



Wohnungsmarktkonzept 2013



WOHNUNGSMARKT- KONZEPT HANSESTADT LÜBECK

ENDBERICHT MÄRZ 2013

IMPRESSUM

Herausgeber
Hansestadt Lübeck

Inhaltliche Konzeption
und Bearbeitung
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung
Christian Stolte, Anne-Katrin Lorenzen

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Carolin Wandzik

Telefon +49 (0)40 / 69 71 20
Telefax +49 (0)40 / 69 71 22 20
E-Mail info@gewos.de
Internet www.gewos.de

Gestaltung und Druck
Maria Herzog
www.mariaherzog.de
info@mariaherzog.de
Druck Vervielfältigungsstelle der
Hansestadt Lübeck

Auflage 100

Stand März 2013

Kurzfassung. 06

1 Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes. 11

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in
der Hansestadt Lübeck. 15

2.1 Stadtstruktur und Verflechtung mit dem Umland 16

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt 18

Zusammenfassung und Handlungsbedarf. 22

3 Wohnungsangebot in der Hansestadt Lübeck 23

3.1 Struktur des Wohnungsbestandes 24

3.2 Miet- und Kaufpreisniveau und gebundener Wohnraum 27

3.3 Kleinräumige Betrachtungen zum Wohnungsangebot 32

3.4 Neubautätigkeit in der Hansestadt Lübeck 35

Zusammenfassung und Handlungsbedarf 36

4 Wohnungsnachfrage in der Hansestadt Lübeck 37

4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung 38

4.2 Kleinräumige Betrachtungen zur Wohnungsnachfrage 42

4.3 Bevölkerungsprognose 45

4.4 Haushaltsstruktur und -prognose 47

4.5 Wohnsituation und Wohnwünsche der Lübecker Bevölkerung 50

4.5.1 Wohnsituation der Lübecker Bevölkerung 52

4.5.2 Wohnwünsche der Lübecker Bevölkerung 55

4.6 Zuzugspotenzial aus dem Lübecker Umland 61

Zusammenfassung und Handlungsbedarf 66



5	Wohnungsmarktprognose Hansestadt Lübeck bis 2025	67
5.1	Wohnungsmarktprognose und Bilanz	68
5.2	Neubaubedarf und Abgleich mit Flächenpotenzialen	70
5.3	Vergleich der Folgekosten bei Innen- und Außenentwicklung	75
	<u>Zusammenfassung und Handlungsbedarf</u>	<u>82</u>
6	Analyse für das preisgünstige Wohnungsmarktsegment	83
6.1	Berechnungsmethodik	84
6.2	Angebot an preisgünstigem Wohnraum	87
6.3	Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	88
6.4	Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum	89
	<u>Zusammenfassung und Handlungsbedarf</u>	<u>92</u>
7	Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes	93
8	Handlungskonzept	99
8.1	Strategische Entwicklungsziele	100
8.2	Handlungsfelder und räumliche Entwicklungsschwerpunkte	100
9	Empfehlungen zur Konzeptumsetzung	105
9.1	Organisatorische Rahmenbedingungen	106
9.2	Finanzierungsmöglichkeiten	106

KURZFASSUNG

HINTERGRUND UND KONZEPTINHALTE

In der jüngeren Vergangenheit haben sich die Rahmenbedingungen für kommunales Handeln verändert. Einwohnerverluste, Bevölkerungsalterung wie auch die vielfach angespannte kommunale Haushaltssituation prägen den Alltag vieler Kommunen. Auch die Hansestadt Lübeck ist von einer negativen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Dieser Trend wird sich laut kommunaler Bevölkerungsprognose auch in Zukunft fortsetzen. Parallel zeigen sich demografische Veränderungen in Form der sich wandelnden Altersstruktur der Lübecker Bevölkerung, die sich auch auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Mit dem Wohnungsmarktkonzept soll eine strategische Grundlage für die Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis 2025 gelegt werden. 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. Ein wichtiges Themenfeld im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes ist die soziale Wohnraumversorgung. Das Handlungskonzept bildet den Abschluss. Folgende Fragestellungen werden im Rahmen des Konzeptes beantwortet:

- Wie ist die aktuelle und zukünftige Wohnungsnachfrage in Lübeck zu charakterisieren?
- Welche Wohnungsangebote sind zurzeit in Lübeck in den verschiedenen Segmenten vorhanden? Reichen diese Angebote aus, um die ermittelte Nachfrage zu decken? Bestehen Modernisierungs- bzw. Anpassungsbedarfe?
- Wie ist die aktuelle Situation im Segment des preisgünstigen Wohnraumes zu bewerten? Welcher Handlungsbedarf ergibt sich?
- In welchem Umfang und mit welchen Qualitäten muss Wohnungsneubau erfolgen und für welche Zielgruppen?

Die Konzepterstellung wurde durch einen Arbeitskreis begleitet. Diesem Arbeitskreis gehörten Vertreter der Lübecker Stadtverwaltung, des Innenministeriums Schleswig-Holstein, lokal tätiger Wohnungsunternehmen, von Haus und Grund, des Mietervereins, der Industrie- und Handelskammer und der Investitionsbank an.

RAHMENBEDINGUNGEN DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Strukturwandel zum Zentrum für Handel, Dienstleistungen, Forschung und Lehre, dennoch relativ hohe Arbeitslosigkeit
- Starke arbeitsmarktbezogene Verflechtungen mit dem Umland und positiver Pendlersaldo Lübecks deuten auf Zuzugspotenzial für die Hansestadt Lübeck hin

Handlungsbedarf: Da harte Standortfaktoren, wie das Arbeitsplatzangebot, die Wohnstandortwahl entscheidend beeinflussen, müssen der Wirtschaftsstandort Lübeck weiter gestärkt werden und Arbeitsplatzangebote erhalten bzw. zusätzliche Arbeitsplätze insbesondere für Akademiker geschaffen werden, um Zuzüge nach Lübeck zu generieren.

WOHNUNGSANGEBOT

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Geringer Leerstand
- Gegenüber dem Umland überdurchschnittliches Miet- und Kaufpreisniveau
- Modernisierungsbedarf bei älteren Baualtersklassen
- Generationenwechsel nur in begehrten Lagen ein Selbstläufer
- Angespannter Markt für Wohneigentum

Handlungsbedarf: Der in Lübeck vorhandene Wohnungsbestand muss nachfragegerecht weiterentwickelt werden. Dabei muss ein besonderes Augenmerk auf Nachfrageveränderungen aufgrund des demografischen Wandels gelegt werden.

WOHNUNGSNACHFRAGE

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Leichte Haushaltszuwächse bei leichter Bevölkerungsabnahme bis 2025 (Obere Variante)
- Wohnungsmarktrelevante Zielgruppen in Lübeck: – Studenten/Auszubildende/Starterhaushalte – Familien – Alleinerziehende – Single- / Paarhaushalte ohne Kinder – Best Ager – Senioren
- Wohnwünsche und Lagepräferenzen unterscheiden sich nach Zielgruppen und Einkommensniveau
- Zuzugspotenzial aus dem Umland (insbesondere bei Familien sowie Single und Paarhaushalten ohne Kinder)

Handlungsbedarf: Um für möglichst viele Zielgruppen als Wohnstandort attraktiv zu sein, muss in Lübeck ein breites Spektrum an Wohnformen mit unterschiedlichen Preisniveaus vorgehalten werden. Um sich stärker gegenüber dem Umland zu profilieren, bieten sich vor allem Angebote an, die im Umland nicht vorgehalten werden. Hierzu zählen insbesondere urbane Wohnformen.

WOHNUNGSMARKTPROGNOSE

- Wesentliche Analyseergebnisse:**
- 2010 (Basisjahr der Prognose) ausgeglichene Wohnungsmarktbilanz
 - 2025 Nachfrageüberhänge von 6.450 WE in der Oberen Variante inkl. Fluktuationsreserve (5.600 WE Ersatzbedarf und 850 WE Zusatzbedarf)
 - Der Flächenbedarf kann in Potenzialflächen mit Bebauungsplan nicht gedeckt werden, daher entsteht ein zusätzlicher Flächenbedarf für rund 400 Einfamilienhäuser

Handlungsbedarf: Um den Zusatzbedarf zu decken, müssen bis 2025 in Lübeck nach der oberen Variante 850 zusätzliche Wohneinheiten in Einfamilienhäusern geschaffen werden. Darüber hinaus hat der Ersatzneubau eine große Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung. Er bietet die Chance, vorhandene Wohnquartiere nachfragegerecht weiterzuentwickeln und für ein breites Spektrum an Zielgruppen attraktiv zu machen.

ANALYSE PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM

- Wesentliche Analyseergebnisse:**
- Insgesamt besteht aktuell in Lübeck quantitativ ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum
 - Für Einpersonenhaushalte ist der Markt angespannt

Handlungsbedarf: Der Umfang des preisgünstigen Wohnungsangebotes in Lübeck soll dauerhaft erhalten bleiben. Dabei müssen die vorhandenen Bestände an heutige qualitative Standards angepasst werden. Dafür kommen Bestandsmodernisierungen und / oder Ersatzneubau in Frage.

HANDLUNGSKONZEPT

- Für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lübeck werden zwei Leitziele formuliert:**
- Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck stabilisieren
 - Attraktiver Wohnstandort für ein breites Spektrum an Nachfragern werden

Diese beiden Leitziele bilden den Rahmen für die strategische Ausrichtung der Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck bis zum Jahr 2025. Insgesamt sieben Handlungsfelder bilden die thematischen Entwicklungsschwerpunkte.

- Handlungsfeld: Weiterentwicklung von bestehenden Mehrfamilienhausgebieten**
- Dauerhafter Erhalt zukunftsfähiger Mehrfamilienhausgebiete
 - Wohnqualitäten in den vorhandenen Mehrfamilienhausgebieten steigern
 - Negative Entwicklungen frühzeitig erkennen und präventive Maßnahmen ergreifen
 - Heterogene Bewohnerstrukturen erhalten bzw. unterstützen

- Handlungsfeld: Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete**
- Generationenwechsel in älteren Eigenheimgebieten unterstützen, um eine durchmischte Altersstruktur und damit zukunftsfähige Entwicklung zu erreichen
 - Wohnqualitäten in den älteren Eigenheimquartieren erhalten bzw. steigern
 - Junge Familien für den Erwerb einer Bestandsimmobilie gewinnen

- Handlungsfeld: Bedarfsgerechter Wohnungsneubau**
- Maßvoller Wohnungsneubau in bislang nicht ausreichend vorhandenen Segmenten
 - Priorisierung der Innenentwicklung gegenüber der Neuausweisung von Flächen für Wohnungsneubau auf der grünen Wiese
 - Innovative Wohnformen mit hohem qualitativen Anspruch fördern

Wohnungsneubau bis 2025 in Wohneinheiten (inkl. Fluktuationsreserve)		
Wohnungsmarktsegment	Zusatzbedarf	Ersatzbedarf
EFH	850	1.200
MFH	0	4.400

- Handlungsfeld: Stärkung des Innerstädtischen Wohnens**
- Innerstädtisches Wohnen stärken und zusätzliche Wohneinheiten in zentralen Stadtbereichen schaffen
- Handlungsfeld: Altersgerechtes Wohnen ermöglichen**

- Handlungsfeld: Altersgerechtes Wohnen ermöglichen**
- Lebenslanges Wohnen in der angestammten Wohnung ermöglichen
 - Nachfragegerechte Angebotspalette an altersgerechten Wohnformen in verschiedenen Preissegmenten anbieten

- Handlungsfeld: Erhalt preisgünstiger Wohnangebote**
- Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum quantitativ auf dem aktuellen Niveau halten
 - Wohnqualität im preisgünstigen Segment erhalten bzw. die Nachfrage anpassen
- Handlungsfeld: Profilierung als urbaner Wohnstandort**

- Handlungsfeld: Profilierung als urbaner Wohnstandort**
- Die Qualitäten Lübecks als urbaner Wohnstandort hervorheben und Alleinstellungsmerkmale stärker vermarkten
 - Stärkere Abgrenzung zur Wohnbaulandpolitik des Umlands durch Wohnungsangebote jenseits der klassischen Eigenheimsiedlungen



1

HINTERGRUND UND ZIELE DES WOHNUNGSMARKT- KONZEPTE

Neue Herausforderungen bedingt durch demografischen Wandel

In der jüngeren Vergangenheit haben sich die Rahmenbedingungen für kommunales Handeln verändert. Einwohnerverluste, Bevölkerungsalterung wie auch die vielfach angespannte kommunale Haushaltssituation prägen den Alltag vieler Kommunen. Auch die Hansestadt Lübeck ist von einer negativen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Dieser Trend wird sich laut kommunaler Bevölkerungsprognose auch in Zukunft fortsetzen. Parallel zeigen sich demografische Veränderungen in Form der sich wandelnden Altersstruktur der Lübecker Bevölkerung. Diese Veränderungen werden sich auch auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Qualitative Veränderungen der Wohnungsnachfrage

Auch in gesellschaftlicher Hinsicht treten Veränderungen auf. Eine fortschreitende Bedeutungsabnahme des traditionellen Familienmodells und das Aufkommen neuer, individualisierter Lebensstile werden vermehrt sichtbar. Hierdurch ergeben sich auch in quantitativer und qualitativer Weise Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage.

Herausforderungen Bestandsentwicklung und nachfragegerechter Neubau

Die Hansestadt Lübeck steht vor großen Herausforderungen: Zum einen müssen vorhandene Wohngebiete zu dauerhaft nachfragegerechten Quartieren weiterentwickelt werden, zum anderen müssen Möglichkeiten für nachfragegerechten Wohnungsneubau geschaffen werden.

Stadt-Umland-Verflechtung

Dabei ist der Lübecker Wohnungsmarkt nicht isoliert zu betrachten. Wohnungssuchende orientieren sich nicht an kommunalen Grenzen. Wohnungsangebote im Umland von Lübeck stellen daher eine direkte Konkurrenz dar. Insbesondere im Eigenheimsegment waren in der Vergangenheit aufgrund der Preisdifferenzen für Bauland Abwanderungstendenzen von Eigentumsbildnern ins Lübecker Umland zu beobachten.

Regionales Entwicklungskonzept ERL und...

Die Hansestadt Lübeck hat bereits verschiedene Gutachten und Konzepte erstellt, die unter anderem strategische und konzeptionelle Aussagen zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung enthalten. Infolge der Wiedervereinigung wurde im Jahr 1990 die Arbeitsgemeinschaft Region Lübeck eingerichtet, um die räumlichen Planungen in der Region abzustimmen. 2003 wurde unter Federführung der Arbeitsgemeinschaft ein gemeinsames Entwicklungskonzept (ERL) bis 2015 für die Region Lübeck erarbeitet, das die Landschafts-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie die Einzelhandels- und Tourismusentwicklung für das Oberzentrum Lübeck und seinen Verflechtungsraum in Grundzügen festlegt. Für die betroffenen Städte und Gemeinden fungiert das ERL als Grundlage für regional abgestimmte räumliche Planungen. Im ERL wurde der Leitsatz formuliert: „Durch dezentrale Konzentration der Siedlungsentwicklung soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung angestrebt werden.“ Damit verbunden sind eine vorrangige Innenentwicklung und die Schaffung neuer Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen. Dieser Grundsatz sollte auch für die Wohnbauflächenentwicklung in der Hansestadt Lübeck zu Grunde gelegt werden.

...ISEK als übergeordnete Konzepte

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2010 wurde der Leitsatz des ERL im Rahmen des Handlungsfeldes „Gesamtstadt und Stadtteile“ wieder aufgegriffen. Als Entwicklungsziel wurde hier formuliert, Schwerpunkte für die Neu- und Weiterentwicklung des Wohnungs- und Gewerbebestandes unter der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung zu setzen. Darüber hinaus wurde das Handlungsfeld „Wohnstadt und Generationenstadt“ formuliert. Das Entwicklungsziel „BewohnerInnen und NeuLübecke-

rlinnen auch zukünftig ein attraktives Wohnen und Leben für Jung und Alt in einem funktionierenden sozialen Gefüge zu bieten“, soll handlungsleitend sein. Diese Ziele sind in das vorliegende Wohnungsmarktkonzept eingeflossen und werden in den Handlungsfeldern und Maßnahmenempfehlungen weiter präzisiert.

Mit dem Wohnungsmarktkonzept sollen verschiedene zentrale Fragestellungen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden:

Inhalte des WMK

- Wie ist die aktuelle und zukünftig zu erwartende Wohnungsnachfrage in Lübeck zu charakterisieren?
- Welche Wohnungsangebote sind zurzeit in Lübeck in den verschiedenen Segmenten vorhanden? Reichen diese Angebote aus, um die ermittelte Nachfrage zu decken?
- Entsprechen die Angebote qualitativ den Bedürfnissen der Nachfragegruppen?
- Wie ist die Verflechtung mit der Region in Bezug auf die Wohnungsmarktentwicklung für Lübeck zu bewerten? Welche Potenziale zur Generierung von Zuzügen ergeben sich bzw. welche Konkurrenzen bestehen und begünstigen eine Abwanderung von Haushalten aus Lübeck?
- Wie entwickelt sich der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand in Lübeck? Wie wirkt sich der erwartete Auslauf von Bindungen auf den Lübecker Wohnungsmarkt aus?
- Welche weiteren Angebote sind im Segment des preisgünstigen Wohnraumes vorhanden? Reichen diese langfristig aus, um die Nachfrage zu decken?
- Bestehen Leerstände und wenn ja, in welchen Bestandssegmenten?
- Bestehen Modernisierungs- bzw. Anpassungsbedarfe im Bestand?
- Wie ist das Miet- und Kaufpreisniveau in der Stadt?
- Welche Neubaupotenziale gibt es in der Stadt? Reichen diese aus, um den zukünftigen Bedarf zu decken? Entsprechen diese den geforderten Qualitäten?
- Welche Qualitäten müssen im Neubausegment für welche Zielgruppen geschaffen werden?

Im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes wurde zunächst eine umfangreiche Situationsanalyse und -bewertung vorgenommen. Hierbei wurde in einem ersten Schritt auf die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt (Baustein 1) eingegangen, bevor im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse (Baustein 2) eine detaillierte Betrachtung des Wohnungsangebotes und der -nachfrage erfolgte. Neben der heutigen Situation wurde auf der Basis einer Wohnungsmarktprognose (Baustein 3) die zukünftige Entwicklung bis zum Jahr 2025 betrachtet. Darüber hinaus wurden Aussagen zum qualitativen Wohnungsbedarf getroffen. Beide Elemente bilden die Grundlage für die Gesamtstrategie zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung. Über die gesamtstädtische Betrachtung hinaus erfolgte eine kleinräumige Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktsituation in der Hansestadt Lübeck (Baustein 4). Ein wichtiges Themenfeld im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes ist die soziale Wohnraumversorgung (Baustein 5).

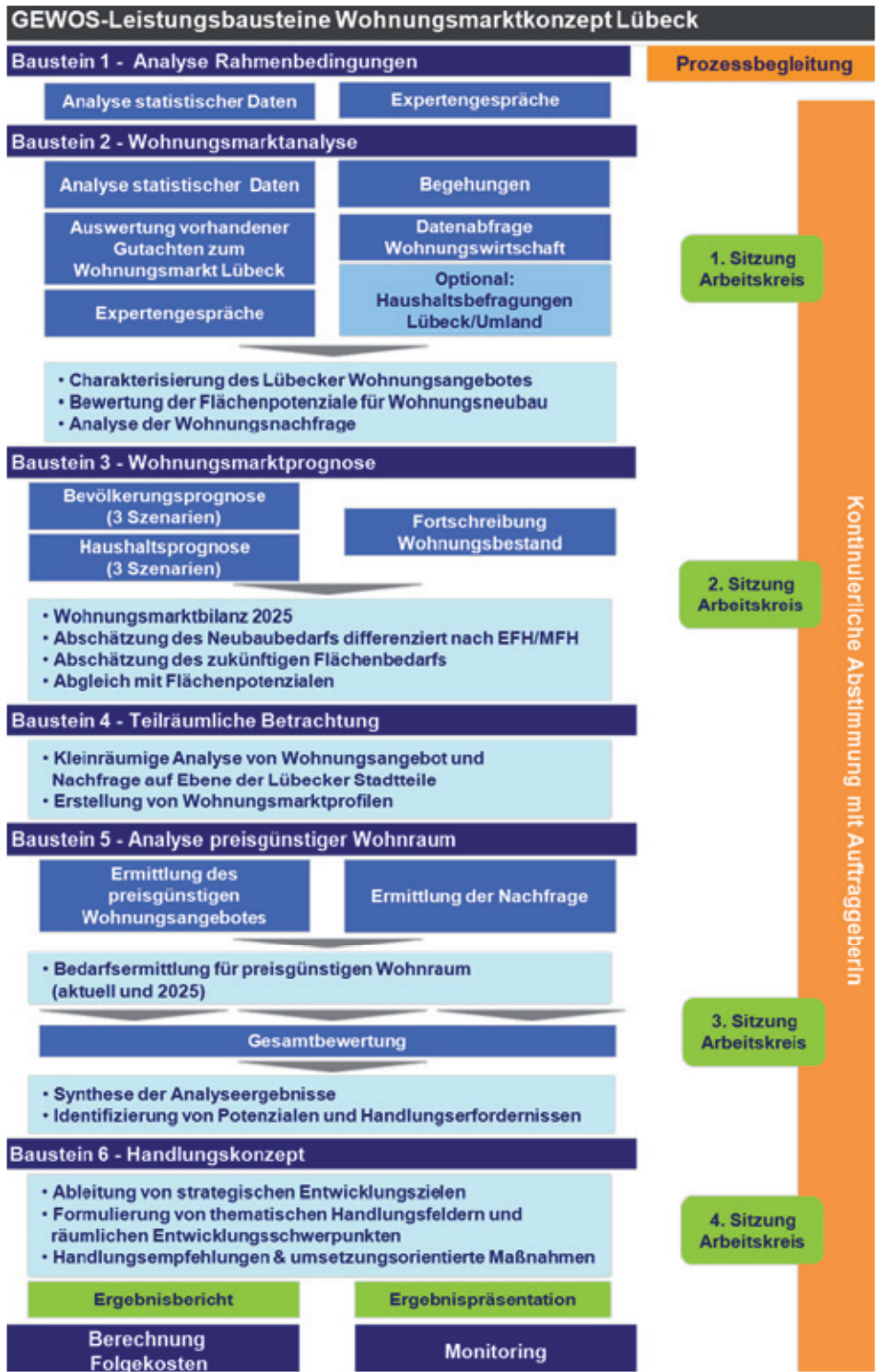
Analysephase

Aufbauend auf den umfangreichen Analyseergebnissen und der prognostizierten zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung wurden Entwicklungsziele formuliert, an denen sich die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung der Hansestadt Lübeck ausrichten soll. Um diese Ziele zu erreichen, wurden thematische und räumliche Handlungsfelder abgegrenzt, in denen sich das künftige Handeln orientieren soll, und umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen erarbeitet (Baustein 6).

Konzeptphase

Beteiligung der
lokalen Wohnungs-
marktakteure

Da die Wohnungsmarktentwicklung langfristig nur erfolgreich sein kann, wenn Konsens zu den grundsätzlichen Zielen Strategien und Maßnahmen herrscht, wurden die lokalen Wohnungsmarktakteure in die Konzepterstellung eingebunden. Hierfür wurde ein begleitender Arbeitskreis initiiert, der im Prozessverlauf viermal tagte. Diesem Arbeitskreis gehörten Vertreter der Lübecker Stadtverwaltung, des Innenministeriums Schleswig-Holstein, lokal tätiger Wohnungsunternehmen, von Haus und Grund, des Mietervereins, der Industrie- und Handelskammer und der Investitionsbank an.



* Die Liste der befragten Experten befindet sich im Anhang

2

RAHMENBEDINGUNGEN
DES WOHNUNGS-
MARKTES
IN DER HANSESTADT
LÜBECK

Oberzentrum an
der Ostsee

Als kreisfreie Stadt mit rund 213.000 Einwohnern ist die Hansestadt Lübeck nach Kiel die zweitgrößte Stadt Schleswig-Holsteins und nimmt als Oberzentrum wichtige überregionale Versorgungsfunktionen für die umliegende Region wahr. Aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage mit direkter Anbindung an die Ostsee ist die Hansestadt Lübeck ein beliebter Wohnort und für viele Bewohner der Region sowie Touristen ein attraktiver Anziehungspunkt.

2.1 STADTSTRUKTUR UND VERFLECHTUNGEN MIT DEM UMLAND

Enge Verbindung,
aber auch Konkurrenz
zu Hamburg

Aufgrund der besonderen geografischen Lage der Hansestadt verfügt Lübeck einerseits über vielfältige Verbindungen in den Ostseeraum und nach Skandinavien, ist auf der anderen Seite aber auch eng mit der Metropolregion Hamburg verknüpft. Neben den wirtschaftlich günstigen Effekten der räumlichen Nähe zu Hamburg bringt die attraktive Metropole in der Nachbarschaft aber auch eine Konkurrenzsituation mit sich (Ansiedlung von Betrieben, Zuzug von Arbeitskräften u. a.). Im April 2012 ist die Hansestadt Lübeck in die Metropolregion Hamburg eingetreten, um die Vorteile einer engeren Verflechtung mit Hamburg und den umliegenden Gemeinden besser nutzen zu können.

Gute Autobahn-
anbindung trotz
randständiger Lage

Über die Autobahn A1 und die Fernbahnstrecke Hamburg–Lübeck–Kopenhagen ist die Hansestadt Lübeck sowohl an Hamburg als auch an die dänische Hauptstadt angebunden. In Ost-West-Richtung ist über die neu errichtete A20 eine Anbindung nach Stettin gegeben. Für den Fährverkehr ist Lübeck mit dem größten europäischen Fährhafen (Skandinavienkai) ein wichtiger Anlaufpunkt. Über den Regionalflughafen Blankensee, dessen Erhalt kürzlich entschieden wurde, bestehen Anbindungen an verschiedene europäische Städte.

Lage in struktur-
schwacher Region

Unmittelbar liegt die Hansestadt Lübeck in einer eher strukturschwachen, ländlich geprägten Region, die auch Teile der ehemaligen innerdeutschen Grenzregion in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern umfasst. Aus raumordnungspolitischer Sicht bildet die Hansestadt Lübeck unter anderem mit den angrenzenden Gemeinden Stockelsdorf, Bad Schwartau, Ratekau und Groß Grönau eine Agglomeration mit insgesamt über 280.000 Einwohnern (vgl. 1. Abbildung).

Definition der
Wohnungsmarkt-
region

Die individuelle Wohnstandortsuche und die letztendliche Wohnstandortentscheidung orientieren sich nicht an kommunalen Grenzen. Um die Wohnvorstellungen zu einem angemessenen Preis realisieren zu können, entscheiden sich viele Haushalte, in das Umland größerer Städte zu ziehen und schwächen damit den städtischen Wohnstandort. Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes Lübeck wurde daher auch das Umland in die Analyse mit einbezogen, um die Konkurrenzsituation zwischen Umland und Kernstadt zu beschreiben und Zukunftspotenziale für die Hansestadt Lübeck zu bestimmen. Die Wohnungsmarktregion Lübeck wurde daher unter Berücksichtigung der Verkehrsachsen und einer Analyse der Pendlerverflechtungen und der Wanderungsbeziehungen mit den Umlandkommunen wie in Abb. 1 dargestellt abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde in Abstimmung mit dem begleitenden Arbeitskreis vorgenommen. Die so definierte Umlandregion wurde unter anderem in der Haushaltsbefragung wieder aufgegriffen.

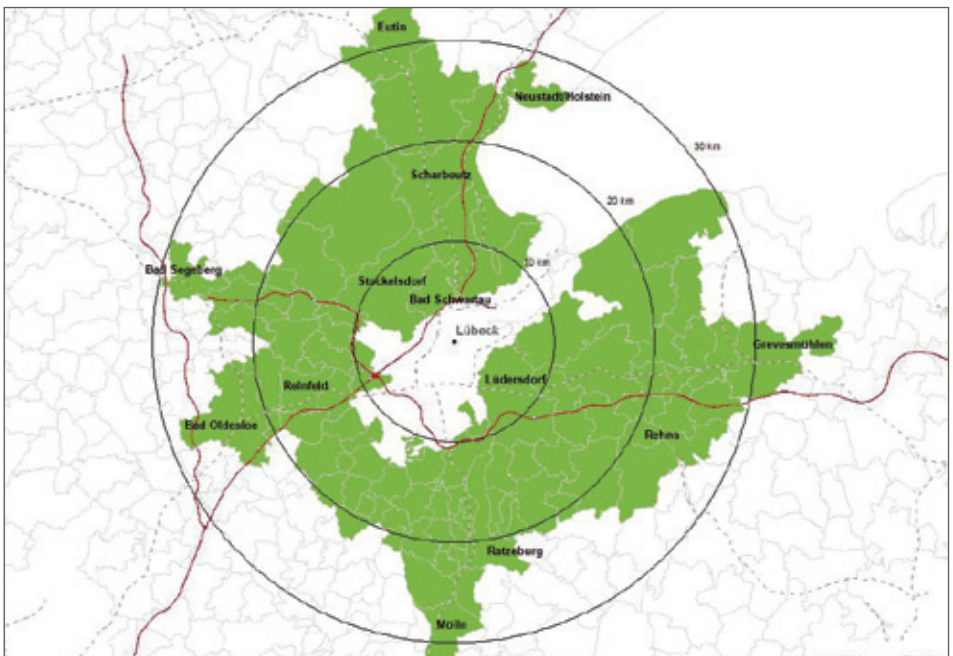


Abb. 1: Wohnungsmarktregion Lübeck

In Abb. 1 wird die Abgrenzung der Wohnungsmarktregion dargestellt. Es wird deutlich, dass die Hansestadt Lübeck entlang der Hauptverkehrsachsen nach Nordwesten und Südosten eine deutlich stärkere Ausdehnung in den ländlichen Raum erfährt als in den Südwesten.

Die Anziehungskraft der Hansestadt Lübeck resultiert nicht zuletzt aus seiner historisch gewachsenen Stadtstruktur, die stark durch den engen Wasserbezug geprägt ist. Die kompakte Altstadt, die vollständig von Wasser umschlossen ist, hat seit 1987 den Status als Weltkulturerbe der UNESCO und lockt jedes Jahr Tausende von Touristen in die Stadt. Orientiert an der Hafenentwicklung hat sich die Stadt stark entlang der Trave ausgedehnt, woraus sich die langgestreckte Form Lübecks ergibt. Weiterhin ist eine Entwicklung der Stadtteile entlang der Hauptverkehrsachsen, insbesondere im Süden der Stadt, zu beobachten.

Der historische Stadtkern ist durch eine kompakte Siedlungsstruktur gekennzeichnet und von erhaltenen historischen Vorstädten (z. B. St. Lorenz Süd, St. Jürgen, Holstentor Nord, Burgtor) entlang der abgetragenen Wallanlagen und dünner bebauten Außenbereichen (z. B. Reecke, Krummesse, Blankensee) umgeben. Die gewerblich genutzten Flächen konzentrieren sich entlang der Wasserstraßen, Bahnlinien und Schnellstraßen. Vor allem entlang der Untertrave prägen Hafenstandorte und verwandte Nutzungen das Stadtbild.

Die Hansestadt Lübeck ist seit ihrer Neustrukturierung in den 1970er Jahren in zehn Stadtteile höchst unterschiedlicher Größe und insgesamt 35 Stadtbezirke gegliedert.

Starker Einfluss der
Verkehrsachsen

Spannungsreiche
Stadtmorphologie

Kompakter
Siedlungskern

Zehn Stadtteile

2.2 WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT

Günstige Handelsposition

In der nordeuropäischen Wachstumsachse zwischen Hamburg und Kopenhagen gelegen hat die Hansestadt Lübeck eine strategisch sehr günstige Position für den internationalen Handel. Die Hansestadt Lübeck verfügt über den größten deutschen Ostseehafen. Nach einem deutlichen Einbruch infolge der Wirtschaftskrise im Jahr 2009 wurden im Jahr 2012 wieder rund 26 Mio. Tonnen Güter umgeschlagen und über 400.000 Passagiere abgefertigt. Die Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH ist mit über 1.000 Beschäftigten der fünftgrößte Arbeitgeber der Stadt.

Kontinuierlicher Strukturwandel

Die früher in Lübeck ansässige Schwerindustrie und der ehemals bedeutsame Schiffbau sind im Laufe des Strukturwandels heute nahezu verschwunden. Im Zuge eines kontinuierlichen Anpassungsprozesses hat sich die Hansestadt Lübeck zu einem Zentrum für Handel, Dienstleistung, Forschung und Lehre entwickelt. Wichtige Branchen sind der Dienstleistungs- und Distributionsektor, der Bereich Medizintechnik / Biotechnologie / Gesundheitsdienstleistungen, der von engen Verknüpfungen mit der Universität Lübeck profitiert sowie die Lebensmittelindustrie mit bekannten Marken wie Niederegger, Campbell's Germany (u. a. Erasco), Brüggen und den Schwartau-Werken knapp hinter der Stadtgrenze.

Moderater Anstieg des Bruttoinlandsprodukts

Seit 1996 konnte Lübeck sein Bruttoinlandsprodukt um 10,2 % auf 6,1 Milliarden Euro steigern. Diese Entwicklung steht jedoch deutlich hinter jener der Stadt Kiel (+16,6 %) und dem Land Schleswig-Holstein insgesamt (+21,9 %) im gleichen Zeitraum zurück.

Erholung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

Nach einem deutlichen Rückgang der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach dem Jahrtausendwechsel hat sich ihre Zahl nach dem Tiefstand 2005 wieder um 12,8 % auf 85.200 Beschäftigte erhöht. Diese positive Entwicklung ist in erster Linie auf die Erholung der Beschäftigtenzahlen im verarbeitenden Gewerbe, dem starken Anstieg der Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungsbereich sowie in dem Bereich öffentliche Verwaltung / Sozial- und Gesundheitswesen zurückzuführen.

Arbeitslosenquote von 10,4 %

Die Arbeitslosenquote liegt in Lübeck traditionell höher als im Bundesdurchschnitt. Nach einem Höchststand in den Jahren 2004 bis 2006 ist es jedoch gelungen, die Zahl der Arbeitslosen wieder auf 11.000 Personen (Durchschnitt des Jahres 2012) zu senken. Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen¹ entspricht dies einer Arbeitslosenquote von 10,4 % (vgl. Abb. 2). Eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote weisen die Stadtteile Moisling und Buntekuh auf.

¹ Definition Erwerbspersonen: Als Erwerbspersonen werden alle Personen, die zwischen 15 und 74 Jahre alt sind, die eine unmittelbar oder mittelbar auf Erwerb gerichtete Tätigkeit ausüben oder suchen. Die Erwerbspersonen setzen sich zusammen aus den Erwerbstätigen und den Erwerbslosen.

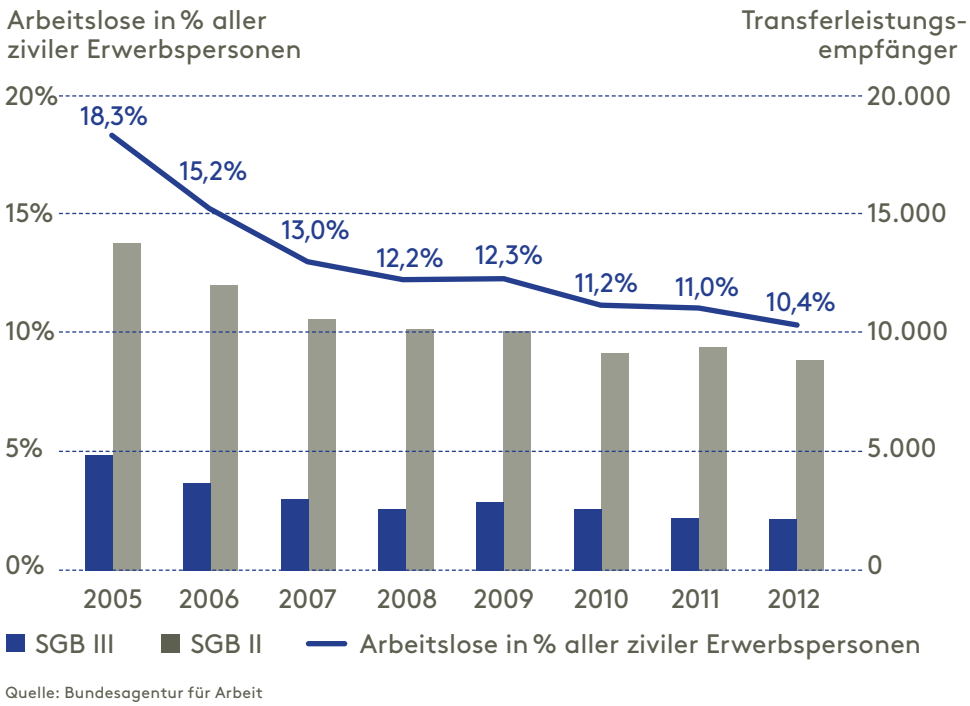


Abb. 2: Arbeitslosigkeit in Lübeck

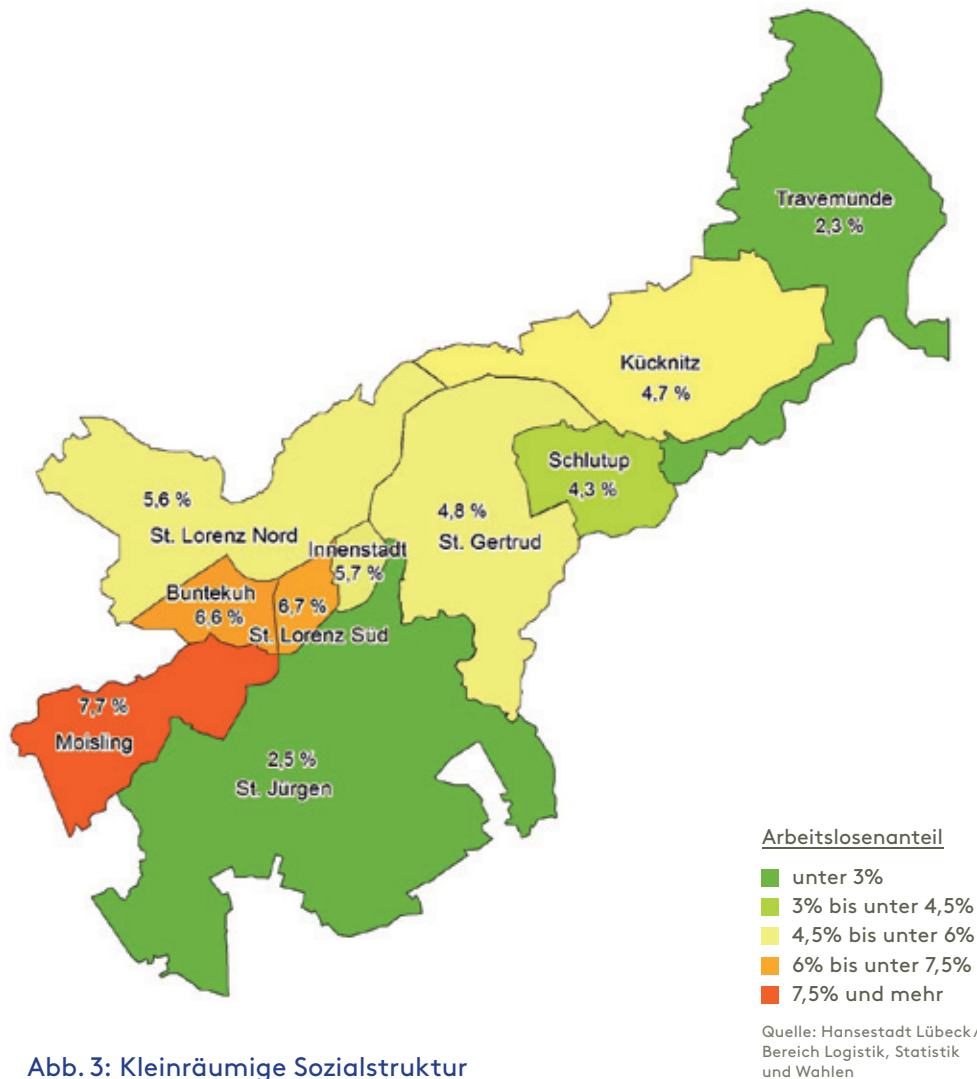


Abb. 3: Kleinräumige Sozialstruktur

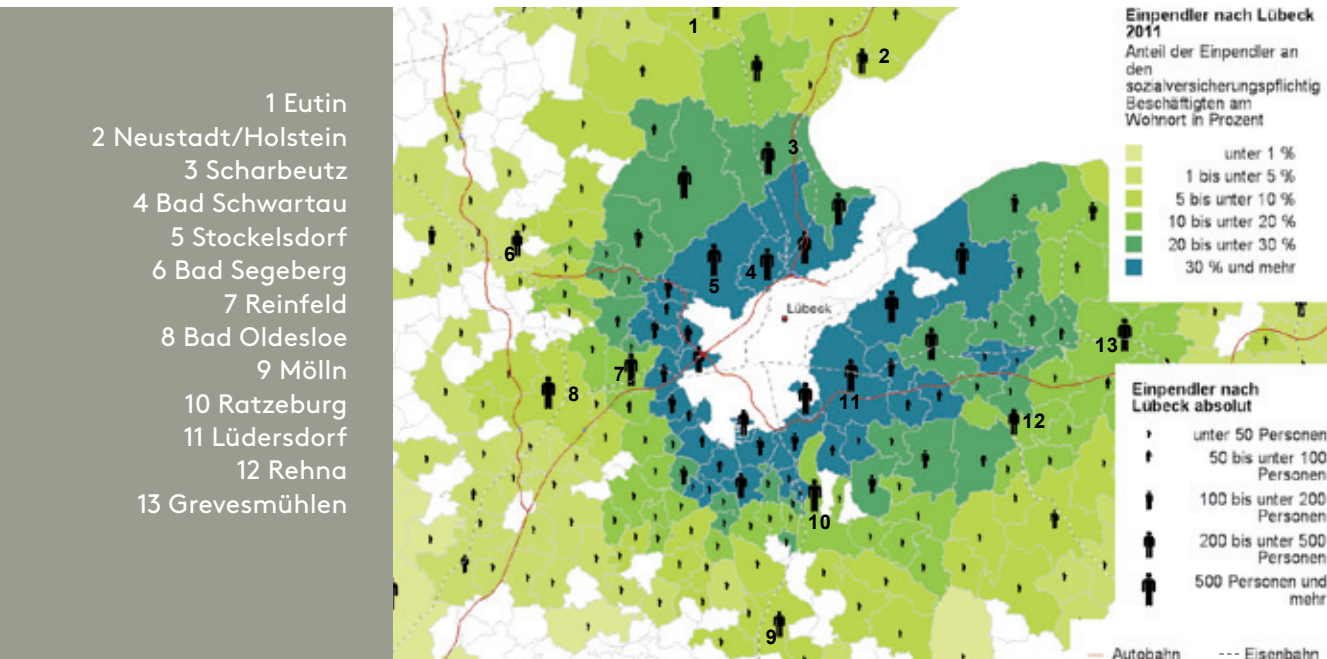


Abb. 4: Einpendler nach Lüneburg 2011

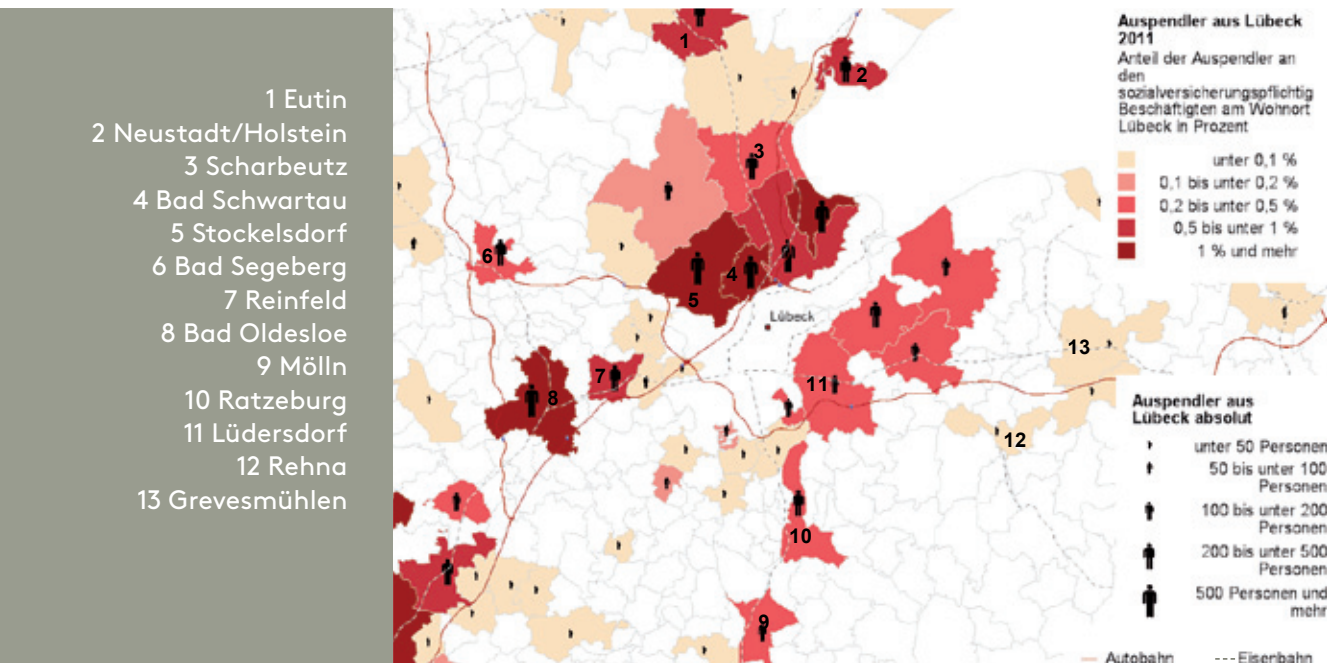


Abb. 5: Auspendler aus Lüneburg 2011

Deutlich positiver
Pendlersaldo

Im Zuge der wirtschaftlichen Erholung des Lüneburger Arbeitsmarktes pendelt eine immer größere Zahl an Arbeitnehmern täglich in die Hansestadt. Im Jahr 2012 betrug der tägliche Pendlerüberschuss der Hansestadt Lüneburg 18.800 Personen. Im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2012 lag er bei 18.000 Personen. Dieser positive Saldo verdeutlicht die große Bedeutung Lüneburgs als Arbeitgeber in der Region.

Im Jahr 2012 pendelten täglich 38.700 Personen in die Stadt. Die engsten Verflechtungen² bestehen zu den angrenzenden Gemeinden Stockelsdorf (3.200 Einpendler), Bad Schwartau (2.950) und Ratekau (2.210) sowie zur rund 70 km entfernten Freien und Hansestadt Hamburg (1.900). Aus Kiel pendeln täglich rund 930 Personen nach Lüneburg.

Täglich 38.700
Einpendler

Die Einpendler sind für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung Lüneburgs von besonderem Interesse. Personen, die beruflich an Lüneburg gebunden sind, ihren Wohnsitz aber aktuell in einer anderen Stadt haben, kommen als potenzielle Zuzügler für Lüneburg in Betracht. Im Jahr 2011 gab es 18.100 Einpendler, deren Wohnort mindestens 20 Kilometer von der Hansestadt Lüneburg entfernt lag – 1.900 davon in Hamburg. Insbesondere für diese Gruppe fallen angesichts steigender Energiepreise die Kosten für das tägliche Pendeln zum Arbeitsplatz stärker ins Gewicht und lassen somit einen Umzug an den Arbeitsort zu einer möglichen Alternative werden, der auch den Zeitaufwand deutlich reduzieren würde.

Zuzugspotenzial
für Lüneburg

Abb. 4 zeigt den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, die nach Lüneburg einpendeln. Der Grad der arbeitsmarktbezogenen Verflechtung legt sich in Ringen um die Stadt. Vor allem im ländlich geprägten Osten und Westen der Stadt pendelt ein Großteil der Beschäftigten nach Lüneburg. Die Arbeitnehmer in den Gemeinden südlich der Stadt orientieren sich dagegen stärker an dem zugkräftigen Wirtschaftsraum Hamburg.

Einpendler vor allem
aus dem östlichen und
westlichen Umland



Abb. 6: Intensivste Pendlerverflechtungen
(15 Kommunen mit den höchsten Einpendlerzahlen nach Lüneburg)

² Bezugsjahr 2011 – Daten 2012 liegen erst ab Mitte April 2013 vor.

Viele Lübecker pendeln zur Arbeit nach Hamburg

Die Stadt Hamburg ist auch für Lübecker, die außerhalb der Stadt arbeiten, der wichtigste Anziehungspunkt. Durchschnittlich 3.720 Personen (im Zeitraum 2002 bis 2011) pendelten täglich in die Metropole, der Pendlersaldo ist mit -2.100 Personen deutlich negativ. Einen negativen Pendlersaldo weist Lübeck auch gegenüber Bad Oldesloe und Timmendorfer Strand auf, wie Abb. 6 zeigt.

ZUSAMMENFASSUNG UND
HANDLUNGSBEDARF

ZUSAMMENFASSUNG „RAHMENBEDINGUNGEN“

- Gute Verkehrsanbindung
- Kompakter Siedlungskern
- Strukturwandel zum Zentrum für Handel, Dienstleistungen
Forschung und Lehre gelungen
- Dennoch relativ hohe Arbeitslosigkeit
- Starke Verflechtung mit dem Umland
- Positiver Pendlersaldo, Zuzugspotenzial

HANDLUNGSBEDARF:

- Wirtschaftsstandort Lübeck weiter stärken
- Arbeitsplatzangebot erhalten und zusätzliche Angebote
insbesondere für Akademiker schaffen

3

WOHNUNGSANGEBOT
IN DER
HANSESTADT
LÜBECK

Charakterisierung
des Wohnungsmarktes

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die Rahmenbedingungen, die sich positiv bzw. negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken, aufgezeigt wurden, wird im nachfolgenden Kapitel die direkte Situation auf dem Lübecker Wohnungsmarkt beleuchtet. Hierzu wird zunächst das vorhandene Wohnungsangebot charakterisiert, bevor auf die Nachfrageseite – also die vor Ort vorhandene Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur – eingegangen wird (Kapitel 4).

Abschätzung von
Anpassungsbedarfen

Ein adäquates, an die Bedürfnisse der Nachfrage vor Ort angepasstes Wohnungsangebot ist für die Hansestadt Lübeck wichtig, um eine langfristig stabile bzw. positive Bevölkerungsentwicklung erreichen zu können. Bereits seit mehreren Jahren beschäftigt sich die Hansestadt Lübeck intensiv mit der Fragestellung, in welcher Weise das verfügbare Wohnungsangebot an die veränderliche Nachfrage angepasst werden muss und kann. Vor allem Anpassungsbedarfe im Zuge des demografischen Wandels, aber auch die Versorgung junger Familien mit großen Wohnungen und preiswerten, attraktiven Grundstücken sind wichtige wohnungspolitische Themen in der Stadt.

..... 3.1 STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDS

115.200 Wohnungen
überwiegend in
Mehrfamilien-
häusern

Gemäß der laufenden Bestandsfortschreibung des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein gab es Ende 2011 in Lübeck rund 115.200 Wohnungen. Eine Differenzierung des Wohnungsbestandes nach Gebäudetyp zeigt, dass sich der Großteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen befindet (68 %). Die Wohnungen in Einfamilienhäusern bilden mit einem Anteil von 22 % das zweitwichtigste Bestandssegment. Nur rund jede zehnte Wohnung liegt in einem Zweifamilienhaus. Damit ist die Gebäudestruktur typisch für eine Stadt dieser Größe. Ein relativ hoher Anteil an Einfamilienhäusern ist vor allem in den nördlich entlang der Trave gelegenen Stadtteilen Kücknitz, Travemünde und Schlutup zu finden, die eine ländliche Siedlungsstruktur und eine entsprechend aufgelockerte Bebauung aufweisen.

Datenabfrage bei
der Wohnungs-
wirtschaft ...

Der Wohnungsbestand in der Hansestadt Lübeck wurde zuletzt 1997 im Zuge der Erstellung eines Wärmeatlanten systematisch erfasst. Um auf eine aktuelle Datengrundlage zurückgreifen zu können hat GEWOS eine Datenabfrage bei der Lübecker Wohnungswirtschaft zu Basisdaten des Wohnungsbestands, Mieten und Förderungen, Leerständen sowie Energiekennwerten durchgeführt. Dank einer hohen Beteiligungsbereitschaft seitens der Wohnungsunternehmen konnten die Angaben zu rund 26.900 Wohnungen in die Auswertung einbezogen werden. Es muss jedoch betont werden, dass der Bestand der Lübecker Wohnungswirtschaft nicht dem Durchschnitt des Wohnungsbestands in Lübeck entspricht. Die Bestände großer institutioneller Eigentümer befinden sich nahezu ausschließlich in Mehrfamilienhäusern und sind in der Regel in einem besseren energetischen Zustand als die Bestände privater Eigentümer.

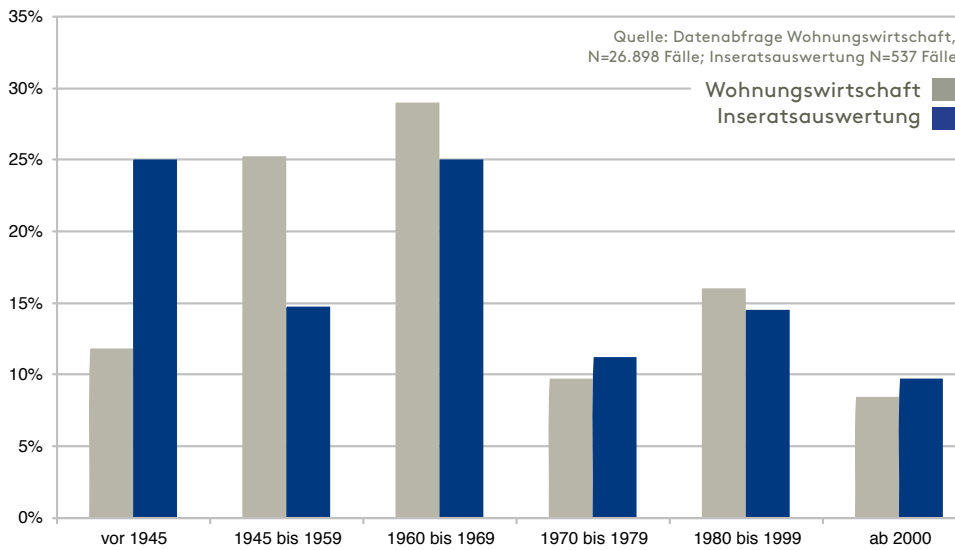


Abb. 7: Baujahr der Wohngebäude
(Datenabfrage Wohnungswirtschaft und Inseratsauswertung)

Um auch den von Privateigentümern angebotenen Wohnungsbestand in der Analyse berücksichtigen zu können, wurden ergänzend im 4. Quartal 2011 bei Immobilienscout24 veröffentlichte Wohnungsangebote systematisch erhoben und ausgewertet. Auf dieser Grundlage sind Aussagen zum Mietniveau, den Wohnungsgrößen und der Baualtersstruktur des derzeit auf dem Markt befindlichen Angebots möglich. Aufgrund der begrenzten Fallzahlen sind Aussagen für die privaten Wohnungsbestände nur bedingt repräsentativ.

...und ergänzende
Inseratsauswertung

Gemäß der Datenabfrage bei den Lübecker Wohnungsunternehmen entstammen über die Hälfte des Bestands institutioneller Eigentümer der Baualtersklasse 1945 bis 1969 (54 %). 12 % des Bestands wurden noch vor 1945 erbaut.

Schwerpunkt des
Wohnungsbestands
vor 1970 erbaut

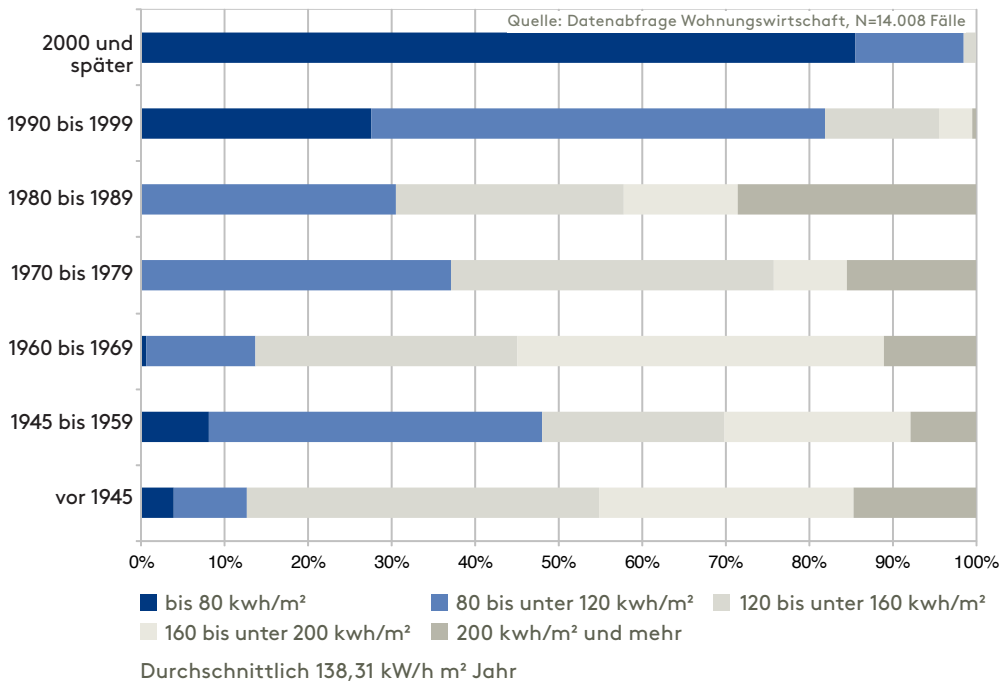


Abb. 8 : Energieverbrauch nach Baualter (Datenabfrage Wohnungswirtschaft)

Erhöhter Modernisierungsbedarf bei älteren Baualterklassen

Wie Abb. 8 ausweist, verfügen vor allem die Gebäude aus den Baualterklassen vor 1945, 1960 bis 1969 und 1980 bis 1989 in Lübeck über verhältnismäßig schlechte Energiekennwerte. Vor dem Hintergrund höherer Umweltstandards und steigender Energiepreise sind energetische Modernisierungen der Heizungsanlagen und die Dämmung der Fassaden und Dächer in diesen Baualterklassen unabdingbar. Besonders große Modernisierungsbedarfe bestehen im Bestand, der sich in Privatbesitz befindet. Dies schließt sowohl vermieteten Wohnraum in der Hand privater Eigentümer als auch selbstgenutzten Wohnraum mit ein. Wie Abb. 8 zeigt, sind insbesondere im Bestand der Baualterklasse 1945 bis 1959 bereits umfangreiche energetische Modernisierungen durchgeführt worden, wodurch sich der vergleichsweise hohe Anteil guter Energiekennwerte in dieser Baualterklasse erklärt.

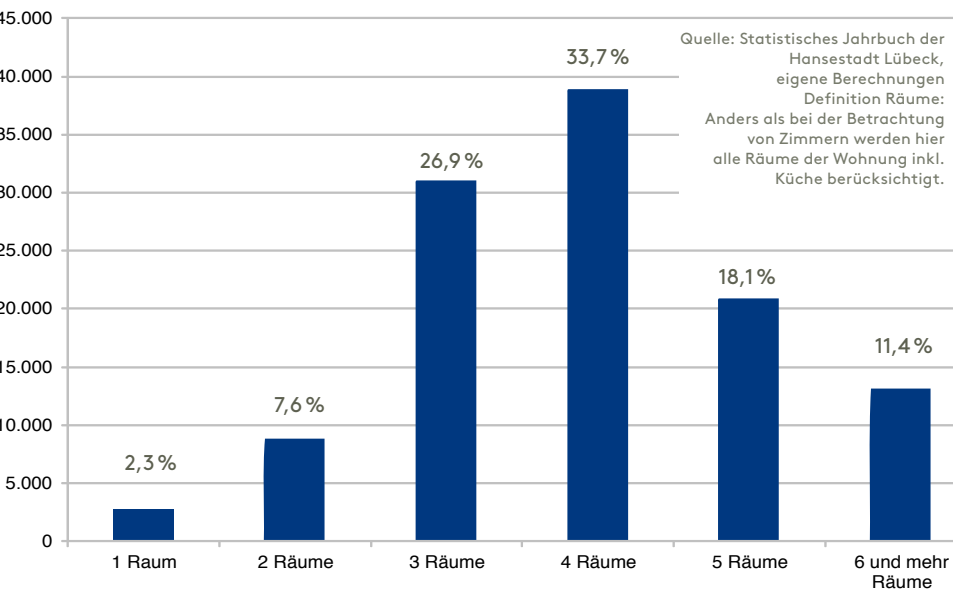


Abb. 9: Wohnungsgrößen

Wohnungen mittlerer Größe dominieren

Wohnungen mit drei und vier Räumen dominieren den Gesamtwohnungsbestand in Lübeck (vgl. Abb. 9). Ein sehr geringes Angebot besteht dagegen an kleinen Wohnungen mit ein und zwei Räumen (2 bzw. 8 % des Gesamtbestands). Im Bestand der Wohnungsunternehmen dominieren ebenfalls Wohnungen mittlerer Größe, über ein Drittel der Wohnungen haben eine Wohnfläche von 45 bis unter 60 m², knapp 30 % weisen eine Größe von 75 bis unter 90 m² auf. Aus der Abb. 10, die die Bestände der Wohnungsunternehmen den überwiegend in Privatbesitz befindlichen Angeboten der Inseratsauswertung gegenüberstellt, wird deutlich, dass die sich größere Wohnungsangebote für Familien mit mehr Platzbedarf in erster Linie in privater Hand befinden.

Niedriger Leerstand

In den Expertengesprächen wird die Leerstandsquote auf dem Wohnungsmarkt auf 2 bis maximal 4 % geschätzt. Insbesondere im Mietwohnungsbestand größerer Wohnungsunternehmen ist der Leerstand deutlich geringer und zu einem Großteil modernisierungsbedingt. Die Fluktuationsrate, d. h. der Anteil der Wohnungen, in denen innerhalb eines Jahres ein Mieterwechsel stattfindet, ist mit 7 bis 8 % in diesen Beständen sehr gering.

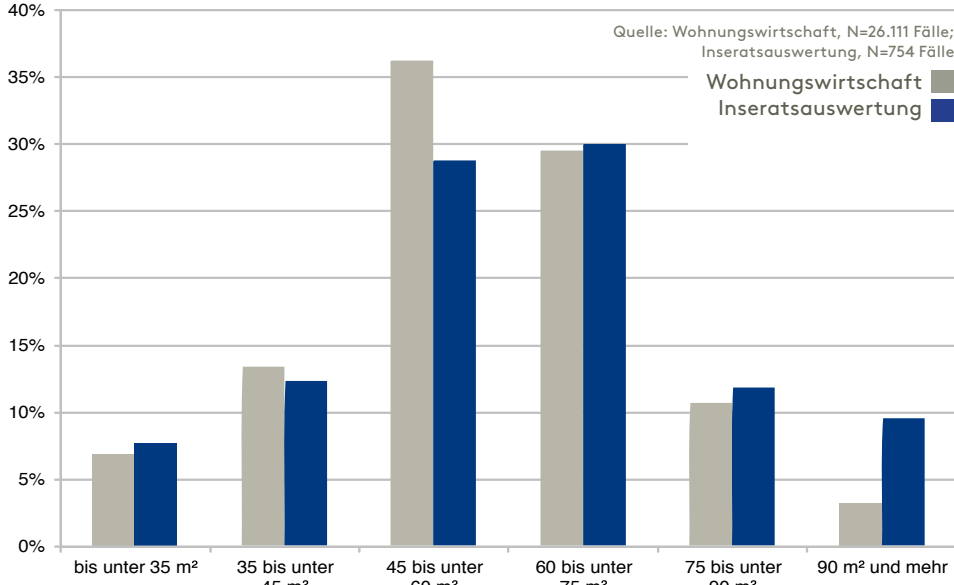


Abb. 10: Wohnfläche (Datenabfrage Wohnungswirtschaft/ Inseratsauswertung)

MIET- UND KAUFPREISNIVEAU UND GEBUNDENER WOHNRAUM

Im landesweiten Vergleich ist in Lübeck (4,80 bis 8,63 EUR/m²), ähnlich wie in Kiel (4,67 bis 7,78 EUR/m²), ein überdurchschnittliches Mietpreisniveau festzustellen. Nach Daten des aktuellen Mietspiegels 2012 für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Lübecks sind Mittelwerte der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen zwischen 4,80 und 8,63 EUR/m² pro Monat üblich. Die Mietpreise unterscheiden sich in Abhängigkeit von dem Baualter. Die höchsten Mieten werden in den Baualterklassen „1991–2001“ und „2002–2011“ erzielt. Die Wohnungen der Baualterklasse „bis 1918“ weisen ebenfalls hohe Mieten mit Mittelwerten über 6 EUR/m² pro Monat auf. Die Baualterklassen „1958–1968“ und „1969–1978“ weisen hingegen die günstigsten Preise auf. Insbesondere kleinere und große Wohnungen weisen in nahezu allen Baualterklassen bezogen auf die Hansestadt Lübeck überdurchschnittliches Mietpreisniveau auf – ein Beleg für das zu knappe Angebot in diesen Segmenten.

Im Vergleich zum Mietpiegel aus dem Jahr 2006 hat sich das Mietniveau in der Zwischenzeit erhöht. 2006 waren im Stadtgebiet Lübecks Mittelwerte der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen in mittlerer Wohnlage zwischen 4,73 und 7,37 EUR/m² pro Monat üblich. Während 2006 die Baualterklasse „1958–1968“ die günstigen Mietpreise (Mittelwerte) aufwies, trifft dies inzwischen für Wohnungen mit einem Baualter zwischen „1969–1978“ zu. Dies ist ein Indiz dafür, dass in Lübeck bereits in größerem Umfang Modernisierungen der Wohnungsbestände aus den 1950er und 1960er Jahren erfolgt sind, die sich auf den Mietpreis ausgewirkt haben.

Das Bestandsmieten-Niveau institutioneller Wohnungsunternehmen liegt gemäß der Datenabfragen noch unter dem Preisniveau des aktuellen Mietspiegels (Abb.11). Knapp die Hälfte der Mietverträge beläuft sich auf einen Quadratmeterpreis von unter 5 Euro. Die aus der Inseratsauswertung

3.2

Überdurchschnittliches Mietpreisniveau

Mietanstieg seit 2006

Bestandsmieten größerer Wohnungsunternehmen unter Mietpreisniveau

ersichtlichen aktuellen Angebotsmieten bewegen sich dagegen auf einem erheblich höheren Niveau – bei 54 % der Angebote wurde eine monatliche Miete von über 6 Euro/m² verlangt, für 30 % der Angebote musste eine monatliche Miete von 7 Euro/m² und mehr entrichtet werden.

Moderate Entwicklungstendenz

Nach der Einschätzung wohnungswirtschaftlicher Experten und des Mietervereins in Lübeck kann die Mietenentwicklung dennoch als moderat bezeichnet werden. Deutliche Nachfrageüberhänge mit entsprechend stark anziehenden Mieten gibt es nur im Segment kleiner Mietwohnungen mit 35 bis 50m² sowie großen Mietwohnungen für Familien mit Kindern. Die Mietpreissteigerung im Mietspiegel von 2006 bis 2012 beträgt beispielsweise bei Wohnungen von 25 m² bis unter 40 m² in der Baualtersklasse 1919 – 1948 74 Cent pro m². Ein besonders großer, ungedeckter Bedarf besteht laut Expertenbefragung ferner im Hinblick auf altengerechten (barrierearmen) Wohnraum. Das Defizit schlägt sich sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich nieder. Begehrt sind vor allem Angebote in zentraleren Lagen.

Baujahr	Wohnungsgröße			
	25 bis unter 40 m²	40 bis unter 65 m²	65 bis unter 85 m²	85 und mehr m²
bis 1918	6,04 4,50–7,00	6,16 5,40–6,94	6,62 6,03–7,50	6,21 5,26–7,05
1919–1948	5,83 * 4,91–6,95	5,41 4,73–6,09	5,41 4,92–6,04	5,03 4,60–5,60
1949–1957	5,36 5,00–5,70	5,38 4,97–5,81	5,65 5,07–6,50	5,45 * 4,85–6,33
1958–1968	5,32 4,78–6,00	5,15 4,50–5,95	5,07 4,44–5,76	5,25 4,67–5,90
1969–1978	5,96 5,35–6,80	5,53 5,21–5,82	4,80 4,29–5,19	4,96 3,90–5,81
1979–1990	5,63 * 5,50–5,70	5,32 5,02–5,70	5,73 * 5,42–6,00	
1991–2001		7,13 5,62–8,97	7,66 6,99–8,54	
2002–2011		7,45 6,66–8,50	7,84 6,80–8,50	8,63 6,89–11,25

Mietwerte = nettokalt / Oberer Wert in den Tabellenfeldern = Mittelwert
Untere Werte = Untere und obere Mietpreisspanne

Abb. 11: Mietspiegeltabelle Hansestadt Lübeck, Stichtag 01.01.2012
Quelle: Hansestadt Lübeck 2012: Mietspiegel

Rückgang des Sozialwohnungsbestands gestoppt

Der Bestand an Sozialwohnungen hat sich in Lübeck in den Jahren von 2003 bis 2006 deutlich von 11.500 auf 9.900 Wohnungen reduziert. Durch eine sehr gute Zusammenarbeit zwischen der Hansestadt Lübeck und der ortsansässigen Wohnungswirtschaft bei Neubauvorhaben ist es jedoch gelungen, den Sozialwohnungsbestand seit 2006 stabil zu halten und im Jahr 2011 sogar leicht zu steigern.

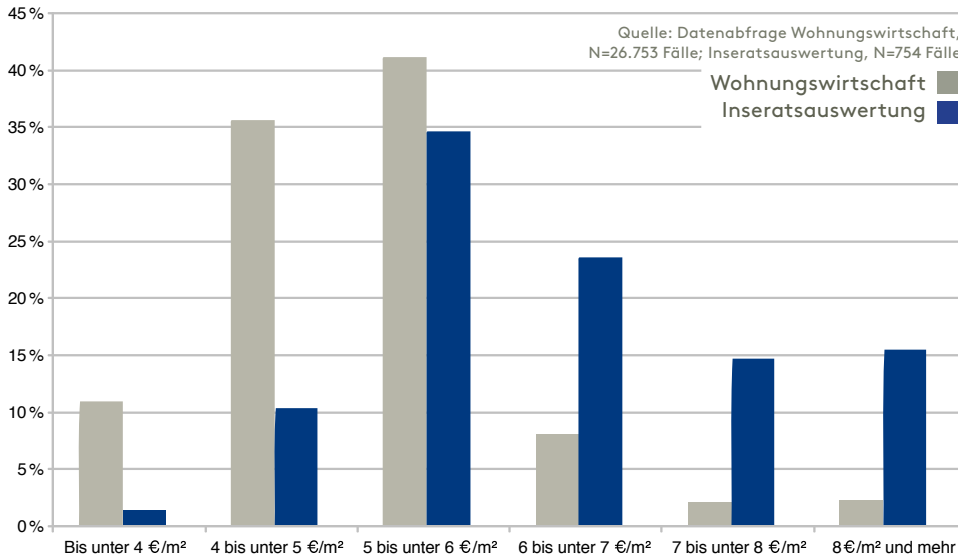


Abb. 12: Nettokaltmiete 2012

Würde der geförderte Wohnungsbestand nicht durch die Neuvereinbarung von Bindungen aufrechterhalten, käme es bis zum Jahr 2040 zu einem starken Abschmelzungsprozess dieses Bestands durch den Auslauf der Bindungen (in Abb. 13 schraffiert dargestellt). Dies könnte eine Verknappung des preisgünstigen Wohnungsangebotes zur Folge haben (vgl. Kapitel 6) und könnte zusätzlich die Möglichkeiten seitens der Hansestadt Lübeck einschränken, Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, über Belegungsbindungen gezielt unterzubringen.

Massiver Bindungsauslauf bis 2040

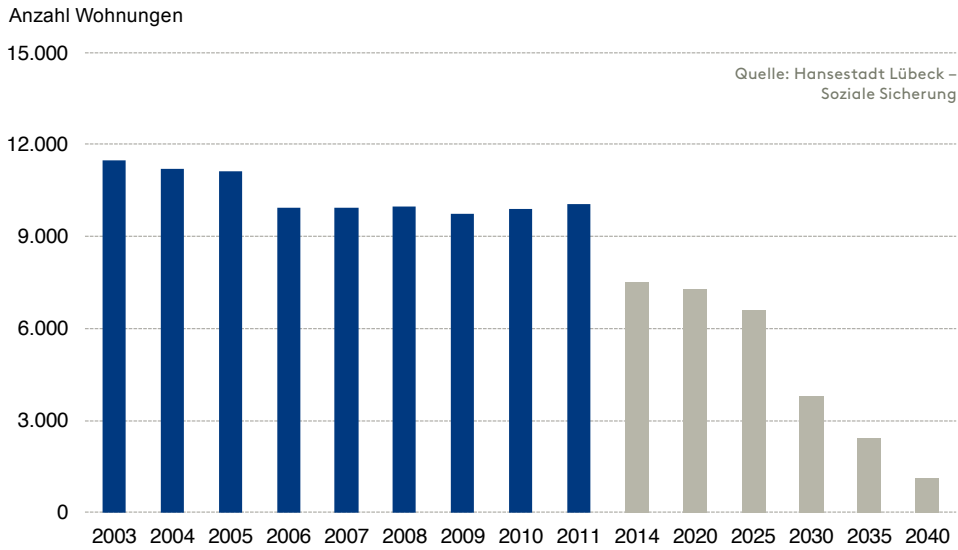


Abb. 13: Sozialwohnungen – Geförderter Mietwohnungsbestand 2003 bis 2011 und prognostizierter Bindungsauslauf bis 2040

Angespannter Markt für Wohneigentum

Der Markt für Wohneigentum zeigt nach einhelliger Einschätzung der befragten Experten deutliche Anspannungstendenzen. Insbesondere Objekte im mittleren Preissegment von 200.000 bis 250.000 Euro, die für Normalverdiener in Frage kommen, bestehe ein großer, ungedeckter Bedarf. Die Verknappung des Angebots ist eine Folge des verstärkten Interesses an Immobilien im Zuge der Finanzkrise (niedrige Zinsen, Unsicherheit bezüglich anderer Anlageformen). Wie in den Kapiteln 4.4 und 5.2 dargestellt, ergibt sich in der oberen Prognosevariante, die von einem leichten Anstieg der Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2025 ausgeht, ein entsprechender Zusatzbedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Steigende Preise für Wohneigentum

Infolgedessen ist in den vergangenen Jahren eine deutliche Preissteigerung für Ein- und Zweifamilienhausobjekte sowie Eigentumswohnungen zu beobachten. Während im Jahr 2001 noch durchschnittlich rund 143.800 Euro für ein Ein- oder Zweifamilienhausobjekt (ohne Grundstück) bezahlt wurden, steigerte sich der Verkaufswert der Objekte auf durchschnittlich 163.900 Euro im Jahr 2011 (+13,9%). Eine stärkere Preissteigerung lässt sich im Segment der Eigentumswohnungen beobachten, wo der durchschnittliche Verkaufspreis von rund 86.600 Euro (2001) auf 116.200 Euro (2011) anstieg (+34,2%).

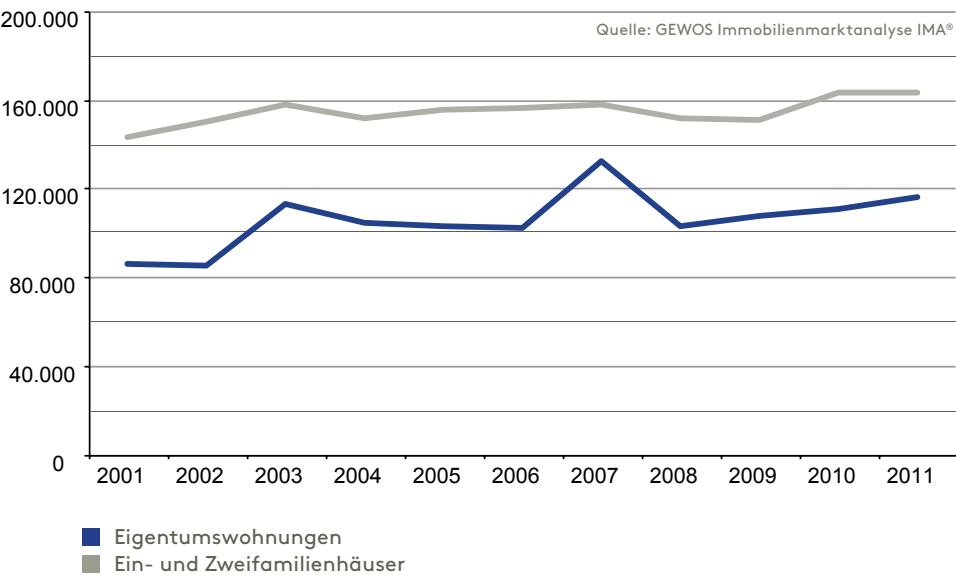


Abb. 14: Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen in Lübeck

Eigenheime in Lübeck günstiger als in Kiel und Flensburg

Abb. 15 zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Lübeck sowie ausgewählten Städten und Landkreisen Schleswig-Holsteins. Das Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser in Lübeck bewegt sich eher im unteren Drittel der Vergleichswerte, sowohl in der Landeshauptstadt Kiel als auch in Flensburg herrscht ein höheres Preisniveau, in den vergangenen Jahren hat aber eine sichtbare Annäherung stattgefunden. In den umliegenden Landkreisen Herzogtum-Lauenburg und Segeberg ist ein deutlich höheres Preisniveau festzustellen, im Landkreis Ostholstein sind dagegen deutlich kostengünstigere Objekte zu erwerben.

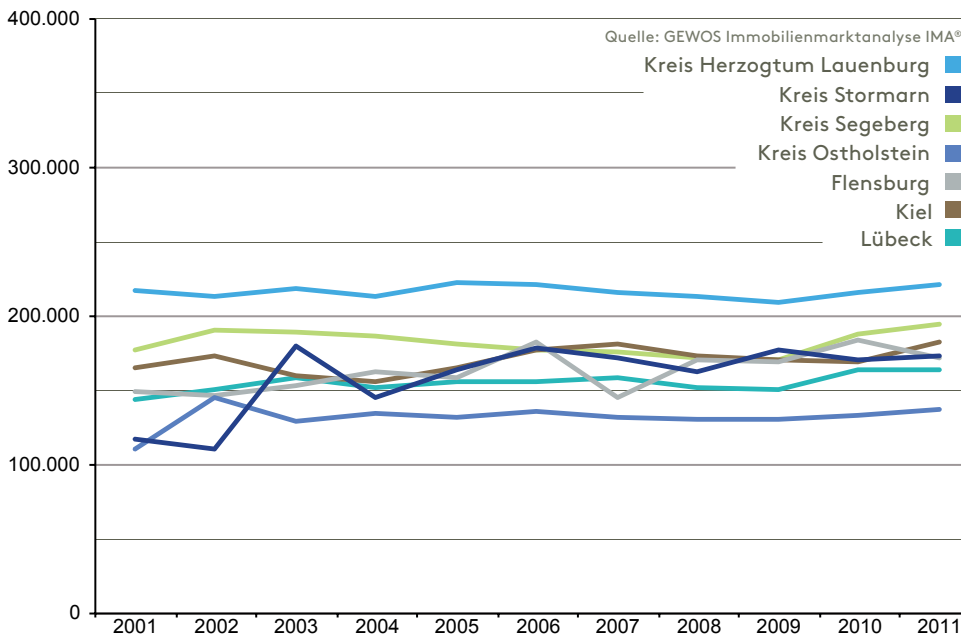


Abb. 15: Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Lübeck und ausgewählten Städten und Landkreisen

In den Jahren 2003 und 2004 gab es einen deutlichen Einbruch der Verkaufszahlen auf den Wohnungsmärkten. Dieser Verlauf ist auch aus der Entwicklung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Lübeck erkennbar (Abb. 16). Deutlich wird auch, dass die massiven Schwankungen der Kauffälle in erster Linie auf das unterschiedlich große Interesse an Eigentumswohnungen zurückzuführen ist, die häufig auch als Kapitalanlage erworben werden. Die Zahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt dagegen vergleichsweise konstant bei 600 bis 700 Kauffällen/Jahr.

Erholung der Verkaufszahlen

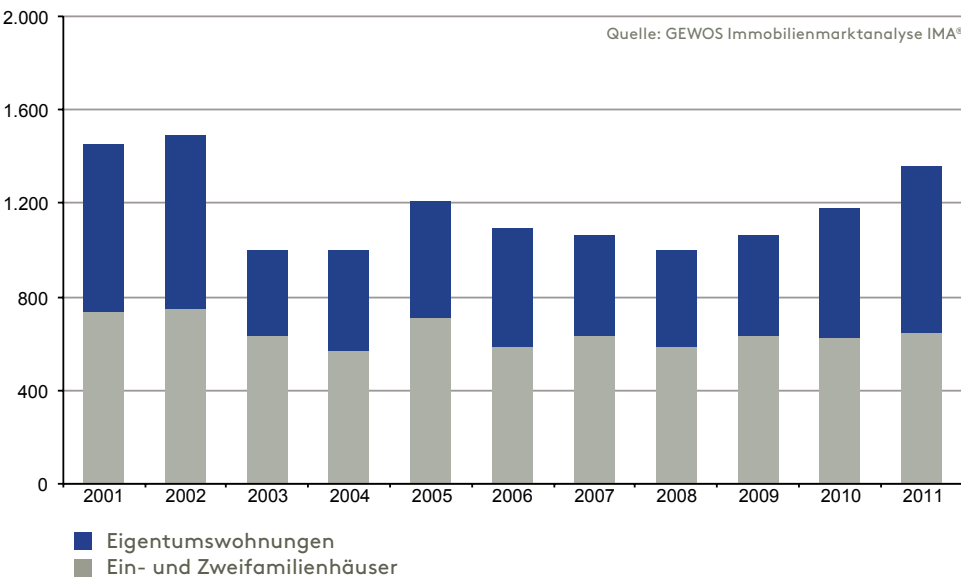


Abb. 16: Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen in Lübeck

..... 3.3 KLEINRÄUMIGE BETRACHTUNGEN ZUM WOHNUNGSANGEBOT

Bestände in der
Innenstadt, z.T. unter
Denkmalschutz

Geschichtlich bedingt weist die Hansestadt Lübeck eine sehr heterogene Stadtstruktur auf. Der in großen Teilen unter Denkmalschutz stehende und touristisch sehr beliebte Innenstadtkern hat durch seine Insellage und seine fest umschlossene Struktur eine herausgehobene Stellung. Knapp ein Drittel der Bestände der Wohnungswirtschaft in der Innenstadt sind vor 1945 errichtet worden.

Tab. 1 Verteilung der Baualtersklassen in den Stadtteilen bezogen auf den wohnungswirtschaftlichen Bestand						
Stadtbezirke	Gruppiertes Baujahr					
	vor 1945	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1999	ab 2000
Innenstadt	30%	13%	12%	12%	27%	6%
St. Jürgen	18%	28%	19%	3%	5%	27%
Moisling	0%	0%	40%	0%	38%	22%
Buntekuh	0%	0%	64%	28%	6%	2%
St. Lorenz-Süd	20%	18%	48%	3%	11%	0%
St. Lorenz-Nord	7%	15%	32%	17%	23%	6%
St. Gertrud	13%	47%	12%	7%	12%	9%
Schlutup	1%	10%	16%	51%	14%	8%
Kücknitz	7%	23%	32%	5%	29%	4%
Travemünde	0%	10%	39%	10%	39%	3%

Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft © GEWOS

Umfangreiche Sied-
lungserweiterungen
nach dem 2. Weltkrieg

Der nach dem Zweiten Weltkrieg einsetzenden Flüchtlingswelle wurde durch anfängliche Nachverdichtungen und die Entwicklung neuer Wohnstadtteile und -bezirke begegnet. In den 1950er Jahren wurde zunächst in dem Stadtbezirk St. Gertrud in größerem Umfang neuer Wohnraum geschaffen. St. Lorenz-Süd und die in den 1960er und 1970er Jahren durch Wohnsiedlungen der Neuen Heimat entstandenen Stadtteile Buntekuh und Moisling sind ebenfalls vor diesem Hintergrund zu sehen. In den Stadtbezirken Kücknitz und Schlutup wurden in dieser Zeit vermehrt Eigenheime errichtet.

Travemünde,
Kücknitz und Schlutup
mit eigenen Zentren

Stadtgeschichtlich ist Lübeck aus der Altstadt und seinen umliegenden Erweiterungen sowie mehreren umliegenden Dörfern entstanden, die sukzessive zusammengewachsen sind. Insbesondere die Stadtteile Travemünde, Kücknitz und Schlutup haben sich dabei ihr Zentrum und einen eigenständigen Charakter bewahrt. Kücknitz und Schlutup sind jedoch in Teilen deutlich durch ihre Nähe zu Hafenanlagen sowie anderen Gewerbegebieten und entsprechende Lärmemissionen geprägt. Beiden Stadtteilen ist zudem eine weniger gut ausgeprägte verkehrstechnische Anbindung an die Innenstadt Lübecks gemein.

Bedingt durch die günstige Autobahnanbindung (A1) setzen sich stärker verdichtete Strukturen auch außerhalb des Stadtgebiets Richtung Nordwesten in Stockelsdorf, Ratekau und Bad Schwartau fort. Die südöstlich und nördlich gelegenen Umlandgemeinden sind dagegen noch stärker ländlich geprägt.

Verdichtete Strukturen
auch außerhalb
des Stadtgebiets

Die Stadtteile Kücknitz, St. Jürgen und in Teilen St. Lorenz weisen hohe Anteile an Eigenheimen aus den 1950er und 1960er Jahren auf. Während viele institutionelle Wohnungseigentümer die Bestände dieses Baualters bereits grundlegend modernisiert haben bzw. Modernisierungen oder Abriss und Ersatzneubau geplant sind, weist ein Großteil der privaten Eigenheime Modernisierungsbedarfe auf. Die Erstbezieher dieser Eigenheime, die diese Immobilien heute häufig noch bewohnen, führen in der Regel keine umfassenden Bestandsanpassungen mehr durch. Investitionen werden vielfach erst bei einem Besitzerwechsel durch den neuen Eigentümer getätigt.

Ältere Eigenheim-
gebiete mit Moder-
nisierungsbedarf

Eigenheime mit sehr kleinen Grundrissen entsprechen dabei nur eingeschränkt den heutigen Wohnwünschen. Da Grundrissänderungen sehr kostenintensiv sind, empfiehlt sich aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten daher häufig der Abriss und Ersatzneubau. In Gebieten mit einer starken Nachfrage, wie in St. Jürgen und St. Lorenz regelt der Markt den Generationenwechsel verbunden mit Investitionen in der Regel. In weniger nachgefragten Lagen vollziehen sich dieser Wandel und die damit einhergehenden Modernisierungen nicht problemlos. Lagenachteile und der quantitative Rückgang der Zielgruppe Familien erschweren eine positive Entwicklung des Stadtteils. Eine mögliche Käuferschicht für den schwierigen Eigentümerwechsel solcher Eigenheimgebiete sind sogenannte Schwellenhaushalte, deren finanzielle Situation für einen Hauskauf im Normalpreissegment nicht ausreicht. Sollte diese Käuferschicht intensiv beworben werden, hätte dies jedoch auch Auswirkungen auf den Geschosswohnungsbau, da diese dort als Mieter wegfallen würden.

Generationenwechsel
nur in begehrten
Lagen ein Selbstläufer

In den Stadtteilen Buntekuh, Moisling und St. Lorenz-Süd bilden Mehrfamilienhäuser ein bedeutendes Bestandssegment. Während in Moisling und St. Lorenz-Süd in erster Linie kleine und mittelgroße Wohnungen angeboten werden, existiert in Buntekuh ein vergleichsweise großes Angebot an Wohnungen mit drei und dreieinhalb Zimmern, das für Familien geeignet ist. Das Mietpreisniveau ist in diesen Stadtgebieten im städtischen Vergleich gering, so dass auch Haushalte mit geringeren Einkommen hier bezahlbaren Wohnraum finden. Insbesondere in Buntekuh gibt es zudem ein großes Angebot an geförderten Wohnungsbeständen. In diesen Stadtteilen ist das Einkommensniveau der Bewohner entsprechend gering. Daher wird es in Zukunft – neben Maßnahmen im sozialen Bereich, wie in Buntekuh bereits durch das Programm Soziale Stadt gewährleistet ist – wichtig sein, die Wohnungsbestände nachfragegerecht weiterzuentwickeln und ein möglichst breites Spektrum an Zielgruppen anzusprechen. Beispielhaft sind hier die geplanten Aktivitäten im Stadtteil Moisling genannt.

Mehrfamilienhaus-
gebiete Buntekuh,
Moisling und
St. Lorenz-Süd
an zukünftige
Nachfrage anpassen

Moisling ist wie Buntekuh durch einen hohen Anteil an Zeilenbauten mit einzelnen Punkthochhäusern sowie preisgünstige Einfamilienhäuser auf geringer Grundfläche geprägt. In Teilen der Bestände, speziell in den Beständen aus den 1960er Jahren, bestehen nach Auskunft wohnungswirtschaftlicher Experten erhebliche Modernisierungsbedarfe. Um eine fortschreitende Ab-

Umfangreiche
Maßnahmen in
Moisling geplant

wärtsentwicklung von Moisling zu verhindern, beabsichtigt das städtische Wohnungsunternehmen Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH, die in diesem Stadtteil einen hohen Wohnungsbestand hat, innerhalb der kommenden 15 bis 20 Jahre umfangreiche bauliche und soziale Maßnahmen. Wie die Planungen für die weiteren institutionellen Bestände, insbesondere der nicht in Lübeck verankerten, deutschlandweit tätigen Unternehmen aussehen und zu einer Stabilisierung des Stadtteils beitragen, bleibt abzuwarten. Derzeit laufen für das Gebiet vorbereitende Untersuchungen, die in eine Programmanmeldung für das Förderprogramm „Soziale Stadt“ münden sollen. Die genannten Stadtteile weisen zusammen mit Schlutup das niedrigste Mietpreisniveau in Lübeck auf (vgl. folgende Abbildung).

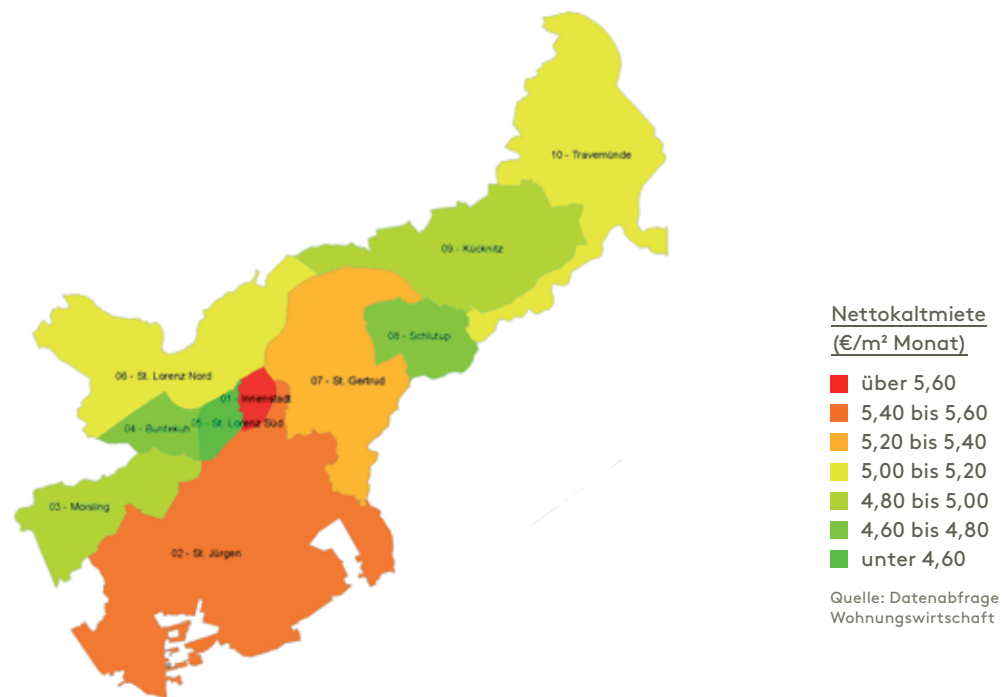


Abb. 17: Nettokaltmiete/m² in den Beständen der Wohnungswirtschaft

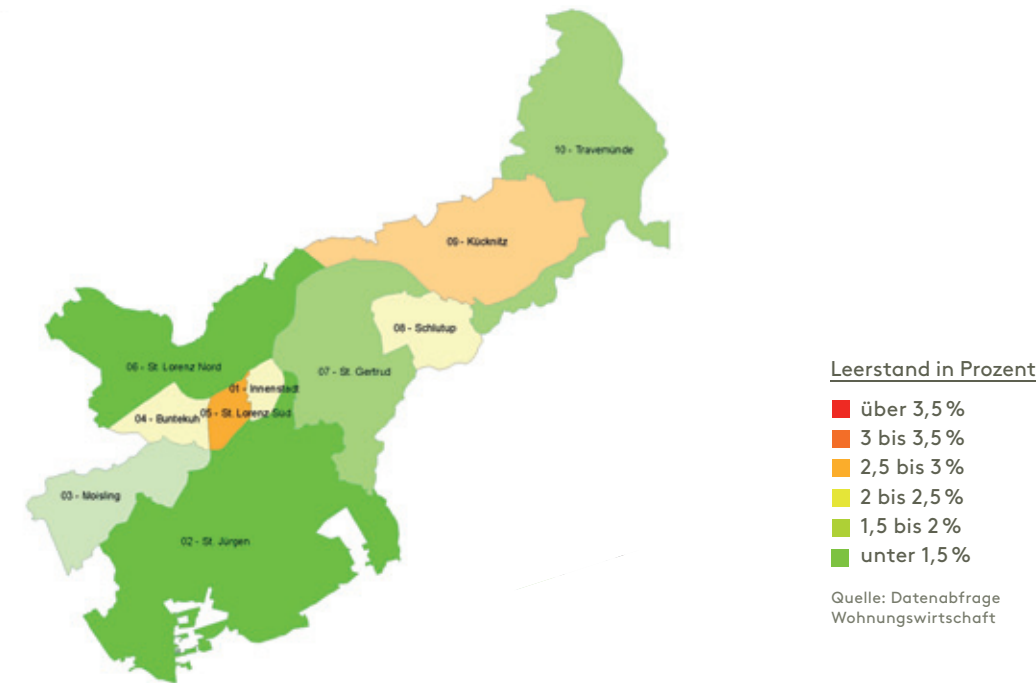


Abb. 18: Wohnungsleerstand in den Beständen der Wohnungswirtschaft

Die großen Stadtteile St. Gertrud und St. Jürgen weisen eine heterogene Struktur auf. Sie werden relativ stark nachgefragt, was sich auch in einem leicht überdurchschnittlichen Mietniveau widerspiegelt. Der Wohnungsbestand in St. Gertrud, der sich in der Hand größerer Wohnungsunternehmen befindet, ist zur Hälfte in der direkten Nachkriegszeit (bis 1959) entstanden. In St. Jürgen wurde dagegen – nicht zuletzt im Zuge der Entwicklung des Hochschulstadtteils seit 2000 sehr viel neu gebaut. St. Jürgen gehört mit St. Lorenz-Nord zu den Stadtteilen Lübecks mit dem niedrigsten Leerstand.

Stabile Entwicklung in St. Gertrud und St. Jürgen

NEUBAUTÄTIGKEIT IN DER HANSESTADT LÜBECK

3.4

Die Zahl der Baufertigstellungen in Lübeck weist in den vergangenen Jahren starke Schwankungen auf. Durchschnittlich wurden in den letzten zehn Jahren pro Jahr 270 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 480 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Eine besonders intensive Bauphase im Mehrfamilienhausbereich waren die Jahre 2003 und 2004 mit jeweils 1.000 oder mehr Wohnungen. Im Jahr 2011 kamen 630 Wohnungen neu auf den Markt, davon rund 200 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Baufertigstellungen mit starken Schwankungen

Die stark unterschiedlichen Gesamtfertigstellungszahlen sind insbesondere auf Schwankungen im Mehrfamilienhaussegment zurückzuführen. In den beiden Jahren mit den insgesamt höchsten Fertigstellungszahlen – 2003 und 2004 – machte das Mehrfamilienhaussegment jeweils 70 % der gesamten Bautätigkeit aus. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag der Anteil des Mehrfamilienhaussegments an allen fertiggestellten Wohnungen bei 62 %.

Große Unterschiede im Mehrfamilienhaussegment

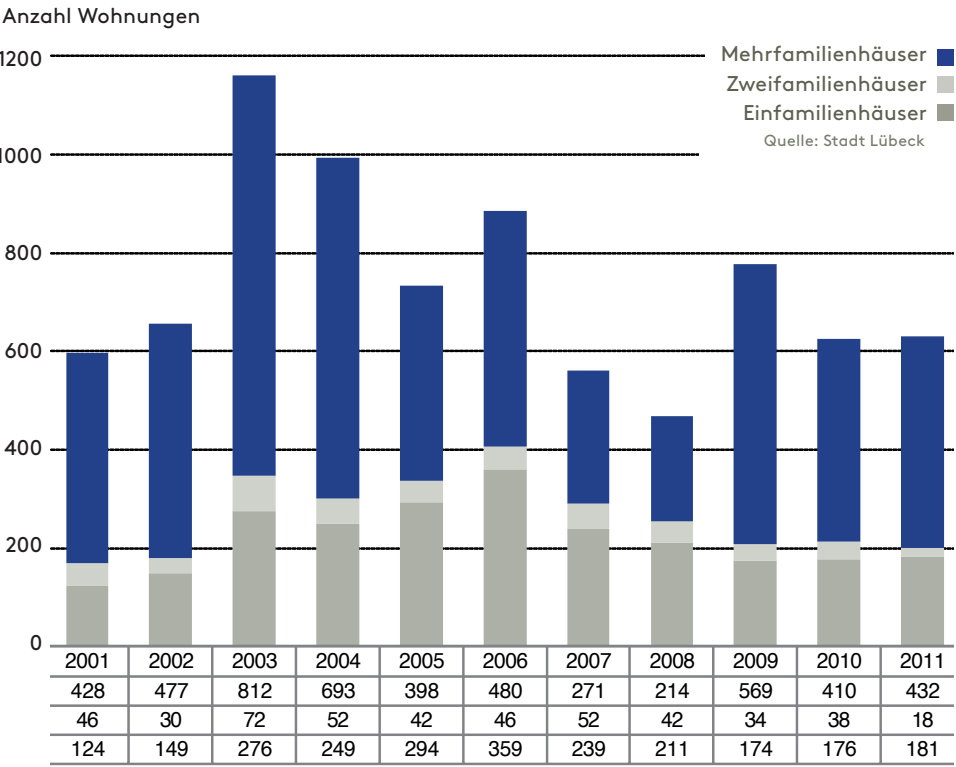


Abb. 19: Baufertigstellungen (Neuerrichtete Wohnungen in Lübeck 2001 bis 2011)

ZUSAMMENFASSUNG UND
HANDLUNGSBEDARF

ZUSAMMENFASSUNG „WOHNUNGSANGEBOT“

- Erhöhter Modernisierungsbedarf bei älteren Baualtersklassen
- Niedriger Leerstand
- Überdurchschnittliches Mietpreisniveau im Vergleich zum Umland
- Angespannter Markt für Wohneigentum
- Generationenwechsel nur in begehrten Lagen ein Selbstläufer

HANDLUNGSBEDARF:

- Wohnungsbestände in den Mehrfamilienhausgebieten Buntekuh, Moisling und St. Lorenz-Süd an zukünftige Nachfrage anpassen
- Zielgruppengerechte Wohnungsangebote für Zuzugspotenziale bereitstellen
- Anpassungsbedarfen im Zuge des demografischen Wandels gerecht werden
- Zielgruppenangepasste Steuerung von Baulandpreisen bei städtischen Liegenschaften

4

WOHNUNGSNACHFRAGE
IN DER
HANSESTADT
LÜBECK

Nachdem im vorherigen Kapitel die Angebotsseite des Lübecker Wohnungsmarktes beleuchtet wurde, soll nun auf die Nachfragesituation vor Ort eingegangen werden. Hierbei werden zunächst die aktuelle Struktur und die Entwicklung der vergangenen Jahre betrachtet, bevor in einem weiteren Schritt die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2025 prognostiziert werden. Neben der grundsätzlichen Betrachtung der Gesamtstadt wird hinsichtlich einzelner Indikatoren auch auf räumliche Unterschiede innerhalb des Lübecker Stadtgebietes eingegangen.

4.1 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Trendwende bei
Bevölkerungs-
entwicklung?

In den vergangenen zehn Jahren verzeichnete die Hansestadt Lübeck sinkende Einwohnerzahlen. Im Zeitraum 2000 bis 2012 hat die Hansestadt Lübeck einen Bevölkerungsrückgang von -0,9% zu verzeichnen. Das Bundesland Schleswig-Holstein kam im selben Zeitraum auf ein Bevölkerungswachstum um 1,8%. Der leicht rückläufige Entwicklungstrend Lübecks, der sich seit Mitte der 1990er Jahre fortsetzte, dauerte bis 2009 an. Die seitdem steigenden Bevölkerungszahlen deuten auf eine Trendwende im Sinne einer „Rückbesinnung auf die Stadt“ hin.

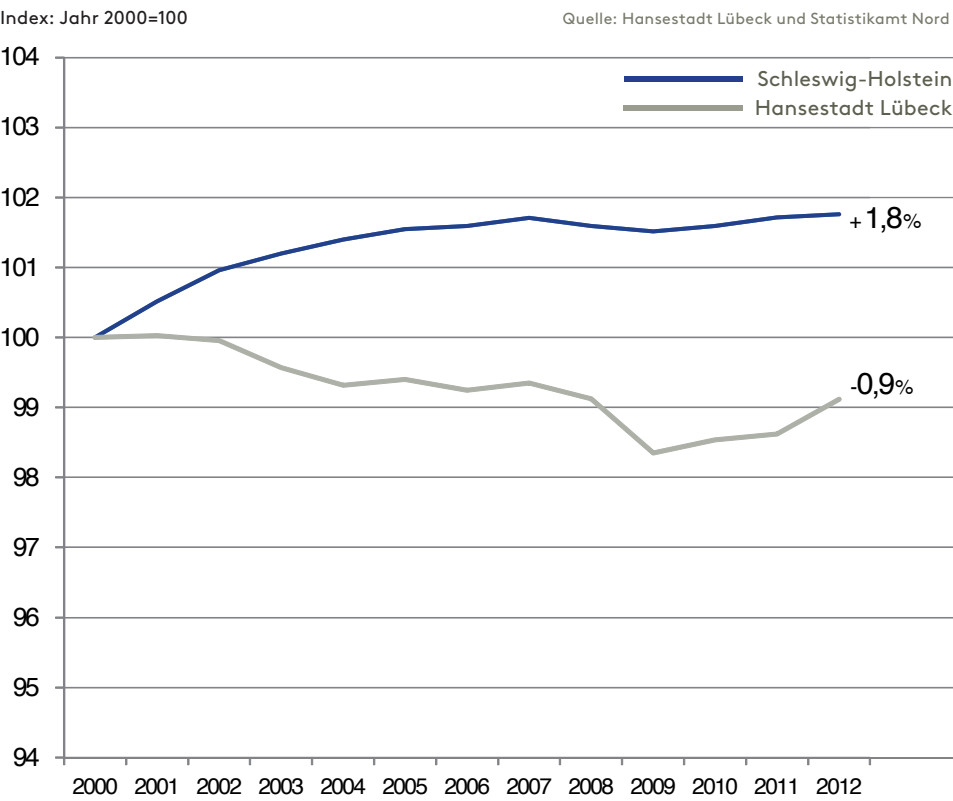


Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2012

Negative
natürliche Bevölke-
rungsentwicklung

Die aufgezeigte Einwohnerentwicklung wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung – das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen – und durch die Wanderungsentwicklung – die Anzahl der Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen bestimmt. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund der rückläufigen Geburtenentwicklung in Lübeck- wie

auch im gesamten Bundesgebiet – seit Jahren konstant negativ verläuft, stellt die Wanderungsentwicklung eine sehr dynamische Einflussgröße dar, die im Zeitverlauf große Unterschiede aufweist (vgl. Abb. 21). In den vergangenen zehn Jahren verlor die Hansestadt Lübeck im Zuge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durchschnittlich 810 Einwohner pro Jahr, gewann aber rund 610 Einwohner pro Jahr durch Wanderungen hinzu.

Während der Wanderungssaldo in den letzten Jahren mit Ausnahme der Jahre 2005 und 2007 die negative natürliche Entwicklung nicht kompensieren konnte, wurde in den Jahren 2010, 2011 und 2012 aufgrund eines Wanderungssaldos von rund 1.350, 1.250 bzw. 1.710 Personen ein deutlich positiver Gesamtsaldo erzielt.

Positiver
Gesamtsaldo 2010

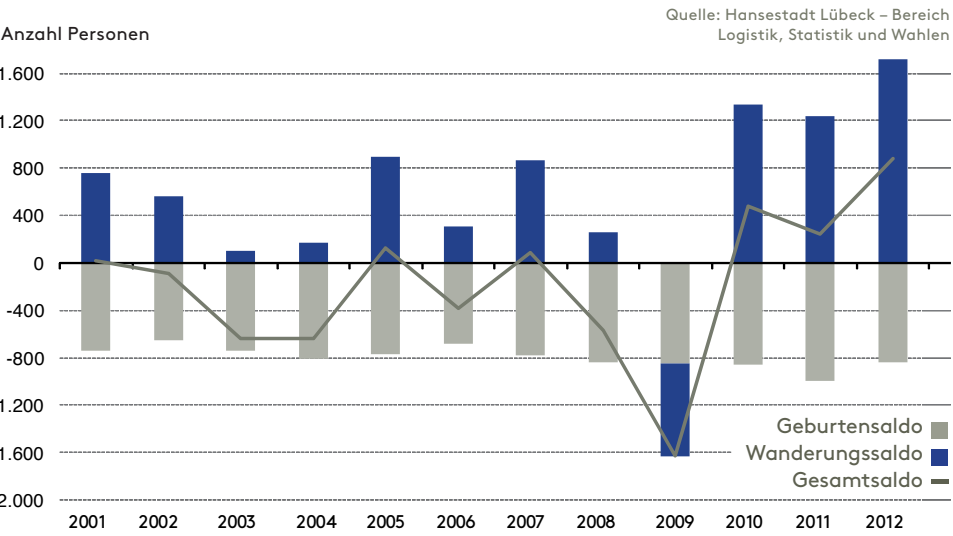


Abb. 21: Geburten- und Wanderungssaldo 2001–2011

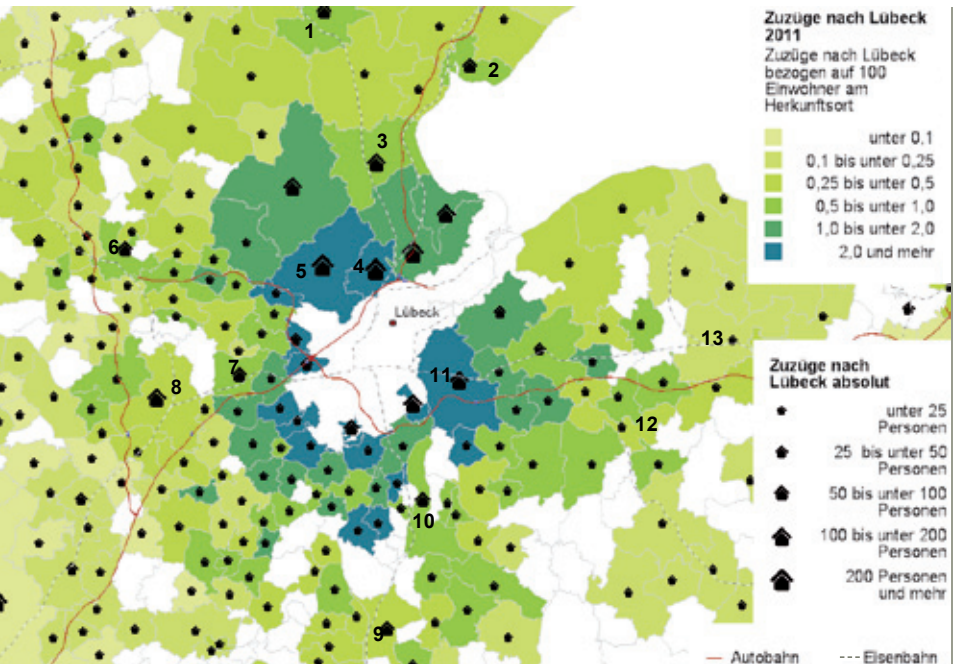


Abb. 22: Zuwanderung nach Lübeck 2011

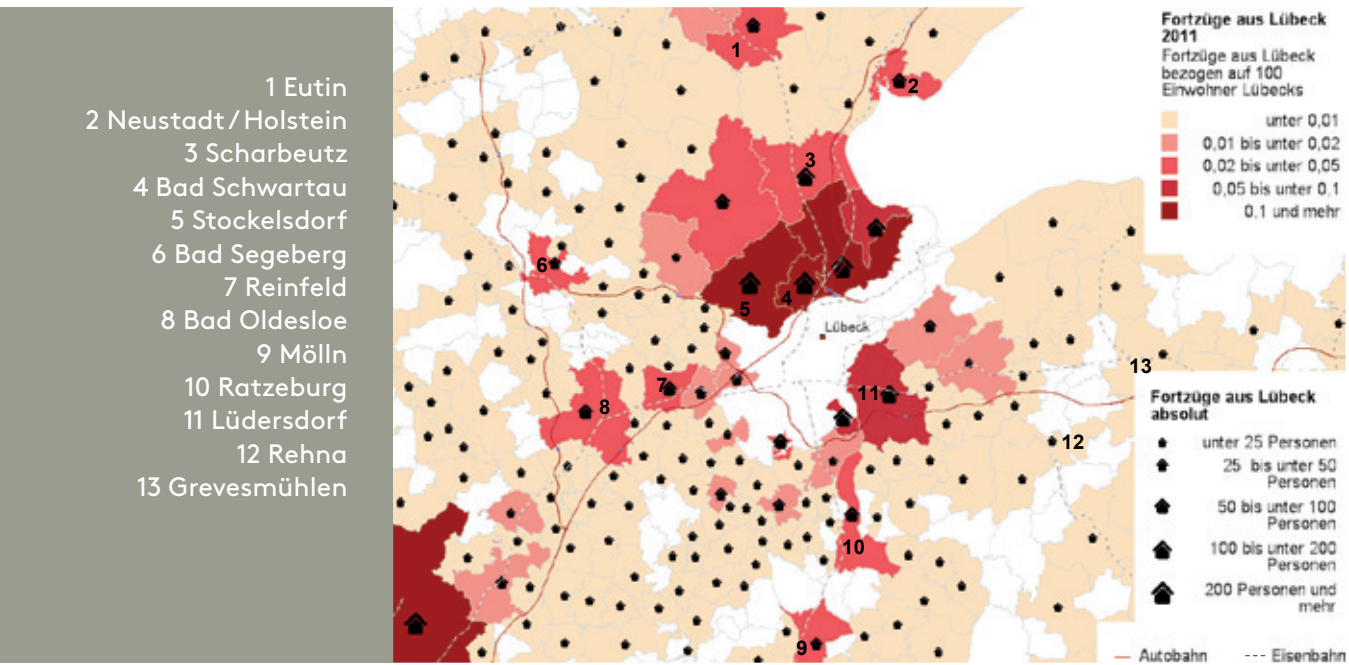


Abb. 23: Abwanderung aus Lübeck 2011

Starke Wanderungsverflechtungen mit direktem Umland

Wie die Abbildungen 22 und 23 zeigen, bestehen die stärksten Wanderungsverflechtungen der Hansestadt Lübeck insbesondere mit den direkt angrenzenden Gemeinden Stockelsdorf und Bad Schwartau des Kreises Ostholstein sowie Lüdersdorf im Osten der Stadt.

Wanderungsverluste gegenüber Hamburg

Quantitativ bedeutsame Wanderungsverflechtungen ergeben sich auch mit der nahe gelegenen Großstadt Hamburg (im Jahr 2011 insgesamt 790 Zu- und 881 Fortzüge).

Rückläufiges Wanderungsdefizit gegenüber Umlandgemeinden

Gegenüber den Umlandgemeinden insgesamt weist die Hansestadt Lübeck eine negative Wanderungsbilanz auf. Diese ist jedoch, wie Abb.24 illustriert, schwerpunktmäßig auf die Anziehungskraft der Nachbargemeinden Stockelsdorf und Bad Schwartau zurückzuführen. Seit der Mitte der 1990er Jahre lässt sich aus der amtlichen Statistik ein kontinuierlich zurückgehender Wanderungsverlust bezogen auf die Stadt-Umland-Wanderung beobachten.

Ausbildungsbedingte Zuwanderung, anschließender Fortzug

Die stärksten Zu- und Abwanderungsbewegungen zeigen sich innerhalb der Altersgruppen der 18 bis unter 25-Jährigen und der 25- bis unter 35-Jährigen (vgl. Abb. 25). Bei der jüngeren Altersgruppe kann Lübeck absolute Zuwanderungsgewinne verzeichnen, hierbei ist vor allem die ausbildungsbedingte Zuwanderung (z. B. zum Studium) verantwortlich. In der Phase der Familiengründung, in der Altersgruppe der 25- bis unter 35-Jährigen wie auch bei der Altersgruppe der 35- bis unter 45-Jährigen, verliert Lübeck dagegen Einwohner. Dieser Effekt schlägt sich auch in einer negativen Wanderungsbilanz minderjähriger Kinder und Jugendlicher nieder, die mit ihren Eltern die Stadt verlassen.

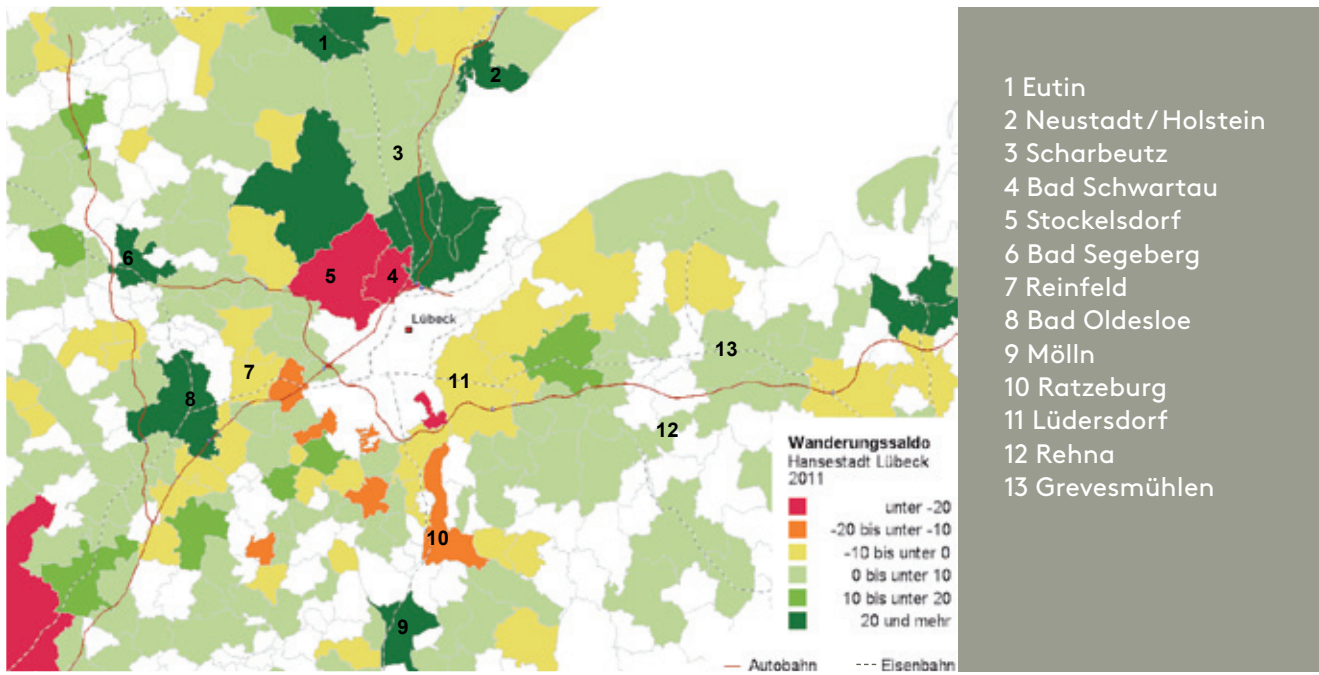


Abb. 24: Wanderungssaldo Lübeck 2011

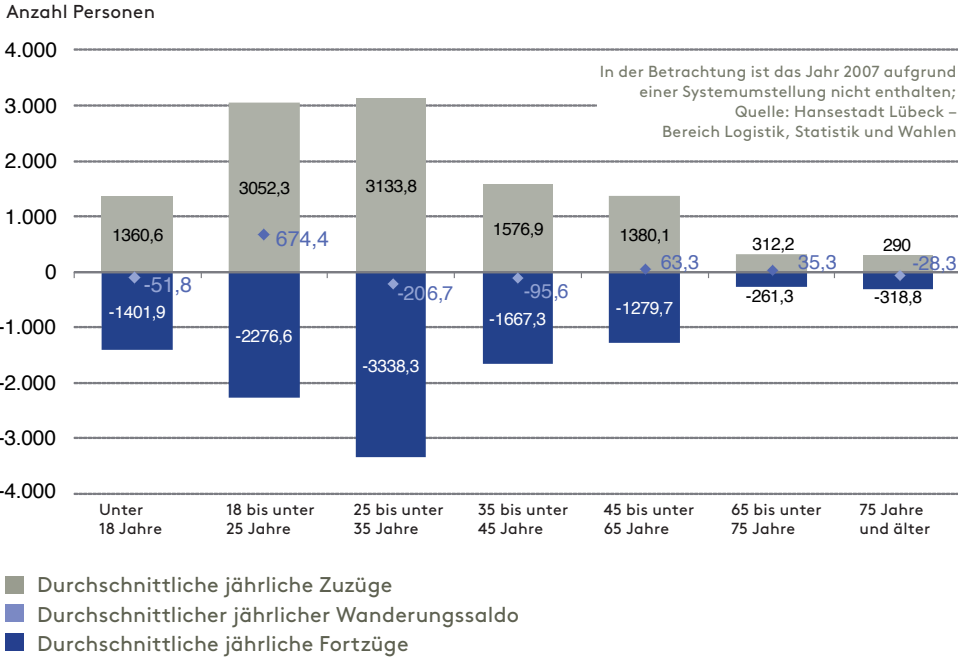


Abb. 25: Wanderungen nach Altersklassen 2003–2012 (Durchschnitt der jährlichen Zu-/Fortzüge und Salden)

Neben der absoluten Bevölkerungsentwicklung ist in Bezug auf den Wohnungsmarkt auch die Entwicklung der Altersstruktur von großem Interesse. Eine seit Jahren niedrige Geburtenzahl in Verbindung mit einer allgemein angestiegenen Lebenserwartung lassen die absolute Zahl wie auch den relativen Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung bundesweit ansteigen. Als bedeutender Universitäts- und Ausbildungsstandort in der Region ist es Lübeck jedoch gelungen, die Altersstruktur der Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren annähernd konstant zu halten (vgl. Abb.26).

In den vergangenen Jahren annähernd konstante Altersstruktur

Verschiebung der Altersstruktur

Erste Verschiebungen der Altersstruktur lassen sich in den Altersgruppen mittleren und höheren Alters erkennen. So gewann die Altersgruppe der 45-bis unter 65-Jährigen im Zeitraum der Jahre 2003 bis 2012 bei sinkender Einwohnerzahl rund 4.300 Personen hinzu, die Altersgruppe der ab 65-Jährigen vergrößerte sich um rund 4.600 Personen. Infolge der niedrigen Geburtenrate und der Abwanderungen von Familien mit Kindern ins nahe gelegene Umland hat sich die Zahl der minderjährigen Kinder und Jugendlichen im Zeitraum von 2003 bis 2012 um rund 2.800 Personen reduziert.

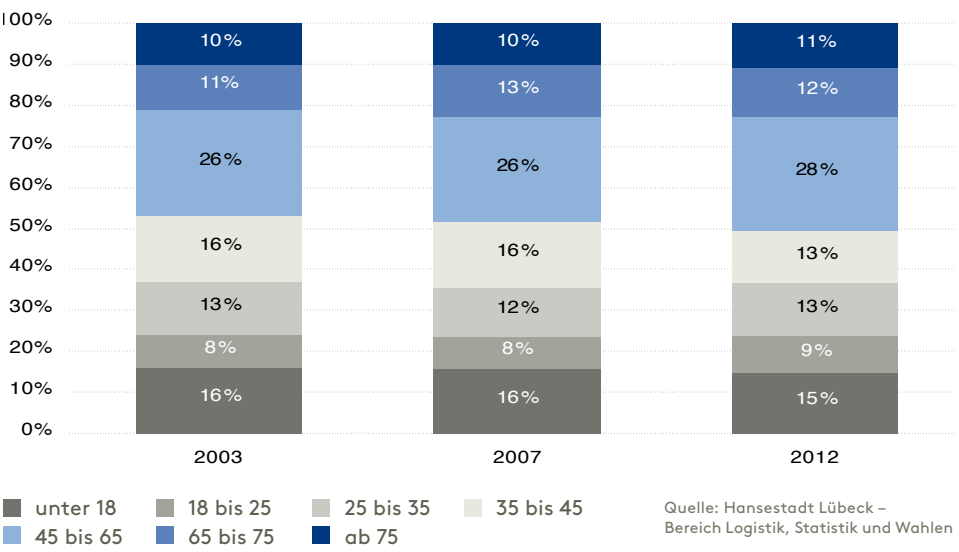


Abb. 26: Entwicklung der Altersstruktur 2001 bis 2012

KLEINRÄUMIGE BETRACHTUNGEN ZUR WOHNUNGSNACHFRAGE

Die für die Gesamtstadt dargestellten Prozesse der natürlichen Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung unterscheiden sich kleinräumig erheblich. Der Stadtteil St. Jürgen erfreute sich in den vergangenen zehn Jahren einer besonders großen Nachfrage und konnte seine Einwohnerzahl um 12,3 % steigern. Eine nur leicht negative Bevölkerungsentwicklung verzeichneten die Stadtteile St. Lorenz Nord (-0,3 %) und Innenstadt (-0,7 %). Die Stadtteile Buntekuh (-4,8 %), Kücknitz (-6,8 %) und Moisling (-13,6 %) waren dagegen durch die negativste Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet.

Eine deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zeigen dabei die Stadtteile Travemünde und St. Gertrud, die durch einen hohen Anteil älterer Bewohner ab 65 Jahren geprägt sind (vgl. Abb. 28). Insbesondere Travemünde gelingt es jedoch, dieses Defizit aufgrund seiner attraktiven Lage direkt an der Ostsee durch überregionale Zuwanderung wieder auszugleichen. Allerdings bezieht sich dieser Ausgleich lediglich auf die Bevölkerungszahl, nicht die Altersstruktur. Die Zuwanderung nach Travemünde erfolgt hauptsächlich durch ältere Menschen. Überdurchschnittlich viele Haushalte mit minderjährigen Kindern leben dagegen in Buntekuh, Schlutup und Kücknitz sowie in Moisling.

Kleinräumige Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung

Ältere Bewohnerstruktur in Travemünde und St. Gertrud

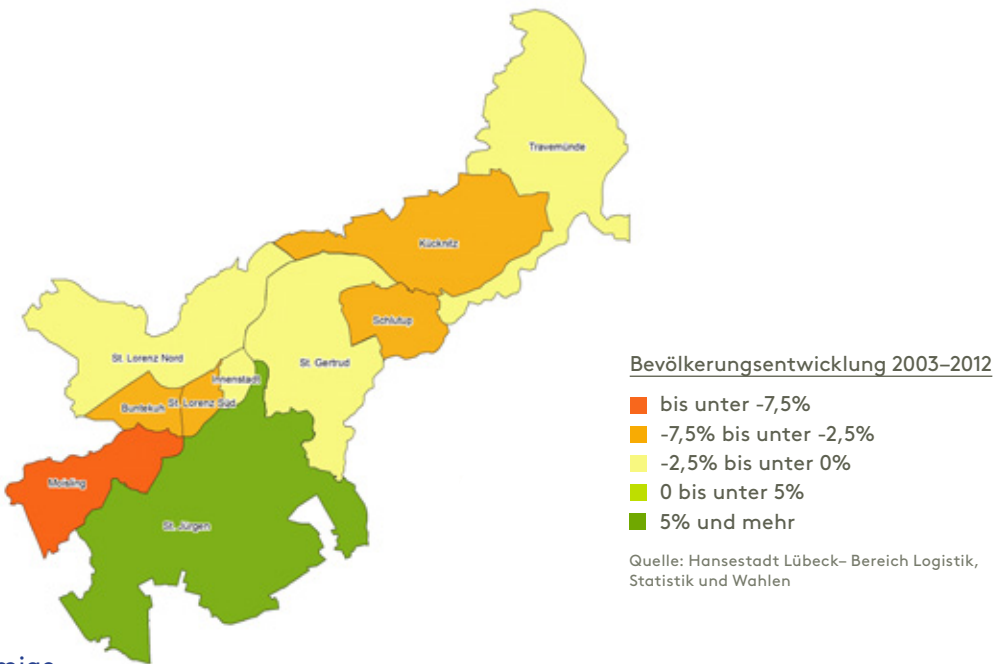


Abb. 27: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2003–2012

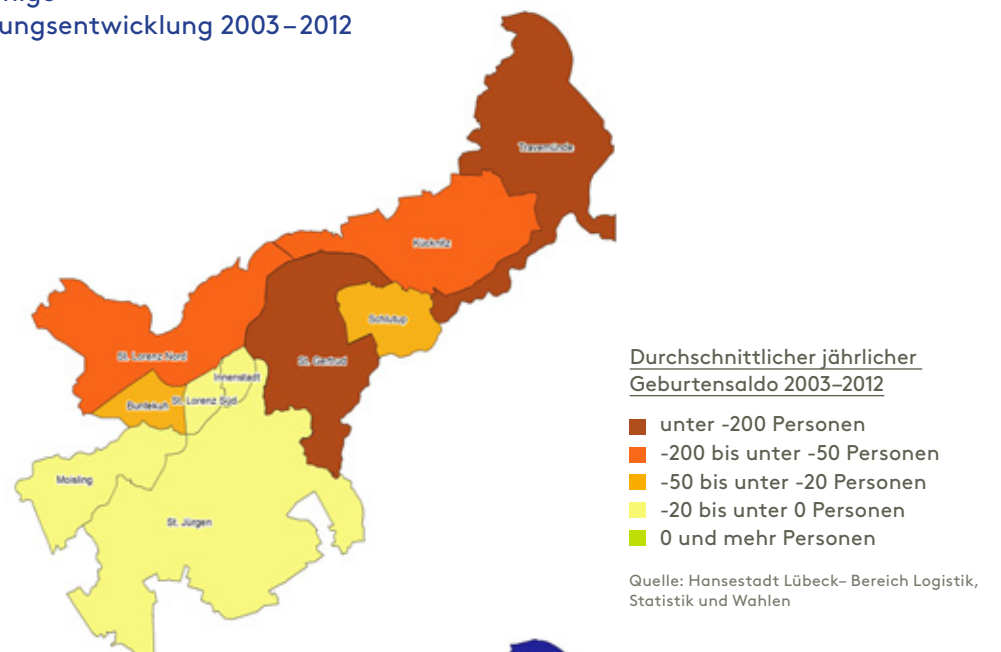


Abb. 28: Natürlicher Saldo: Differenz Geburten- Sterbefälle Jährlicher Durchschnittswert (2003–2012)

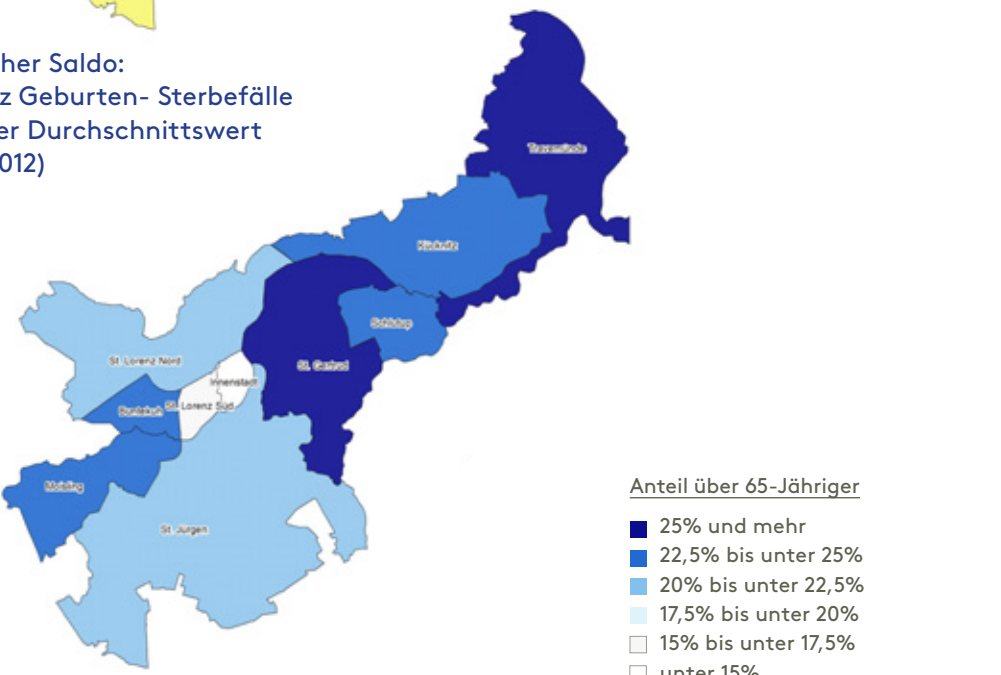


Abb. 29: Kleinräumige Altersstruktur Anteil Bevölkerung ab 65 Jahre 2012

Innerstädtische
Umzüge
bevorzugt nach
St. Lorenz-Nord,
St. Gertrud
und St. Jürgen-Mitte

Abb.30 weist den durchschnittlichen jährlichen Wanderungssaldo von Personen aus, die über die Gemeindegrenze nach Lübeck ziehen bzw. Lübeck verlassen. Ein Vergleich der beliebten Stadtteile von außerhalb Lübecks zuziehender und innerhalb Lübecks umziehender Haushalte zeigt ein in Teilen gegensätzliches Bild: Der Innenstadtbereich ist für viele von außerhalb Lübecks Zuziehende jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte der erste Anlaufpunkt, ebenso wie St. Jürgen-Mitte und Travemünde. Zu einem späteren Zeitpunkt findet – auch mangels preislich attraktiver, familiengerechter Angebote in den genannten Lagen – eine innerstädtische Migration aus dem Zentrum in die zentrumsnah gelegenen Gebiete St. Lorenz-Nord, St. Gertrud und St. Jürgen-Mitte statt, die als Wohnstandorte in Lübeck besonders beliebt sind.

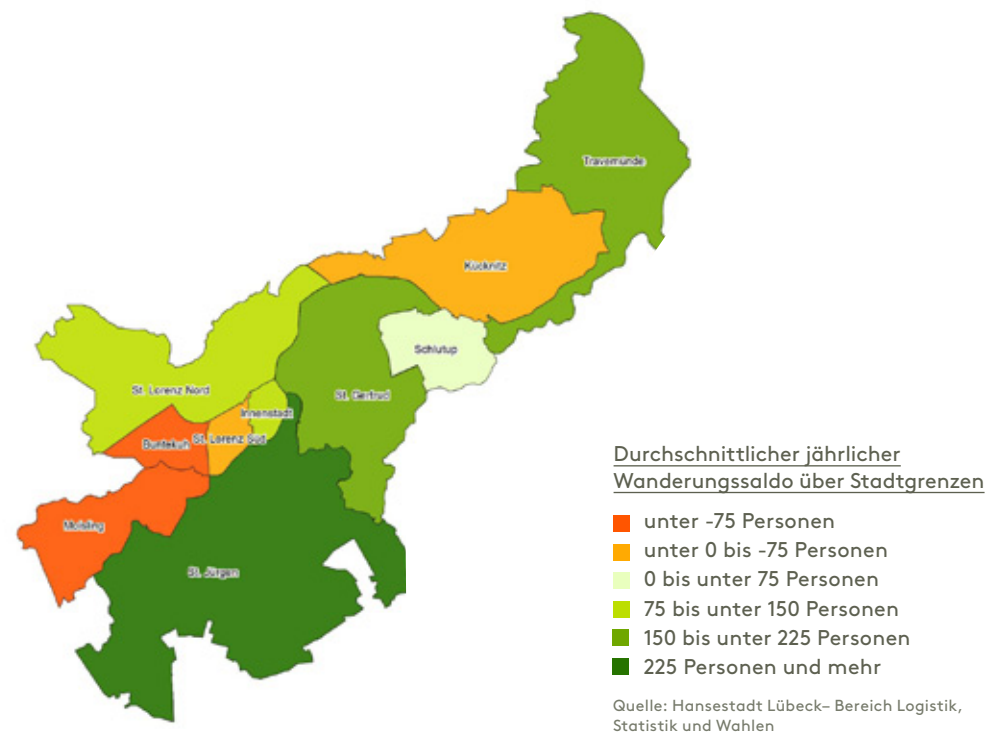


Abb. 30: Durchschnittlicher Wanderungssaldo (Über Gemeindegrenzen 2001–2012)

Sozialstruktur der
Bevölkerung:

Eine wesentliche Komponente zur Charakterisierung der Wohnungsnachfrage stellt die vorherrschende Sozialstruktur dar. Wichtige Indikatoren zur Kennzeichnung der Sozialstruktur sind das Arbeitslosenniveau, der Anteil an Transferleistungsempfängern sowie der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund im Stadtteil.

Arbeitslosigkeit ...

Wie bereits in den Rahmenbedingungen zum Lübecker Wohnungsmarkt aufgeführt, verzeichnete die Hansestadt Lübeck im Jahr 2012 mit insgesamt circa 11.000 Arbeitslosen eine Arbeitslosenquote von 10,4 %, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen. Kleinräumig differenziert fallen insbesondere in Moisling, Buntekuh und St. Lorenz-Süd deutlich höhere Arbeitslosenquoten auf, während die Arbeitslosigkeit in St. Jürgen und Travemünde besonders niedrig ist.

und Bezug von
Transferleistungen
nach SGB II

Dem gleichen räumlichen Muster folgt auch eine kleinräumige Differenzierung des Bezuges von Transferleistungen nach SGB II. Über das gesamte Stadtgebiet verteilt lebten zum 30.06.2011 rund 9.500 Einwohner bzw. 4,5 % der Gesamtbevölkerung in SGB II Bedarfsgemeinschaften. Hierbei weisen erneut die Stadtteile Moisling (8 %), Buntekuh (6,7 %) und St. Lorenz-Süd (6,5 %) die höchsten Transferleistungsbezieher-Anteile auf.

Bevölkerung mit
Migrationshintergrund

Auch der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung stellt ein wichtiges Merkmal zur Charakterisierung der Sozialstruktur dar. Insgesamt hatte die Hansestadt Lübeck zum 31.12.2011 rund 40.800 Einwohner mit Migrationshintergrund, dies entspricht einem Anteil von rund 19 % an der Gesamtbevölkerung. Unter der Bezeichnung, Personen mit Migrationshintergrund' werden nicht nur nicht-deutsche Staatsangehörige, sondern auch eingebürgerte Ausländer sowie Deutsch-Aussiedler zusammengefasst. Die Definition umfasst somit deutlich mehr Personen als der häufig zitierte „Ausländeranteil“. Kleinräumig differenziert sind auch hier deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen zu erkennen. Während in Schlutup (12,8 %), Travemünde (13,8 %) und St. Jürgen (13,9 %) vergleichsweise wenige Menschen mit Migrationshintergrund leben, ist in den Stadtteilen Buntekuh (34 %), Moisling (26,9 %) und St. Lorenz-Süd (23,5 %) eine deutlich höhere Konzentration festzustellen.

Unterdurchschnittliches
Haushaltseinkommen – niedrig
v.a. in der Innenstadt
und in St. Lorenz-Süd/
Buntekuh

Hinsichtlich der Kaufkraft pro Haushalt (GfK Kaufkraft 2012) bestätigen sich die Ergebnisse der vorangegangenen Analysen: Während die Haushalte im Innenstadtbereich sowie in St. Lorenz-Süd und Teilen Buntekuhs (Postleitzahlengebiet 23558) mit einem durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von unter 30.000 Euro pro Jahr auskommen müssen, verfügen die Haushalte in Travemünde über knapp 37.000 Euro pro Jahr. Im Durchschnitt liegt das Haushaltsnettoeinkommen in Lübeck mit knapp 33.500 Euro pro Haushalt und knapp 18.500 Euro pro Person auf einem vergleichbaren Niveau wie in den Städten Kiel und Flensburg, aber deutlich unter den Einkünften der Haushalte in den Landkreisen und dem Durchschnitt Schleswig-Holsteins (durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen 2011 rund 41.500 Euro).

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck und den hieraus resultierenden Neubaubedarf zu erhalten, wurde durch GEWOS eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2025 erstellt. Die Grundlage bildet eine Bevölkerungsprognose der Hansestadt Lübeck, Bereich Logistik, Statistik und Wahlen, der Jahre 2010 bis 2025. Zur Darstellung der Nachfrageentwicklung wurde eine Haushaltsprognose errechnet, die auf der Basisvariante der Bevölkerungsprognose aufbaut. Die hierdurch ermittelte Nachfrage wurde in einem weiteren Schritt dem vorhandenen Wohnungsangebot gegenüber gestellt.

4.3

Wohnungsmarkt-
prognose bis 2025

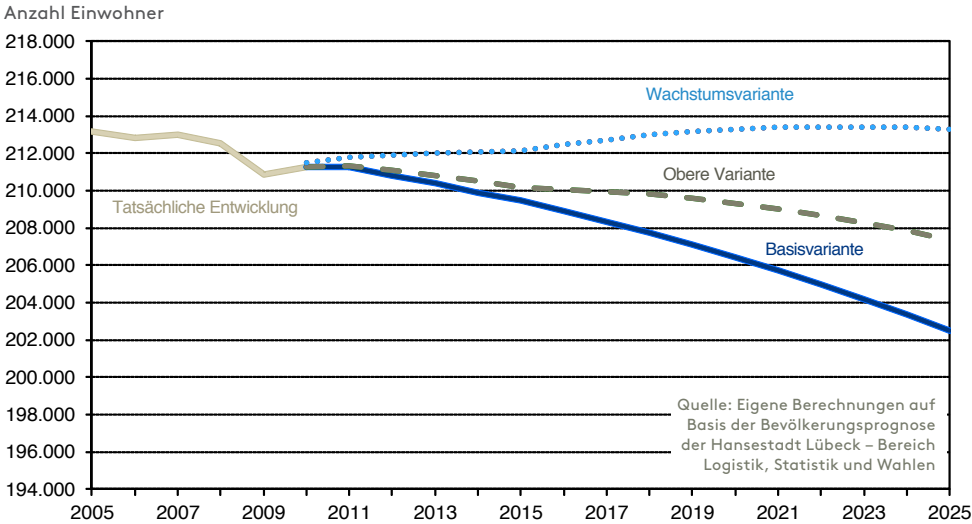


Abb. 31: Bevölkerungsprognose Lübeck 2025
(Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung)

Als Basisvariante dient die aktuelle Bevölkerungsprognose 2010 bis 2025 der Hansestadt Lübeck (Basisjahr 2009), die um die tatsächliche Entwicklung bis 2010 bereinigt wurde. Um den möglichen Entwicklungskorridor abzuzeichnen, wurden neben der Basisvariante eine obere und Wachstumsvariante errechnet, die sich durch unterschiedliche Annahmen bezüglich der Wanderungsentwicklung unterscheiden (vgl. Abb. 32). Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2010 bis 2012 ist überraschend positiv ausgefallen. Dabei könnte es sich sowohl um ein Indiz für eine Trendwende als auch um normale Entwicklungsschwankungen im Rahmen der Basisvariante handeln. In der Prognose wird die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung dargestellt, die die tatsächliche Nachfrage auf den Wohnungsmarkt ausübt. Zusätzlich zu den Einwohnern mit dem Hauptwohnsitz in Lübeck umfasst diese auch die relevante Nebenwohnsitzbevölkerung. Untermieter und Heimbewohner werden hingegen nicht berücksichtigt.

Basisvariante – „Szenario Stadt“
• Basis: Städtische Bevölkerungsprognose bis 2025 • Durchschnittliche Geburten- / Sterberaten der Jahre 2006–2009 • Altersspezifisch differenzierte Wanderungsbewegungen: ab 2012 jährliche Wanderungsgewinne von 250–400 Personen
Obere Variante – „Szenario Zuwanderung“
• Steigende Bedeutung Lübecks als Wirtschafts-, Bildungs-, Arbeits- und Wohnstandort (Ziele des ISEK) • erfolgreiche Anstrengungen u. a. in die Wirtschafts- und Strukturpolitik; aktive Baulandentwicklung • Ab 2016/2017 deutlich steigende Wanderungsgewinne: 500–700 Personen
Wachstumsvariante – „Szenario Wachstum“
• Steigende Bedeutung Lübecks als Wirtschafts-, Bildungs-, Arbeits- und Wohnstandort (Leitbild wachsende Stadt) • Deutlich stärkere Wanderungsgewinne: 900–1.100 Personen

Abb.32: Prognosevarianten – Annahmen

Basisvariante entspricht städtischer Bevölkerungsprognose

In der Basisvariante wird die städtische Bevölkerung in den Jahren 2010 bis 2025 um circa 8.800 Personen auf rund 202.500 Einwohner zurückgehen. Dieses entspricht einer Abnahme um 4,2%. Die obere Variante geht dagegen von einer dank starker Zuwanderung bis 2017 nahezu stabilen Bevölkerung aus, bis 2025 ergibt sich nach der oberen Prognosevariante ein Rückgang um 1,9%. Die Wachstumsvariante entspricht der kommunalen Zielsetzung und geht von einem Bevölkerungsanstieg um 0,9% (+1.800 Personen) bis zum Jahr 2025 aus.

Bevölkerungsabnahme um 8.800 Personen

Altersstrukturell betrachtet werden sich die bereits in Kapitel 4.1 skizzierten Verschiebungen weiter fortsetzen, wie Abb. 33 illustriert. So bleibt laut Basisszenario die Zahl der älteren Bewohner ab 65 Jahren trotz einer deutlich rückläufigen Gesamtbevölkerung quantitativ konstant (+300 Personen) und die Zahl der minderjährigen Kinder und Jugendlichen nimmt im Zeitraum von 2010 bis 2025 um 2.650 Personen ab.

Fortsetzung der altersstrukturellen Verschiebungen

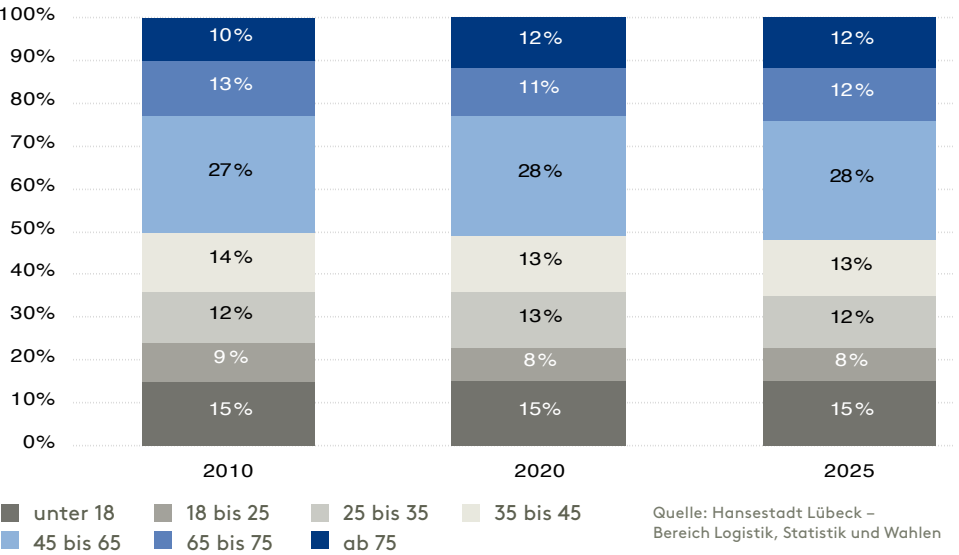


Abb. 33: Prognose der Altersstruktur 2010 bis 2025 (Basisszenario)

HAUSHALTSSTRUKTUR UND -PROGNOSE

Da letztlich nicht die reine Bevölkerung, sondern die Haushalte die relevante Größe der Wohnungsnachfrage darstellen, wird im Nachfolgenden die Struktur und Entwicklung der Haushalte in der Hansestadt Lübeck charakterisiert.

4.4

Haushalte als relevante Größe der Nachfrage

In der Hansestadt Lübeck gibt es derzeit rund 116.400 private Haushalte. Seit dem Jahr 2002 hat sich die Haushaltszahl somit um rund 1.700 Haushalte bzw. circa 1,5% erhöht. Da die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum nahezu stabil geblieben ist, ist dieser Anstieg ausschließlich auf eine anhaltende Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zurückzuführen. Lebten im Jahr 2002 noch durchschnittlich 1,88 Personen pro Haushalt, so ist diese Zahl auf 1,82 Personen pro Haushalt im Jahr 2011 gesunken. Damit folgt die Entwicklung in der Hansestadt Lübeck einem bundesweiten Trend hin zu kleineren Haushaltsformen. Der steigende Anteil älterer Menschen, die überdurchschnittlich häufig allein oder zu zweit wohnen, wie auch ein anhaltender Trend hin zu einer stärkeren Singularisierung in der Lebensführung vieler Menschen lassen die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich absinken.

Fortschreitende Singularisierung

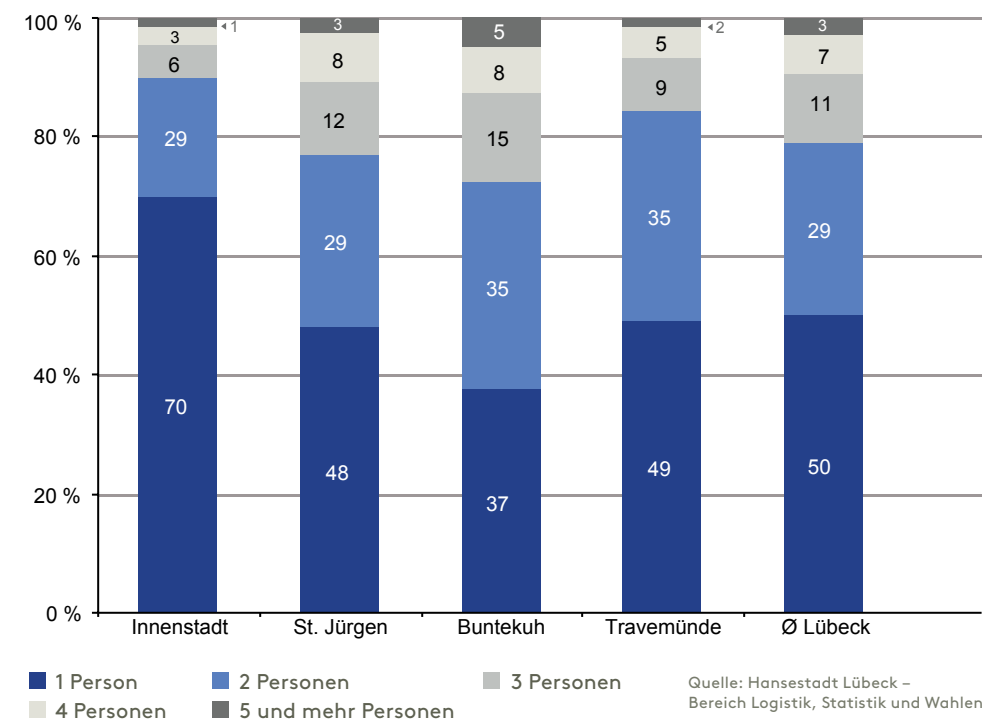


Abb. 34: Haushaltsstruktur in ausgewählten Stadtteilen Lübecks sowie in Lübeck insgesamt 2011

Jeder zweite Haushalt ist ein Einpersonenhaushalt

In jedem zweiten Haushalt in der Hansestadt Lübeck lebt nur eine Person. Haushalte mit drei Personen machen rund 11%, Haushalte mit vier oder mehr Personen knapp 10% aus. Im Durchschnitt leben in Lübecker Haushalten 1,82 Personen. Innerhalb der Stadt zeigen sich große Unterschiede hinsichtlich der Haushaltsstruktur (vgl. Abb.34). Während in der Innenstadt besonders viele Einpersonenhaushalte leben, leben in Buntekuh in über einem Viertel der Haushalte drei oder mehr Personen.

Nur 15% der Lübecker Haushalte sind „klassische Familien“

Entsprechende Unterschiede zwischen den Stadtteilen legt auch die Betrachtung differenziert nach Haushaltstypen offen (Abb.35). So sind nur 15% aller Lübecker Haushalte klassische „Kernfamilien“ mit Eltern und minderjährigen Kindern. Die Spanne reicht jedoch von über einem Fünftel der Haushalte in Schlutup bis zu 7% in der Innenstadt. Ein auffällig hoher Anteil Alleinerziehender lebt in Moisling (8,2%) und in Buntekuh (7,2%).

Ableitung der Haushaltszahlen aus Bevölkerungsprognose

Um die zukünftige Entwicklung der Haushaltszahlen als tatsächliche Nachfragegröße des Lübecker Wohnungsmarktes zu ermitteln, wurde durch GEWOS eine Haushaltsprognose mit dem Basisjahr 2010 erstellt. Hierfür wurden auf Basis der in Kapitel 4.3 dargestellten Bevölkerungsprognose bewährte Haushaltsmitgliederquoten verwendet, die die aktuelle Alters- und Geschlechtsstruktur der Lübecker Bevölkerung berücksichtigen. Im Ergebnis wird hierdurch für jedes Prognosejahr die Anzahl der Haushalte ermittelt.

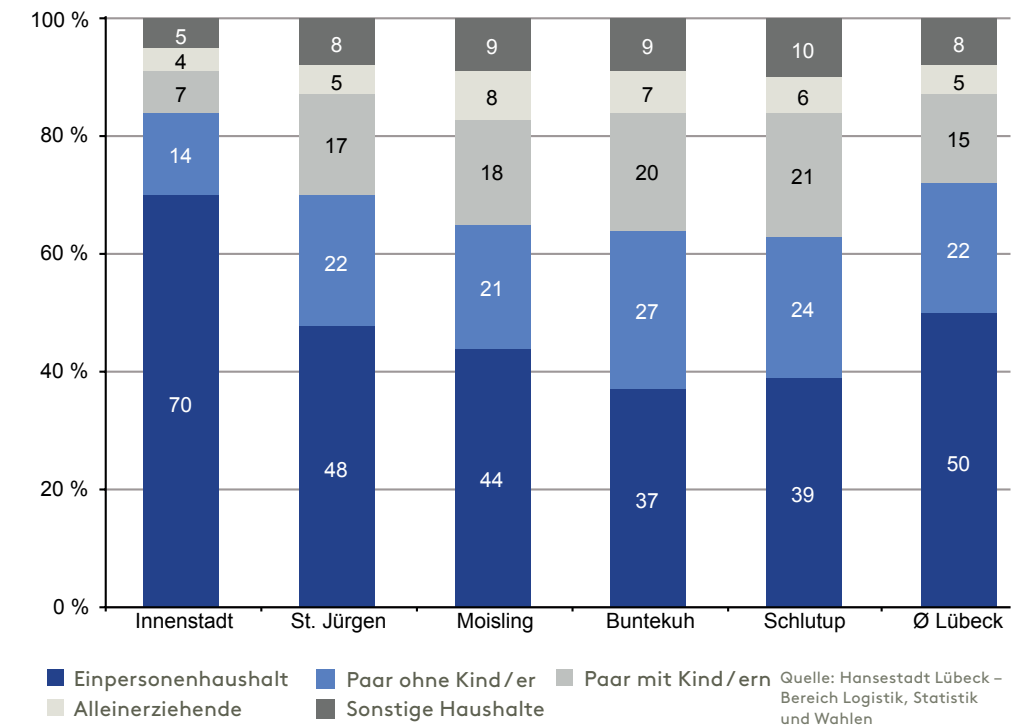


Abb. 35: Haushaltstypen in ausgewählten Stadtteilen Lübecks sowie in Lübeck insgesamt 2011

Ausgehend vom Basisjahr 2010 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Basisvariante bis zum Jahr 2025 um rund 2.800 Haushalte bzw. 2,5% zurückgehen. In der oberen Variante ist noch bis 2019 mit einem leichten Anstieg auf 111.350 im Jahr 2019 und ein anschließender langsamer Rückgang (2010 bis 2025: +0,4%) zu erwarten.

Rückgang privater Haushalte

Allein unter den sehr günstigen Annahmen der Wachstumsvariante ist von einem kontinuierlichen Anstieg der Haushaltszahl um insgesamt 3,3% auf 113.950 Haushalte in 2025 auszugehen. Diese Variante spiegelt die kommunale Zielsetzung wider zusätzliche Einwohner zu gewinnen und kann als die anzustrebende Variante verstanden werden.

Anstieg privater Haushalte in der Wachstumsvariante

Der Wachstumsvariante liegt die Annahme zugrunde, dass sich die Bevölkerungszahl zum Jahr 2025 um 1,0% erhöht. Im Vergleich zu der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen zehn Jahre wird diese Variante von GEWOS jedoch als sehr ambitioniert eingeschätzt. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Lübeck aufgrund der Femarnbeltquerung positive wirtschaftliche Effekte erfahren dürfte, die zu einer verstärkten Zuwanderung führen werden.

Gegenüber der oberen Variante wird sich die Bevölkerungszahl jährlich um 400 Personen mehr erhöhen. Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, verläuft die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Jahren negativ. Ein Rückgang der Einwohnerzahl konnte bisher nur durch den positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden. Zur Verwirklichung der anzustrebenden Wachstumsvariante müsste dieser Wanderungssaldo um jährlich rund 400 Zuzüge erhöht werden.

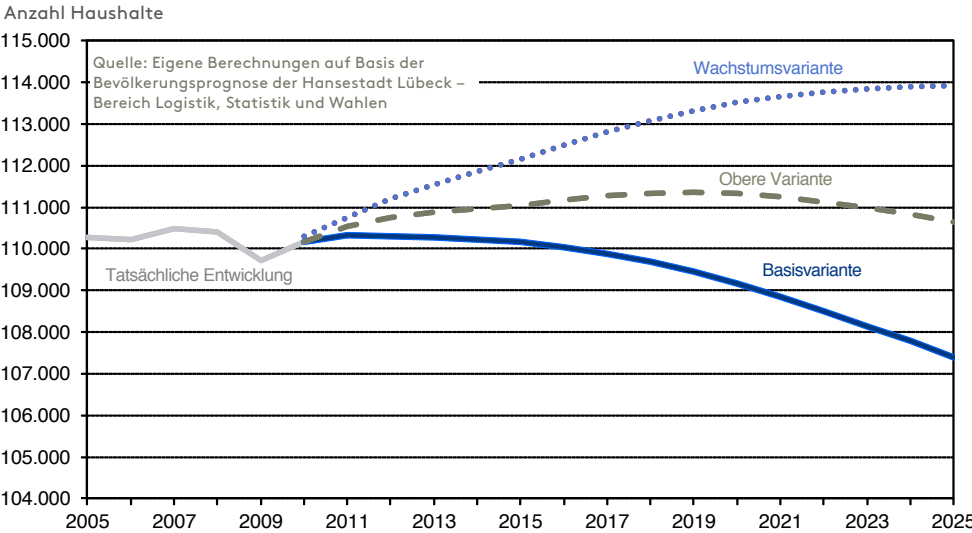


Abb. 36: Haushaltsprognose Lübeck 2025 (Wohnungsmarktrelevante Haushalte)

Tab. 2 Veränderungen Der Haushaltszahl			
	Haushalte 2010	Haushalte 2025	Veränderung
Basisvariante	110.150	107.400	-2.750
Obere Variante	110.150	110.650	+500
Wachstumsvariante	110.150	113.950	+3.800

4.5 WOHSITUATION UND WOHNWÜNSCHE DER LÜBECKER BEVÖLKERUNG

Schriftliche Haushaltsbefragung

Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes (WMK) Lübeck hat GEWOS eine Haushaltsbefragung durchgeführt. Neben der Beschreibung der aktuellen Wohnsituation werden vor allem qualitative Aspekte zur Charakterisierung der Nachfrage wie zum Beispiel Wohnpräferenzen oder Umzugsplanungen dargestellt. Die zielgruppenorientierten Angaben (z. B. Familien, Alleinerziehende, Senioren; siehe S. 64 ff) liefern unter anderem wertvolle Hinweise zu Qualitätsansprüchen sowie Lagepräferenzen. Die Ergebnisse bieten wichtige Grundlagen für die Entwicklung von Wohnbaulandflächen und für die Investoren.

Befragung von 10.000 Haushalten in Lübeck

Zur Durchführung der Befragungen wurden Zufallsstichproben aus den Einwohnermelderegistern Lübecks und ausgewählten Umlandgemeinden gezogen. Insgesamt wurden 10.000 Haushalte in Lübeck angeschrieben. Die Stichprobe wurde nach Stadtteilen geschichtet. In jedem Stadtteil wurden jeweils 5 % der Bevölkerung angeschrieben. Eine Ausnahme bildete der Stadtteil St. Jürgen Süd, bestehend aus den Stadtbezirken Blankensee, Wulfsdorf, Beidendorf, Krummesse, Kronsforde, Niederbüssau, Vorrade und Oberbüssau. Hier wurden 8 % der Anwohner angeschrieben, da aufgrund der geringen Einwohnerzahl von 3.185 sonst keine repräsentativen Aussagen getroffen werden könnten. Die Altersstruktur der befragten Haushalte in Lübeck stellte sich folgendermaßen dar:

Tab. 3 Rücklauf: Altersstruktur Haushalte		
Altersgruppe	Anzahl	Prozent
unter 6 Jahre	95	4,0%
6 bis unter 20 Jahre	261	11,1%
20 bis unter 30 Jahre	224	9,5%
30 bis unter 45 Jahre	309	13,2%
45 bis unter 65 Jahre	761	32,4%
65 Jahre und älter	698	29,7%

Verglichen mit der Altersstruktur des Statistischen Jahrbuchs der Hansestadt Lübeck 2011 sind die Altersgruppen der 45- bis 65-Jährigen und der über 65-Jährigen überproportional vertreten, wohingegen die 30- bis 45-Jährigen unterrepräsentiert sind. Dies ist ein typisches Bild für Befragungen dieser Art.

Stadtbezirk	Anzahl Fragebögen	Rücklauf
Innenstadt	611	124
St. Jürgen	2.061	429
Moisling	566	61
Buntekuh	540	74
St. Lorenz Süd	674	100
St. Lorenz Nord	1.905	309
St. Gertrud	1.904	330
Schlutup	321	43
Kücknitz	823	124
Travemünde	629	111
Gesamt	10.034	1.705



Abb. 37: Haushaltsbefragung Lübeck

Im Durchschnitt wurde bei den Haushaltsbefragungen in Lübeck und in den Umlandgemeinden ein Gesamtrücklauf von 16,2 % der versandten Fragebögen erzielt. In der Hansestadt Lübeck war der Rücklauf mit 17,1 % etwas höher als in den Umlandgemeinden (14,2 %; siehe S. 68 ff). In Lübeck sind die Ergebnisse der Befragung auch auf kleinräumiger Ebene repräsentativ. Einzige Ausnahme bildet der Stadtbezirk St. Jürgen Süd (Beidendorf, Blankensee, Wulfsdorf, Oberbüssau, Niederbüssau, Kronsforde, Krummesse, Vorrade) in dem ein unterdurchschnittlicher Rücklauf erzielt wurde.

Gesamtrücklauf: 16 %

Tab. 4 Rücklauf Haushaltsbefragungen				
Gemeinde	Einwohner	Fragebögen	Rücklauf	Rücklauf prozentual
Lübeck gesamt	213.368	10.002	1.705	17,1%
Umlandgemeinden	58.800	4.000	568	14,2%

WOHNSITUATION DER LÜBECKER BEVÖLKERUNG

Überwiegend Ein- und Zweipersonenhaushalte

Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Lübeck beträgt rund 25 %. Bei den Zweipersonenhaushalte sind es 51%. In über drei Viertel der Lübecker Haushalte leben somit maximal zwei Personen. Dreipersonenhaushalte machen nur 12%, Haushalte mit vier oder mehr Personen nur 10 % der Lübecker Bevölkerung aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der befragten Lübecker Haushalte beträgt 2,1 Personen. Dieser Wert ist verglichen mit den Daten von 2011 (1,8) leicht erhöht, was auf den höheren Rücklauf bei Mehrpersonenhaushalten zurückzuführen ist.

Mehrfamilienhäuser häufigster Gebäudetyp

Wie in Großstädten üblich lebt ein Großteil der Befragten Lübecker Haushalte in Mehrfamilienhäusern (54 %), 23 % leben in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, 25 % in Reihenhäusern und 20 % in Doppelhaushälften. Die Haushalte, die in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern leben, konzentrieren sich erwartungsgemäß in den am Stadtrand liegenden Stadtteilen. Stadtbezirke wie die Innenstadt, St. Gertrud Marli, Buntekuh und Moisling weisen hohe Anteile an „Mehrfamilienhausbewohnern“ auf.

Mehrheit der Befragten lebt zur Miete

53% der befragten Haushalte wohnen zur Miete. Die restlichen 47 % der Befragten sind Eigentümer ihrer jetzigen Wohnung oder ihres Hauses. 80 % davon leben in einem Eigenheim und 20 % in ihrer Eigentumswohnung. Im Vergleich zur amtlichen Statistik enthält die Stichprobe viele Eigentümer und Haushalte in Einfamilienhäusern. Hintergrund ist hier die geringe Teilnahmebereitschaft bei sozial schwächeren Haushalten, die überwiegend zur Miete im MFH-Segment wohnen.

Familien und ältere Haushalte leben überwiegend im Eigentum

Der Besitz von Wohneigentum (Eigentumswohnung oder Haus) ist insbesondere kennzeichnend für die Haushaltstypen Familien und Senioren. Mehr als jeder zweite Haushalt dieser Haushaltstypen lebt im Eigentum, wobei der Anteil bei Familien mit 55 % besonders hoch ausfällt. Während in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen lediglich 14 % im Eigentum leben, erhöht sich dieser Anteil mit zunehmendem Alter der Befragten. Ab einem Alter von über 60 Jahren wohnen über die Hälfte der Befragten in der eigenen Wohnimmobilie. Der Anteil an Wohneigentum ist in den südlichen Stadtbezirken des Stadtteils St. Jürgen und in Kücknitz besonders hoch.

Wohnfläche differenziert nach Wohnform

Die Wohnfläche der befragten Haushalte liegt im Durchschnitt bei 89 m². Die Wohnfläche unterscheidet sich nach Wohnform: Wohneinheiten mit großer Wohnfläche liegen zumeist in Eigenheimen, beziehungsweise sind Eigentumswohnungen. Hier liegt die Durchschnittsgröße bei 111 m², wo hingegen Mietwohnungen im Mittel Wohnflächen von 69 m² aufweisen. In den in-

nenstadtnahen Stadtteilen St. Lorenz Nord / Holstentor Nord, St. Lorenz Süd und im von Mehrfamilienhäusern aus den 1960er Jahren geprägten Stadtteil Buntekuh leben die Bewohner der befragten Haushalte in Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von weniger als 80 m². Die am Stadtrand gelegenen und von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Stadtteile St. Jürgen Süd (120 m²) und St. Gertrud Nord (105 m²), weisen hingegen einen überdurchschnittlichen Anteil an großflächigen Wohnungen auf.

Single- und Seniorenhaushalte fragen im Vergleich die kleinsten Wohnungen nach. Ein überwiegender Teil dieser Wohnstiltypen wohnt zur Zeit in Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 60 m². Die größte Wohnflächennachfrage haben mit durchschnittlich 120 m² Familien. Tendenziell bewohnen Haushalte mit einem hohen Einkommen größere Wohnungen als Haushalte mit einem geringeren Einkommen.

Im Mittel liegt die Anzahl der Zimmer pro Wohnung bei 3,6. Neben den Dreizimmerwohnungen (30 %) bilden Wohnungen mit zwei Zimmern (18 %) sowie vier Zimmern (20 %) die häufigsten Wohnungsgrößen. Rund 70 % der befragten Haushalte leben in Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Haushalte, die in einem Eigenheim wohnen, verfügen überdurchschnittlich häufig über eine Wohnung mit mindestens vier Zimmern. Die Mietwohnungen der befragten Haushalte haben in der Regel weniger Zimmer, meist nur zwei bis drei Zimmer.

Von den befragten Haushalten gaben 87 % an, mit Lübeck als Wohnort sehr zufrieden oder zufrieden zu sein. Auch die Zufriedenheit mit dem jeweiligen Stadtbezirk und mit der Wohnung beziehungsweise dem Haus ist mit 82 % und 84 % hoch, unterscheidet sich aber stark nach Wohnform. Haushalte die in Reihenhäusern, Doppelhaushälften oder Ein- / Zweifamilienhäusern leben, weisen höhere Zufriedenheitswerte (93 %) mit ihrem Haus auf als Bewohner von Mehrfamilienhäusern (76 %).

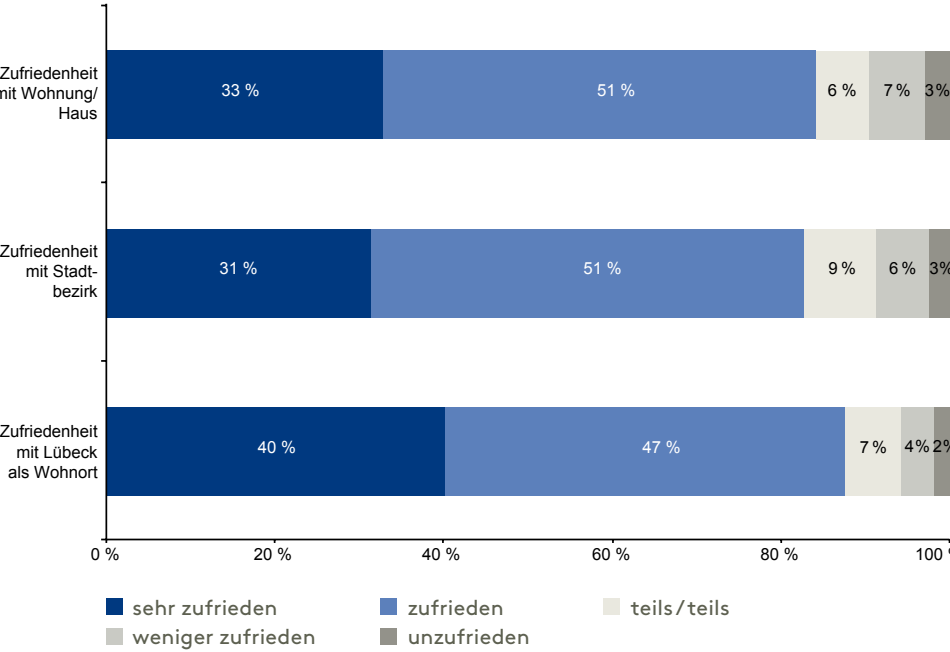


Abb. 38: Zufriedenheitswerte in Lübeck

Familien wohnen in größten Wohnungen

70 % wohnen in Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnungen

Hohe Zufriedenheit mit Lübeck als Wohnort

Zufriedenheit mit den Stadtbezirken

Die Zufriedenheit der Anwohner mit ihrem Stadtbezirk unterschied sich innerhalb Lübecks stark. Innenstadtnahe Stadtbezirke wie St. Jürgen, St. Gertrud oder die Innenstadt selbst, schnitten sehr gut ab. Überraschenderweise waren auch 80 % der Anwohner des sozial eher schwachen Stadtbezirks Buntekuh sehr zufrieden oder zufrieden. Die Bewohner der Stadtbezirke Moisling und Schultup waren im Vergleich am wenigsten mit ihrem Stadtbezirk zufrieden.

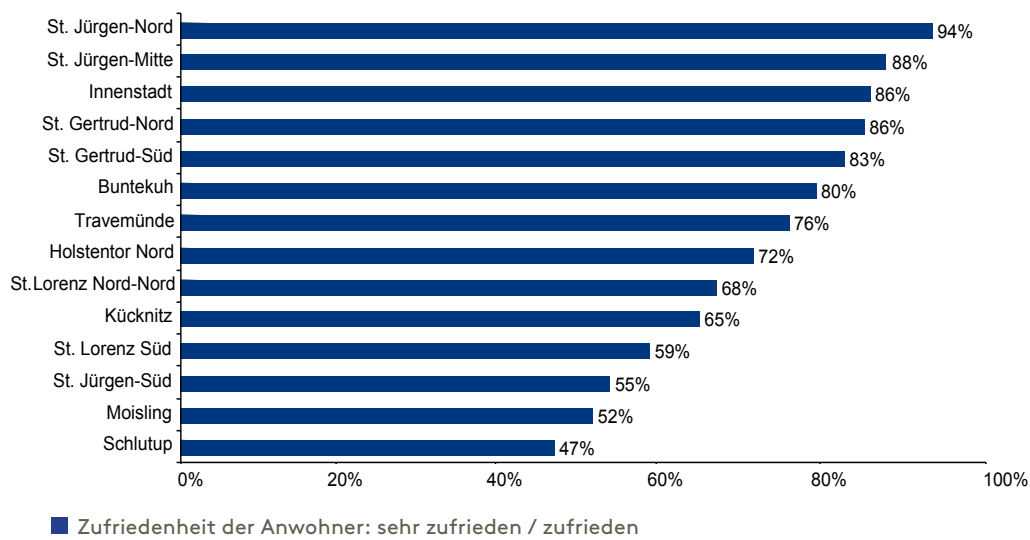


Abb. 39: Zufriedenheit der Anwohner mit ihrem Stadtbezirk

Einkaufs- und Parkmöglichkeiten fehlen

Als größtes Defizit in den Stadtbezirken wurden die allgemeinen Einkaufs- und Parkmöglichkeiten angegeben. Diese Aspekte wurden in allen Stadtbezirken als häufigster Mangel genannt, jedoch tritt die Problematik in den verdichteten innenstadtnahen Bezirken stärker auf.

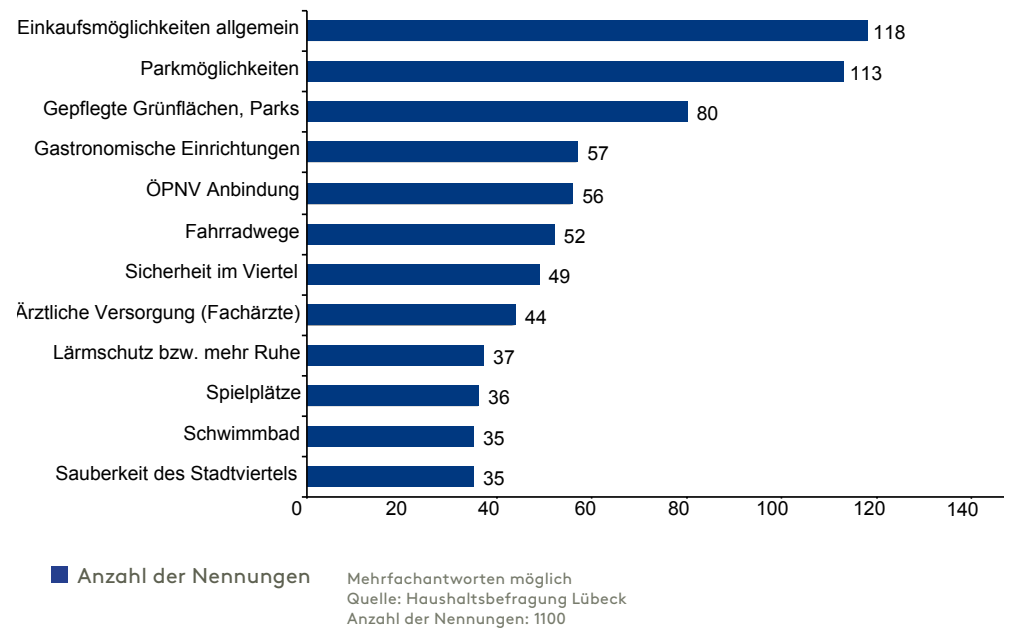


Abb. 40: Was fehlt im Stadtbezirk?

WOHNWÜNSCHE DER LÜBECKER BEVÖLKERUNG

Insgesamt erwägen 27 % der Bewohner Lübecks einen Auszug aus ihrer jetzigen Wohnung/ihrer Haus. Hierbei beziehen sich die Umzugsabsichten bei 12 % der Umzugswilligen auf die nächsten 12 Monate, bei 8 % auf die nächsten 3 Jahre und 12 % erwägen einen langfristigen Umzug. Über zwei Drittel der Haushalte mit Umzugswunsch möchte innerhalb des Stadtgebietes von Lübeck umziehen. Singlehaushalte wollen mit 38 % Umzugsabsicht am häufigsten umziehen, wohingegen Seniorenhaushalte mit einem Anteil von 17 % erwartungsgemäß am wenigsten bereit sind umzuziehen. Bei den Singlehaushalten haben vor allem die unter 45-Jährigen die Absicht umzuziehen.

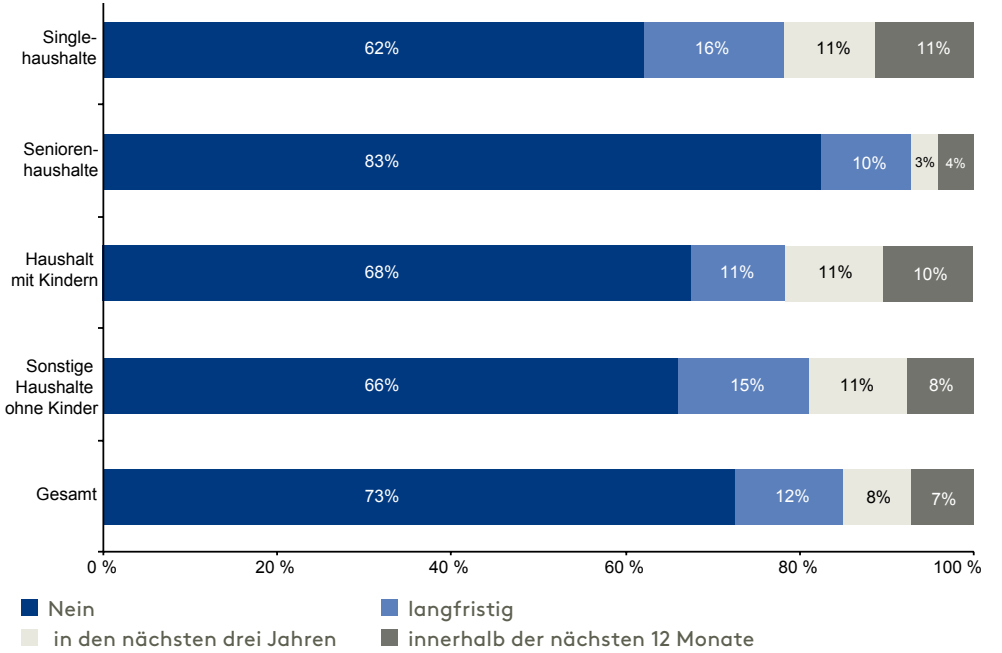


Abb. 41: Umzugsabsichten nach Haushaltstyp

Als meistgenannter Grund für einen geplanten Umzug wurde mit 16 % die nicht altersgerechte Wohnung genannt. Dies bestätigt die Aussage der Experten im Hinblick auf die bestehende Nachfrage in diesem Segment (siehe S. 21). 90 % derjenigen, die als Umzugsgrund eine nicht altersgerechte Wohnung nannten, sind über 50 Jahre alt. Rund 15 % der Befragten, die Umzugsgründe angaben, nannten die nicht mehr passende Wohnungsgröße als Ursache für den geplanten Umzug. Dies ist, neben einer unattraktiven Wohnung (29 %) auch der wichtigste Umzugsgrund für Familien (36 %). Für Singlehaushalte hingegen sind private Gründe (Zusammenziehen mit dem Partner etc.) mit 39 % und die Lage des Arbeits- / Ausbildungsplatzes (26 %) die ausschlaggebenden Gründe für einen geplanten Umzug.

Die Mehrheit der über 65-Jährigen (82 %) wollen generell nicht umziehen. Bei den umzugswilligen Seniorenhaushalten wurde betreutes Wohnen mit 32 % am häufigsten unter den seniorengerechte Wohnformen, die als Alternative zur jetzigen Wohnung in Frage käme, genannt. Unabhängig von ihren konkreten Umzugsplänen können sich knapp 40 % der Senioren keinen Umzug in seniorengerechte Wohnformen vorstellen. Unter den Seniorenhaushalten, die einen Umzug planen, sind 26 %, die spezielle Wohnformen ausschließlich für Senioren für sich ablehnen. Ein Umzug in ein Mehrgenerationenhaus wird in dieser Gruppe von 25 % als vorstellbar empfunden – gegenüber 15 % in der Gesamtgruppe der Senioren.

4.5.2

Rund ein Viertel der Lübecker haben Umzugsabsichten

Nicht altersgerechte Wohnung meistgenannter Umzugsgrund

Eigene Wohnung bei vielen Senioren präferierte Wohnform

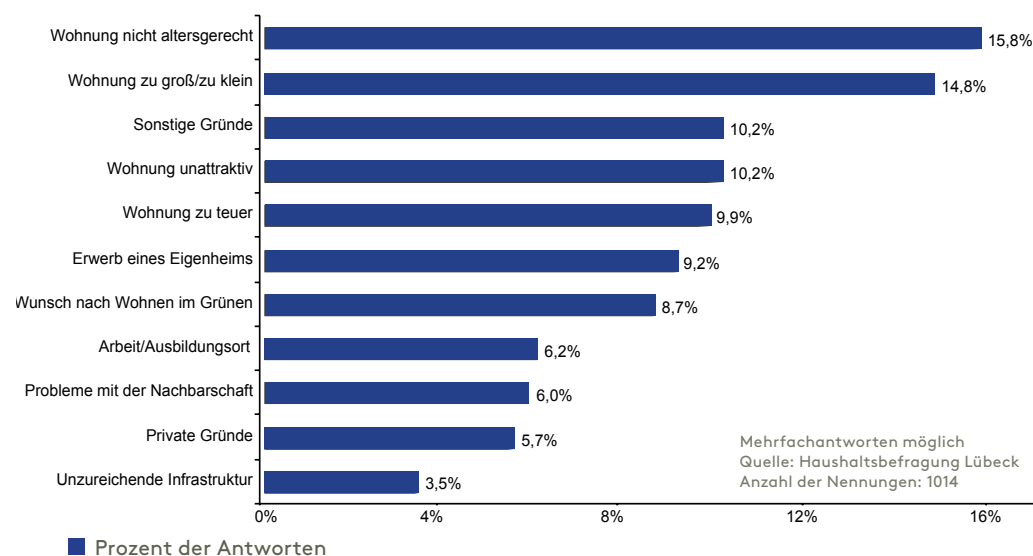


Abb. 42: Umzugsgründe Lübeck

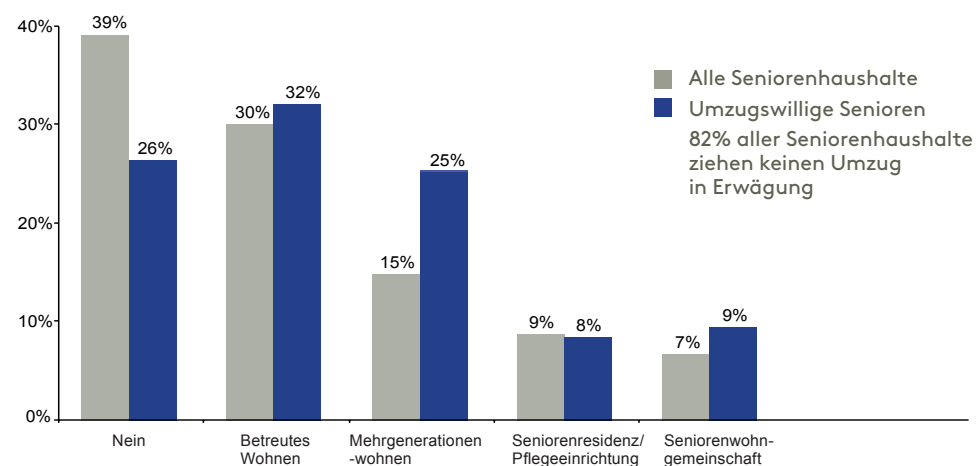


Abb. 43: Könnten Sie sich vorstellen in eine seniorengerechte Wohnform umzuziehen?

Ein Drittel der Umzugs-willigen möchten aus Lübeck wegziehen

Von den 27% der Lübecker Haushalte, die einen Umzug planen, möchten zwei Drittel innerhalb Lübecks umziehen, jeweils ein Drittel möchte entweder in Umlandgemeinden oder außerhalb der Region umziehen. Abwanderungen in Städten und Gemeinden außerhalb der Region sind meist arbeitsplatz- oder ausbildungsbedingt. Ziel sollte es daher sein, die Haushalte, die ins Umland ziehen möchten, durch entsprechend attraktive Wohnangebote in Lübeck zu halten. Die größte Gruppe bilden hier Haushalte ohne Kinder, wobei hier der Schwerpunkt bei den Altersgruppen der 18- bis 29-Jährigen und den 50- bis 59-Jährigen liegt.

Favorisierte Stadtbezirke für Umzug innenstadtnah – bei Umland-gemeinden Bad Schwartau Favorit

Die von den Befragten favorisierten Lübecker Stadtbezirke im Falle eines Umzugs sind die Innenstadt und die innenstadtnahen Quartiere in St. Jürgen, St. Gertrud und St. Lorenz. Bei Haushalten mit Kindern ist vor allem St. Lorenz Nord/Steinrade beliebt. St. Gertrud, Burgtor und Travemünde werden vor allem von Seniorenhaushalten nachgefragt. Bei den Umzugswünschen ins Umland Lübecks wurde Bad Schwartau von knapp einem Drittel der Befragten favorisiert.

48 % der Befragten bevorzugen das Wohnen im Eigentum. Das eigene Haus ist mit einem Anteil von 65 % die beliebteste Wohnform. Allerdings wohnt ein Großteil der Haushalte, die diese Wohnform bevorzugen, bereits heute im Eigenheim (über 80 %).

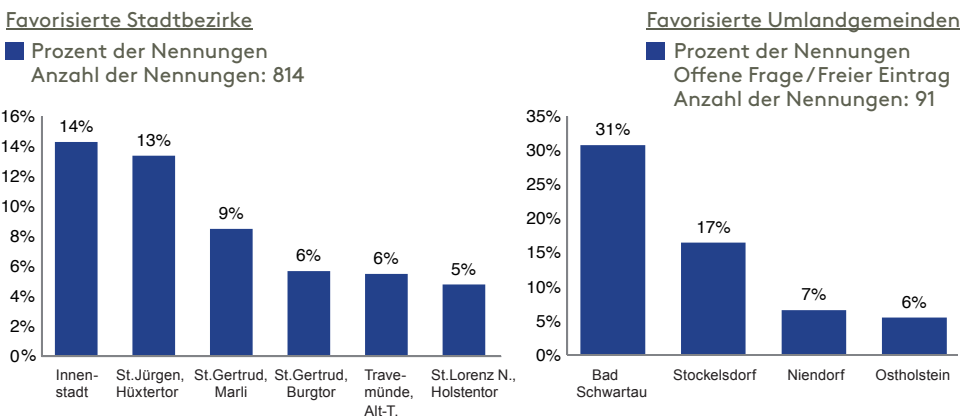
Knapp die Hälfte der Lübecker bevorzugen Wohneigentum

Die Hälfte der befragten Haushalte, die vorhaben Wohneigentum zu erwerben, gaben an, einen maximalen Kaufpreis von bis zu 150.000 € bzw. bis zu 200.000 € zahlen zu wollen. Die Kategorien „bis 300.000 €“ und darüber gaben zusammen lediglich 17 % der Befragten als maximalen Kaufpreis für Wohneigentum an.

Bevorzugte Kaufpreise im Bereich 150.000 € bis 200.000 €

Haushalte, die zukünftig gern in einem Mehrfamilienhaus leben möchten, favorisieren in erster Linie den modernen Baustil (61%) und den modernisierten Altbau vor 1918 (16%). Der moderne Baustil ist bei allen Altersstufen nahezu gleichermaßen beliebt, besonders hohe Zustimmung erfährt er bei Senioren und Haushalten ohne Kinder. Der modernisierte Altbau ist hingegen „Geschmackssache“ – er wird vor allem von jüngeren Singlehaushalten sowie Haushalten mit Kindern bevorzugt. Gebäude des traditionellen Baustils der 1950er und 1960er Jahre und Altbauten, die zwischen den Weltkriegen errichtet wurden, sind weniger beliebt. Ursache könnte hier der höhere Wohnkomfort bei Neubauwohnungen, unter anderem auch aufgrund durchschnittlich größerer Wohnfläche und modernerer Grundrisse sein.

Moderne Gebäude und modernisierter Altbau bei Mehrfamilienhäusern beliebt



Insgesamt erwägen ca. ¼ der Bewohner Lübecks einen Auszug aus ihrer jetzigen Wohnung

Abb. 44: Favorisierte Stadtteile und Umlandgemeinden

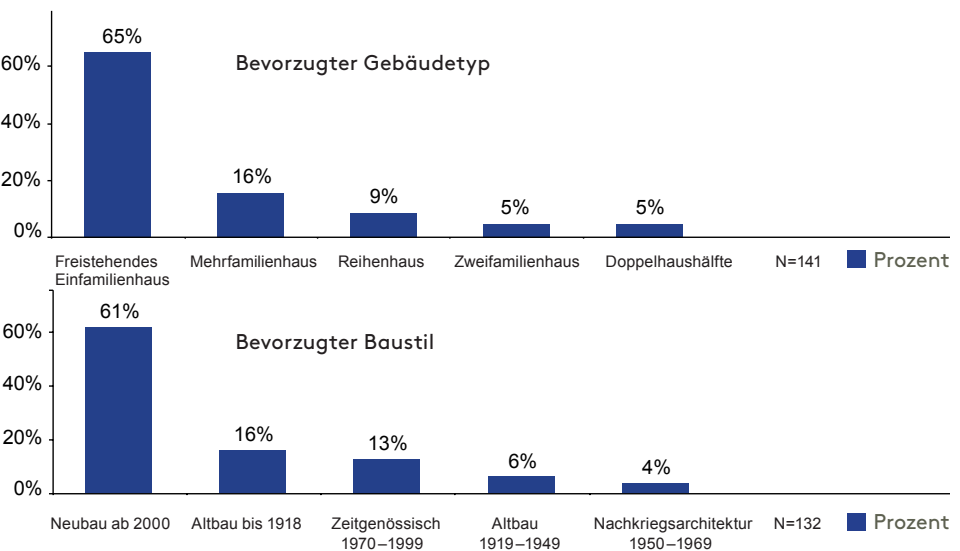


Abb. 45: Wohnwünsche der Lübecker mit Wunsch nach Wohneigentum

Balkon, moderne Ausstattung und hoher energetischer Standard wichtigste Ausstattungsmerkmale

Als die wichtigsten Ausstattungsmerkmale der neuen Wohnung wurden von den meisten Befragten der Balkon und eine moderne Ausstattung (Küche/Bad ab 2000) genannt (29 % und 25 %). Diese Merkmale haben für alle Haushaltstypen eine große Bedeutung. Merkmale wie „barrierearme Gestaltung“ werden von den Seniorenhaushalten weit häufiger als wichtiges Merkmal aufgeführt, als bei den anderen Haushaltstypen. Auch der Garten wird von rund einem Siebtel der Befragten als wichtiges Ausstattungsmerkmal benannt, wobei dieser Wunsch von Haushalten die in Einfamilienhäusern leben deutlich häufiger genannt wird als von Mehrfamilienhausbewohnern.

Zielgruppen für den Wohnungsmarkt Lübecks

Um ein attraktiver Wohnstandort für möglichst viele Zielgruppen zu sein, muss ein nachfragegerechtes Angebot bestehen. Dafür müssen für den lokalen Wohnungsmarkt relevante Zielgruppen mit ihren relevanten Wohnansprüchen bekannt sein. Die Bestimmung der Zielgruppen erfolgte auf Basis der Haushaltsbefragung und grundsätzlicher Markteinschätzungen. Insgesamt können die im Folgenden beschriebenen sechs Zielgruppen unterschieden werden.

Studenten/ Auszubildende/ Starterhaushalte

Die Gruppe der Studenten, Auszubildenden und Starterhaushalte fragen aufgrund ihres unterdurchschnittlichen Einkommens in besonderem Maße preisgünstige Mietwohnungsangebote nach. Sie sind auf eine gute Infrastruktur und Uninähe angewiesen, so dass die Abwanderung ins Umland eher unwahrscheinlich ist. Vornehmlich werden 1-bis 3-Zimmer-Wohnungen nachgefragt. Das Bildungs- bzw. Arbeitsangebot ist das entscheidende Wanderungsmotiv dieser Zielgruppe.

Studenten / Auszubildende / Starterhaushalte

Haushaltsdaten

- 18 bis 35-Jährige in Ausbildung bzw. Studium oder junge Berufstätige ohne Kinder
- Geringes / Unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen
- 1-bis 2-Personen-Haushalte

Wohnwünsche

- Wohnform: Nachfrage nach 1-bis 3 Zimmer-Mietwohnungen unter 70 m²
- Lagepräferenzen: Innenstadt oder innenstadtnahe Bezirke, Uninähe
- Ausstattungswünsche: moderne Ausstattung und hoher energetischer Standard
- Geringe Mietkosten

Familien

Zusammen mit den Single- / Paarhaushalte stellen Familien zahlenmäßig die bedeutendste Gruppe dar. In der Vergangenheit sind Familien aufgrund des begrenzten bezahlbaren Baulandangebotes häufig ins Umland abgewandert. Es besteht eine große Nachfrage nach Wohneigentum, vornehmlich in Eigenheimen.

Familien

Haushaltsdaten

- Eltern mit ihren Kindern
- Eltern 30 bis 50 Jahre
- Mittleres Haushaltseinkommen
- Überwiegend 3-bis 4-Personen-Haushalte

Wohnwünsche

- Über 2/3 möchten im Eigentum leben
- Lagepräferenzen: Innenstadt, St. Jürgen-Nord, St. Lorenz-Nord-Nord, St. Gertrud-Süd
- Ausstattungswünsche: Garten, Balkon und hoher energetischer Standard
- Wohnungsgrößen: EFH: 116 m² MFH: 82 m²

Alleinerziehende sind eine vergleichsweise kleine Gruppe, die aber zusammen mit den Starterhaushalten aufgrund ihres unterdurchschnittlichen Einkommens in besonderem Maße auf preisgünstige Mietwohnungsangebote angewiesen ist. Daher ist für die überwiegend aus 2-Personen Haushalten bestehende Gruppe der Stadtbezirk für die Wohnungswahl nicht ausschlaggebend, sondern der Mietpreis.

Alleinerziehende

Alleinerziehende

Haushaltsdaten

- Alter Elternteil: 30 bis 50 Jahre
- Geringes Haushaltseinkommen
- Überwiegend 2-Personen-Haushalte

Wohnwünsche

- Nachfrage nach preisgünstigen 2-bis 3 Zimmer-Mietwohnungen
- Keine räumlichen Wohnpräferenzen, Mietkosten ausschlaggebend
- Ausstattungswünsche: moderne Ausstattung und Balkon/Terasse

Die große Gruppe der Single-/Paarhaushalte bevorzugen vornehmlich Mietwohnungen in den innenstadtnahen Stadtbezirken. Im Bereich der Einkommensklassen stellt sich diese Zielgruppe heterogen dar. Dementsprechend einkommensabhängig sind auch die nachgefragten Wohnungsgrößen und das Mietpreisniveau.

Single- / Paarhaushalte ohne Kinder

Single- / Paarhaushalte ohne Kinder

Haushaltsdaten

- Alter: 40 bis 65 Jahre
- Einkommensklassen breit gestreut
- 1- und 2-Personen-Haushalte

Wohnwünsche

- Bevorzugte Wohnform: Miete
- Favorisiertes Wohnviertel: Innenstadt, St. Jürgen-Nord, St. Gertrud-Süd, St. Lorenz-Süd
- Ausstattungswünsche: Balkon/Terasse, barrierearme Gestaltung

Best Ager Die Best Ager und Senioren gewinnen in Zukunft weiter an Bedeutung. Für die häufig gut situierten Best Ager, die auf hohen Wohnkomfort Wert legen, kann durch entsprechende Angebote innerstädtischen Wohnens die Attraktivität Lübecks als Wohnstandort gesteigert werden. Sie zählen zu den Besserverdienern, haben entsprechend gehobene Ausstattungswünsche. Zudem legen sie auf eine seniorengerechte Ausstattung wert. Es ist eine deutliche Präferenz für Wohneigentum zu erkennen.

Best Ager

Haushaltsdaten

- 50 bis 65 jährige Paare oder Singles ohne Kinder im Haushalt
- Insgesamt Besserverdienende
- 1- bis 2-Personen-Haushalte

Wohnwünsche

- Deutliche Präferenzen für Wohneigentum
- Lagepräferenzen: Innenstadt, St. Jürgen-Nord, St. Lorenz-Süd, St. Gertrud-Nord, St. Gertrud-Süd
- Ausstattungswünsche: Balkon/Terasse bzw. Garten, barrierefreie Gestaltung, moderne Ausstattung und hoher energetischer Standard

Senioren Senioren haben eine deutlich geringere Umzugsabsicht als alle anderen Zielgruppen und wollen in der Regel im angestammten Umfeld bleiben. Wenn dennoch ein Umzug in Erwägung gezogen wird, ist der Grund fast immer die aktuelle, nicht altengerechte Wohnung. Travemünde wird von dieser Zielgruppe im Vergleich am stärksten nachgefragt.

Senioren

Haushaltsdaten

- Alter: über 65 Jahre
- Durchschnittlich geringes Haushaltseinkommen
- 2/3 Paare, 1/3 Alleinlebende

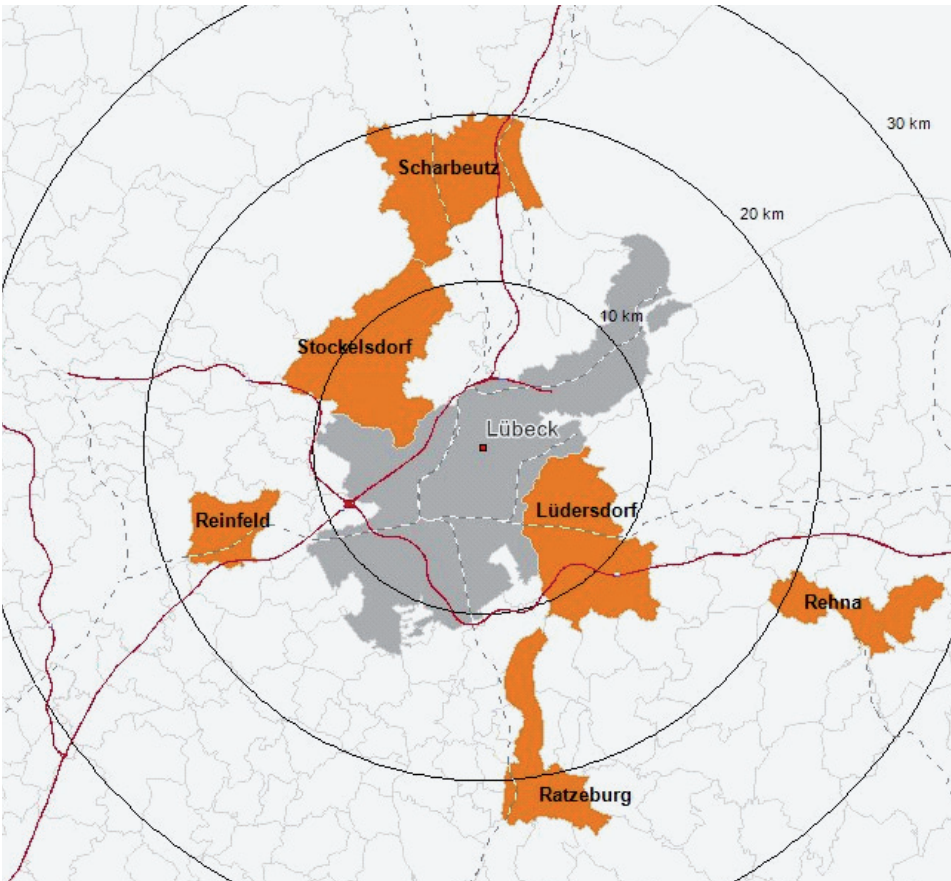
Wohnwünsche

- Bevorzugte Wohnform abhängig vom Einkommen
- Geringe Umzugsneigung, wenn Umzug geplant, dann wegen nicht altengerechter Wohnung
- Lagepräferenzen: Innenstadt, Travemünde, St. Gertrud-Nord und St. Gertrud-Süd
- Ausstattungswünsche: barrierearme Gestaltung und Balkon/Terasse

ZUZUGSPOTENZIAL AUS DEM LÜBECKER UMLAND

Zusätzlich zur Befragung der 10.000 Lübecker Haushalte wurden 4.000 Haushalten in den Lübecker Umlandgemeinden Stockelsdorf, Ratzeburg, Scharbeutz, Reinfeld, Lüdersdorf und Rehna angeschrieben. Der Rücklauf betrug durchschnittlich 14,2 %, wobei es große Unterschiede zwischen den Gemeinden gab. Während in den Gemeinden in Schleswig-Holstein ein Rücklauf von 16,3 % erzielt wurde, nahmen in den Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern lediglich 5,9 % der angeschriebenen Haushalte an der Befragung teil.

4.6
Befragung von
4.000 Haushalten
in Lübecker
Umlandgemeinden



Gemeinde	Einwohner	Versandte Fragebögen	Rücklauf Fragebögen
Stockelsdorf	16.800	900	170
Ratzeburg	13.700	900	115
Scharbeutz	11.700	700	101
Reinfeld	8.500	700	135
Lüdersdorf	5.100	400	17
Rehna	3.000	400	30
Gesamt	58.800	4.000	568

Abb. 46: Haushaltsbefragung Umland

Umzugsbereitschaft
so hoch wie in Lübeck

Die Umzugsbereitschaft der Bewohner der Umlandgemeinden ist mit 28 % vergleichbar mit den Lübecker Befragten (27 %). Am häufigsten möchten die Singlehaushalte umziehen (44 %). Bei der Gruppe der Seniorenhaushalte ist die Umzugsneigung, wie auch bei den befragten Lübecker Haushalten, am geringsten. 83 % der Senioren in den Umlandgemeinden haben nicht vor umzuziehen.

Erwerb von Eigentum
und unpassende
Wohnungsgröße wich-
tigste Umzugsgründe

Die am häufigsten genannten Gründe für einen Umzug waren eine unpassende Wohnungsgröße und der Erwerb von Wohneigentum. Jeweils 22 % der Befragten gaben dies als Grund für einen geplanten Umzug an. Viele Gründe haben einen direkten Bezug zu Lübeck, wie der Umzug zum Arbeitsort (21%), der Wunsch näher an die Stadt zu ziehen (19%) oder die unzureichende Infrastruktur am Wohnort (18%). Die Umzugsgründe deuten darauf hin, dass Lübeck mit seiner urbanen, guten Infrastruktur grundsätzlich als alternativer Wohnort interessant ist.

Singles ziehen der
Arbeit hinterher

Für Singlehaushalte, insbesondere für jüngere Alleinlebende, ist ein Arbeitsplatzwechsel beziehungsweise der Beginn einer Ausbildung der entscheidende Grund für die hohe Umzugsneigung. Seniorenhaushalte wechseln ihre Wohnung in der Regel nur, weil sie eine nicht altersgerechte Ausstattung ihrer aktuellen Wohnung sie dazu zwingt. Bei jüngeren Paarhaushalten ohne Kinder ist der Erwerb eines Eigenheims bzw. einer Eigentumswohnung, meist mit nachfolgender Familiengründung, der wichtigste Umzugsgrund. Der Eigentumserwerb ist auch ein wichtiger Umzugsgrund für Haushalte, die bereits Kinder haben. Viele Familien mit Kindern gaben an, ihre aktuelle Wohnung sei für ihre Bedarfe zu klein oder die Wohnung sei zu teuer.

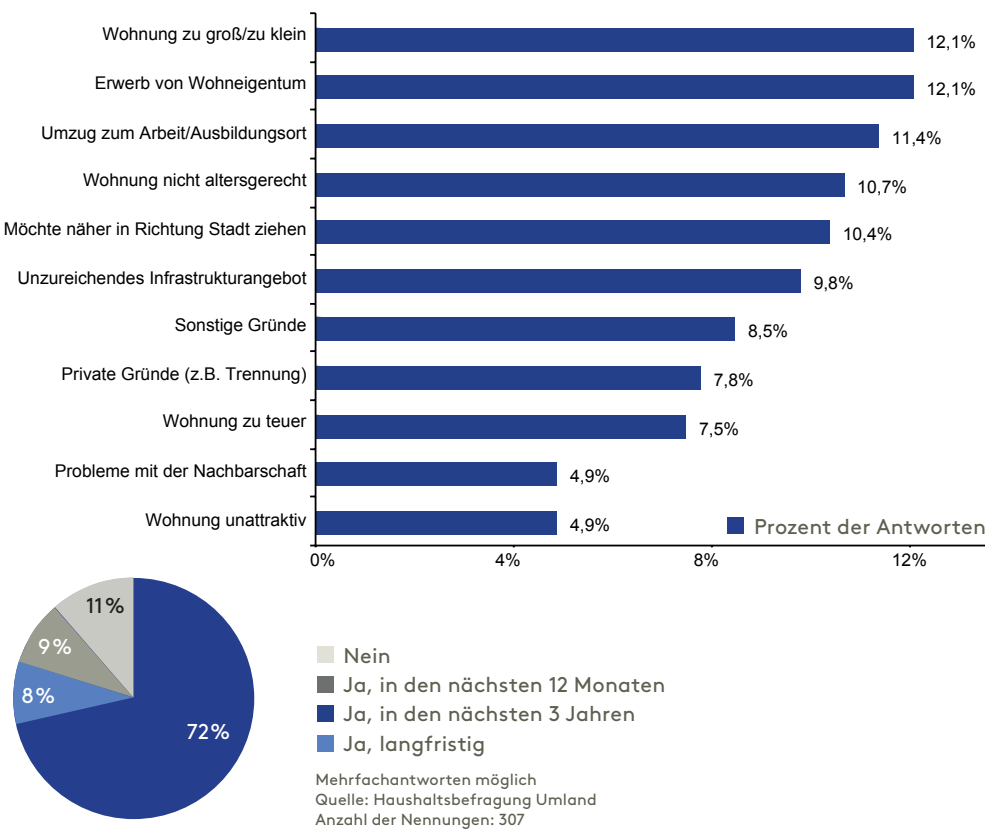


Abb. 47: Umzugsgründe Umland

Rund ein Viertel der
Umzugswilligen im
Umland möchte
nach Lübeck ziehen

Von den Bewohnern der Umlandgemeinden, die einen Umzug erwägen, möchten 25 % innerhalb des Wohnortes umziehen. Rund ein Viertel der Umzugswilligen beabsichtigen nach Lübeck zu ziehen. 29 % möchten innerhalb der Region und 23 % außerhalb der Region umziehen. Hieraus ergibt sich ein großes Zuzugspotenzial für Lübeck. Beliebteste Stadtteile im Falle eines Umzugs nach Lübeck sind die Innenstadt oder die innenstadtnahen Bezirke St. Jürgen oder St. Gertrud. Strukturell benachteiligte Stadtteile wie Buntekuh oder Moisling wurden kaum genannt.

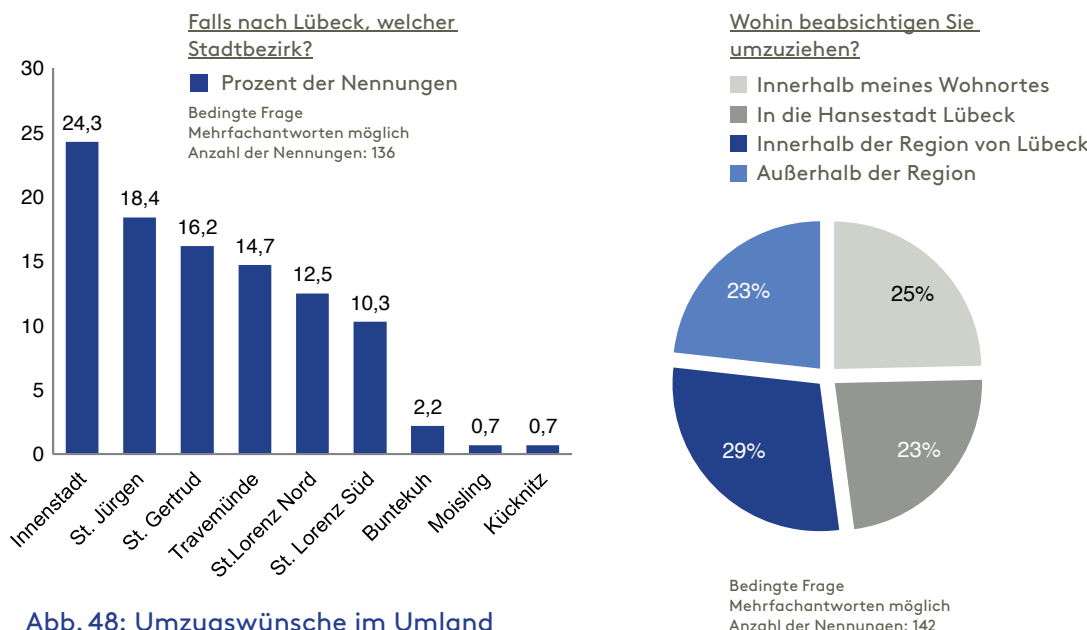


Abb. 48: Umzugswünsche im Umland

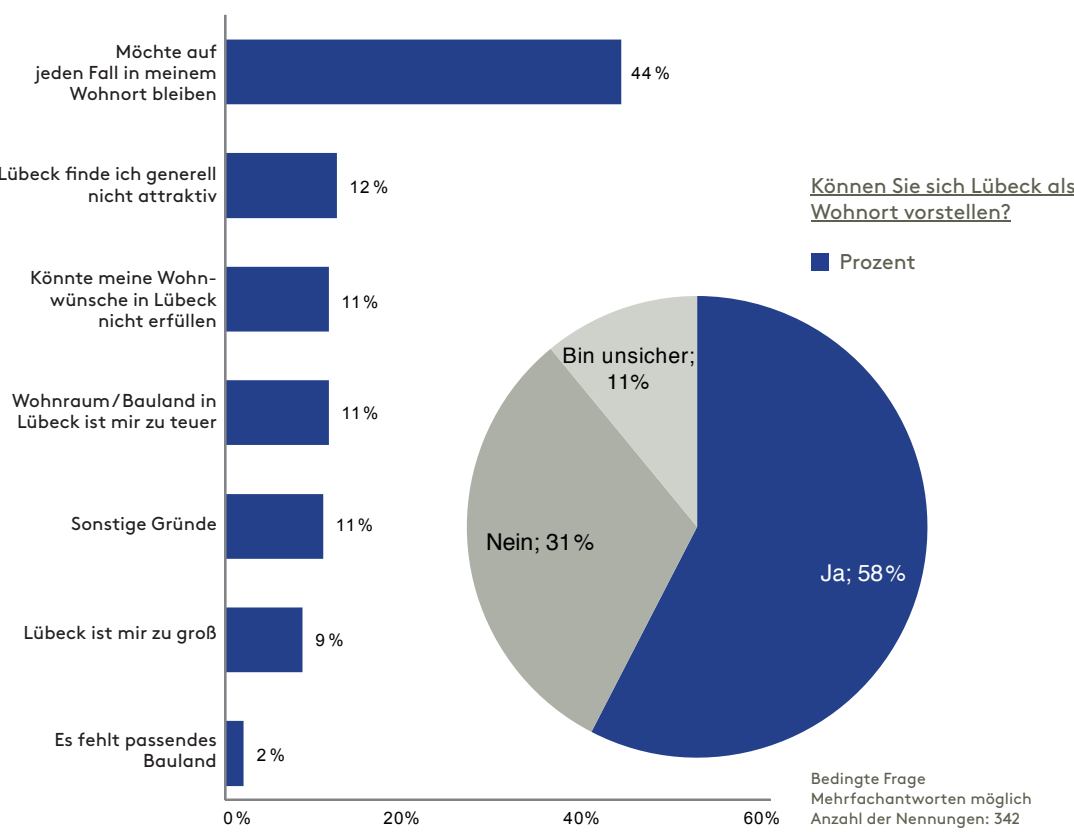


Abb. 49: Nennen Sie Gründe, falls Sie sich Lübeck nicht als Wohnort vorstellen können

Hohe Umzugsbereitschaft nach Lübeck

Unabhängig von der tatsächlichen Umzugsabsicht ist ein Umzug nach Lübeck für 58 % aller Befragten Haushalte vorstellbar. Lediglich ein knappes Drittel kann sich einen Umzug nach Lübeck nicht vorstellen. Die generelle Umzugsbereitschaft ist bei Haushalten mit Kindern sogar noch höher als bei den Singlehaushalten. Insgesamt besteht ein großes Zuzugspotenzial für Lübeck. Voraussetzung ist, dass Lübeck über nachfragegerechte, bezahlbare Angebote für die Zielgruppen verfügt (siehe Kapitel 8 Handlungsempfehlungen).

Hohe Verbundenheit mit dem Wohnort Hauptgrund für Verbleib im Umland

Diejenigen Umlandbewohner, die angaben, sich einen Umzug nach Lübeck nicht vorstellen zu können, gaben als Grund vor allem an, auf jeden Fall im Wohnort bleiben zu wollen. Diesen Grund nannten 44 % der Befragten, wobei die anderen Gründe wie zu hohe Preise oder die Nichterfüllbarkeit der eigenen Wohnwünsche in Lübeck von jeweils rund 10 % genannt wurden.

Große Bedeutung Lübecks für Bewohner der Umlandgemeinden

Lübeck nimmt als Oberzentrum eine bedeutende Rolle für die Bewohner der Umlandgemeinden ein. 30 % nutzen oft Kultur- und Freizeitangebote, für 27 % ist Lübeck der favorisierte Einkaufsort und 21 % haben Freunde/Verwandte, die in Lübeck wohnen. Auch als Arbeits-, Ausbildungs- und Schulort kommt Lübeck eine zentrale Bedeutung für die Umlandgemeinden zu. Bei der Bewertung der Angebote Lübecks werden Gastronomie, Einkauf und Kultur- / Freizeitangebote besonders positiv bewertet.

Zielgruppen für Lübecker Wohnungsmarkt

Um das Zuzugspotenzial aus dem Umland nach Lübeck abschätzen zu können, wurden auch aus der Haushaltsbefragung der Umlandgemeinden Zielgruppen für den Lübecker Wohnungsmarkt abgeleitet. Bei den Wohnwünschen besteht kein grundsätzlicher Unterschied zu den Lübecker Zielgruppen. Studenten fragen kleine preisgünstige Wohnungen nach, bei Haushalten von Alleinerziehenden ist der Mietpreis ebenfalls ein wichtiges Kriterium für die Wohnungswahl. Familien fragen große Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser nach und haben einen stärkeren Eigentumswunsch als andere Zielgruppen. Hierzu ist das in Kapitel 3.4 dargestellte quantitativ zu geringe Wohnungsangebot Lübecks im Segment größerer, familiengerechter Wohnungen zu beachten. Die Gruppe der Best Ager hat hohe Ansprüche an den Wohnstandard, einen großen Wunsch nach Eigentum und legen viel Wert auf die Vorsorge für das Alter, weswegen auf eine barrierearme Wohnimmobilie geachtet wird. Senioren haben unabhängig vom Einkommen generell die geringste Umzugsneigung aller Gruppen. Aufgrund der zunehmend unterbrochenen Erwerbsbiografien wird in Zukunft aber von einem höheren Anteil an Rentnerhaushalten auszugehen sein, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Wenn Senioren einen Umzug in Erwägung ziehen, ist der Grund hauptsächlich die jetzige, nicht altersgerechte Wohnung. Single-/Paarhaushalte möchten tendenziell zur Miete wohnen, fragen kleinere Wohnungen nach als Familien.

Favorisierte Stadtteile Innenstadt, St. Jürgen und St. Gertrud

Die Stadtteile, die von den Bewohnern der Umlandgemeinden für einen Umzug nach Lübeck favorisiert werden, entsprechen den präferierten Wohnquartieren der Lübecker. Nachgefragt werden vor allem die Innenstadt (24 % der Nennungen als Wunschbezirk der Umlandbewohner mit Umzugswunsch nach Lübeck), St. Jürgen (18 %), St. Gertrud (16 %), Travemünde (15 %), St. Lorenz Nord (13 %) und St. Lorenz Süd (10 %). Also die Stadtteile, die durch eine gute verkehrliche Anbindung und gute Infrastrukturausstattung gekennzeichnet sind. Eine Ausnahme bildet hier Travemünde. Eine sehr geringe Nachfrage besteht bei den sozial schwächeren Stadtbezirken Buntekuh (2 %), Moisling (1 %) und Kücknitz (1 %).

Um Zuzugspotenzial zu generieren, müssen für die umzugswilligen Umlandhaushalte entsprechende Wohnangebote bereitgestellt und beworben werden. Für potenziellen Zuzug nach Lübeck sind diejenigen Haushalte interessant, die erstens einen konkreten Umzugswunsch haben und sich zweitens als Umzugsziel Lübeck entweder vorstellen können oder einen Umzug nach Lübeck explizit planen. Das größte Zuzugspotenzial besteht bei den Zielgruppen Familien und Single- / Paarhaushalte ohne Kinder mittleren Alters (40- bis 65-Jährige). Des Weiteren stellen Studenten / Auszubildende / Starterhaushalte und Senioren mit einem unterschiedlichen Einkommensniveau weitere Zielgruppen mit Zuzugspotenzial dar. Rund die Hälfte derer, die sich einen Umzug nach Lübeck vorstellen können, hat bereits einmal in Lübeck gelebt. Umzugsgründe sind bei den relevanten Zielgruppen vor allem der in Lübeck befindliche Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz, das unzureichende Infrastrukturangebot am jetzigen Wohnort und der generelle Wunsch „näher in Richtung Stadt“ zu ziehen. Bei den Zielgruppen der Senioren und Best Ager kommt als Umzugsgrund die nicht altersgerechte Wohnung hinzu.

Zur Generierung von Zuzug aus dem Umland ist es nicht nur wichtig die Wohnwünsche der relevanten Zielgruppen zu bedienen, sondern sie auch aktiv zu bewerben. Die Qualitäten liegen aus Sicht der für Zuzug relevanten Zielgruppen in der im Vergleich zum Umland besseren infrastrukturellen Ausstattung und der Möglichkeit des urbanen Wohnens.

Qualitativ betrachtet existiert in Lübeck ein breit gefächertes Wohnungsangebot. Das Angebot größerer, familiengerechter Wohnungen im Eigentumssegment (Eigenheime und Eigentumswohnungen mit mindestens 4 Zimmern) ist jedoch begrenzt und mit mittleren Einkommen nicht immer finanzierbar. Infolgedessen waren nach dem Jahrtausendwechsel größere Abwanderungen aus Lübeck in das nahegelegene Umland festzustellen, wo entsprechendes Bauland für Eigenheime ausgewiesen wurde. Nach der Meinung der befragten wohnungswirtschaftlichen Experten ist aber seit etwa zwei bis drei Jahren eine Rückbesinnung auf die Hansestadt Lübeck zu beobachten, die sich auch in der Wanderungsstatistik abzeichnet (vgl. Kapitel 4.1). Wie die Ergebnisse der Haushaltsbefragung, die im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes durchgeführt wurde, zeigen, kommt die Hansestadt Lübeck für einen nicht unerheblichen Teil der im Umland befragten Haushalte (insbesondere Single- und Paarhaushalte ohne Kinder, Studenten / Auszubildende / Starterhaushalte und Familien) in Betracht (vgl. Kap. 4.6). Hier sind Zuzugspotenziale erkennbar und damit Einwohnergewinne zu generieren – Voraussetzung dafür ist, dass innerhalb des Stadtgebietes von Lübeck entsprechende Wohnungsangebote bereitgestellt werden.

Für Lübecker Wohnungsmarkt besonders relevante Zielgruppen

Profilierung als urbaner Wohnstandort wichtig

Abschwächung der Abwanderung ins Umland erkennbar

ZUSAMMENFASSUNG UND
HANDLUNGSBEDARF

ZUSAMMENFASSUNG „WOHNUNGSNACHFRAGE IN
DER HANSESTADT LÜBECK“

- Basisvariante: Negative Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2025
- Obere Variante: Leichte Haushaltszuwächse bei leicht negativer Bevölkerungsentwicklung bis 2025
- Wachstumsvariante: Leicht positive Bevölkerungs- und positive Haushaltsentwicklung bis 2025
- Die Hälfte aller Haushalte sind Einpersonenhaushalte
- Hohe Zufriedenheit mit Lübeck als Wohnort
- Beliebteste Stadtbezirke für Umzug sind Innenstadt und St. Jürgen Nord - bei den Umlandgemeinden wird Bad Schwartau favorisiert
- Zuzugspotenzial aus dem Lübecker Umland vorhanden
- Nicht altersgerechte Wohnung meistgenannter Umzugsgrund
- Rückbesinnung auf die Stadt erkennbar

HANDLUNGSBEDARF:

- Profilierung als urbaner Wohnstandort
- Nachfragegerechtes Angebot für verschiedene Zielgruppen bieten
- Bei Neubau nicht versuchen mit dem Umland zu konkurrieren, sondern stattdessen Innenstadtentwicklung fördern
- Vermarktung Lübecks als Wohnstandort bei den relevanten Zielgruppen im Umland
- Breite Angebotspalette an altersgerechten Wohnformen anbieten

5

WOHNUNGSMARKT-
PROGNOSE
HANSESTADT LÜBECK
BIS 2025

..... 5.1 WOHNUNGSMARKTPROGNOSE UND BILANZ

2010:
Ausgeglichener
Markt

Durch eine Gegenüberstellung des in Kapitel 3.1 dargestellten Wohnungsangebotes und der im Kapitel 4.3 aufgezeigten Anzahl der Haushalte kann für das Ausgangsjahr 2010 eine Wohnungsmarktbilanz erstellt werden. Aus der Nachfrage von rund 110.150 wohnungsmarktrelevanten Haushalten und einem Angebot von circa 112.600 Wohnungen ergibt sich für das Basisjahr 2010 ein leichter Angebotsüberhang von 2.450 Wohnungen bzw. 2,2 %. Da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt stets eine so genannte Fluktuationsreserve in Höhe von circa 2 % des Wohnungsangebotes für Umzüge und Renovierungen notwendig ist, wird der leichte Angebotsüberhang benötigt, um Umzugsketten realisieren zu können. Der Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lübeck kann also gegenwärtig als ausgeglichen beschrieben werden.

	2010		2025 Basisvariante		2025 Obere Variante		2025 Wachstumsvariante	
EFH/ZFH	👤	35.650	👤	34.950	👤	36.200	👤	37.300
	🏠	36.100	🏠	34.850	🏠	34.850	🏠	34.850
	+	450	-	100	-	1.350	-	2.450
MFH	👤	74.500	👤	72.450	👤	74.450	👤	76.650
	🏠	76.500	🏠	71.450	🏠	71.450	🏠	71.450
	+	2.000	-	1.000	-	3.000	-	5.200
Insgesamt	👤	110.150	👤	107.400	👤	110.650	👤	113.950
	🏠	112.600	🏠	106.300	🏠	106.300	🏠	106.300
	+	2.450	-	1.100	-	4.350	-	7.650

Werte gerundet; Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Bevölkerungsprognose der Hansestadt Lübeck – Bereich Logistik, Statistik und Wahlen

Abb. 50: Wohnungsmarktbilanz Lübeck (ohne Fluktuationsreserve, Differenziert nach Segmenten)

Bilanz 2010 nach
Segmenten

Differenziert nach Segmenten kann im Jahr 2010 für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ein leichter Angebotsüberhang von rund 450 Wohnungen ermittelt werden. Im Mehrfamilienhaussegment ist der Angebotsüberhang mit 2.000 Wohnungen leicht erhöht. Bei Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % des Wohnungsbestandes ergibt sich im Ein- und Zweifamilienhaussegment derzeit bereits ein leichter Nachfrageüberhang von circa 280 Wohnungen und im Mehrfamilienhaussegment ein deutlich geringerer Angebotsüberhang von nur noch rund 460 Wohnungen. Die Bilanzierung erfasst hierbei sämtliche Wohnungen des Wohnungsmarktes der Hansestadt Lübeck, das heißt die öffentlich geförderten Wohnungen sind in der Betrachtung inbegriffen. Zur detaillierteren Betrachtung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments erfolgt in Kapitel 6 eine gesonderte Analyse.

Um die Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2025 fortschreiben zu können, muss der in Kapitel 4.4 dargestellten Haushaltsprognose eine Fortschreibung des Wohnungsangebotes gegenübergestellt werden. Bei dieser Fortschreibung der Angebotsseite bis zum Jahr 2025 wurde durch GEWOS zunächst nur der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung jeglicher Neubautätigkeit fortgeschrieben. Durch dieses Vorgehen wird der im Laufe der Jahre entstehende Bedarf an Wohnungen stärker herausgestellt, so dass ersichtlich wird, wie viel Wohnungsneubau bis zum Jahr 2025 tatsächlich notwendig ist. Im Ergebnis verringert sich daher das Wohnungsangebot aufgrund des Abganges von Wohnungen durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen kontinuierlich. Die Anzahl an Wohnungen geht im Betrachtungszeitraum zwischen 2010 und 2025 um voraussichtlich rund 6.300 Wohnungen zurück – ein jährlicher Abgang von rund 420 Wohnungen. Dieses entspricht einer Angebotsverringerung um circa 5,6 %. Dieser Wert ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass die größeren Lübecker Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren bereits konkrete Planungen für den Abriss von rund 1.500 Wohneinheiten (100 Wohneinheiten pro Jahr) haben. Es ist davon auszugehen, dass zusätzliche Abgänge im privaten Wohnungsbestand und auch Abgänge im Ein- und Zweifamilienhaussegment aufgrund von Zusammenlegungen hinzukommen.

Fortschreibung
des Wohnungs-
bestandes bis 2025

Bei einer Gegenüberstellung der Nachfrage von 107.400 Haushalten in der Basisvariante und einem Wohnungsangebot von 106.300 Wohnungen (ohne Wohnungsneubau) ergibt sich im Jahr 2025 eine negative Wohnungsmarktbilanz. Ohne Fluktuationsreserve wird ein Nachfrageüberhang von 1.100 Wohnungen bzw. 1 % erwartet. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Fluktuationsreserve erhöht sich der Nachfrageüberhang auf 3.200 Wohnungen bzw. 3 %. Aufgrund der sich verringernden Haushaltszahl entsteht dieser Bedarf allein aufgrund des Abgangs an Wohnungen. Bei dem Bedarf an 3.200 Wohnungen handelt es sich somit ausschließlich um Ersatzbedarf.

Wohnungsmarkt-
bilanz 2025:
Nachfrageüberhang
in der Basisvariante ...

Entwickelt sich die Zahl der privaten Haushalte entsprechend der oberen Variante günstiger, ergibt sich – ohne Neubau – bis zum Jahr 2025 ein erheblich größerer Nachfrageüberhang von 4.300 Wohnungen ohne (4,1 % Nachfrageüberhang) und 6.450 Wohnungen inklusive Fluktuationsreserve (6,1 % Nachfrageüberhang). Der Großteil des Bedarfs entsteht – wie auch in der Basisvariante – aufgrund des Abgangs an Wohnungen. Aufgrund der günstigeren Entwicklung der Haushaltszahl wird neben dem Ersatzbedarf jedoch auch zusätzlicher Bedarf an Wohnungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich (vgl. Kapitel 5.2).

...der oberen
Variante ...

Unter Berücksichtigung der Wachstumsvariante ist bis 2025 ein noch stärkerer Nachfrageüberhang als in der oberen Prognosevariante zu erwarten. Ohne Neubau liegt dieser ohne Fluktuationsreserve bei 7.650 Wohnungen und unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve erhöht sich der Nachfrageüberhang auf 9.750 Wohnungen. Wie bereits in den ersten beiden Prognosevarianten, entfällt auch in der Wachstumsvariante das Gros auf den Ersatzbedarf. Im Gegensatz zu der Basis- und der oberen Variante, zeigt sich in der Wachstumsvariante jedoch sowohl im Ein- und Zweifamilienhaussegment als auch bei den Mehrfamilienhäusern ein Zusatzbedarf.

...und der
Wachstumsvariante

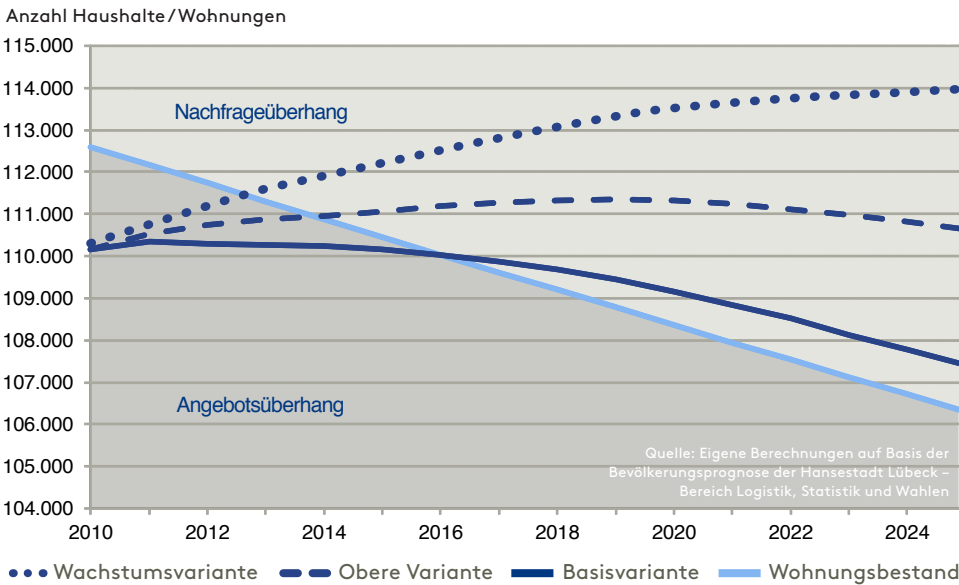


Abb.51 : Wohnungsmarktprognose Lübeck 2025 (Wohnungsmarktrelevante Haushalte)

Bilanz 2025 nach Segmenten

Eine Differenzierung der Wohnungsmarktbilanz nach Segmenten ergibt für das Jahr 2025 in der Basisvariante einen leichten Nachfrageüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussegment von 100 Wohnungen und im Mehrfamilienhaussegment von 1.000 Wohnungen. Bei der zusätzlichen Berücksichtigung der Fluktuationsreserve in Höhe von circa 2 % erhöht sich der Nachfrageüberhang auf rund 800 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment und auf circa 2.400 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment. Die nach Segmenten differenzierten Bilanzen der oberen und der Wachstumsvariante sind analog Abb.51 zu entnehmen. Wie bereits beschrieben, ergibt sich in beiden Varianten ein Zusatzbedarf an Wohnungen. In der Basisvariante wird lediglich ein Ersatzbedarf aufgrund von Wohnungsabgängen erforderlich. Ein Zusatzbedarf in der oberen Variante entsteht nur bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kann durch den Ersatzneubau gedeckt werden. In der Wachstumsvariante entsteht zusätzlich zu dem Zusatzbedarf bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ein Zusatzbedarf im Segment der Mehrfamilienhäuser (siehe auch Kapitel 5.2).

5.2 NEUBAUBEDARF UND ABGLEICH MIT FLÄCHENPOTENZIALEN

Berechnung des Neubaubedarfs inkl. Fluktuationsreserve möglich

Unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve kann aus der Wohnungsmarktbilanz der zukünftige Neubaubedarf für die Hansestadt Lübeck abgeleitet werden. Abb.52 legt den Neubaubedarf jeweils für das Ein- und Zweifamilienhaussegment und das Mehrfamilienhaussegment für die drei Prognosevarianten dar. In Klammern ist jeweils der durchschnittliche Neubaubedarf pro Jahr ausgewiesen. Der Neubaubedarf kann in den Zusatzbedarf, der sich aus wachsenden Bevölkerungs- bzw. Haushaltszahlen ergibt, und den Ersatzbedarf, der durch Wohnungsabgang in Folge von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen zustande kommt, untergliedert werden.

	Basisvariante	Obere Variante	Wachstumsvariante
EFH / ZFH	800 (0)	2.050 (850)	3.100 (1.900)
MFH	2.400 (0)	4.400 (0)	6.650 (1.600)
Insgesamt	3.200 (0)	6.450 (850)	9.750 (3.500)
Werte gerundet; Werte in Klammern = davon Zusatzbedarf			

Abb. 52: Neubaubedarf in Lübeck bis 2025 – mit Berücksichtigung der Fluktuationsreserve

Nach der Basisvariante besteht bis zum Jahr 2025 in Lübeck ein Neubaubedarf von 3.200 Wohnungen, rund 800 im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 2.400 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment (vgl. Abb. 52). Der Abgleich der Zahl an neu benötigten Wohnungen mit der Bautätigkeit der vergangenen Jahre zeigt, dass die Fertigstellungszahlen der letzten Jahre (durchschnittlich ca. 430 innerhalb der letzten fünf Jahre) die Anzahl an jährlich benötigten neuen Wohnungen (215 Wohnungen mit Reserve) deutlich übersteigen. Bei einer auf diesem Niveau anhaltenden Bautätigkeit sollten damit die benötigten Wohnungen realisierbar sein. Der Schwerpunkt in der Bautätigkeit sollte gemäß der nach Segmenten differenzierten Wohnungsmarktbilanz 2025 auf dem Mehrfamilienhaussegment liegen. In dieser Prognosevariante gibt es ausschließlich Ersatzbedarf an Wohnungen. Das heißt aufgrund der demografischen Entwicklungen sind weder im Einfamilien- noch im Mehrfamilienhaussegment zusätzliche Wohnungen notwendig. Der Wohnungsneubau sollte sich daher auf den Ersatz von nicht mehr zeitgemäßen Beständen und durch Umwidmung und Zusammenlegung verlorene Bestände beschränken. Anderenfalls besteht die Gefahr von Leerständen in weniger beliebten Stadtteilen.

In der oberen Variante wird von einer zwischenzeitlichen Zunahme der Haushalte ausgegangen. 2025 wird in etwa wieder das heutige Niveau erreicht. Diese Variante prognostiziert einen Neubaubedarf für die Hansestadt Lübeck von 6.450 Wohneinheiten bis 2025. Davon sind 2.050 im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 4.400 im Mehrfamilienhaussegment zu realisieren. Die Fertigstellungszahlen müssten sich gegenüber der Basisvariante nahezu verdoppeln und lägen dann auf dem Niveau der vergangenen fünf Jahre. Der Schwerpunkt des Neubaubedarfs liegt auch hier im Mehrfamilienhaussegment. Anders als in der Basisvariante gibt es in diesem Szenario neben dem Ersatzbedarf in der Größenordnung von 5.600 Wohneinheiten auch einen Zusatzbedarf von ca. 850 Wohnungen. Dieser Zusatzbedarf wird ausschließlich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser benötigt. Um diesen zusätzlichen Bedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment zu realisieren, müssen bislang nicht für Wohnen genutzte Flächen bereitgestellt werden.

Basisvariante:
Neubaubedarf von
215 WE p. a. bis 2025

Obere Variante:
Neubaubedarf von
410 WE p. a. bis 2025

Wachstumsvariante:
Neubaubedarf von
bis zu 9.750 WE

Die Wachstumsvariante geht von einem Bevölkerungszuwachs von einem Prozent bis zum Jahr 2025, mit einem entsprechend starken Zuwachs der Haushalte, aus. Daraus resultiert ein deutlich höherer Neubaubedarf gegenüber der Oberen Variante. Insgesamt ist bis zum zeitlichen Horizont der Wohnungsmarktprognose mit einem Neubaubedarf von etwa 9.750 Wohnungen innerhalb dieser Variante zu rechnen. Im Ein- und Zweifamilienhausbereich sind 3.100 neue Wohnungen bis zum Jahr 2025 notwendig um den Bedarf zu decken, 1.900 davon als zusätzlicher Bedarf durch den Nachfrageanstieg. Der Bedarf nach neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist etwa doppelt so hoch, allerdings entfallen davon nur etwa 1.600 Wohnungen auf den Zusatzbedarf.

Neubau von MFH
dennoch sinnvoll

Der fehlende Zusatzbedarf bei Mehrfamilienhäusern in der Basisvariante und der Oberen Variante, bedeutet keinen generellen Verzicht auf Wohnungsbau in diesem Segment. Die Nachfrage nach zentrumsnahen, urbanen und hochwertigen Wohnformen wird auch in Zukunft hoch bleiben. Projekte wie beispielsweise die „Nördliche Wallhalbinsel“ können den Wohnstandort Lübeck funktional und gestalterisch stärken. Diese Art von „Leuchtturmprojekten“ kann Impulse für die gesamte Stadtentwicklung setzen. GEWOS hält daher die Realisierung solcher Projekte – auch vor dem Hintergrund einer insgesamt rückläufigen Nachfrage – für sinnvoll. Klar ist aber auch, dass durch die Realisierung ein zusätzliches Wohnungsangebot entsteht. Daher sollten mit zusätzlichem Wohnungsneubau möglichst Nachfrageüberhänge in einzelnen Teilsegmenten abgedeckt werden. Eine Realisierung von höherwertigen Neubauwohnungen in zentraler Lage stellt beispielsweise kein direktes Konkurrenzangebot zum vorhandenen, preisgünstigen Wohnungsbestand dar, sondern bietet die Gelegenheit, neue Zielgruppen für den Standort Lübeck zu gewinnen (Best Ager, gut verdienende Single-/Paarhaushalte ohne Kinder). Das bedeutet es ist grundsätzlich möglich, mit Hilfe solcher Projekte eine zusätzliche Nachfrage, zumindest aus dem Lübecker Umland, zu erzeugen. Andererseits kann durch Umzugsketten im Zuge des Wohnungsneubaus ein Angebotsüberhang in weniger beliebten Stadtteilen und Wohnungsbeständen erzeugt werden. Daher ist es möglich, diesen Zusatzbestand an Wohnungen als Teil des Ersatzneubaus zu verstehen und dafür andere Bestände mit geringerer Bebauungsdichte zu ersetzen oder ganz vom Markt zu nehmen. Damit können die Nachfrage nach urbanen Wohnformen und ein nachfragegerechtes Angebot in diesem Segment zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und kompakten Siedlungsstruktur beitragen.

Baulandreserven
für mehr als
1.100 WE in Lübeck

Dem zukünftigen Wohnungsbaubedarf bis zum Jahr 2025 muss ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen gegenüber stehen. Abb. 53 stellt freie Grundstücke innerhalb von Bebauungsplänen in Lübeck dar. Bei diesen Flächen handelt es sich ausnahmslos um unbebaute Grundstücke. Das bedeutet, diese werden ausschließlich für einen etwaigen Zusatzbedarf benötigt. Auf den insgesamt zwölf Arealen in der Hansestadt Lübeck können ca. 1.110 Wohneinheiten realisiert werden. Davon entfallen gut 400 auf das Ein- und 700 auf das Mehrfamilienhaussegment.

Basisvariante:
Kein zusätzlicher
Flächenbedarf

In einem weiteren Schritt werden dem Wohnungsneubaubedarf die Reserve- und Potenzialflächen in der Hansestadt Lübeck gegenüber gestellt. Die Prognose hat das Basisjahr 2010. Für den Gesamtzeitraum bis 2012 liegen derzeit noch keine Daten der Baufertigstellungen vor. Diese sind vom errechneten

Bedarf abziehen. Die Basisvariante der Prognose zeigt, dass bis zum Jahr 2025 ausschließlich Ersatzneubau notwendig ist, um den Wohnungsbedarf inklusive einer Fluktuationsreserve decken zu können. Das bedeutet, es ist nicht grundsätzlich notwendig, zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen. Über dieses Niveau hinausgehender Bedarf kann durch die vorhandenen Baulandreserven mehr als gedeckt werden (vgl. Abb. 53). Danach sind Flächen für mehr als 400 Ein- und gut 700 Mehrfamilienhäuser in heute rechtsgültigen oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen verfügbar.

B-Plan-Nr.*	B-Plan-Bezeichnung	Wohneinheiten	
		EFH	MFH
16.02.09	Nördliche Wallhalbinsel	0	425
23.24.00	Groß Steinrade / Drögeneck	18	0
24.04.02	Flintenbreite / Paul Gerhard-Str.	33	8
09.16.00	Vorrader Str. / Rothebek	69	0
29.02.02	Solmitzstraße	18	0
09.54.01	Ratzeburger Landstraße / St. Hubertus	85	30
03.10.00	Stadtwerke Moislinger Allee	0	100
03.58.00	Bahnhofsvorplatz / Schützenstr.	6	30
03.59.01	Hansestraße / Märkische Str.	26	0
02.13.00	Wasserkunst	50	75
10.04.00	Blankensee / Alter Dorfkern	18	8
19.02.00	Niendorfer Hauptstraße	44	0
26.12.00	Schlutup / Mühlenweg	0	25
32.76.02	Rönnauer Weg	30	0
07.43.00	Heiweg / Heidenkoppel	29	0
Summe		426	701

* Die Bebauungspläne sind zum Teil im Aufstellungsverfahren befindlich. Die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten geht deshalb in Teilen auf Schätzungen zurück.

Abb.53: Wohnbaulandreserven in Lübeck

Ersatzneubauprojekte können in der Regel auf den bisherigen Grundstücken der abgerissenen bisherigen Wohnungsbestände realisiert werden. Durch Neuordnung, Aufstockung oder die Änderung der Typologie können Wohnungsabgänge auch überkompensiert werden. Die Thematik ist für die großen institutionellen Wohnungsunternehmen der Hansestadt Lübeck nicht neu. In den vergangenen fünf Jahren wurden bereits rund 420 Wohneinheiten vom Markt genommen und auf gleicher Fläche durch rund 570 neue ersetzt (Abb. 54). Die großen Lübecker Wohnungsunternehmen planen, innerhalb der nächsten fünf Jahre zusätzlich 1.500 Wohnungen abzureißen und durch 1.200 neue zu ersetzen. Die Planungen für den Neubau sind bei einigen Projekten allerdings noch nicht abgeschlossen, was die große Differenz zwischen den geplanten Abrissen und Ersatzneubauten erklärt.

Wohnungswirtschaft-
Ersatzneubau
nimmt stark zu

	Anzahl Wohneinheiten
Rückbau in den letzten 5 Jahren	420
Ersatzneubau in den letzten 5 Jahren	570
Rückbauplanung in den nächsten 5 Jahren	1.500
Ersatzneubauplanung in den nächsten 5 Jahren	1.200

Abb.54: Rück- und Neubautätigkeit institutioneller Wohnungsunternehmen in der Hansestadt Lübeck

Obere Variante:
Zusatzbedarf für
Einfamilienhäuser

In der oberen Variante gibt es einen Neubaubedarf von insgesamt 6.450 Wohneinheiten. Davon entfallen 5.600 auf den Ersatzneubau im Ein- (2.050 WE) und Mehrfamilienhaussegment (4.400). Abgängige Einfamilienhäuser werden in der Regel auf dem Grundstück kompensiert. Einzig der Ersatz von Abgängen bei Mehrfamilienhäusern kann durch eine geringere Bebauungsdichte zusätzlichen Flächenbedarf verursachen. Abb. 53 zeigt, dass die Hansestadt Lübeck dafür bereits Flächen in Bebauungsplangebieten für gut 700 Wohneinheiten bevorratet. Über den Ersatzneubau hinaus wird in der oberen Variante auch ein Zusatzbedarf an Einfamilienhäusern von 850 Einheiten ausgewiesen. Für diese zusätzliche Nachfrage sind neue Bauflächen notwendig. Mehr als die Hälfte des Bedarfs kann mit vorhandenen Reserveflächen gedeckt werden. Für gut 400 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment müssen neue Flächen ausgewiesen und entwickelt werden. Die Hansestadt Lübeck hat bereits potenzielle Wohnbauflächen erfasst und diese mit Zahlen für realisierbare Wohneinheiten differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern belegt. Hierbei handelt es sich um integrierte Stadtumbau- und Konversionsflächen wie u. a. das Areal Johannes-Kepler-Schule, das Gründungsviertel, die Falkenstraße, den Güterbahnhof in St. Lorenz-Süd und den Baggersand / Fischereihafen sowie Flächen „auf der grünen Wiese“, wie u. a. die Neue Teutendorfer Siedlung. Mit diesen Potentialen kann der Bedarf in der oberen Variante gedeckt werden. Um möglichst gute kommunale Steuerungsmöglichkeiten zu wahren, sollten, bei einem entsprechenden Zusatzbedarf, städtische Grundstücke Priorität in der Entwicklung erhalten.

Wachstumsvariante:
Zusätzliche Flächen-
bedarf in Ein- und
Mehrfamilien-
haushbereich

Der starke Zuwachs der Nachfrage innerhalb der Wachstumsvariante führt zu einem deutlichen Anstieg des Zusatzbedarfes. Gegenüber der oberen Variante sind ca. 2.700 Wohnungen mehr fertigzustellen. Von den insgesamt 3.500 Wohnungen die zusätzlich zum Ersatzneubau benötigt werden entfallen 1.900 auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 1.600 auf den Mehrfamilienhausbereich. Die Baulandreserven für beide Segmente belaufen sich auf 430 bzw. 700 Wohneinheiten. Selbst die Aktivierung und Ausweisung aller weiteren durch die Hansestadt Lübeck erfassten Potenzialflächen würde nicht ausreichen, den zusätzlichen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zu decken. Hier müssten zusätzliche Anstrengungen in Form einer Baulandoffensive unternommen werden, um weitere Flächen für den Wohnungsneubau zu aktivieren.

Eine Internetrecherche zu kommunalen Wohnbauflächen in den unmittelbar benachbarten Umlandgemeinden von Lübeck, die sich aktuell in der Vermarktung befinden, hat insgesamt rund 140 Bauplätze für Eigenheime sowie rund 100 ungebundene Grundstücke ergeben (vgl. folgende Auflistung):

- Krummesse, B Plan Nr. 12 (27 Einfamilienhäuser)
- Lüdersdorf, Flohmarktgelände in Herrnburg (44 Einfamilienhäuser)
- Niendorf, Wohnpark Lübeck-.Niendorf (31 Einfamilienhäuser)
- Pogeez, am nördlichen Ortsausgang (28 Einfamilienhäuser)
- Selmsdorf, Dr.-Leber-Str. (8 Einfamilienhäuser)
- Wesenberg, Neubaugebiet Stubbendorf (106 Grundstücke)

Die Baulandpreise liegen zwischen 80 und 180 Euro/m².

Für die Hansestadt Lübeck stellen Wohnbau landangebote im Umland eine Konkurrenz dar. Eine Konkurrenzsituation zwischen Lübeck und dem Umland besteht derzeit aus Lübecker Sicht nur im Segment der Einfamilienhäuser. Dies zeigten auch die Wanderungsanalysen, die in der Vergangenheit einen negativen Saldo, bei den 35- bis unter 45-Jährigen – der Gruppe der klassischen Eigentumsbildner – ergaben. Je größer die Preisunterschiede der Angebote in Lübeck und im Umland sind, desto stärker fallen Sie als Entscheidungskriterium bei der Wohnstandortwahl ins Gewicht. Daher muss sich die Hansestadt Lübeck bei der Bereitstellung kommunaler Wohnbau landangebote mit den Preisen im Umland auseinandersetzen und ggf. Preisnachlässe gewähren, um eine Abwanderung junger Familien in das Umland zu verhindern. Größere Bauvorhaben im Mehrfamilienhaussegment im direkten Umland befinden derzeit nicht in der Vermarktung, so dass im diesen Segment keine Konkurrenz besteht.

Wohnbau land-
angebote im
Umland von Lübeck

Konurrenz nur im
Einfamilien-
haussegment

VERGLEICH DER FOLGEKOSTEN BEI INNEN- UND AUSSENENTWICKLUNG

5.3

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, der begrenzten Ressource Boden sowie der finanziellen Situation vieler Städte und Gemeinden, gewinnt die Abwägung von Innen- gegenüber Außenentwicklungen bei Wohnbauflächen zunehmend an Bedeutung. Wichtigster Aspekt ist in diesem Zusammenhang die Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen gegenüber einer Ausdehnung von netzgebundenen Medien und infrastrukturellen Einrichtungen, die entsprechende Folgekosten nach sich ziehen.

Ausgangssituation

Insbesondere große, verdichtete Städte stehen zunehmend vor einem Dilemma. Zum einen profitieren sie vom Wunsch der Menschen nach kürzeren Wegen, der wieder mehr Menschen aus dem Umland in die Städte zieht und einen Anstieg der Nachfrage nach urbanen Wohnformen mit sich bringt. Zum anderen sind in der Vergangenheit junge Familien aufgrund des preisgünstigen Angebotes an Wohnbau land bzw. den Gegebenheiten in das Umland abgewandert. Die Kernstädte können quantitativ und qualitativ nur schwer mit diesen Angeboten konkurrieren. Das günstige Baulandangebot in den Umlandgemeinden provoziert daher eine gegenläufige Wanderungsbewegung von der Stadt in das Umland. Trotzdem ist die Hansestadt bemüht, für junge Lübecker Familien ein attraktiver Wohnstandort zu bleiben bzw. wieder zu werden und entsprechende Angebote zu unterbreiten, nicht zuletzt weil diese für die Kommune auch Einnahmen bedeuten. Meist ist dies nur durch eine zusätzliche Ausdehnung der Siedlungsfläche realisierbar.

Dies wiederum kann für die Kommunen vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung hohe Folgekosten durch die Ausdehnung von infrastrukturellen Einrichtungen und netzgebundenen Medien bedeuten. Andererseits werden vorhandene Infrastrukturen in älteren Siedlungsbereichen aufgrund des demografischen Wandels nicht mehr ausgelastet.

Das bedeutet, die Hansestadt Lübeck steht vor der Herausforderung unter Berücksichtigung dieser Vielzahl von Rahmenbedingungen bedarfsgerechte Wohnbauflächenangebote am Markt zu platzieren, um zum einen den Nachfragern gerecht zu werden und zum anderen eine siedlungsstrukturelle und finanziell nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Einen wichtigen Anhaltspunkt dazu kann die Betrachtung der Folgekosten einer Innen- gegenüber einer Außenentwicklung liefern.

Festlegung der Kostenfaktoren

Für den Vergleich von Folgekosten werden beispielhaft eine Potenzialfläche im Außenbereich („Neue Teutendorfer Siedlung“) und eine Fläche im integrierten Innenbereich Lübecks („Johannes-Kepler-Schule“) als potenziell zu entwickelndes Neubaugebiet betrachtet. Auf Grundlage der Zahl der realisierbaren Wohneinheiten, differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern, wird die Anzahl der potenziellen Einwohner kalkuliert. Im ersten Schritt der Kostenschätzung werden die notwendigen Planungs-, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen aufgeführt und mit aktuell gültigen Kostensätzen belegt. Möglicherweise anfallende Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb der Kalkulation nicht berücksichtigt. Die Kosten werden als absolute Werte dargestellt. Für die bessere Vergleichbarkeit werden zusätzlich Kennwerte pro Einwohner und pro Wohneinheit gebildet. In dieser Betrachtung werden folgende Kostenfaktoren berücksichtigt:

- Grundstücksankauf
- Schaffung von Baurecht
- Rückbaukosten
- Herstellung technischer Infrastruktur
- Betrieb und Unterhalt technischer Infrastruktur
- Herstellung sozialer Infrastruktur
- Personalkosten, laufender Sachaufwand und Investitionskosten für soziale Infrastruktur

Grunderwerb

Die zu erwartenden Grundstückskosten werden auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck sowie Daten der GEWOS-eigenen Immobilienmarktanalyse IMA® ermittelt. Dabei wird für die im Innenbereich liegende Fläche als später erzielbarer Grundstückswert der Wert der umliegenden Grundstücke angenommen. Die Fläche im Außenbereich ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem geringeren Grundstückswert gegenüber erschlossenem Wohnbauland. Ein Ankauf zu diesem Preis erscheint unrealistisch. Daher wird der aktuelle Grundstückswert und Ankaufrispreis auf Basis des zu erwartenden Preises als Bauerwartungsland bzw. Rohbauland kalkuliert.

Schaffung von Bau- und Planungsrecht

Die Kalkulation der Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf Basis der HOAI. Die Kosten für einen städtebaulichen Wettbewerb bzw. die Erstellung eines Rahmenplanes werden pauschal angenommen.

Für die Betrachtung der Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten der technischen Infrastruktur wird als Grundlage ein Erschließungsprinzip (innere bzw. äußere Erschließung), je nach Grundstücksgröße und vorhandener Erschließung, für die jeweilige Potenzialfläche angenommen. Auf dieser Basis werden benötigte Längenwerte für die netzgebundenen Medien (Verkehrerschließung, Strom-, Wasser-, Gasversorgung und Abwasserentsorgung) festgelegt und mit aktuellen Kostensätzen belegt. Damit lassen sich zum einen die Herstellungskosten ermitteln, aber auch die Folgekosten für den Betrieb und den Unterhalt der technischen Infrastruktur. Da für die Folgekostenermittlung nur der Zeitraum bis 2025 betrachtet wird, spielt der Ersatz- und Erneuerungsbedarf noch keine Rolle.

Die Kalkulation der Kosten für die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur erfolgt mit Hilfe der aus der angenommenen Zahl der Einwohner abgeleiteten Zahl der Kinder, die die Potenzialflächen bewohnen. Bei der Betrachtung über den Zeitraum von 15 Jahren werden die demografische Entwicklung sowie die generelle Alterung zugrunde gelegt. Anschließend erfolgt die Berechnung auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes zu Bildungsausgaben und zur Finanzierung von Kindertageseinrichtungen. Enthalten sind darin die Personalkosten, laufende Sachaufwendungen und Investitionsausgaben.

Im zweiten Schritt werden den kumulierten Ausgaben über den Zeitraum von 15 Jahren die Einnahmen gegenübergestellt. Folgende Faktoren werden dabei berücksichtigt:

- Verkauf kommunaler Grundstücke
- Laufende Steuereinnahmen

Beim Verkauf der Grundstücke werden als Basis für die Berechnung der Erlöse die Nettowohnbauflächen und die Bodenrichtwerte umliegender Grundstücke zugrunde gelegt.

Für die Einnahmenseite werden darüber hinaus die laufenden Steuereinnahmen für die Hansestadt Lübeck geschätzt. Die Prämisse dabei ist, dass durch das Neubauangebot zusätzliche Einwohner gewonnen werden. Dies kann sowohl auf den Potenzialflächen direkt, als auch in Wohnungen, die durch einen Umzug bereits in Lübeck wohnender Haushalte in das Neubaugebiet frei geworden sind, erfolgen. Als Einnahmen aus Steuern werden die Gewerbesteuer, Einkommenssteuer und Schlüsselzuweisungen betrachtet.

Abschließend werden die Einnahmen- und Ausgabenseite gegenüber gestellt und bilanziert. Daran anschließend erfolgt eine vergleichende Betrachtung der Effekte von Innen- gegenüber Außenentwicklung bezogen auf die kommunalen Finanzen.

Bei den beiden betrachteten Flächen handelt es sich erstens um das 5 ha große Areal der Johannes-Kepler-Schule im Stadtteil St. Gertud als Beispiel für die Innenentwicklung (nachfolgend Fläche 1 genannt) und zweitens um die „Neue Teutendorfer Siedlung“ im Stadtteil Travemünde mit ca. 21 ha als Beispiel für die Außenentwicklung, welche die Neuerschließung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche bedeutet (nachfolgend Fläche 2 genannt). Auf

Bau und Unterhalt technischer Infrastruktur

Bereitstellung sozialer Infrastruktur

Einnahmen

Verkauf kommunaler Grundstücke

Laufende Steuereinnahmen

Bilanzierung von Einnahmen und Ausgaben

Auswahl der Flächen

der ersten Fläche sind 105 Wohneinheiten vorgesehen, wovon geschätzt 45 in Ein- und 60 in Mehrfamilienhäusern realisiert werden sollen. Anhand dieser Daten werden insgesamt 205 Einwohner für die Kalkulation zugrunde gelegt, wovon 33 Kinder sind. Auf der Fläche 2 sind derzeit ausschließlich Einfamilienhäuser vorgesehen (insgesamt 240 WE). Umgerechnet bedeutet dies 542 Einwohner, davon 87 Kinder.

Vergleich der Kosten für den Grunderwerb

Die Grundstückskosten der beiden Potenzialflächen sind komplett unterschiedlich (Abb. 55). Grundstückskosten fallen nur für Fläche 2 an, da sich Fläche 1 bereits in städtischem Besitz befindet. Der Vergleich der Bodenrichtwerte zeigt, dass in der integrierten Lage deutlich höhere Kosten pro Quadratmeter anfallen als im Außenbereich, da diese als Rohbauland kalkuliert wurde. Die Höhe der Kosten wird allerdings dadurch relativiert, dass in Folge der Neuerschließung eine deutliche Wertsteigerung zu erwarten ist. Dies ist bei Fläche 1 nicht der Fall. Generell fallen beim Ankauf von innerstädtischen Flächen pro Quadratmeter deutlich höhere Kosten und geringere Wertsteigerungsmöglichkeiten an als im Außenbereich. Auf den ersten Blick kann dies ein Projekt zur Innenentwicklung nachteilig erscheinen lassen. Wichtig ist dabei aber eine weitergehende Betrachtung von Folgekosten.

	Johannes-Kepler-Schule (105 WE, 45 EFH, 50 MFH)	Neue Teutendorfer Siedlung (240 WE, 240 EFH)
1. Grundstücksankauf	- *	11.500.000 Euro (21.200)
2. Planungskosten	38.500 Euro (190 Euro)	83.500 Euro (150 Euro)
3. Rückbaukosten	330.000 Euro (1.600 Euro)	-
4. Herstellungskosten technische Infrastruktur	1.387.000 Euro (6.800 Euro)	6.005.800 Euro (11.100 Euro)
5. Betrieb und Unterhalt technische Infrastruktur	194.000 Euro (950 Euro)	860.610 Euro (1.600 Euro)
6. Ausgaben Bildung und Kinderbetreuung	3.004.398 Euro (14.650 Euro)	7.677.906 Euro (14.150 Euro)
Gesamtkosten (inkl. Folgekosten 15 Jahre)	4.954.060 Euro (24.150 Euro)	26.124.786 Euro (48.206 Euro)

In Klammern = Kosten pro potenziellem Einwohner
* nicht berücksichtigt, da sich die Fläche bereits in städtischem Besitz befindet

Abb. 55: Kurzfassung der Ausgaben des Vergleichs der Folgekosten bei Innen- und Außenentwicklung

Planungskosten sind vergleichbar

Die Planungskosten werden mit Hilfe der HOAI kalkuliert und richten sich unter anderem nach der Fläche des Planungsgebietes. Dies erklärt die unterschiedlich hohen absoluten Kosten. Betrachtet man allerdings die Kosten umgelegt auf Einwohner und Wohneinheiten wird deutlich, dass diese etwa gleich groß sind. Planungskosten sind daher kein Faktor, mit dem man die Vorteilhaftigkeit einer Innen- gegenüber einer Außenentwicklung bewerten kann.

Da Fläche 1 noch mit einer Schule und einem Sportplatz bebaut ist, sind Rückbaukosten anzusetzen. Dafür wurde die Bruttogrundfläche ermittelt und mit einem Kostenkennwert belegt. Die Abrisskosten belaufen sich auf ca. 330.000 Euro. Dies entspricht allerdings nur ca. sieben Prozent der Gesamtkosten. Für die zweite Potenzialfläche fallen keine Rückbaukosten an, da die Fläche bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

Innenentwicklung verursacht Rückbaukosten

Die deutlichsten Unterschiede zwischen der Innen- und der Außenentwicklung sind bei den Herstellungskosten für technische Infrastruktur, vor allem aber auch bei den Folgekosten für den Betrieb, Unterhalt und Erneuerung festzustellen. In der Herstellung fallen für Fläche 1 ca. 1,4 Mio. Euro an und für Fläche 2 ca. 6,0 Mio. Euro. Legt man die Gesamtkosten auf die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten um, sind die Kosten für Fläche 2 mehr als viermal so hoch wie bei Fläche 1. Gleiches gilt auch bezogen auf die Zahl der Bewohner (siehe Anhang). Pro potenziellem Einwohner entstehen Herstellungskosten für die technische Infrastruktur von 6.800 bzw. 11.100 Euro. Die Gründe für die deutlich höheren Kosten sind die Stadtrandlage und die Größe der Fläche 2, was deutlich längere Erschließungsstränge notwendig macht. Zusätzlich dazu kann bei Fläche 1 deutlich mehr vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Lange Hauptstränge und Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Weiterhin beeinflusst die höhere Bebauungsdichte von Fläche 1 die Kosten maßgeblich. D. h. die höhere Bebauungsdichte lässt kürzere und besser genutzte Leitungen zu und ermöglicht eine moderatere Kostengestaltung. Ergänzt wird dieser Vorteil durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur.

Herstellungskosten technische Infrastruktur

Die deutlich längeren Erschließungsstränge verursachen nicht nur sehr hohe einmalige Kosten in der Herstellung. Nach Fertigstellung fallen im Jahresrhythmus Kosten für den laufenden Betrieb und den Unterhalt an. Bezogen auf den Betrachtungszeitraum von 15 Jahren fällt für Fläche 2 mehr als das Vierfache an Kosten für den laufenden Betrieb an. Vergleicht man die Kennwerte pro Wohneinheit und pro Einwohner miteinander entstehen bei Fläche 1 nur halb so hohe Unterhaltskosten. Je größer der Betrachtungszeitraum ist, desto weiter werden sich diese Werte auseinander entwickeln. Besonders betont werden muss an dieser Stelle, dass Ersatz- und Erneuerungskosten nicht betrachtet wurden, da diese frühestens nach 20 bis 30 Jahren anfallen. Langfristig fallen Kosten an, die mit den Herstellungskosten in etwa vergleichbar sein sollten.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Für die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten) unterscheiden sich die tatsächlich anfallenden Kosten deutlich voneinander. Der Grund dafür sind allerdings ausnahmslos die höhere Einwohnerzahl und damit die größere Zahl der Kinder und Jugendlichen bei Fläche 2 gegenüber Fläche 1. Die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen sind in beiden Fällen bereits heute in unmittelbarer Nähe zu den Potenzialflächen vorhanden. Bei der Kalkulation der Kosten wurde davon ausgegangen, dass die Betreuungsplätze in vollem Umfang neu bereitgestellt werden müssen. Sollten die Kinder und Jugendlichen ausschließlich vorhandene Betreuungsplätze nutzen und deren Auslastung verbessern, reduzieren sich die Kosten deutlich. Dies konnte jedoch nicht quantifiziert werden, da bestehende Variable (endgültige Baugebietsgröße, Zeitpunkt der Realisierung) das Ergeb-

Soziale Infrastruktur

nis und mögliche Schlussfolgerungen stark beeinflussen. Gegebenenfalls sind eine zusätzliche Kindergartengruppe oder ein ganzer Kindergarten notwendig. Durch die Verteilung der Kinder auf verschiedene Schultypen sollten die zusätzlichen Schüler in den bisherigen Einrichtungen untergebracht werden können.

	Johannes-Kepler-Schule	Neue Teutendorfer Siedlung
1. Verkauf kommunaler Grundstücke	6.500.000 Euro (31.700 Euro)	20.300.000 Euro (37.450 Euro)
2. Laufende Steuereinnahmen	2.858.827 Euro (13.950 Euro)	7.668.461 Euro (13.950 Euro)
Gesamteinnahmen	9.358.827 Euro (45.550 Euro)	27.858.461 Euro (51.400 Euro)

Abb. 56: Kurzfassung der Einnahmen des Vergleichs der Folgekosten bei Innen- und Außenentwicklung

Einnahmen durch Grundstücksverkauf

Auf der Einnahmenseite wurden als erstes die Verkaufserlöse für die Baugrundstücke betrachtet. Das Nettowohnbauland wurde dabei mit den Bodenrichtwerten verrechnet und als Verkaufserlös angenommen. Fläche 1 erbringt danach ca. 6,5 Mio. Euro, die aufgrund der Besitzverhältnisse nicht in die Ausgabenbetrachtung eingeflossen sind. Innerhalb dieser Betrachtung sind sie ein reiner Gewinn. Tatsächlich sollten allerdings die ursprünglichen Grundstückskosten berücksichtigt werden, um eine tatsächliche Vergleichbarkeit herzustellen. Die Einnahmen von Fläche 2 liegen bei 20,3 Mio. Euro. Dies liegt vor allem an der Größe der Fläche und an der Wertsteigerung durch die Erschließungsmaßnahmen von 55 auf 145 Euro/m².

Steuereinnahmen

Als weitere Einnahmen sind Steuern durch die zusätzlichen Einwohner in die Betrachtung einzubeziehen. Konkret wurden die Gewerbe- und Einkommenssteuer sowie Schlüsselzuweisungen für einen Zeitraum von 15 Jahren geschätzt (siehe Anhang). Danach betragen die Steuereinnahmen für Fläche 1 ca. 2,9 Mio. Euro. Die Bewohner von Fläche 2 erbringen im gleichen Zeitraum etwa 7,6 Mio. Euro für die Hansestadt Lübeck.

	Johannes-Kepler-Schule	Neue Teutendorfer Siedlung
1. Ausgaben	4.954.060 Euro	26.124.786 Euro
2. Einnahmen	9.358.827 Euro	27.858.461 Euro
Bilanz	4.404.768 Euro	1.730.675 Euro

Abb. 57: Kurzfassung der Bilanzierung von Einnahmen und Ausgaben des Vergleichs der Folgekosten bei Innen- und Außenentwicklung

Bilanzierung von Einnahmen und Ausgaben

Stellt man die Einnahmen und Ausgaben aus den beiden potenziell zu entwickelnden Bauflächen gegenüber, kann mit beiden Projekten innerhalb des Betrachtungszeitraums ein positives Ergebnis erzielt werden. Im Fall der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule sind dies ca. 4,4 Mio. Euro. Bei Fläche 2

sind es ca. 1,7 Mio. Euro. Insbesondere durch die unterschiedlichen Besitzverhältnisse und die dadurch ungleichmäßig verteilten Kosten und Einnahmen sind unterschiedliche Ausgangsbedingungen gegeben, die Auswirkungen auf die Bilanzergebnisse haben und eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer ermöglichen.

Der oben beschriebene Kostenvergleich von Innen- gegenüber der Außenentwicklung von Wohnbebauung in der Hansestadt Lübeck sollte nicht als Entscheidungsgrundlage für die Auswahl zur Entwicklung einer dieser beiden Flächen verstanden werden. Angesichts der Heterogenität der Merkmale beider Flächen und der Lage in unterschiedlichen Teilräumen des Lübecker Wohnungsmarktes können nur verschiedene Entwicklungsperspektiven und -tendenzen aus dieser Gegenüberstellung abgelesen werden.

Einer der wichtigsten Faktoren in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und die Tragbarkeit von Folgekosten sind die Grundstückskosten. Der vergleichsweise hohe Preis und die geringen Wertsteigerungsmöglichkeiten können dazu beitragen, dass Projekte der Innenentwicklung weniger rentabel erscheinen. Die deutlich höheren Folgekosten für Infrastruktur in der Außenentwicklung können allerdings diese Nachteile wieder auffangen und langfristig aufwiegen. Außenentwicklung ist in Herstellung, Unterhalt und Betrieb technischer Infrastruktur deutlich teurer, da nicht auf vorhandene Infrastrukturen zurückgegriffen werden kann und die Bebauungsdichte sehr viel niedriger ist als im Innenbereich. D. h. bei der Innenentwicklung profitiert die Kommune kostenseitig von einer höheren Bebauungsdichte im Vergleich zur Außenentwicklung. Weiterhin können in integrierten Bereichen zumindest teilweise vorhandene Infrastrukturen genutzt werden und dehnen das Netz nicht zusätzlich aus. Größere Netze, wie sie in gering verdichteten Baugebieten im Außenbereich vorkommen, werden langfristig besonders bei Erneuerungs- und Ersatzbedarf zusätzliche hohe Kosten in der Größenordnung der Herstellungskosten verursachen. Insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und dem Ziel, sparsam mit Ressourcen umzugehen und eine nachhaltige Entwicklung durch eine kompakte Siedlungsstruktur anzustreben, erscheint eine Fokussierung auf die Innenentwicklung sinnvoll. In einer Abwägung beider Entwicklungsperspektiven sollten großflächige Neuausweisungen im Außenbereich kritisch geprüft werden. Der Schwerpunkt sollte auf innerstädtischen Flächen, Ertüchtigung vorhandener Wohnungsbestände und dem Ersatzneubau nicht mehr zeitgemäßer Bestände liegen.

Innen- vs. Außenentwicklung Planungs- und Entscheidungsgrundlage durch eine...

ZUSAMMENFASSUNG UND HANDLUNGSBEDARF

ZUSAMMENFASSUNG „WOHNUNGSMARKTPROGNOSE“

- 2010 ausgeglichene Wohnungsmarktbilanz
- Bis 2025 Nachfrageüberhänge (Ersatz- und Zusatzbedarf) je nach Prognosevariante von 1.100 bis 7.650 WE ohne bzw. 3.200 bis 9.750 WE inkl. Fluktuationsreserve
- Ersatzneubau kann in der Regel auf bereits vorhandenen Flächen realisiert werden
- Für Zusatzbedarf müssen bislang nicht für Wohnzwecke genutzte Flächen entwickelt werden
- Zusatzbedarf nur in oberer Prognosevariante (850 WE in Einfamilienhäusern bis 2025)
- Potenzialflächen mit Bebauungsplan sind in der oberen Variante nicht ausreichend, daher gibt es einen zusätzlichen Flächenbedarf für rund 400 WE

HANDLUNGSBEDARF:

- Ersatzneubau ist wichtig, um vorhandene Wohnquartiere an die zukünftige Nachfrage anzupassen
- Wenn die obere Variante erreicht wird, müssen Flächen für 400 zusätzliche Einfamilienhäuser bis 2025 bereitgestellt werden
- Schrittweise kleinteilige Entwicklung um Fehlplanung zu vermeiden
- Effizienter Umgang mit kommunalen Finanzmitteln, daher sollte der Fokus auf der Innenentwicklung liegen
- Vorteil: Auslastung vorhandener Infrastruktur

6

ANALYSE FÜR DAS PREISGÜNSTIGE WOHNUNGSMARKT- SEGMENT

Planungs- und Entscheidungsgrundlage durch eine...

Ein ausreichender Bestand von preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Es muss der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend adäquaten Wohnungsbestand bereitzustellen. Dazu zählen neben den Transferleistungsempfängern auch Haushalte, die erwerbstätig oder bereits Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, wurde im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum für die Hansestadt Lübeck durchgeführt.

...Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Die Bilanzierung der Wohnungsmarkt- und Haushaltsprognose in Kapitel 5.1 hat gezeigt, dass es derzeit einen Angebotsüberhang von rund 2.450 Wohnungen gibt und der Markt somit als ausgeglichen beschrieben werden kann. Inwiefern es auch für die Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum („Geringverdiener“) ausreichend preisgünstigen Wohnraum gibt, wurde auf Basis dieser Vertiefungsanalyse ermittelt. Gegenstand ist die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz durch die rechnerische Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Durch die Bilanzierung von Bestand und Bedarf wird deutlich, ob insgesamt bzw. für einzelne Haushaltsgrößen Versorgungsengpässe und entsprechende Handlungsbedarfe bestehen. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

..... 6.1

BERECHNUNGSMETHODIK

Eigenständige Berechnungen auf Basis von Empirie und Kennziffern

Der Bilanzierung von Bestand und Bedarf im Segment des preisgünstigen Wohnraums liegt eine komplexe Berechnungsmethodik zugrunde. Da zusätzlich zu den Informationen zum geförderten Bestand kaum statistischen Daten oder Informationen über den Bestand und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vorliegen, hat GEWOS Berechnungen durchgeführt, die auf eigenen empirischen Erhebungen im Rahmen der Konzepterstellung (Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft und Inseratsauswertung) und verschiedenen Kennziffern der amtlichen Statistiken (u. a. Mikrozensus Schleswig-Holstein) basieren.

Bestandsermittlung

Höchstbeträge für Mieten nach dem Wohngeldgesetz als zentrales Kriterium

Als zentrales Kriterium zur Abgrenzung des „preisgünstigen“ Mietwohnungsbestandes wurden die in der Hansestadt Lübeck aktuell gültigen Höchstbeträge für Mieten nach dem Wohngeldgesetz (Wohngeldhöchstbeträge) zugrunde gelegt. Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens (§ 1 Abs. 1 WoGG). Damit ist es Aufgabe des Wohngeldes, unter anderem Geringverdienern, die ihren Lebensunterhalt aus eigenen Einkünften bestreiten, sowie Personen mit niedriger Rente die Finanzierung ihrer Wohnkosten zu gewährleisten, ohne dabei in die Abhängigkeit weiterer sozialer Hilfen zu geraten.

Das Wohngeld wird als Mietzuschuss gezahlt. Ob und in welcher Höhe Wohngeld in Anspruch genommen werden kann, ist abhängig von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der Höhe des Einkommens des Haushaltes und von der Höhe der zuschussfähigen Miete.

Bei der Höhe der zuschussfähigen Miete sind neben dem vereinbarten Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Mietverträgen, Untermietverträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen weitere Kosten zu berücksichtigen. Zu den Mieten nach dem Wohngeldgesetz gehören beispielsweise ebenfalls die Kosten des Wasserverbrauchs, der Abwasser- und Müllbeseitigung sowie der Treppenbeleuchtung. Nicht zu den Mieten laut Wohngeldgesetz hingegen zählen beispielsweise die Heizkosten insgesamt und die Kosten für Warmwasserversorgungsanlagen sowie Untermietzuschläge oder die Vergütungen für die Überlassung von Möbeln oder die Nutzung einer Garage.

Die Höhe der zuschussfähigen Miete ist weiterhin von der Zugehörigkeit zu einer Mietstufe abhängig. Jede Gemeinde mit 10.000 und mehr Einwohnern und die (Rest-)Kreise (mit allen Gemeinden unter 10.000 Einwohnern) gehören entsprechend ihrem Mietenniveau einer bestimmten Mietstufe an. Insgesamt gibt es deutschlandweit sechs Mietstufen. Lübeck gehört der Mietstufe 4 an, was bedeutet, dass die Mieten leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts liegen. Kiel hingegen ist – wie auch Hamburg – der höheren Mietstufe 5 zugeordnet. Flensburg weist ein niedrigeres Mietniveau auf und gehört der Mietstufe 3 an.

Die Entscheidung, ob eine Wohnung für einen Haushalt als geeignet zu beurteilen ist, orientiert sich in erster Linie an den Wohngeldhöchstbeträgen. Gleichwohl muss eine Wohnung eine gewisse Größe aufweisen, damit sie für eine bestimmte Haushaltsgröße geeignet ist. So ist beispielsweise eine Wohnung von unter 50 m² für einen Zweipersonenhaushalt in der Regel weniger passend als für einen Singlehaushalt. Zur Beurteilung der für die jeweilige Haushaltsgröße zu berücksichtigende Wohnungsgröße wurde auf die Grenzen der Wohnraumförderungsbestimmungen aus der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein zurückgegriffen.

Definition der Wohngeldhöchstbeträge

Mietstufen in Abhängigkeit vom Mietniveau

Berücksichtigung der Wohnungsgrößen

Tab. 5 Kriterien zur Abgrenzung „preisgünstigen Wohnraums“ (Wohngeldhöchstbeträge) in Lübeck		
Haushaltsgröße	Obergrenze der Wohngeldhöchstbeträge	Größe der Wohnung
1 Person	358€	bis 50 m²
2 Personen	435€	über 50 m² bis 60 m²
3 Personen	517€	über 60 m² bis 75 m²
4 Personen	600€	über 75 m² bis 85 m²
5 Personen	688€	über 85 m²
Jede weitere Person	83 €	10 m²

Erfassung des institutionellen und des privaten Mietwohnungsbestandes

Um die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungen in Lübeck ermitteln zu können, wurden durch GEWOS Primärerhebungen durchgeführt. Zur Abbildung des institutionellen Mietwohnungsbestandes wurde auf die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes erhobenen Daten der Wohnungswirtschaft zurückgegriffen. Zur Abbildung des privaten Mietwohnungsbestands wurden die Ergebnisse der Inseratsauswertung genutzt.

Berücksichtigung relevanter Kenngrößen

Die auf diese Weise ermittelten Quoten des Anteils preisgünstigen Wohnraumes im privaten und institutionellen Mietwohnungsbestand wurden anschließend auf den gesamten Mietwohnungsbestand Lübecks hochgerechnet. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden zentrale Kenngrößen der Wohnungsmarktstruktur (zum Beispiel Mietwohnungsquote, Wohnungsgrößenstruktur) berücksichtigt. Soweit zu einzelnen Kenngrößen keine genauen Werte für die Hansestadt Lübeck vorlagen, wurden Schätzungen auf Basis amtlicher Statistiken (zum Beispiel Mikrozensus) vorgenommen.

Bedarfsermittlung

Definition des Bedarfs

Zur Abgrenzung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum, also derjenigen Haushalte in der Hansestadt Lübeck, die auf preisgünstigen Wohnungsbestand angewiesen sind, wurde auf die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein nach §8 SHWoFG und §7 SHWoFG-DVO zurückgegriffen. In der Systematik der vorliegenden Analyse werden also diejenigen Haushalte in Lübeck als „preisgünstigen Wohnraum nachfragend“ eingestuft, die die in Tab. 3 genannten, nach Haushaltsgröße differenzierten, jährlichen Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Auf diese Weise umfasst die Analyse nicht nur die, der Statistik bekannten, Transfermittelempfänger, sondern auch die typischen Geringverdienerhaushalte, die ihre Miete aus eigenen Einkünften bestreiten, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumförderung

Die Einkommensgrenzen beziehen sich auf das Jahresbruttoeinkommen, das jedoch um verschiedene Freibeträge verringert werden kann. Beispielsweise sind Pauschalen für Werbungskosten ebenso vorgesehen wie prozentuale Abzüge für die Zahlung der Einkommenssteuer sowie der Krankenversicherungs-, Lebensversicherungs- und Rentenversicherungsbeiträge.

Tab. 6 Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein*	
Haushaltsgröße	Obergrenze des jährlichen Haushaltseinkommens
1 Person	17.400€
2 Personen	23.600€
3 Personen	27.200€
4 Personen	32.800€
5 Personen	38.400€

* gemäß § 8 SHWoFG und §7 SHWoFG-DVO

© GEWOS

Zur Berechnung der Anzahl der Lübecker Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die Ergebnisse der Haushaltsbefragung, die im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes (vgl. Kapitel 4.5) in Lübeck durchgeführt wurde, zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen verwendet.

Bedarfsermittlung auf Basis von Haushaltsbefragung

Die hierdurch ermittelten, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte wurden anschließend dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum in einer Bilanz gegenübergestellt. In dieser Bilanz werden zusätzlich zur Gesamtzahl der Haushalte und Wohnungen auch nach der Haushaltsgröße differenzierte Ergebnisse aufgeführt.

Bilanz für preisgünstigen Wohnraum

BESTAND AN PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM

6.2

Insgesamt konnten in Lübeck 69.600 preisgünstige Mietwohnungen ermittelt werden. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand entspricht dies einer Quote von 91%. Somit erfüllen neun von zehn Mietwohnungen die vorgegebenen Kriterien in Bezug auf die Wohngeldhöchstbeträge und Größe.

69.600 preisgünstige Mietwohnungen

Da die Frage, ob eine Wohnung als preisgünstig einzustufen ist, von der jeweiligen Haushaltsgröße abhängt, ist eine Differenzierung sinnvoll. Je nach Größenklasse schwankt der Anteil angemessener bzw. preisgünstiger Wohnungen zwischen 67% (über 85m²) und 97% (bis 50m²), grundsätzlich ist der Anteil bei kleineren Wohnungen höher als bei den großen Wohnungen.

Differenzierung nach Haushaltsgröße

Tab. 7 Preisgünstiger Mietwohnungsbestand in Lübeck (Wohngeldhöchstbeträge)					
Haushaltsgröße	Wohngeldhöchstbeträge	Wohnungsgröße	Mietwohnungen insgesamt	Preisgünstige Mietwohnungen	Anteil Preisgünstiger Mietwohnungen
1 Person	358€	bis 50 m²	21.800	21.200	97 %
2 Personen	435€	über 50 bis 60 m²	16.300	15.300	94 %
3 Personen	517€	über 60 bis 75 m²	20.500	19.200	94 %
4 Personen	600€	über 75 bis 85 m²	7.900	7.000	88 %
5 Personen	688€	über 85 m²	10.400	6.900	67 %
Insgesamt			76.900	69.600	91 %

© GEWOS

Unter Berücksichtigung der Wohngeldhöchstbeträge ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen in der Hansestadt Lübeck mit rund 91% hoch. Im Vergleich dazu führt die Berücksichtigung laut den für Leistungsempfänger nach dem SGB II und XII gültigen schlüssigen Konzept für die Kosten der Unterkunft statt der Wohngeldhöchstbeträge aufgrund einer niedrigeren Mietobergrenze (MOG) (vgl. Tab. 7) zu geringeren Quoten. Der An-

Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft bzw. Mietobergrenzen (MOG)

teil der preisgünstigen Wohnungen insgesamt liegt bei 68 % statt den 91 % bei Berücksichtigung der Wohngeldhöchstbeträge. Je nach Größenklasse schwankt der Anteil angemessener bzw. preisgünstiger Wohnungen zwischen 37 % (über 85 m²) und 77 % (bis 50 m²).

Tab. 8 Preisgünstiger Mietwohnungsbestand in Lübeck (MOG) Stand 2012					
Haus-halts-größe	Mieten (MOG)	Wohnungs-größe	Miet-wohnungen insgesamt	Preis-günstige Miet-wohnungen	Anteil Preis-günstiger Miet-wohnungen
1 Person	258€	bis 50 m²	21.800	16.800	77 %
2 Personen	309€	über 50 bis 60 m²	16.300	10.700	66 %
3 Personen	390€	über 60 bis 75 m²	20.500	15.800	77 %
4 Personen	462€	über 75 bis 85 m²	7.900	5.500	69 %
5 Personen	520€	über 85 m²	10.400	3.800	37 %
Insgesamt			76.900	52.600	68 %

© GEWOS

..... 6.3 BEDARF AN PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM

46 % der Mieterhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

Neben dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum ist der Bedarf entscheidend. Es handelt sich um die Haushalte, welche die Einkommensgrenzen gemäß der sozialen Wohnraumförderung nicht überschreiten. Insgesamt haben nach den durchgeführten Berechnungen 33.500 Lübecker Mieterhaushalte einen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Bezogen auf alle Mieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 46 % und bezogen auf alle Haushalte (inklusive Eigentümer) 30 %.

Differenzierung nach Haushaltsgrößen

Besonders Singlehaushalte sowie große Haushalte mit Kindern sind häufig auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Den größten Bedarf an preisgünstigem Wohnraum haben mit 22.100 Mieterhaushalten Einpersonenhaushalte. Bezogen auf alle Einpersonenieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 57 %. Von den insgesamt 33.500 „preissensiblen“ Mieterhaushalten sind fast zwei Drittel Einpersonenhaushalte. Die Dominanz der Einpersonenhaushalte, die einen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum haben, zeigt sich auch in der Wohnraumvermittlung. Die Bestandsauswertung von Juli 2012 zeigt, dass rund 61 % der registrierten Haushalte Einpersonenhaushalte sind.

Zielgruppenspezifische Bedarfe

Bezugnehmend auf die Zielgruppen in Kapitel 4.5 ist bei den preisgünstigen Nachfragern nach Wohnungen für Einpersonenhaushalte insbesondere die Zielgruppe der Studenten/Auszubildenden/Starterhaushalte und zum Teil auch die Gruppe der Senioren zu nennen. Zudem sind die Alleinerziehenden in den Haushalten mit zwei oder mehr Personen als wichtige Zielgruppe zu berücksichtigen.

Tab. 9 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Lübeck				
Haus-halts-größe	Einkommens-grenze	Miethaus-halte insgesamt	Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen	Anteil an Mieterhaushalten insgesamt
1 Person	17.400€	38.500	22.100	57 %
2 Personen	23.600€	21.600	7.000	32 %
3 Personen	27.200€	7.100	2.100	29 %
4 Personen	32.800€	4.000	1.500	37 %
5 Personen	38.400€	1.200	800	66 %
Insgesamt		72.500	33.500	46 %

© GEWOS

BILANZ FÜR DEN PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM

Durch Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment ist eine Bilanzierung möglich. Rein rechnerisch übertrifft der Bestand den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum um 36.100 Wohneinheiten. Den 33.500 Bedarfen stehen 69.600 Wohnungen zur Verfügung. Die Gesamtbilanz ist bei der Betrachtung des preisgünstigen Wohnraums jedoch nicht sehr aussagekräftig, da jeder Haushaltstyp auf den spezifischen Wohnungsbestand angewiesen ist.

Ein Bedarfsüberhang besteht bei den kleinen Wohnungen bis 50 m². Den rund 22.100 Haushalten stehen lediglich 21.200 Wohnungen zur Verfügung. Bei den Singlewohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 900 Wohneinheiten. Diese verschärft sich, wenn statt der Höchstbeträge für Mieten laut dem Wohngeldgesetz die Mietobergrenzen für Leistungsempfänger nach dem SGB II und XII berücksichtigt werden auf einen Nachfrageüberhang von 5.300 Wohnungen. Aufgrund zum Teil geringerer Mieten ist es für einen Singlehaushalt jedoch auch möglich, eine Wohnung anzumieten, die innerhalb der Wohngeldhöchstbeträge bis 358,00 Euro liegt aber eine Wohnfläche von über 50 m² aufweist. Rund 83 % der Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 m² und 60 m² weisen einen Mietpreis von unter 358,00 Euro auf. Das bedeutet, dass insgesamt rund weitere 13.600 Wohnungen einen Mietpreis von unter 358,00 Euro aufweisen und entsprechend von Singlehaushalten bezogen werden könnten.

Gegenüber den kleinen Wohnungen ist ein ausreichender Bestand an preisgünstigen mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab zwei Personen vorhanden. Den rund 11.400 Bedarfen steht ein Wohnungsbestand von rund 48.400 Wohneinheiten zur Verfügung. Vor allem für finanzschwächere Familien ist die Lage auf dem Lübecker Wohnungsmarkt demnach entspannt. Allerdings gibt es auch in diesem Segment Haushalte mit Marktzugangsproblemen. Zu beachten ist, dass viele preisgünstige Wohnungen von Personen bewohnt werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen und daher aktuell nicht auf dem Markt verfügbar sind. Nur durch belegungsgebundenen Wohnraum kann sichergestellt werden, dass die anvisierte Zielgruppe auch mit Wohnraum versorgt wird.

6.4

Ausreichend preisgünstiger Wohnungsbestand

Bedarfsüberhang bei Wohnungen für Einpersonenhaushalte

Bestandssüberhänge bei mittleren und größeren Wohnungen

Tab. 10 Bilanz preisgünstiger Wohnraum in Lübeck (Wohngeldhöchstbeträge)					
Haus- halt	Wohnungs- größe	Wohngeld- höchst- beträge	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 Person	bis 50 m²	358€	22.100	21.200	-900
2 Personen	über 50 bis 60 m²	435€	7.000	15.300	8.300
3 Personen	über 60 bis 75 m²	517€	2.100	19.200	17.100
4 Personen	über 75 bis 85 m²	600€	1.500	7.000	5.500
5 oder mehr Personen	über 85 m²	688€	800	6.900	6.100
Insgesamt			33.500	69.600	36.100

© GEWOS

Berechnung
von Angebot und
Nachfrage

Die Bilanz in der Tab. 9 zeigt – unter Berücksichtigung der Höchstbeträge für Mieten nach dem Wohngeldgesetz –, wie viele preisgünstige Wohnungen es in der Hansestadt Lübeck gibt und wie viele der Haushalte auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind. Mit diesen Daten kann jedoch noch keine Aussage über das tatsächliche Angebot und die tatsächliche Nachfrage auf dem Lübecker Wohnungsmarkt getroffen werden. Die im Rahmen des Konzeptes erhobenen Daten bei der Wohnungswirtschaft liefern für die Berechnung der tatsächlichen Nachfrage sowie des Angebots am Wohnungsmarkt jedoch weitere Informationen. Die Fluktuationsquoten in den preisgünstigen Wohnungsbestände und der Anteil der preisgünstigen Wohnungen bei Neuvertragsmieten angewandt auf den Bedarf und den Bestand geben Hinweise auf die preisgünstigen Wohnungen, die jährlich auf den Markt kommen und die Zahl der preisgünstigen Nachfrager, die jährlich auf der Suche nach einer Wohnung sind.

Angebotsüberhang in
allen Größenklassen

In der Hansestadt Lübeck kommen jedes Jahr rund 7.000 Wohnungen des preisgünstigen Segmentes auf den Markt und jährlich suchen rund 3.600 preisgünstige Nachfrager eine neue Wohnung. Das bedeutet, dass das Angebot die Nachfrage um 3.400 übersteigt. Eine positive Bilanz zeigt sich hierbei in allen Wohnungsgrößenklassen und entsprechend für jede Haushaltgröße. Bei den Einpersonenhaushalten ist die Bilanz allerdings annähernd ausgeglichen. Den 2.500 Nachfragern stehen 2.600 Wohnungsangebote gegenüber. Die leicht positive Bilanz relativiert sich deutlich unter der Berücksichtigung, dass Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und von den Vermietern als Kunden teilweise bevorzugt werden.

Tab. 11 Angebot an und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Lübeck					
Haus- halt	Wohnungs- größe	Wohngeld- mieten	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 Person	bis 50 m²	358€	2.500	2.600	100
2 Personen	über 50 bis 60 m²	435€	700	1.600	900
3 Personen	über 60 bis 75 m²	517€	200	1.700	1.500
4 Personen	über 75 bis 85 m²	600€	100	500	400
5 oder mehr Personen	über 85 m²	688€	100	600	500
Insgesamt			3.600	7.000	3.400

© GEWOS

Sowohl die Bilanz des Bestands und Bedarfs als auch die der Nachfrage und des Angebots sind insgesamt positiv. Obwohl der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen für Einpersonenhaushalte – insbesondere Studenten/Auszubildende/Starterhaushalte sowie teilweise auch Rentner – den Bestand an kleinen preisgünstigen Wohnungen übersteigt, steht unter Berücksichtigung der Wohnungen zwischen 50 m² und 60 m² auch für die Einpersonenhaushalte ausreichend Wohnungsbestand zur Verfügung.

Auch wenn demnach kein zusätzlicher Neubau von preisgünstigem Wohnraum erforderlich ist, gibt es erheblichen Handlungsbedarf, das vorhandene Angebot in diesem Segment zu sichern. Die derzeitigen Quantitäten an preisgünstigen Wohnungen insgesamt sind nicht nur zu erhalten, sondern auch an die heutigen energetischen Standards anzupassen.

Im Zuge energetischer Modernisierungen vorhandener preisgünstiger Wohnungsbestände ist daher die Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln zu prüfen. Energetische Maßnahmen im Bestand führen einerseits häufig zu Mieterhöhungen, andererseits ist jedoch auch die Einsparung der Betriebskosten für den Mieter zu bedenken. Im Rahmen der Analyse zum preisgünstigen Wohnen in der Hansestadt Lübeck wurden die Betriebskosten nicht berücksichtigt. Die Auswertung der wohnungswirtschaftlichen Daten (vgl. Kapitel 3) zeigt, dass im Monat durchschnittlich 1,64 Euro pro m² für die Betriebskosten gezahlt werden. Bei einer Wohnung mit 75 m² Wohnfläche bedeutet dieses weitere Kosten von rund 123 Euro.

Ergebnis: Ausreichend
preisgünstiger
Wohnungsbestand

Handlungsbedarf:
Sicherung des
preisgünstigen
Wohnungsbestandes

Förderung von
energetischen
Modernisierungen

ZUSAMMENFASSUNG UND HANDLUNGSBEDARF

ZUSAMMENFASSUNG „ANALYSE PREISGÜNSTIGES WOHNUNGSMARKTSEGMENT“

- Positive Gesamtbilanz
- Negative Bilanz bei den Einpersonenhaushalten

HANDLUNGSBEDARF:

- Kein zusätzlicher Neubaubedarf
- Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbestandes
- Anpassung an heutige Standards

7

GESAMTBEWERTUNG DER WOHNUNGSMARKT- SITUATION

Gesamtbewertung
als Ausgangsbasis für
Konzeptentwicklung

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und -prognose sowie der Haushaltsbefragungen in Lübeck und dem Lübecker Umland zusammengefasst. Darauf aufbauend werden Potenziale und Entwicklungshemmnisse für den Lübecker Wohnungsmarkt auf Angebots- und Nachfrageseite sowie im Bereich der weichen Standortfaktoren, die Lübeck als Wohnstandort attraktiv machen, herausgearbeitet. Handlungsansätze, die zu einer nachhaltigen Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lübeck beitragen, können so aufgezeigt werden können.

Bezüglich der Haushaltsprognose wird auf die obere Variante abgestellt. Diese wird von GEWOS als realistisch eingeschätzt und wurde als anzustrebendes Ziel festgelegt.

Rahmenbedingungen

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Strukturwandel zum Zentrum für Handel, Dienstleistungen, Forschung und Lehre, dennoch relativ hohe Arbeitslosigkeit
- Starke arbeitsmarktbezogene Verflechtungen mit dem Umland und positiver Pendlersaldo Lübecks deuten auf Zuzugspotenzial für die Hansestadt Lübeck hin

Handlungsbedarf: Da harte Standortfaktoren, wie das Arbeitsplatzangebot, die Wohnstandortwahl entscheidend beeinflussen, müssen der Wirtschaftsstandort Lübeck weiter gestärkt werden und Arbeitsplatzangebote erhalten bzw. zusätzliche Arbeitsplätze insbesondere für Akademiker geschaffen werden, um Zuzüge nach Lübeck zu generieren.

Wohnungsangebot

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Geringer Leerstand
- Gegenüber dem Umland überdurchschnittliches Miet- und Kaufpreisniveau
- Modernisierungsbedarf bei älteren Baualtersklassen
- Generationenwechsel nur in begehrten Lagen ein Selbstläufer
- Angespannter Markt für Wohneigentum

Handlungsbedarf: Der in Lübeck vorhandene Wohnungsbestand muss nachfragegerecht weiterentwickelt werden. Dabei muss ein besonderes Augenmerk auf Nachfrageveränderungen aufgrund des demografischen Wandels gelegt werden.

Wohnungsnachfrage

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Leichte Haushaltszuwächse bei leichter Bevölkerungsabnahme bis 2025 (Obere Variante)
- Wohnungsmarktrelevante Zielgruppen in Lübeck:
 - Studenten / Auszubildende / Starterhaushalte
 - Familien
 - Alleinerziehende
 - Single- / Paarhaushalte ohne Kinder
 - Best Ager
 - Senioren

- Wohnwünsche und Lagepräferenzen unterscheiden sich nach Zielgruppen und Einkommensniveau
- Zuzugspotenzial aus dem Umland (insbesondere bei Familien sowie Single- und Paarhaushalten ohne Kinder)

Handlungsbedarf: Um für möglichst viele Zielgruppen als Wohnstandort attraktiv zu sein, muss in Lübeck ein breites Spektrum an Wohnformen mit unterschiedlichen Preisniveaus vorgehalten werden. Um sich stärker gegenüber dem Umland zu profilieren, bieten sich vor allem Angebote an, die im Umland nicht vorgehalten werden. Hierzu zählen insbesondere urbane Wohnformen.

Wesentliche Analyseergebnisse:

- 2010 (Basisjahr der Prognose) ausgeglichene Wohnungsmarktbilanz
- 2025 Nachfrageüberhänge von 6.450 WE in der Oberen Variante inkl. Fluktuationsreserve (5.600 WE Ersatzbedarf und 850 WE Zusatzbedarf)

Flächenbedarf kann in Potenzialflächen mit Bebauungsplan nicht gedeckt werden, daher entsteht ein zusätzlicher Flächenbedarf für rund 400 Einfamilienhäuser

Handlungsbedarf: Um den Zusatzbedarf zu decken, müssen bis 2025 in Lübeck nach der oberen Variante 850 zusätzliche Wohneinheiten in Einfamilienhäusern geschaffen werden. Darüber hinaus hat der Ersatzneubau eine große Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung. Er bietet die Chance, vorhandene Wohnquartiere nachfragegerecht weiterzuentwickeln und für ein breites Spektrum an Zielgruppen attraktiv zu machen.

Wesentliche Analyseergebnisse:

- Insgesamt besteht aktuell in Lübeck quantitativ ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum
- Für Einpersonenhaushalte ist der Markt angespannt

Handlungsbedarf: Der Umfang des preisgünstigen Wohnungsangebotes in Lübeck soll dauerhaft erhalten bleiben. Dabei müssen die vorhandenen Bestände an heutige qualitative Standards angepasst werden. Dafür kommen Bestandsmodernisierungen und /oder Ersatzneubau in Frage.

Die Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lübeck wird zum einen durch Faktoren des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage bestimmt. Darüber hinaus wirken sich aber auch sonstige weiche und harte Standortfaktoren auf die Wohnungsnachfrage aus. Daher werden die Entwicklungspotenziale und -hemmnisse des Lübecker Wohnungsmarktes differenziert nach Wohnungsangebot, -nachfrage und weiteren Standortfaktoren dargestellt.

Die im Folgenden genannten Potenziale stellen positive Aspekte der Hansestadt Lübeck dar, die eine positive Wohnungsmarktentwicklung in Zukunft begünstigen. Durch die aufgeführten Aspekte kann sich die Stadt Lübeck als attraktiver Wohnstandort weiter – auch gegenüber den Umlandkommunen – profilieren. Die Stärken der Hansestadt Lübeck liegen in:

Wohnungsmarkt-
prognose

Analyse
preisgünstiger
Wohnraum

Entwicklungspotenzi-
ale und -hemmnisse
differenziert nach
Wohnungsnachfrage,
-angebot und weite-
ren Standortfaktoren

Potenziale der
Stadt Lübeck

Wohnungsangebot

- Differenziertes Wohnungsangebot
- Urbane Wohnqualitäten
- Für Großstädte moderates Mietpreisniveau
- Offensiver Umgang mit dem Thema Wohnen im Alter
- Tatsache, dass Ersatzneubau durch die wohnungswirtschaftliche Akteure als machbar eingestuft und bereits praktiziert wird, dadurch ergeben sich deutliche Aufwertungschancen für bestehende Wohnquartiere, ohne neue Siedlungsflächen in Anspruch zu nehmen
- Aktive und gut vernetzte Wohnungswirtschaft

Wohnungsnachfrage

- Attraktivität als Wohnstandort für ein breites Spektrum an Zielgruppen
- Zuzugspotenzial von Nicht-Lübeckern vorhanden

Weitere Standortfaktoren

- Gute infrastrukturelle Ausstattung im Bereich des täglichen und längerfristigen Bedarfs
- Vielfältiges kulturelles Angebot
- Umfassendes Bildungsangebot im schulischen und außerschulischen Bereich
- Zahlreiche Naherholungs- und Freizeitangebote
- Alleinstellungsmerkmal historischer Stadtkern

Insbesondere mit der guten infrastrukturellen Ausstattung und den weichen Standortfaktoren hebt sich Lübeck positiv von den Umlandgemeinden, mit denen derzeit die stärkste Konkurrenz um Einwohner besteht, ab. Diese Faktoren sind neben dem urbanen Flair einer Großstadt insbesondere für Starterhaushalte, junge Haushalte ohne Kinder aber auch Best Ager interessant. Aber auch Familien schätzen die urbane Atmosphäre der Hansestadt Lübeck. Das mangelnde, Wohnungsangebot im mittleren Preisniveau für diese Zielgruppe in verkehrlich gut angebundener Lage in vorhandenen Siedlungsgebieten von Lübeck mindert die Attraktivität für diese Zielgruppe derzeit aber noch.

Entwicklungshemmnisse von Lübeck

Die folgend dargestellten Aspekte des Wohnungsangebotes, der -nachfrage schränken eine positive Entwicklung des Lübecker Wohnungsmarktes derzeit noch ein.

Wohnungsangebot

- Zum Teil großer Modernisierungsbedarf in Wohnungsbeständen der 1950er und 1960er Jahre, insbesondere bei privaten Beständen
- Generationenwechsel nicht in allen älteren Eigenheimgebieten ein Selbstläufer
- Für verschiedene Zielgruppen keine adäquaten Wohnungsangebote vorhanden (z. B. Familien mit Wunsch zur Eigentumsbildung)
- Mangel an Bauflächen für Eigenheime in der Vergangenheit
- Höheres Preisniveau bei Baugrundstücken im Vergleich zum Umland

Wohnungsnachfrage

- Abwanderung junger Haushalte nach Abschluss der Ausbildung
- Abwanderung von Familien ins Umland

Weitere Standortfaktoren

- Nicht ausreichendes Arbeitsplatzangebot, insbesondere im höherqualifizierten Bereich
- Multiple Problemlagen in sozial benachteiligten Stadtgebieten

Die dargestellten Potenziale der Hansestadt Lübeck sollten zukünftig noch mehr für die positive Imagebildung herangezogen werden. Insbesondere mit der guten infrastrukturellen Ausstattung und den weichen Standortfaktoren hebt sich Lübeck positiv von den Umlandgemeinden, mit denen derzeit die stärkste Konkurrenz um Einwohner besteht, ab. Diese Faktoren sind neben dem urbanen Flair einer Großstadt insbesondere für Starterhaushalte, junge Haushalte ohne Kinder aber auch Best Ager interessant. Darüber hinaus schätzen Familien die urbane Atmosphäre der Hansestadt Lübeck. Das mangelnde Wohnungsangebot im mittleren Preisniveau für diese Zielgruppe in verkehrlich gut angebundener Lage in vorhandenen Siedlungsgebieten von Lübeck mindert die Attraktivität für diese Zielgruppe derzeit aber noch.

Die aufgezeigten Entwicklungshemmnisse stellen Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Lübeck dar. Derzeit besteht insbesondere Handlungsbedarf in der Bereitstellung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes für ein großes Spektrum an Zielgruppen mit unterschiedlichen Einkommensniveaus. Neben der im Bereich der Wohnungsmarktentwicklung häufig im Fokus stehenden Gruppe der Familien sollten auch Angebote für Starterhaushalte, Single- und Paarhaushalte, Best Ager und Senioren angeboten werden. Ein differenziertes Wohnungsangebot muss zum einen durch die Weiterentwicklung vorhandener Wohnungsangebote, zum anderen durch nachfragegerechten Wohnungsneubau erreicht werden.

Auf Basis der Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und -prognose werden Stärken und Schwächen auf Angebots- und Nachfrageseite sowie im Bereich der weichen Standortfaktoren, die Lübeck als Wohnstandort attraktiv machen, herausgearbeitet. Auf diese Weise werden Handlungsbedarfe deutlich und zugleich Entwicklungspotenziale aufgezeigt, die zu einer positiven zukünftigen Entwicklung des Lübecker Wohnungsmarktes beitragen können.

Die dargestellten Stärken der Hansestadt Lübeck sollten zukünftig noch mehr für die positive Imagebildung herangezogen werden. Die aufgezeigten Entwicklungshemmnisse geben Hinweise für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Lübeck. Folgende Ansatzpunkte für die zukünftige Entwicklung des Wohnstandortes Lübeck wurden deutlich:

- Stärkere Abgrenzung zur Wohnbaulandpolitik des Umlands durch Profilierung als urbaner Wohnstandort mit Qualitäten jenseits der klassischen Eigenheimsiedlungen
- Zielgruppen Best Ager sowie Single- und Paarhaushalte stärker in den Fokus nehmen
- Starterhaushalte dauerhaft an die Stadt binden
- Familien halten
- Breite Angebotspalette an altersgerechten Wohnformen anbieten
- Nachhaltige Weiterentwicklung bestehender Siedlungsgebiete
- Innovative Wohnformen ermöglichen
- Maßvoller Wohnungsneubau in bislang nicht ausreichend vorhandenen Segmenten (insbesondere urbanes Wohnen für verschiedene Zielgruppen)

Potenziale für Profilierung als attraktiver Wohnstandort nutzen

Entwicklungshemmnisse abbauen

Stärken- und Schwächen-Analyse um Handlungsbedarfe herauszuarbeiten

Prioritärer Handlungsbedarf: Profilierung als attraktiver Wohnstandort gegenüber dem Umland



8

HANDLUNGSKONZEPT

Aufbau des Handlungskonzeptes

Vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes wurden zunächst grundsätzliche Leitziele für die Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck formuliert. Um diese übergeordneten Leitziele zu erreichen, wurden thematische Handlungsschwerpunkte (Handlungsfelder) festgelegt, für die jeweils Entwicklungsziele festgelegt wurden. In einem weiteren Schritt wurden Empfehlungen erarbeitet, die zur Erreichung der Entwicklungsziele beitragen sollen.

..... 8.1

LEITZIELE

Zwei Leitziele als strategischer Rahmen

Für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lübeck werden zwei Leitziele formuliert:

- Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck stabilisieren
- Attraktiver Wohnstandort für ein breites Spektrum an Nachfragern werden

Diese beiden Leitziele bilden den Rahmen für die strategische Ausrichtung der Wohnungsmarktentwicklung in Lübeck bis zum Jahr 2025.

Schwerpunktsetzung in sieben thematischen Handlungsfeldern

Um die Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck dauerhaft zu stabilisieren und ein für möglichst viele Zielgruppen attraktives Wohnungsangebot bereit zu stellen, werden sieben thematische Handlungsfelder als Handlungsschwerpunkte festgelegt:

- Weiterentwicklung von bestehenden Mehrfamilienhausgebieten
- Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete
- Bedarfsgerechter Wohnungsneubau
- Stärkung des Innerstädtischen Wohnens
- Altersgerechtes Wohnen ermöglichen
- Erhalt preisgünstiger Wohnangebote
- Profilierung als urbaner Wohnstandort

Die jeweiligen Handlungsfelder und damit auch die Entwicklungsziele und Maßnahmenempfehlungen sind für unterschiedliche Teilräume des Stadtgebietes relevant

..... 8.2

HANDLUNGSFELDER UND RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

Handlungsfeld „Weiterentwicklung von bestehenden Mehrfamilienhausgebieten“

Das Handlungsfeld bezieht sich auf bestehende Wohnquartiere im Lübecker Stadtgebiet, die durch eine verdichtete Bauweise und hohe Anteile an Mehrfamilienhäusern geprägt sind. In diesen Quartieren dominieren Mietwohnungsangebote. Diesem Handlungsfeld liegen folgende Entwicklungsziele zu Grunde:

- Dauerhafter Erhalt zukunftsfähiger Mehrfamilienhausgebiete
- Wohnqualitäten in den vorhandenen Mehrfamilienhausgebieten steigern
- Negative Entwicklungen frühzeitig erkennen und präventive Maßnahmen ergreifen
- Heterogene Bewohnerstrukturen erhalten bzw. unterstützen

Das bedeutet, dass der vorhandene Wohnungsbestand an die aktuelle Nachfrage angepasst werden muss und durch ergänzenden Neubau Wohnqualitäten geschaffen werden, die im Bestand nicht vorhanden sind bzw. nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand hergestellt werden könnten. Diese Maßnahmen sollen möglichst ohne zusätzlichen Flächenverbrauch realisiert werden. Folgende Maßnahmen sollen die Zielerreichung unterstützen:

- Basismodernisierungen im Bestand um Mietpreisniveau zu halten, wobei die Realisierbarkeit derzeit durch die Anforderungen der ENEV eingeschränkt wird
- Abriss nicht mehr marktgängiger Bestände und Ersatzneubau insbesondere für Zielgruppen, die bislang in den Quartieren nicht ausreichend versorgt werden können
- Schaffung von bezahlbaren Möglichkeiten zur Eigentumsbildung auf durch Abriss frei werdenden Flächen ermöglichen
- Quartiersentwicklung in sozial benachteiligten Gebieten weiter unterstützen u.a. durch die Ausweitung von Nachbarschaftsbüros
- Gebiete, in denen sich eine negative Entwicklung (Leerstandsproblematik, soziale Benachteiligung) andeutet, intensiv beobachten (Stadtteilmonitoring), um präventiv handeln zu können

Räumliche Schwerpunkte für dieses Handlungsfeld sind u.a. die Stadtteile Buntekuh und Moisling, die durch größere zusammenhängende Mehrfamilienhausbestände aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt werden.

Ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren sind Gegenstand dieses Handlungsfeldes. Diese Gebiete durchlaufen gemäß ihres Errichtungsdatums einen entsprechenden Alterungsprozess. Viele der Ersterwerber werden zukünftig altersbedingt nicht mehr in der Lage sein, ohne fremde Unterstützung in ihrer Immobilie alt zu werden. Einige Eigentümer werden Hilfeleistungen in Anspruch nehmen bzw. bauliche Anpassungen durchführen lassen, die das Alltagsleben erleichtern. Ein großer Teil der älteren Bewohner wird ihre Immobilie langfristig an die Nachkommen weitergeben bzw. veräußern. Der anstehende Generationenwechsel vollzieht sich in nachgefragten Wohngebieten von allein, in weniger beliebten Quartieren kann dieser Prozess ohne Unterstützung zu einer negativen Quartiersentwicklung führen, die es aufzuhalten gilt. Als Entwicklungsziele für dieses Handlungsfeld wurden festgelegt:

Handlungsfeld „Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete“

- Generationenwechsel in älteren Eigenheimgebieten unterstützen, um eine durchmischte Altersstruktur und damit zukunftsfähige Entwicklung zu erreichen
- Wohnqualitäten in den älteren Eigenheimquartieren erhalten bzw. steigern
- Junge Familien für den Erwerb einer Bestandsimmobilie gewinnen

Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden:

- Grundstücksteilung und Nachverdichtung ermöglichen
- Imagekampagne „Erwerb von Bestandsimmobilien“ durchführen
- Kommunales Zuschussprogramm für Familien, die Bestandsimmobilien erwerben, auflegen
- Wohnberatungsstelle fortführen und das Beratungsspektrum um das Thema altersgerechter Umbau von Eigenheimen erweitern

Ältere Eigenheimgebiete machen einen signifikanten Teil des Lübecker Wohnungsbestandes aus und sind in nahezu jedem Stadtteil vorhanden. Einen Handlungsschwerpunkt stellen insbesondere die Stadtteile Kücknitz und Schlutup dar.

Handlungsfeld
„Bedarfsgerechter
Wohnungsneubau“

Auch wenn in der Wohnungsmarktprognose nur von einer stagnierenden bzw. leicht steigenden Nachfrage in der Hansestadt Lübeck auszugehen ist, ist Wohnungsneubau in einem gewissen Umfang nötig, um ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitstellen zu können. Der Umfang des Wohnungsneubaus muss dabei quantitativ so ausgerichtet werden, dass die Marktfähigkeit vorhandener Wohnungsbestände nicht gefährdet wird. Als Entwicklungsziel für dieses Handlungsfeld wurde vor diesem Hintergrund formuliert:

- Maßvoller Wohnungsneubau in bislang nicht ausreichend vorhandenen Segmenten

Wohnungsneubau bis 2025 in Wohneinheiten (obere Variante; inkl. Fluktuationsreserve)		
Wohnungsmarktsegment	Zusatzbedarf	Ersatzbedarf
EFH	850	1.200
MFH	0	4.400

- Priorisierung der Innenentwicklung gegenüber der Neuausweisung von Flächen für Wohnungsneubau auf der grünen Wiese
- Innovative Wohnformen mit hohem qualitativen Anspruch fördern

Zur Erreichung dieser Entwicklungsziele sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden

- Schaffung zusätzlicher Baulandangebote für Familien im mittleren Preissegment in Form von Siedlungsarrondierungen (Siedlungsränder)
- Ersatzneubau oder Bebauung von Baulücken und Brachflächen in zentralen Lagen für Miet- und Eigentumswohnungen für Single- und Paarhaushalte und Best Ager
- Errichtung von barrierefreien und -armen Wohnungen für Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen in den zentralen Stadtgebieten oder in den Stadtteilzentren
- Realisierung von hochwertigem, innovativem Wohnungsbau in besonders attraktiven Lagen als Leuchtturmprojekte mit überregionaler Strahlkraft

Das Handlungsfeld ist grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet von Lübeck relevant, wobei das Segment, die Wohnform und das Preissegment die möglichen Standorte für die Realisierung bestimmen.

Handlungsfeld
„Stärkung des
Innerstädtischen
Wohnens“

Die Analyseergebnisse haben gezeigt, dass die urbanen Qualitäten der Hansestadt Lübeck in Kombination mit den historischen Strukturen in der Altstadt als besondere Qualitäten bei den Nachfragern wahrgenommen werden. Das Angebot an Wohnungen im Innenstadtbereich ist aber begrenzt und häufig aufgrund der historischen Bausubstanz durch geringe Wohnflächen und viele Barrieren gekennzeichnet. Folgendes Ziel wurde für dieses Handlungsfeld formuliert:

- Innerstädtisches Wohnen stärken und zusätzliche Wohneinheiten in zentralen Stadtbereichen schaffen

Als Maßnahmen wurden festgelegt:

- Entwicklung innerstädtischer Baulücken durch intensive Abstimmung mit Eigentümern forcieren
- Realisierbarkeit von Wohnungsneubau auf innerstädtischen, bislang nicht für Wohnungsbau genutzten Flächen prüfen (gewerblich genutzte Flächen, Kleingartenanlagen etc.)
- Qualitativ hochwertige Wohnangebote (Eigentum und Miete) für Best Ager und Single- / Paarhaushalte ohne Kinder schaffen
- Flächensparende Eigentumsangebote für Familien ermöglichen (z. B. Stadthäuser)
- Barrierefreie Wohnungen in zentralen Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung errichten

Für die Realisierung von Maßnahmen dieses Handlungsfelds eignen sich innenstadtnahe Standorte mit urbanen Strukturen und einer guten Infrastrukturausstattung und ÖPNV-Anbindung.

Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung wird in Zukunft auch in Lübeck steigen. Damit wird auch der Anteil mobilitätseingeschränkter Personen zunehmen, die auf barrierearme und -freie Wohnungen angewiesen sind oder um den Verbleib in der angestammten Wohnung zu ermöglichen, altersgerechte Wohnungsanpassungen vornehmen müssen. Als Ziele wurden daher definiert:

Handlungsfeld
„Altersgerechtes
Wohnen ermöglichen“

- Lebenslanges Wohnen in der angestammten Wohnung ermöglichen
- Nachfragegerechte Angebotspalette an altersgerechten Wohnformen in verschiedenen Preissegmenten anbieten

Die vorgesehenen Maßnahmen orientieren sich an den Zielen:

- Vorhandene Wohnberatungsstelle, die sich bis Ende 2013 in der Pilotphase befindet, etablieren und weitere Unterstützer finden
- Initiierung eines Beratungsangebotes zum Themenfeld Altersgerechte Anpassung von Eigenheimen, wenn möglich an die vorhandene Wohnberatungsstelle angliedern
- Durchführung eines Wettbewerbs zum altersgerechten Umbau von Eigenheimen, um gute Beispiele zu präsentieren und Anreize zur Nachahmung zu schaffen ggf. in Kombination mit einem Tag der offenen Tür oder einer Ausstellung
- Errichtung zusätzlicher altersgerechter Wohnungsangebote in unterschiedlichen Wohnformen und Preisniveaus
- Barrierefreie Wohnungen in zentralen mit guter ÖPNV-Anbindung errichten
- Barrierearmut bei Neubauten in größeren Entwicklungsprojekten stärker forcieren
- Mehrgenerationenwohnen und Senioren-WGs als Pilotprojekte erproben

Auch die Zielgruppe der Senioren ist auf eine gute Infrastrukturausstattung und Erreichbarkeit angewiesen. Daher bieten sich als räumliche Schwerpunkte für dieses Handlungsfeld die Innenstadt und das angrenzende Stadtgebiet sowie die Stadtteilzentren an.

Handlungsfeld „Erhalt preisgünstiger Wohnangebote“

Die Analysen zum preisgünstigen Wohnraum haben ergeben, dass nicht zuletzt aufgrund des insgesamt moderaten Preisniveaus in Lübeck kein Bedarf für die Schaffung zusätzlichen preisgünstigen (geförderten) Wohnraums besteht. Aufgrund des zukünftigen Abschmelzprozesses des gebundenen Bestands geht es aber um die Sicherung dieses Bestandssegments. Vor diesem Hintergrund wurden folgende Ziele formuliert:

- Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum quantitativ auf dem aktuellen Niveau halten
- Wohnqualität im preisgünstigen Segment erhalten bzw. an die Nachfrage anpassen

Folgende Maßnahmen sollen dazu beitragen:

- Basismodernisierung im Sinne von Instandsetzungsmaßnahmen im bestehenden Mietwohnungsbestand in einfachen Wohnlagen durchführen
- Bindungen im Bestand bei umfassenderen Modernisierungen verlängern
- Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft abschließen, die nicht objektscharf sind, sondern Kontingente für bestimmte Wohnungsgrößen beinhalten, so dass räumliche Segregationsprozesse abgeschwächt werden können
- Bei größeren Neubauprojekten Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorsehen, um Segregationsprozesse einzudämmen

Dieses Handlungsfeld hat stadtweite Relevanz.

Handlungsfeld „Profilierung als urbaner Wohnstandort“

Ein Handlungsbedarf besteht darüber hinaus darin, die Potenziale der Hansestadt Lübeck stärker als bislang zur positiven Imagebildung zu nutzen. Für die Profilbildung als attraktiver Wohnstandort insbesondere gegenüber dem Umland, aber auch überregional wurden die folgenden Entwicklungsziele formuliert:

- Die Qualitäten Lübecks als urbaner Wohnstandort hervorheben und Alleinstellungsmerkmale stärker vermarkten
- Stärkere Abgrenzung zur Wohnbaulandpolitik des Umlands durch Wohnungsangebote jenseits der klassischen Eigenheimsiedlungen

Diese Maßnahmen sollen stadtweit zur Profilbildung beitragen:

- (Über-)regionale Imagekampagne
- Stärkere Ausrichtung der Baulandpolitik auf Zielgruppen, die urbanes Wohnen schätzen, um Wegzug zu vermeiden und Zuzug zu generieren
- Leuchtturmprojekte zum innerstädtischen urbanen Wohnen initiieren (z. B. nördliche Wallhalbinsel)

9

EMPFEHLUNGEN ZUR KONZEPT- UMSETZUNG

Nächster Schritt:
Konzeptumsetzung

Nach Fertigstellung des Wohnungsmarktkonzeptes muss die Umsetzung des Konzeptes erfolgen. Dazu müssen zum einen entsprechende Rahmenbedingungen erfüllt werden, die das Handlungskonzept für die Politik, Stadtverwaltung und die wohnungswirtschaftlichen Akteure zum verbindlichen Leitfaden werden lassen. Zum anderen müssen Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung der Maßnahmen gefunden werden. Fördermittel spielen vor dem Hintergrund der angespannten kommunalen Finanzlage eine wichtige Rolle.

9.1 ORGANISATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Verbindlichkeit
durch Bürger-
schaftsbeschluss

Der Hansestadt Lübeck wird empfohlen, die Umsetzung des Konzeptes durch einen politischen Beschluss abzusichern. Hierdurch erhält das Konzept eine hohe Verbindlichkeit und den notwendigen Rückhalt in der lokalen Politik und damit auch der Stadtverwaltung, was für eine spätere Umsetzung der Handlungsempfehlungen von großem Vorteil ist.

Durch einen solchen Beschluss erklärt sich die Mehrheit der Politiker offiziell mit den Inhalten des Konzeptes einverstanden. Dementsprechend sind das Erreichen der formulierten Ziele und eine zeitnahe Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen für die politischen Fraktionen ein zentrales Anliegen. Vor diesem Hintergrund sind die politischen Fraktionen nach Abschluss des vorliegenden Konzeptes in ihrer alltäglichen Arbeit gefordert, notwendige Beschlüsse zur Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen zeitnah herbeizuführen.

Einbeziehung
relevanter Akteure

Die Umsetzung der Maßnahmen kann und soll nicht allein durch die Verwaltung und Politik der Hansestadt Lübeck erfolgen. Für einen größtmöglichen Umsetzungserfolg ist je nach Maßnahme das Engagement weiterer relevanter Akteure notwendig.

Bürgerbeteiligung –
Öffentliche
Veranstaltung

Auch die Bürgerinnen und Bürger sowie deren Zusammenschlüsse in lokalen Vereinen oder Verbänden sollen bei der Umsetzung relevanter Maßnahmen in größtmöglichem Umfang beteiligt werden. Maßnahmen können nur dann nachhaltig erfolgreich sein, wenn diese auf eine breite lokale Akzeptanz treffen.

Umsetzungs-
begleitung

Für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen wird der Hansestadt Lübeck die Fortführung des begleitenden Arbeitskreises „Wohnungsmarktkonzept“ empfohlen. Bei vielen Konzepten in anderen Kommunen hat es sich als nützlich erwiesen, ein regelmäßig tagendes Gremium zu gründen, das den Fortschritt der Konzeptumsetzung regelmäßig überprüft und im Bedarfsfall Anpassungen der Ziele, Strategien und Maßnahmen vornimmt.

9.2 FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Unterstützung in
der Maßnahmen-
finanzierung

Die Hansestadt Lübeck kann die Umsetzung der vorgeschlagenen Projekte nicht allein aus kommunalen Haushaltsmitteln finanzieren. Die Stadt sollte daher stets die Möglichkeiten für Anteilsfinanzierungen durch öffentliche und private Institutionen prüfen. Nachfolgend sei auf einige Finanzierungs-

möglichkeiten in Form öffentlicher Fördermittel bzw. Förderprogramme hingewiesen. Hierbei wird nur auf die grundsätzlichen Rahmenbedingungen der Programme verwiesen. Die tatsächliche Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen ist durch die Stadt oder den jeweiligen Verantwortlichen einzelfallbezogen zu prüfen.

Zur Realisierung zentraler Maßnahmen in Zeiten angespannter kommunaler Haushaltslagen stehen den Kommunen insbesondere Fördermittel des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein zur Verfügung.

Öffentliche
Fördermittel

Im Wohnungsmarktbereich sei insbesondere auf das Wohnraumförderprogramm des Landes Schleswig-Holstein verwiesen. In der aktuellen Förderperiode 2011 bis 2014 stehen insgesamt 360 Millionen Euro an Landesfördermitteln für die Förderung von bis zu 6.580 Wohnungen zur Verfügung. Ein klarer Investitionsschwerpunkt der aktuellen Förderperiode liegt auf dem Neubau und der Modernisierung von Mietwohnungen in den größeren Städten des Landes. Hierbei stehen die energieeffiziente Erneuerung der Wohnbestände durch Modernisierung oder Abriss und Ersatzneubau sowie die Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeldern insbesondere aufgrund der demografisch bedingten Veränderungen der Gesellschaft im Mittelpunkt.

Wohnraum-
förderprogramm
Schleswig-Holstein

Im Februar 2013 wurden durch das Innenministerium Schleswig-Holstein die – im Rahmen eines breit angelegten Beteiligungsprozesses aller Akteure der Wohnungswirtschaft einschließlich der kommunalen Landesverbände – Vereinbarungen zur Neuaufrstellung der Förderbestimmungen zur Neubau-Mietförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung veröffentlicht. Diese treten in Kraft sobald dafür die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden.

Neuaufstellung
der Förder-
bestimmungen

Darin enthalten sind Neuregelungen zu den Kostenobergrenzen, den Förderhöhen, den Bewilligungsmieten, den Zinssätzen und der Tilgungshöhe. Die Hansestadt Lübeck gehört zukünftig der Regionalstufe III an. Als Bewilligungsmiete muss in Zukunft daher 5,50€ pro m² und Monat angesetzt werden. Geplant ist zudem die Einführung eines 2. Förderweges in besonderen Zielregionen, zu denen auch die Hansestadt Lübeck zählt.

Anfang 2013 hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zusammen mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und dem Mieterbund eine „Offensive für bezahlbares Wohnen“ gestartet. Ziel dieser Offensive ist es, Mietpreissteigerung einzudämmen und zusätzliche preiswerte und qualitativ gute Wohnungen zu schaffen. insgesamt stellt das Innenministerium Schleswig-Holstein dafür landesweit Darlehen für die soziale Wohnraumförderung in der Höhe von 180 Mio. Euro zur Verfügung. Für die Hansestadt Lübeck steht ein Fördervolumen von 48 Mio. Euro zur Verfügung, daraus soll der Neubau von rund 430 Mietwohnungen in Lübeck gefördert werden. In den Rahmenvereinbarungen verpflichtete sich das Land dazu, verlässliche, planbare Wohnraumförderungsprogramme und Förderbestimmungen zu garantieren und durch Planungshilfen für Transparenz bezüglich Wohnungsentwicklung im Land zu schaffen. Im Gegenzug hat sich die Wohnungswirtschaft verpflichtet, Investitionen im Bereich des Wohnungsneubaus und Klimapaktes zu tätigen und an Projekten für bezahlbares Wohnen mitzuwirken.

Offensive für
bezahlbares Wohnen
Schleswig-Holstein

Förderung von Konzepten und Wohnumfeldmaßnahmen

Neben der Förderung von Baumaßnahmen können auch Konzepte, Pilot- und Modellprojekte gefördert werden, soweit sie der Energieeinsparung und dem Klimaschutz im Bereich Wohnen besonders dienen. Ferner können Konzepte und vorbereitende Untersuchungen, die die Ziele der sozialen Wohnraumförderung unterstützen, gefördert werden. Ebenfalls förderfähig sind Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen, wenn ein direkter Zusammenhang zu den geförderten Wohneinheiten oder vorhandenen Bindungen gewährleistet ist und dokumentiert wird (siehe Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Programmerrlass 2011 bis 2014).

Kredite der KfW

Neben der Wohnraumförderung des Landes spielen im Wohnungsmarktbereich insbesondere zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine wichtige Rolle. Die KfW-Mittel richten sich zumeist an Privatpersonen, aber auch zum Beispiel an Wohnungsunternehmen oder an kommunale Gebietskörperschaften. Als wichtige KfW-Kredite, die in den Wohnungsmarktbereich fallen, sind aktuell die Programme „Energieeffizient bauen“, „Energieeffizient sanieren“, „Altersgerecht umbauen“ sowie das „KfW-Wohneigentumsprogramm“ zu nennen.

Förderprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen“ des BMFSFJ

Aktuell läuft ein Interessenbekundungsverfahren für ein Forschungsprojekt „Anlaufstellen für ältere Menschen“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Im Rahmen des Projekts sollen Kommunen und Träger bei der Weiterentwicklung bestehender Informations- und Beratungsangeboten für ältere Menschen unterstützt werden. Dieses Projekt könnte die stadtweite Ausweitung der vorhandenen Wohnberatungsstelle und deren inhaltliche Weiterentwicklung ermöglichen. Die Antragstellung musste bis zum 15.02.2013 erfolgen.



ANHANG

EXPERTENGESPRÄCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Neue Lübecker
Herr Boden

Sparkasse Lübeck – Immobiliencenter
Herr Ressel

Lübecker Bauverein
Herr Droßmann
Herr Meyer

Mieterverein
Herr Klempau

Makler Grohmann Immobilien
Herr Grohmann

Volksbank
Frau Hallerbach

GG Trave
Herr Dr. Rasch
Herr Sörensen

