
Datenbasis:
Bundesagentur für
Arbeit)

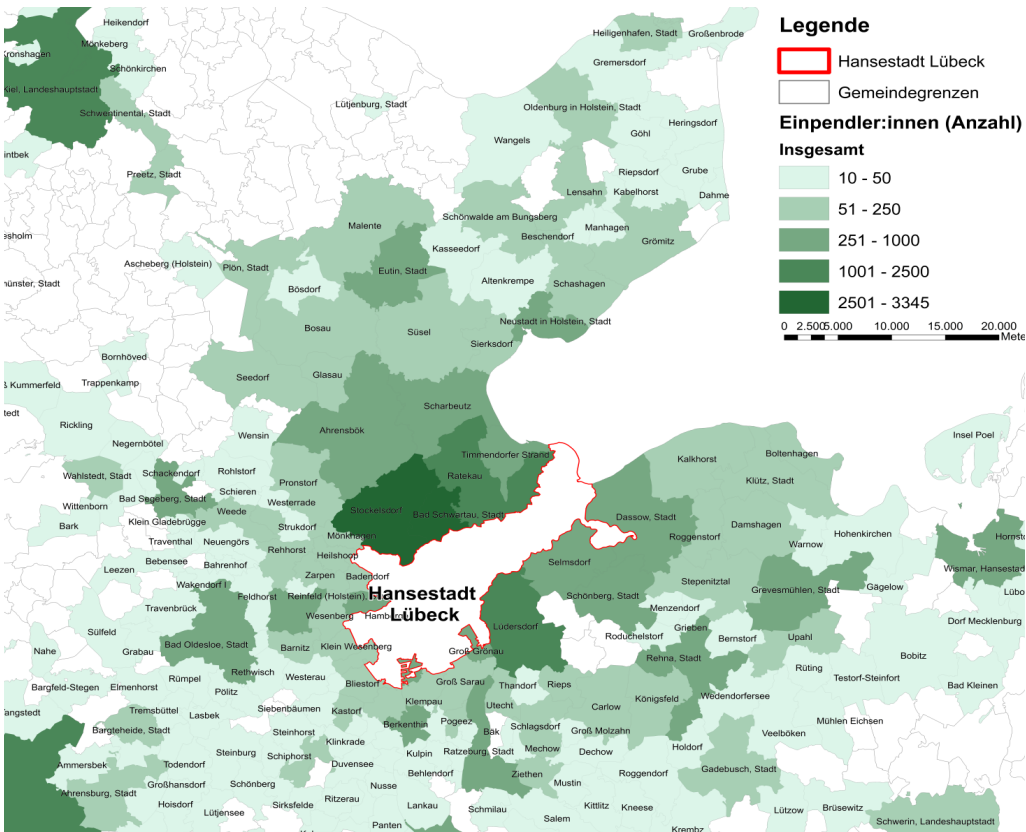
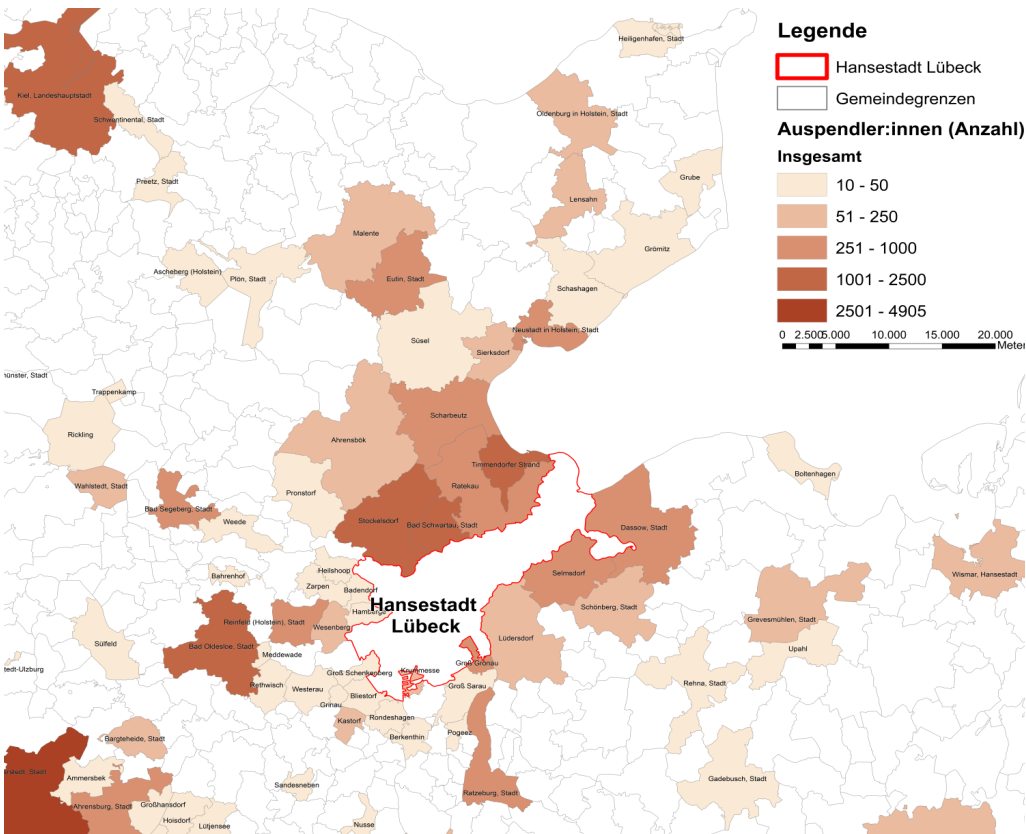


Abb. 11:
Auspendler aus
Lübeck 2019
(Kartographie:
Statistikstelle HL /
Datenbasis:
Bundesagentur für
Arbeit)





Trends in der Hansestadt Lübeck

- Die Arbeitslosenquote liegt wie in den anderen Oberzentren in Schleswig-Holstein über dem Landesdurchschnitt. Sie ist jedoch in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen auf 7,3 Prozent. Die Stadtteile Moisling, Buntekuh und St. Lorenz Süd verzeichnen einen vergleichsweise 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 2019 auf insgesamt 43.805.
- 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 des Wohnungsmarktes in der Hansestadt Lübeck

3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

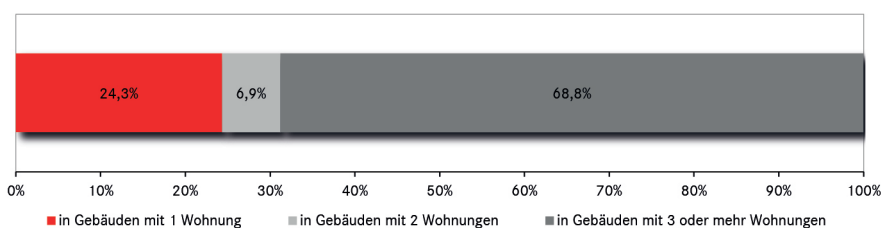


Abb. 12:
Anteile Wohneinheiten
nach Gebäudetyp (inkl.
Ferienwohnungen)
(Statistikamt Nord /
Fortschreibung GWZ
2011)

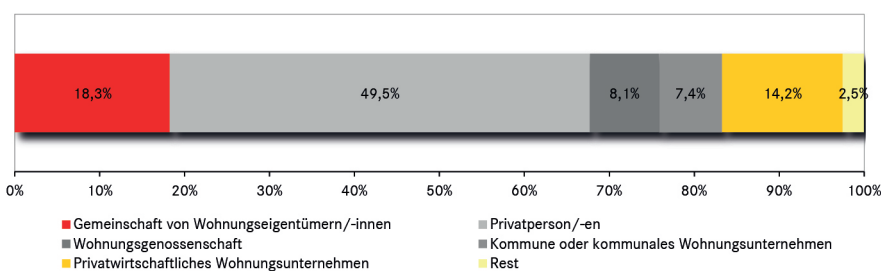


Abb. 13:
Eigentumsverhältnisse
(Statistikamt Nord /
GWZ 2011)



Abb. 14:
Art der Wohnungs-
nutzung
(Statistikamt Nord /
Fortschreibung GWZ
2011)

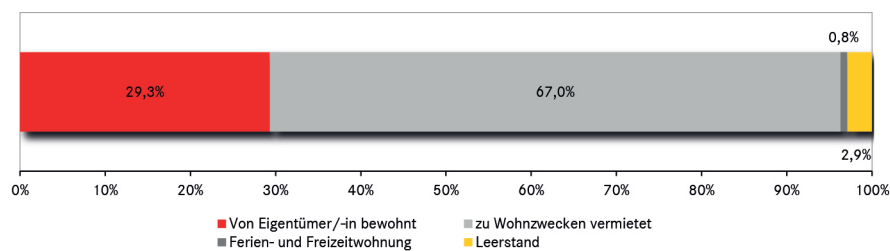


Abb. 15:
Anzahl Wohnungen
nach Anzahl der Räume
(Statistikamt Nord /
Fortschreibung GWZ
2011)

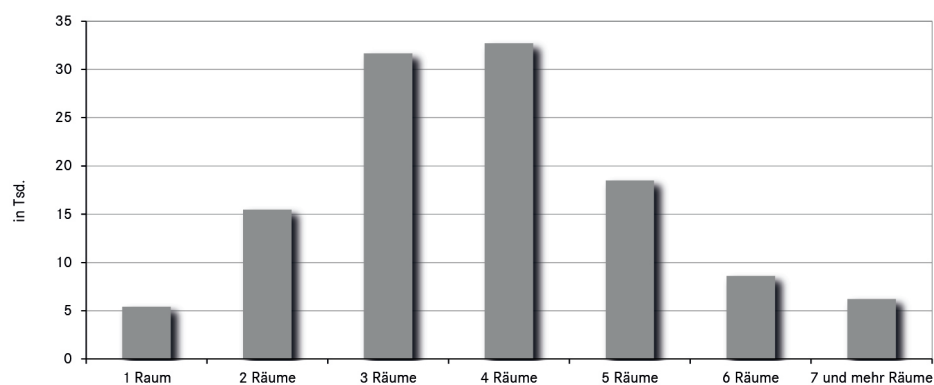


Abb. 16:
Wohnfläche pro Kopf
im Vergleich 2019
(Statistikamt Nord /
Fortschreibung GWZ
2011)

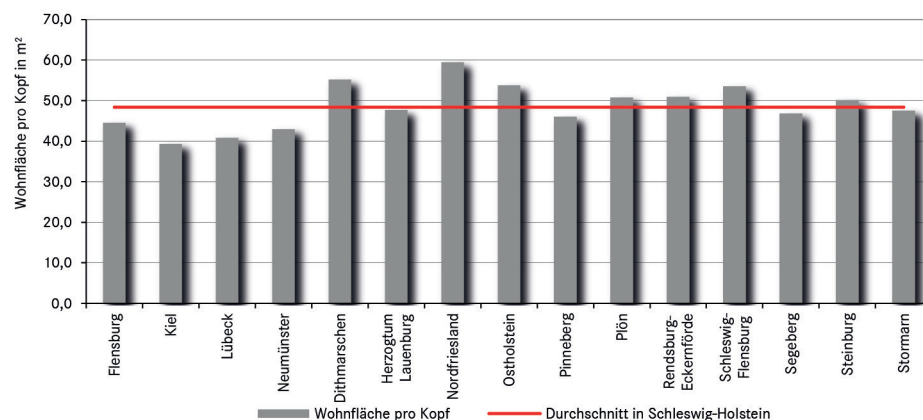
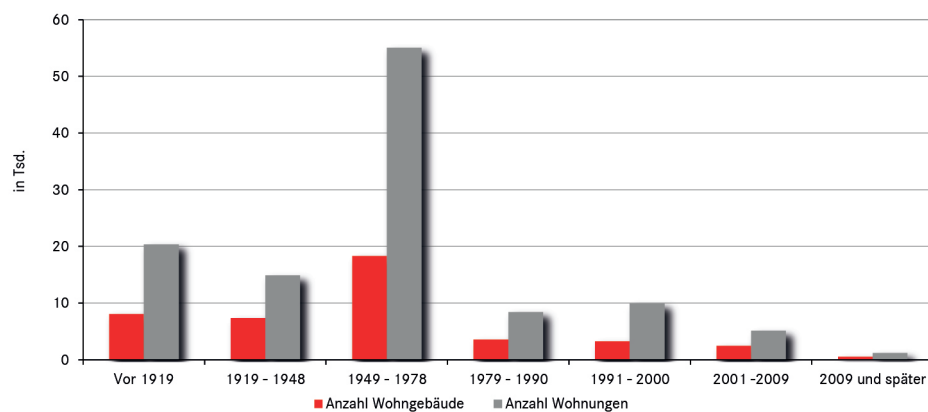


Abb. 17:
Gebäudealter
(Statistikamt Nord /
Zensus 2011)





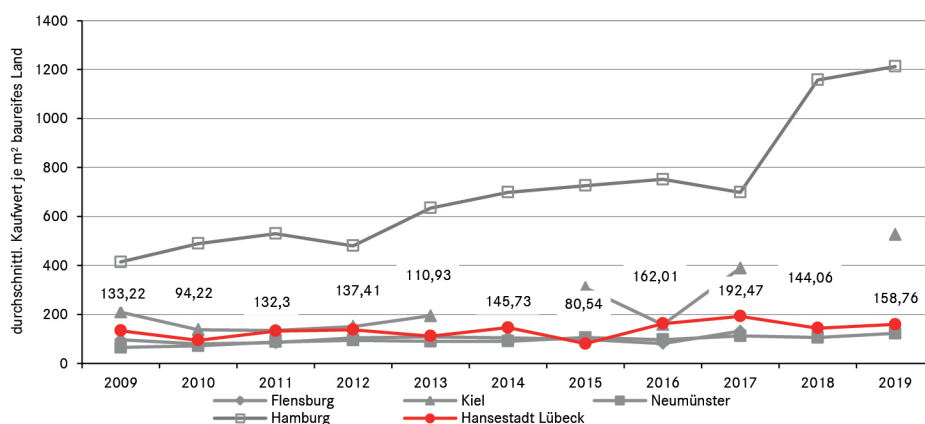
Wohnungsmarktbericht 2020

Stadtteile	Anteil leerstehender Wohnungen (ohne sanierungsbedingte Leerstände)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Buntekuh	0,90%	0,40%	0,50%	1,50%	1,30%	0,50%
Innenstadt	0,70%	1,80%	1,40%	2,00%	2,10%	0,30%
Kücknitz	1,30%	1,30%	1,30%	1,40%	1,10%	0,60%
Moisling	6,70%	10,40%	8,60%	6,50%	7,40%	2,90%
Schlutup	4,10%	4,70%	5,00%	2,00%	2,30%	1,20%
St. Gertrud	1,50%	2,00%	1,70%	2,00%	1,80%	0,40%
St. Jürgen	0,80%	0,40%	0,70%	1,50%	0,60%	0,30%
St. Lorenz Nord	1,00%	1,00%	0,90%	1,50%	2,10%	0,90%
St. Lorenz Süd	0,90%	1,30%	1,40%	0,70%	0,40%	0,60%
Travemünde	0,90%	0,50%	1,30%	1,20%	0,40%	0,70%
Gesamtstadt	1,60%	2,20%	1,80%	2,00%	2,00%	0,80%

Abb. 18:
Leerstandsquote nach
Stadtteilen
(Datenabfrage
Wohnungswirtschaft /
Stand August 2020)

Wohnungs- größe	Anteil leerstehender Wohnungen (ohne sanierungsbedingte Leerstände)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
bis 50 m ²	1,50%	2,30%	2,20%	2,80%	2,80%	1,20%
über 50 bis 60 m ²	1,20%	1,10%	1,30%	1,70%	1,20%	0,40%
über 60 bis 75 m ²	2,10%	3,10%	2,20%	1,80%	2,40%	1,00%
über 75 bis 85 m ²	1,00%	1,70%	1,60%	1,50%	0,80%	0,50%
über 85 m ²	1,40%	1,80%	1,30%	1,50%	1,60%	0,30%
Insgesamt	1,60%	2,20%	1,80%	2,00%	2,00%	0,80%

Abb. 19:
Leerstandsquote
2015 bis 2019 nach
Wohnungsgrößen
(Datenabfrage
Wohnungswirtschaft /
Stand August 2020)



Hinweis: Kaufwerte für Kiel(2014, 2018), Flensburg (2018,2019) liegen nicht vor

Abb. 20:
Entwicklung der durch-
schnittl. Kaufwerte je
m² baureifes Land
(Statistikamt Nord)



3.2 Neubautätigkeit

Abb. 21:
Anzahl genehmigter Wohneinheiten einschließlich Ersatzneubau
(Statistikamt Nord)

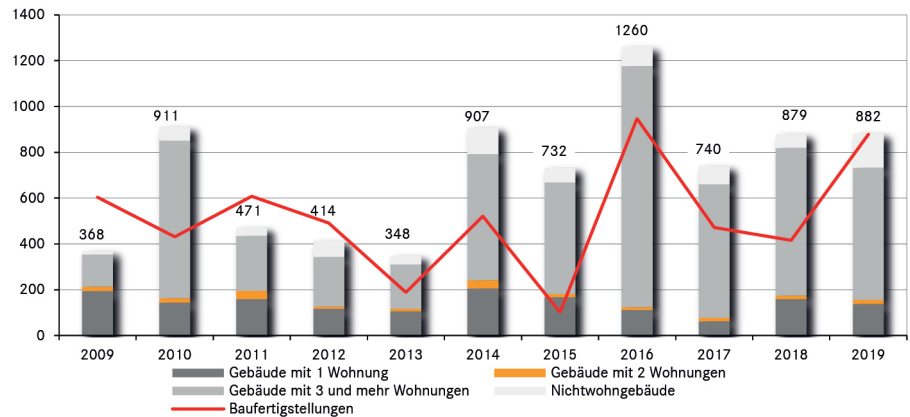


Abb. 22:
Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten einschließlich Ersatzneubau
(Statistikamt Nord)

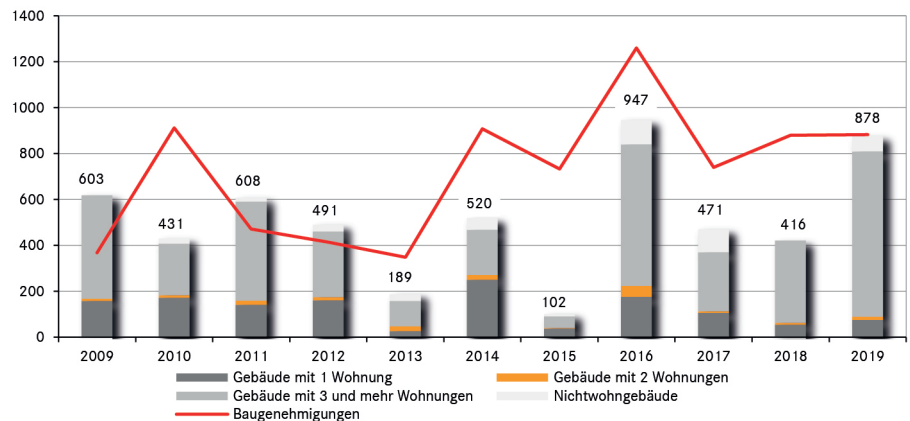


Abb. 23:
Saldo fertiggestellter Wohneinheiten ohne Nutzungsänderungen
(Statistikamt Nord)

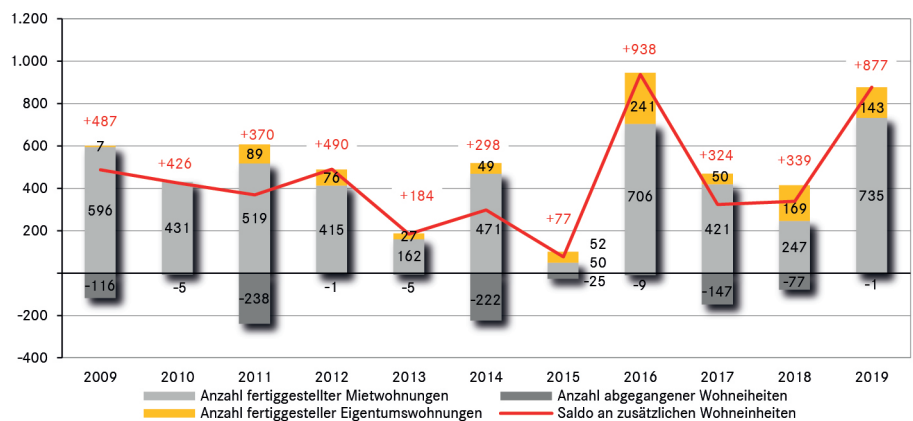
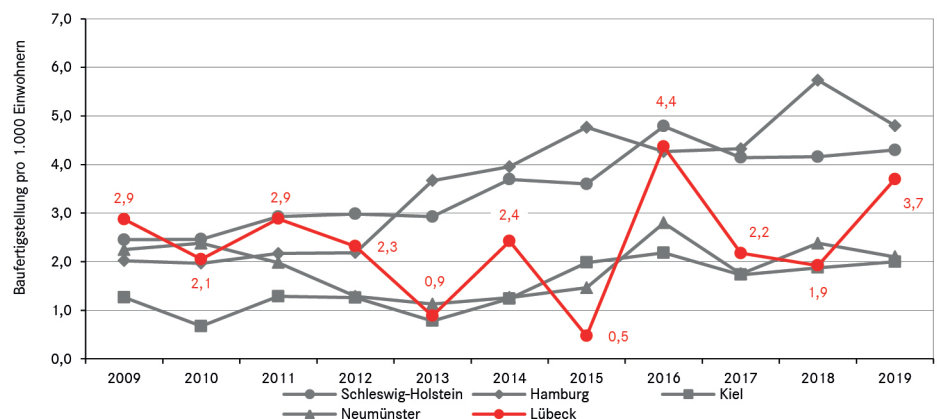


Abb. 24:
Baufertigstellungen pro Tsd. Einwohner
(Statistikamt Nord)





3.3 Miet- und Kaufpreisniveau

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

* Hinweise: - = keine ausreichende Datengrundlage vorhanden

* = geringe Fallzahl (Aussagekraft begrenzt)

Abb. 25
Mietspiegel 2018
(Hansestadt Lübeck,
Mietspiegel 2018)

Informationen zum
Mietspiegel siehe
website: <https://www.luebeck.de/de/stadt-leben/bauen-und-wohnen/mietspiegel/>

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	0,50	0,46	0,34	0,05	0,20	0,00	0,06	-0,43
2018 zu 2016								
Veränderung relativ	7%	8%	6%	1%	4%	0%	1%	-5%
2018 zu 2016								

Abb. 26:
Vergleich der Mietek-
werte 2018 und 2016
– Nettokaltmiete in €
/m²
(Hansestadt Lübeck,
Methodenbericht Miet-
spiegel 2018)



Abb. 27:
Entwicklung der durchschnittl. Kaufwerte je m² baureifes Land (Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

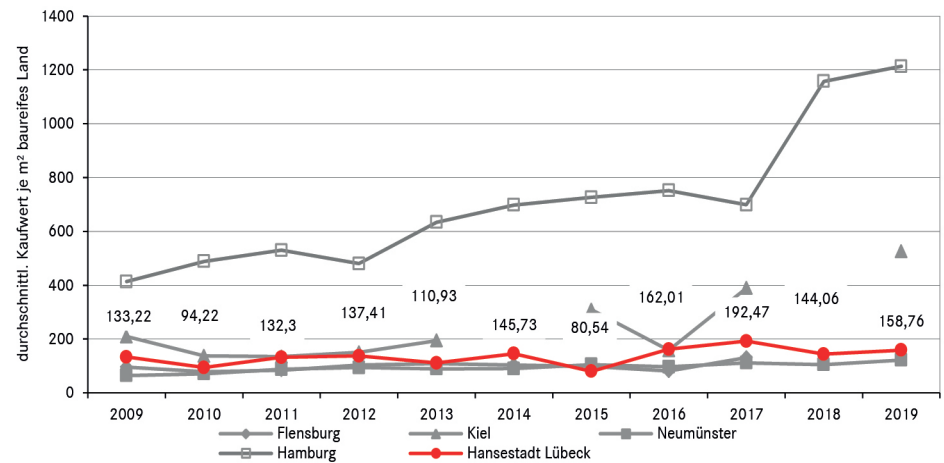
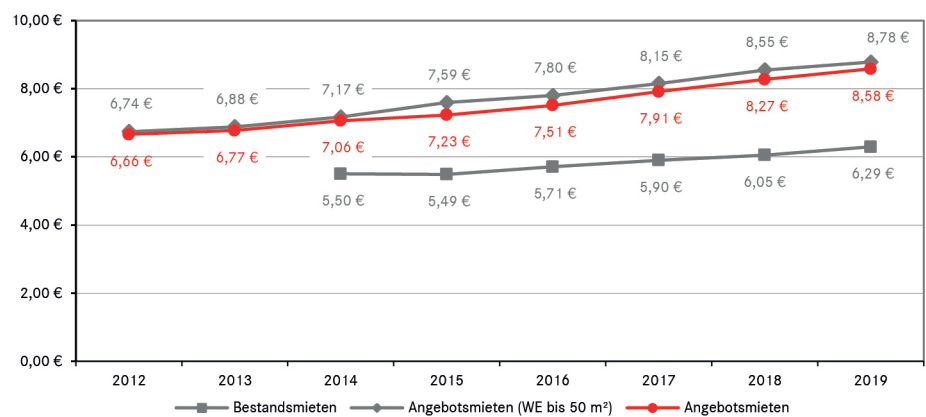
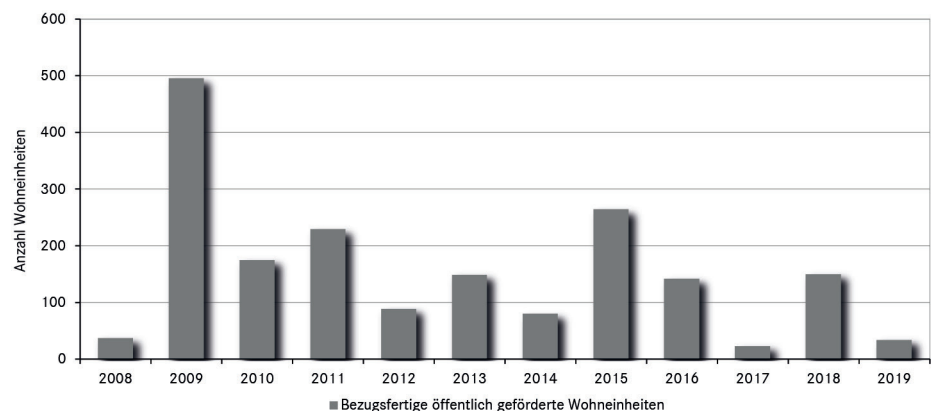


Abb. 28
Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten (Auswertung Daten Immobilienwirtschaft - Bestandsmieten und empirica-systeme Marktdatenbank - Angebotsmieten)



3.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Abb. 29
Fertigstellung bezugsfertiger öffentlich geförderter Wohneinheiten (Hansestadt Lübeck)



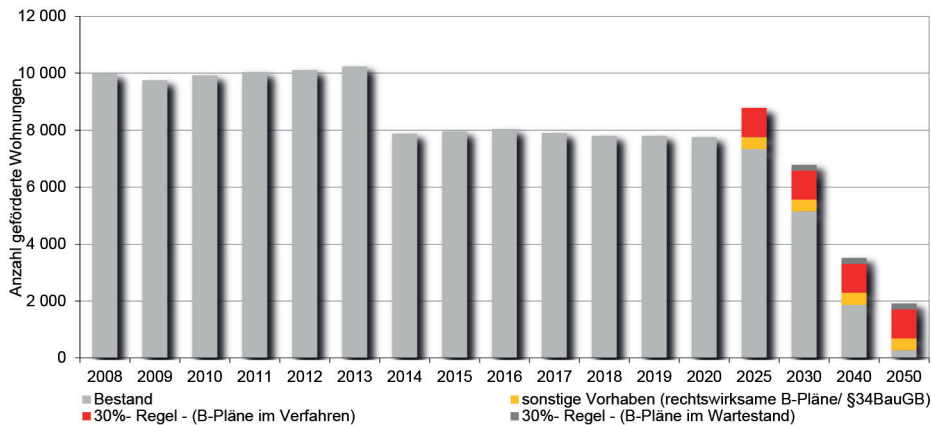


Abb. 30:
Schätzung der
Entwickl. des öffentl.
gef. Wohnungsbestan-
des bis 2050 (unter
Berücks. mögl. Neu-
bauten)
(Hansestadt Lübeck)

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020 *
Anzahl	302	226	273	232	138

HINWEIS: Anzahl der an die Wohnungsvermittlung aufgrund von bestehenden Benennungsrechten zur Vermittlung frei gemeldeten Wohnungen pro Jahr/ * Stand: 31.08.2020

Abb. 31:
Freimeldungen ge-
förderter Wohnungen
aufgrund von Benen-
nungsrechten
(Hansestadt Lübeck)

3.5 Preisgünstiger Wohnraum

Stadtteile	durchschnittl. Kaltmiete pro m ²			
	Bestandsmieten Wohnungswirtschaft			Auswertung An- gebotsmieten (n = 4.660)
	Insgesamt (n = 26.495)	freifinanzierte Wohnungen (n = 19.554)	öffentlich geförder- te Wohnungen (n = 6.941)	
Buntekuh	5,48 €	5,52 €	5,38 €	8,01 €
Innenstadt	7,03 €	7,12 €	6,24 €	9,16 €
Kücknitz	5,93 €	6,13 €	5,68 €	7,12 €
Moisling	5,36 €	5,24 €	5,61 €	7,44 €
Schlutup	5,40 €	5,37 €	5,73 €	8,00 €
St. Gertrud	6,78 €	6,95 €	5,91 €	8,32 €
St. Jürgen	6,85 €	7,02 €	6,08 €	8,91 €
St. Lorenz Nord	6,06 €	6,14 €	5,95 €	8,32 €
St. Lorenz Süd	6,45 €	6,85 €	5,45 €	8,92 €
Travemünde	6,20 €	6,70 €	5,39 €	9,64 €
Gesamtstadt	6,29 €	6,47 €	5,78 €	8,58 €

Abb. 32:
Durchschnittliche Be-
stands und Angebots-
kaltmiete pro m²
(Daten Immobilienwirt-
schaft - Bestandsmie-
ten und empirica-sys-
teme Marktdatenbank
- Angebotsmieten)

HINWEIS: Die Tabelle umfasst ausschließlich die durchsch. Mieten der Lübecker Wohnungsunternehmen. Aufgrund unterschiedlicher Datenbasis sind die Ergebnisse der Auswertung nicht mit den Ergebnissen des Mietspiegels vergleichbar.



Abb. 33:
Preisgünstige Wohnungen nach Wohngeldhöchstbeträgen 2019 (Daten Immobilienwirtschaft - Bestandsmieten und Daten empirica-systeme Marktdatenbank - Angebotsmieten)

Definition 1: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Wohngeldhöchstbetrag (Bruttokaltmiete) *	Auswertung Bestandsmieten Immobilienwirtschaft (n = 26.495)	Auswertung Angebotsmieten (n = 4.660)
1 Person	bis 50 m ²	478,00 €	95%	58%
2 Personen	über 50 bis 60 m ²	579,00 €	93%	53%
3 Personen	über 60 bis 75 m ²	689,00 €	94%	51%
4 Personen	über 75 bis 85 m ²	803,00 €	90%	32%
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	918,00 €	78%	20%
Insgesamt	-	-	93%	48%

* Anpassung der Wohngeldhöchstbeträge zum 01.01.2020

Abb. 34:
Preisgünstige Wohnungen nach Mietobergrenzen 2019 (§ 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII) (Daten Immobilienwirtschaft - Bestandsmieten und empirica-systeme Marktdatenbank - Angebotsmieten)

Definition 2: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Mietobergrenzen (MOG) (Bruttokaltmiete) *	Auswertung Bestandsmieten Immobilienwirtschaft (n = 26.495)	Auswertung Angebotsmieten (n = 4.660)
1 Person	bis 50 m ²	413,00 €	86%	31%
2 Personen	über 50 bis 60 m ²	461,00 €	68%	8%
3 Personen	über 60 bis 75 m ²	536,00 €	62%	7%
4 Personen	über 75 bis 85 m ²	649,00 €	65%	3%
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	731,00 €	43%	3%
Insgesamt	-	-	70%	14%

* Anpassung der Mietobergrenzen zum 01.01.2019

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 in der Gesamtstadt bei ca. 0,8 %. Damit liegt die Leerstandsquote auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in den Vorjahren. Die teilweise sehr geringen Leerstandsquoten, wie bspw. in St. Jürgen oder Innenstadt verdeutlichen eine hohe Nachfrage in diesen Stadtteilen.



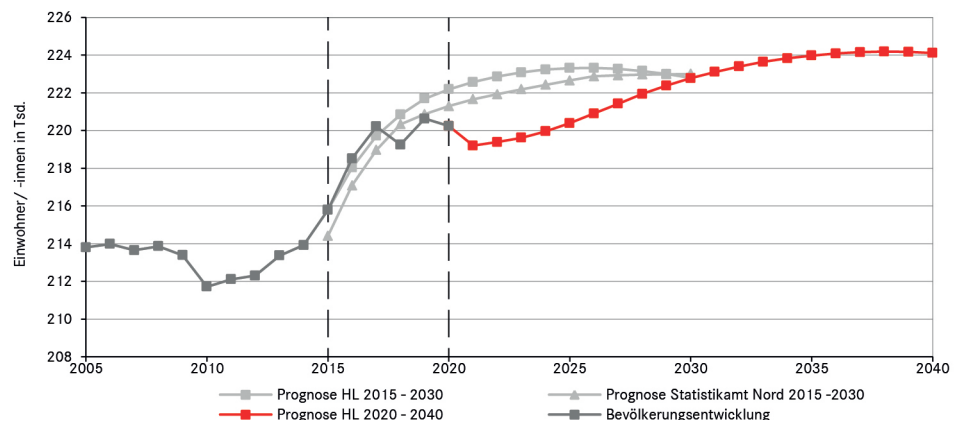
- Von 2009 bis 2019 wurden im Durchschnitt für ca. 720 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt und ca. 515 Wohneinheiten (inkl. Ersatzneubaten) fertiggestellt.
- Der Nettozuwachs an zusätzlichen Wohneinheiten lag durchschnittlich bei 440 Wohneinheiten. Seit 2013 liegt die Anzahl der Baugenehmigung regelmäßig über der Anzahl der Baufertigstellungen, weshalb in den kommenden Jahren theoretisch mit einer steigenden Anzahl von fertiggestellten Wohneinheiten zu rechnen ist.
- 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.
- Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt 2019 bei 70 % (Mietobergrenzen) bzw. 93 % (Wohngeldhöchstbetrag) in Bezug auf die Bestandsmieten (Bruttokaltmiete). Bei den für Neuvermietungen relevanten Angebotsmieten liegt der Anteil an preisgünstigen Wohnungen mit 14 % (Mietobergrenzen) bzw. 48 % (Wohngeldhöchstbetrag) deutlich niedriger. Die für die Neuvermietung relevanten Angebotsmieten liegen durchschnittlich deutlich über den Bestandsmieten. Die jährliche durchschnittliche Mietpreissteigerung bei den Angebotsmieten entspricht 3,6 %. Die Angebotsmieten für kleinere Wohnungen bis zu 50 qm Wohnfläche liegen erwartungsgemäß leicht oberhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten.
- Aktuell bestehen 7.710 geförderte Wohneinheiten in der Hansestadt Lübeck. Bis 2030 werden rd. 3.700 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Seit 2010 wurden jährlich rd. 133 bezugsfertige öffentliche geförderte Wohneinheiten geschaffen. Im Jahr 2019 wurden 34 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Es handelt sich hierbei um Neubauten. Nach dem jetzigen Planungsstand können bis zu 1.630 geförderte Wohneinheiten geschaffen werden.
- Frei werdende Wohnungen, für die die Hansestadt Lübeck aufgrund einer Mitförderung Benennungsrechte hat, werden dem Bereich Soziale Sicherung zur Vermittlung frei gemeldet. Das Team Wohnungsvermittlung schlägt dem Vermieter nach Dringlichkeit und Verfügbarkeit wohnungssuchende Haushalte vor, die Auswahl trifft der Vermieter. In der Wohnungsvermittlung waren mit Stichtag 31.12.2019 1.304 Haushalte wohnungssuchend gemeldet. Größte Gruppe sind die Einpersonenhaushalte mit 53,8% der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte. 19,6% der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte bestehen aus 4 und mehr Personen.
- Die Bestandsmieten im freifinanzierten Wohnungsbau (Daten Immobilienwirtschaft) liegen nur geringfügig über den Bestandsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau.



4 Entwicklungen auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes in der Hansestadt Lübeck

4.1 Demografische Entwicklung

Abb. 35:
Bevölkerungsentwicklung und Vergleich der Prognosen HL und Statistikamt Nord 2015 - 2030
(Hansestadt Lübeck / Statistikamt Nord)



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.

Weitere Informationen zur städtischen Bevölkerungsprognose 2020 - 2040 finden Sie unter: <https://www.luebeck.de/de/rathaus/verwaltung/statistik/veroeffentlichungen/index.html>

Abb. 36:
Determinanten der Bevölkerungsentwicklung
(Statistikamt Nord)

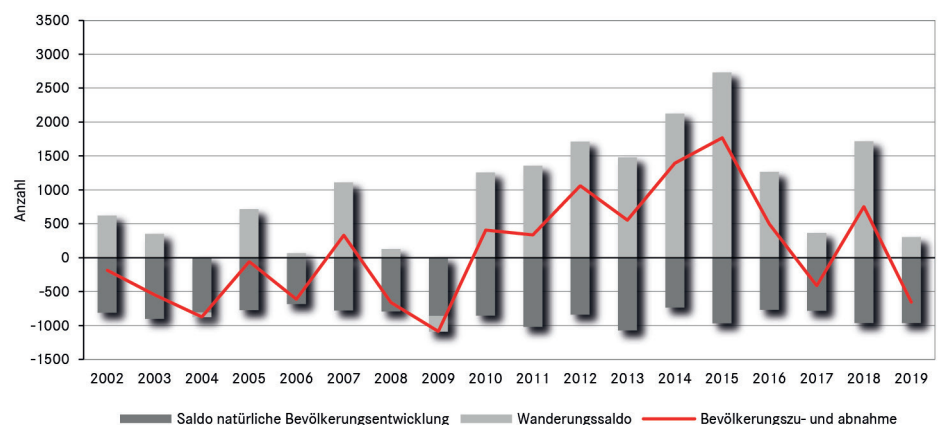
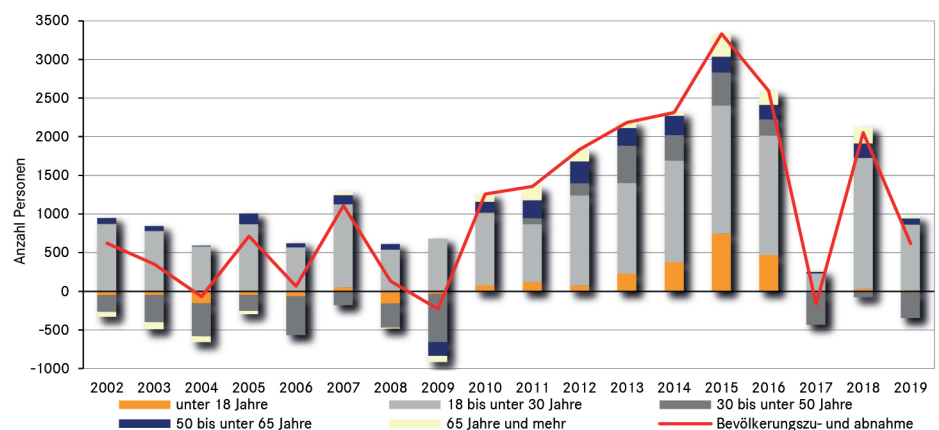


Abb. 37:
Wanderungssalden nach Altersklassen
(Hansestadt Lübeck - Auswertung Melderegister)



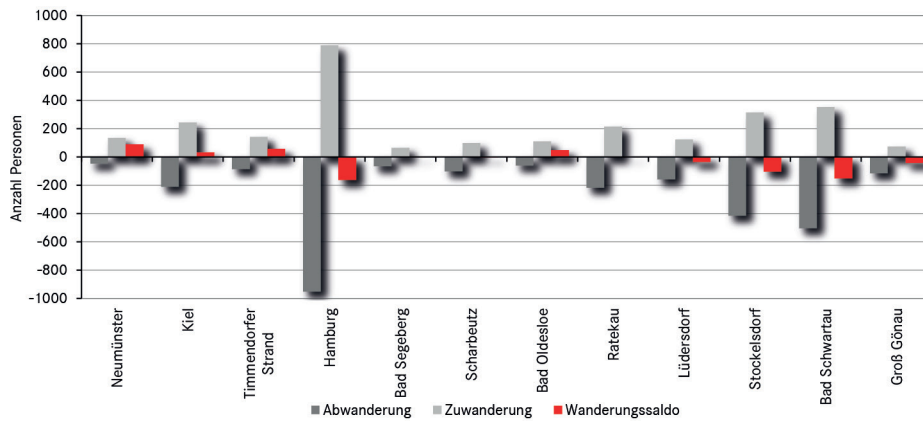


Abb. 38:
Wanderungssaldo nach
ausgewählten Ziel- und
Herkunftsgebieten
2019
(Hansestadt Lübeck)

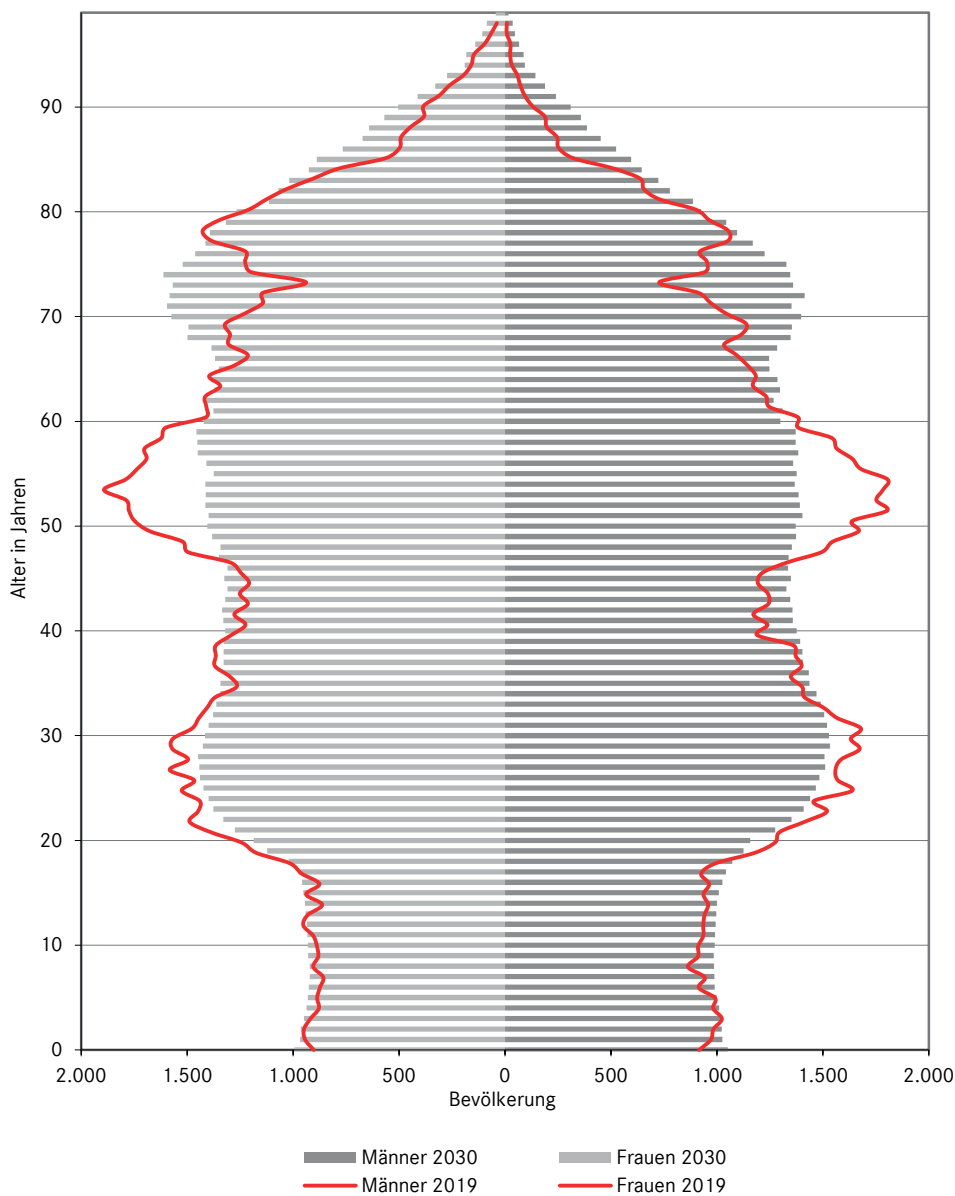
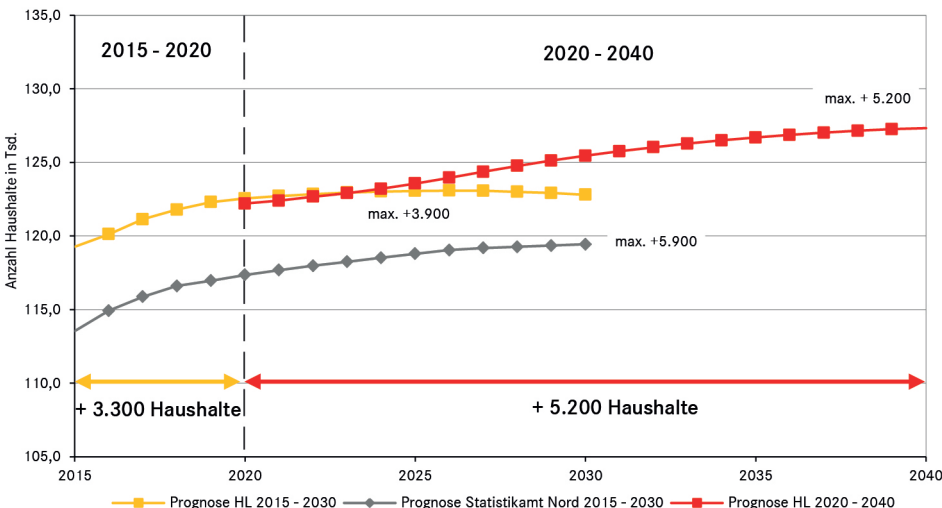


Abb. 39:
Vergleich Alterspyra-
mide 2019 und 2040
(Hansestadt Lübeck)



4.2 Entwicklung der Haushalte

Abb. 40:
Vergleich der Haushaltsprognosen von der HL und dem Statistikamt Nord
(Hansestadt Lübeck, Statistikamt Nord)



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 aus dem Mikrozensus 2014 und dem Zensus 2011. Aufgrund der verschiedenen Methoden weicht die Anzahl der Haushalte im Ausgangsjahr voneinander ab.

Weitere Informationen zur städtischen Haushaltsprognose 2020 - 2040 finden Sie unter: <https://www.luebeck.de/de/rathaus/verwaltung/statistik/veroeffentlichungen/index.html>

Abb. 41:
Haushaltsgröße - Anzahl Personen
(Hansestadt Lübeck)

Jahr Stand jeweils 31.12	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	Haushalte insgesamt
2019	64.515	33.769	12.539	11.376	122.199
2030	69.366	32.675	12.371	11.339	125.751
2019 - 2030	4.851	- 1.094	- 167	- 37	3.552
2039	70.442	33.205	12.344	11.348	127.338
2019 - 2039	5.927	- 564	- 195	- 29	5.139

4.3 Asylleistungsempfänger

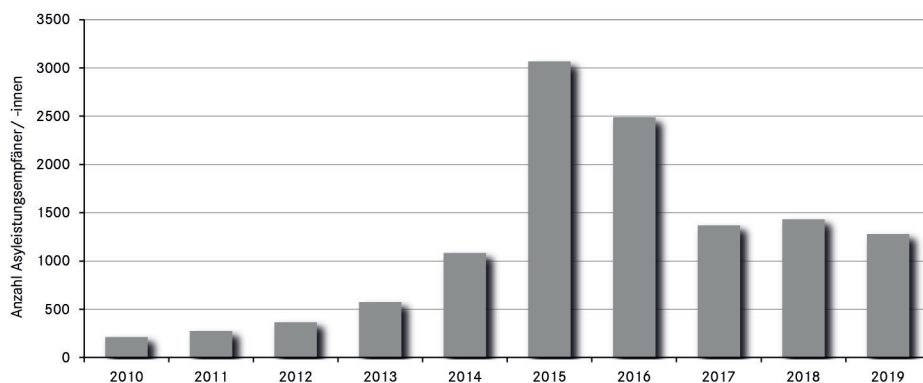


Abb. 42:
Anzahl Asylleistungs-
empfänger/-innen
(Hansestadt Lübeck)

4.4 Wohngeld

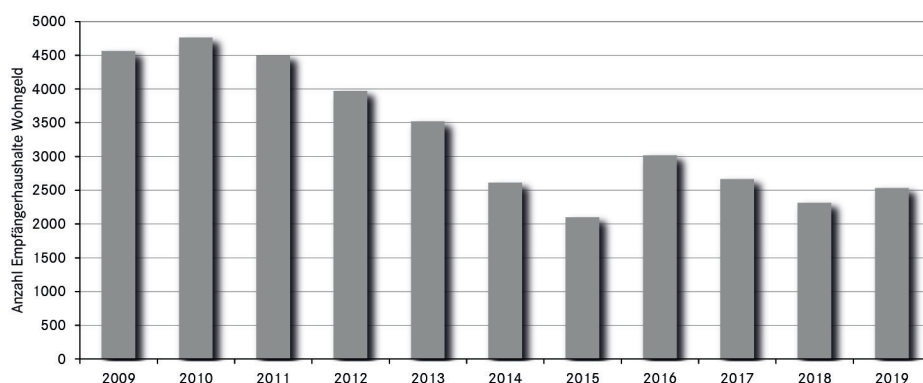


Abb. 43:
Empfängerhaushalte
von Wohngeld (Hanse-
stadt Lübeck)

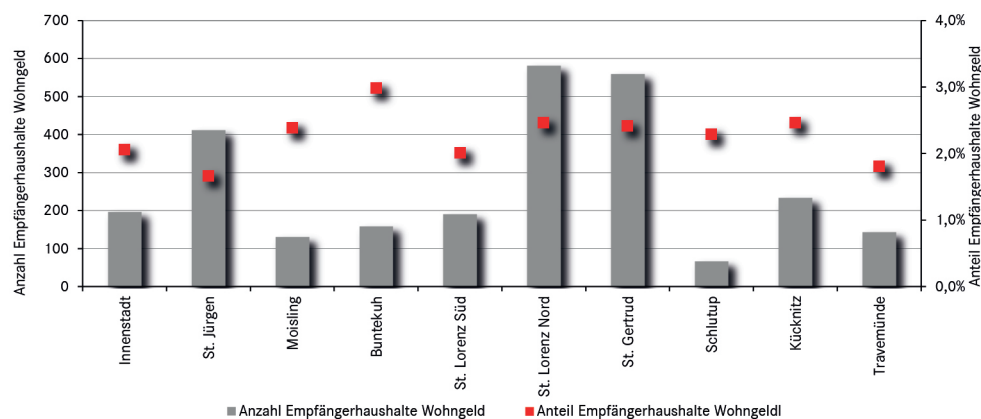


Abb. 44:
Empfängerhaushalte von
Wohngeld nach Stadt-
teilen 2019 (Hanse-
stadt Lübeck)



Trends: Nachfrageseite des Wohnungsmarktes

- Von 2009 bis 2016 kam es aufgrund des in allen Altersklassen positiven Wanderungssaldos zu einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum in der Hansestadt Lübeck. In den letzten drei Jahren blieb die Bevölkerungszahl mit rd. 220.000 Personen, abgesehen von leichten Schwankungen aufgrund der sich ändernden Wanderungsbilanzen, auf einem relativ konstanten Niveau.
- Seit kurzem liegt eine neue Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der kommunalen Statistikstelle der Hansestadt Lübeck für den Zeitraum 2020 bis 2040 vor. In der alten Bevölkerungsprognose für den Zeitraum zwischen 2015 bis 2030 wurden rd. 7.500 zusätzliche Einwohner:innen und rd. 3.900 zusätzliche Haushalte (und damit Wohneinheiten) prognostiziert. Laut der aktuellen Lübecker Prognose wird die Bevölkerung bis in das Jahr 2040 voraussichtlich um ca. 4.000 Personen auf 224.000 Einwohner ansteigen. In den darauffolgenden Jahren wird die Einwohnerzahl aufgrund der Auswirkungen des demographischen Wandels abnehmen.
- Aufgrund der Corona-Pandemie ist die Bevölkerungsprognose 2020 bis 2040 mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Deswegen müssen die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose kontinuierlich mit der tatsächlichen Entwicklung abgeglichen werden. Der grundsätzliche Wachstumstrend der Lübecker Prognose spiegelt sich auch in der Prognose der alten Lübecker Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015 und der Vorausberechnung des Statistikamtes Nord aus dem Jahr 2016 wieder.
- Nach der Prognose der Statistikstelle der HL wird die Anzahl der Haushalte aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker ansteigen als die Bevölkerungszahl. Ab 2020 steigt diese bis zum Jahr 2040 voraussichtlich um 5.200 auf über 127.000 Haushalte an. Die Zahl der Haushalte bildet die Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Wohneinheiten.
- Die Zahl und der Anteil der Senioren wird sich weiter erhöhen. Ab 2025 erreichen geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) das Seniorenalter.



5. Bilanz

- Der zusätzliche Bedarf an Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum zwischen 2020 und 2040 errechnet sich aus dem Zuwachs an Haushalten ergänzt um eine Fluktuationsreserve von rd. 2,0 Prozent. Dies entspricht einem Zusatzbedarf von rd. 5.300 WE innerhalb des Prognosezeitraums. Theoretisch sind mit rd. 6.400 WE bereits ausreichend Flächenpotenziale identifiziert, um diesen Zusatzbedarf zu befriedigen (siehe Projekte der Kategorien A-D). Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt sollte im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung geprüft werden, ob zusätzlich ein Nachholbedarf angesetzt wird. Laut der alten Haushaltsprognose der Statistikstelle der HL aus dem Jahr 2015 wurde für den Zeitraum bis 2020 ein zusätzlicher Bedarf von rd. 3.500 WE ermittelt. Tatsächlich wurde in diesem Zeitraum Baurecht für rd. 2.200 zusätzliche WE durch Bauleitplanungen und auf Flächen im städtischen Eigentum geschaffen (siehe Projekte der Kategorien O, A und B).

Bedarf Prognose HL 2015 - 2020	3.500 WE*
geschaffenes Planungsrecht 2015 -2020 (Projekte Kategorien O, A und B)	- 2.200 WE
Nachholbedarf Prognose HL 2015 - 2020	1.300 WE

*Hinweis : 2015 wurde ein Gesamtbedarf von 3.900 WE prognostiziert, davon aber lediglich 3.500 WE bis 2020.

- Damit errechnet sich der voraussichtliche Gesamtbedarf an Wohneinheiten in dem Zeitraum zwischen 2020 und 2040 aus dem Zusatzbedarf von rd. 5.300 WE und einem Nachholbedarf von rd. 1.300 WE. Somit ergibt sich ein zusätzlicher Gesamtbedarf von 6.600 WE.

Bedarf Prognose HL 2020 - 2040	5.300 WE
Nachholbedarf Prognose HL 2015 - 2020	+ 1.300 WE
Gesamtbedarf bis 2040	6.600 WE

- Die bestehenden Wohnbauflächenpotenziale belaufen sich im Lübecker Stadtgebiet im Falle des hier angesetzten Nachholbedarfs auf rd. 4.800 WE (siehe Projekte der Kategorien C und D). Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans müssten nach der überschlägigen Berechnung neben den bereits identifizierten Potenzialen zusätzliche Flächen für rd. 1.800 WE ausgewiesen werden. Dabei ist zu bedenken, dass es sich hierbei um theoretische Potenziale handelt und einzelne Flächen insbesondere aus der Kategorie D möglicherweise nicht entwickelt werden können. Daher ist eine Überschreitung der Nachfrage durch das errechnete Angebot ggfs. erforderlich.

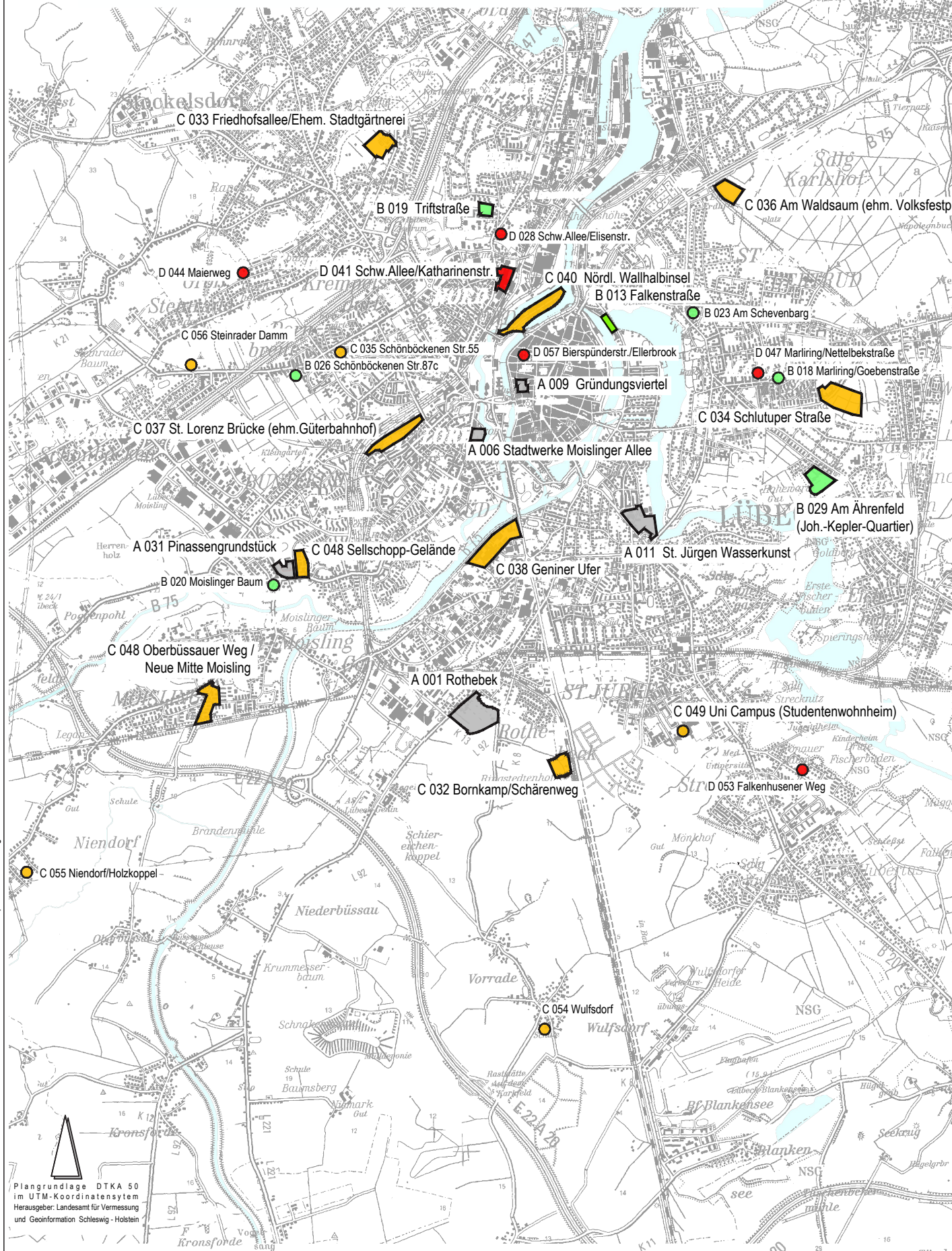
Gesamtbedarf bis 2040	6.600 WE
Potenzialflächen (Projekte Kategorien C und D)	- 4.800 WE
Zusatzbedarf FNP-Neuaufstellung	1.800 WE



Projekte zwischen 2015 und 2020 abgeschlossen (Planungsrecht vorhanden - bebaut)		B-Plan/ §34 BauGB	Abschluss Ver- fahren	EFH	GWB	davon gefö.	Summe WE
0 002	St. Hubertus-Park (noch freie Grundstücke in 2015)	09.54.01	III 2012	22	0	0	22
0 003	Niendorfer Hauptstraße (noch freie Grundstücke in 2015)	19.02.00	I 2013	14	0	0	14
0 004	Bahnhofsvorplatz / Schützenstraße	03.58.00	I 2013	0	75	0	75
0 005	Rönnauer Weg (noch freie Grundstücke in 2015)	32.76.00	III 2013	6	0	0	6
0 007	Heiweg / Heidenkoppel (noch freie Grundstücke in 2015)	07.43.00	III 2014	16	0	0	16
0 008	Blankensee / Alter Dorfkern (noch freie Grundst. in 2015)	10.04.00	III 2014	18	8	0	26
0 010	Godewind / Am Fahrenberg	32.13.00	I 2016	0	70	0	70
0 012	Steenkamp 34	§ 34		0	22	0	22
0 013	Falkenstraße / Brückenweg 1. BA	06.10.00	IV 2016	0	70	0	70
0 015	Ziegelstraße	§ 34		0	4	4	4
0 016	Umnutzung ehem. Friedrich- Liszt-Schule (Studenten)	§ 34		0	43	0	43
0 017	Strandweg	§ 34		0	40	16	40
0 024	Schönböckener Straße 102 - 104 / Hagenskoppel	23.26.00	II 2018	51	0	0	21
0 030	Dornbreite / Medenbreite	23.19.00	II 2018	53	0	0	53
Projekte vor 2020 abgeschlossen (Planungsrecht vorhanden - teilw. bebaut oder im Bau)				150	332	20	482
A 001	Rothebek	13.03.00	I 1997	70	30	30	100
A 006	Stadtwerke Moisinger Allee (noch freie Grundstücke)	03.10.00	III 2013	0	40	0	40
A 009	Gründungsviertel (noch freie Grundstücke)	01.19.00	IV 2015	3	45	10	48
A 011	St. Jürgen Wasserkunst	02.13.00	III 2016	35	180	0	215
A 014	Fischereihafen / Baggersand	32.14.00	III 2017	0	495	40	495
A 031	Buntekuh / Pinassenweg	22.04.00	IV 2019	74	79	13	153
Projekte vor 2020 abgeschlossen (Planungsrecht vorhanden - Bebauung möglich)				179	924	93	1103
B 013	Falkenstraße / Brückenweg 2. BA	06.10.00	IV 2016	0	30	3	30
B 018	Marliring / Goebenstraße	§ 34		0	20	20	20
B 019	Triftstraße	05.42.00	IV 2017	10	115	0	125
B 020	Moisinger Baum	§ 34		0	41	19	41
B 021	Rehsprung / Farnstieg 1. BA	§ 34		0	66	66	66
B 029	Am Ährenfeld (Johannes-Kepler-Quartier)	07.44.00	II 2018	44	166	52	210
B 027	Blessensahl 1	29.27.09	II 1995	20	0	7	20
B 023	Am Schevenberg	§ 34		0	9	9	9
B 025	Elbingstraße	§ 34		0	40	0	40
B 026	Schönböckener Straße 87 c	§ 34		0	8	8	8
				74	495	184	569
Projekte in Bearbeitung (B-Planverfahren)							
C 021	Rehsprung / Farnstieg 2. BA	29.07.00	IV 2021	14	108	66	122
C 032	Bornkamp / Schärenweg (inkl. 200 WE Studenten)	09.13.00	I 2021	49	245	13	294
C 033	Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei	24.08.00	II 2022	98	27	12	125
C 034	Schlutuper Straße / Kleingarten Lauerhof	07.32.00	I 2021	100	320	120	420
C 035	Schönböckener Straße 55 (Wohnstift)	04.12.00	IV 2022	15	50	20	65
C 036	Am Waldsaum (ehem. Volksfestplatz)	06.12.00	I 2022	125	125	75	250
C 037	St. Lorenz-Brücke (ehemaliger Güterbahnhof)	03.50.00	I 2021	20	608	90	628
C 038	Geniner Ufer / Welsbachstraße	02.14.00	II 2022	0	670	215	670
C 039	Neue Teutendorfer Siedlung	32.16.00	IV 2021	269	281	112	550
C 040	Nördliche Wallhalbinsel (PIH-Konzept)	01.77.00	I 2021	0	191	0	191
C 055	Niendorf / Holzkoppel	23.27.00	IV 2021	40	0	0	40
C 056	Steinrader Damm 14 - 34	19.03.00	IV 2021	30	0	0	30
C 054	Wulfsdorf	11.03.00	IV 2022	30	0	0	30
C 048	Moisinger Allee / Sellschopp	22.06.00	IV 2022	0	350	105	350
C 051	Konradstraße / ehem. Bahnhof Schlutup	26.05.00	IV 2022	12	38	15	50
C 045	Europaweg / Ostseestraße (Pommernzentrum)	32.77.00	II 2022	10	98	30	108
C 047	Marie-Juchacz-Weg	05.49.00	IV 2021	0	12	6	12
C 048	Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moising	21.01.00	II 2022	0	30	30	30
C 049	Uni-Campus	09.06.00	III 2022	0	200	0	200
				812	3353	909	4165
Projekte im Wartestand (Realisierung teils noch unklar)							
D 028	Schwartauer Allee / Eisenstraße	B-Plan				3	10
D 041	Schwartauer Allee / Katharinenstraße (Schlachthof)	04.41.00				83	250
D 042	Howingsbrook	B-Plan				43	130
D 044	Wohnen auf Kleingartenfläche Maienweg	B-Plan				7	20
D 046	Nachnutzung Kühne-Gelände Schlutup	B-Plan				17	50
D 047	Marliring / Nettelbeckstr. (Nachverdichtung)	B-Plan				17	50
D 049	Krummesse Am Mühlenbach	B-Plan				3	10
D 052	Lauer Weg (2. Reihe)	B-Plan				7	20
D 053	Änderung B-Plan 09.77.00 - Falkenhusener Weg	B-Plan				3	10
D 057	Bierspünderstr. / Ellerbrook, Neuapostolische Kirche	B-Plan				7	20
D 058	Umnutzung Blessensahl 2	B-Plan				7	20
						197	590

WOHNBAUFLÄCHEN DER HANSESTADT LÜBECK

(B-Plangebiete und Städtische Flächen § 34 BauGB)





6. Schlussfolgerungen

- In der Hansestadt Lübeck ist ein voraussichtlicher Bedarf von rd. 5.300 zusätzlichen Wohneinheiten ohne Ersatzneubau erforderlich. Die erforderlichen Flächenpotenziale zur Befriedung des Bedarfs wurden bereits ermittelt. Unter Berücksichtigung eines Nachholbedarfs erhöht sich der Gesamtbedarf auf 6.600 zusätzliche Wohneinheiten. Nach den aktuellen Verfahrenständen werden kurz- bis mittelfristig ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt. Die derzeit laufende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die darüber hinaus langfristig erforderlichen Wohnbauflächen festlegen. Das wären laut vorliegender Prognose unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs Flächen für rd. 1.800 WE. Der Umgang mit diesen langfristigen Bedarfen soll im Laufe des Jahres 2021 im Rahmen eines Stadtentwicklungsdialog für den FNP erörtert werden.
- Aufgrund der langen Verfahrensdauer von einzelnen B-Plänen verzögert sich die Bereitstellung von Wohnbauflächen, so dass im Jahr 2020 keine Verfahren für den Wohnungsbau abgeschlossen werden konnten. Der dadurch entstandene Nachholbedarf kann jedoch in den nächsten zwei Jahren durch bereits laufende Bauleitplanverfahren, die kurz vor dem Abschluss stehen, kompensiert werden. Die bauliche Umsetzung wird erst in den darauffolgenden Jahren erfolgen.
- Die aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale bieten unter Berücksichtigung der durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossenen 30 % - Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau Raum für rd. 1.000 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. Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP können weitere rd. 500 geförderte Wohnungen hinzukommen. Weitere Erhöhungen der Quote sind aus fachlicher Sicht nicht zu empfehlen, um eine soziale Durchmischung der Quartiere zu gewährleisten. Deswegen muss ein zusätzlicher Fokus auf die Bestandsentwicklung gelegt werden.
- Bei den Lübecker Wohnungsunternehmen liegen die Bestandsmieten der frei-finanzierten Wohnungen nur geringfügig über den Bestandsmieten der öffentlich geförderten Wohnungen. Ein Auslaufen von Belegungsbindungen führt demnach nicht zwangsläufig zu Mietpreisstegungen. 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 Anspannung des Wohnungsmarktes hin. Es ist zudem festzustellen, dass die Zahl der Haushalte, die auf den preisgünstigen Wohnraum zugreifen, zugenommen hat. Darüber hinaus ist in stärkerem Maße zu beobachten, dass es Personengruppen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt gibt.



- Derzeit sind kaum Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist jedoch hoch. Langfristig muss hier allerdings bedacht werden, dass die Zahl der Haushalte, die diese Wohnangebote nachfragt (z.B. Familien), zurückgeht. Zudem ist aufgrund der Altersstruktur in den bestehenden Einfamilienhausgebieten abzusehen, dass in Lübeck mittelfristig eine hohe Anzahl an Einfamilienhäusern auf den Markt kommt.
- Der Trend zur Singularisierung der Lebensentwürfe hat Einflüsse auf den Wohnungsmarkt. Zukünftig sind mehr 1- und 2-Zimmer-Wohnungen erforderlich. Die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum wird sich weiter erhöhen, insbesondere ab 2025, wenn die ersten „Babyboomer“ das Seniorenalter erreichen.
- Ca. 7 % des Wohnungsbestandes sind im Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft Trave, wodurch die Hansestadt Lübeck einen direkten qualitativen Einfluss auf den Wohnungsmarkt hat.
- Nach der Lübecker Prognose nimmt die Anzahl der Haushalte bis 2040 kontinuierlich zu. Danach ist mit einer rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu rechnen. 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 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.

