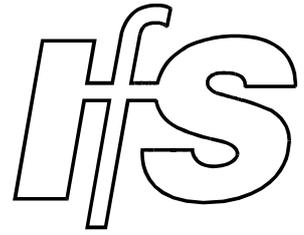


IfS Institut für Stadtforschung und  
Strukturpolitik GmbH



---

## **Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025**

**im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein**

**Juni 2011**



# **Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025**

**Bearbeitung:**  
**Jürgen Veser**  
**Thomas Thrun**

**im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein**

**Juni 2011**

---

**IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH · Lützowstraße 93 · 10785 Berlin**

Telefon 030 25 00 07-0 · Telefax 030 2 62 90 02 · E-Mail [IfS@ifsberlin.de](mailto:IfS@ifsberlin.de) · Internet [www.ifsberlin.de](http://www.ifsberlin.de)

**Gesellschafter:**

Dr. Reinhard Aehnelt  
Prof. Dr. Christian Diller  
Prof. Dr. Hartmut Häußermann  
Prof. Dr. Karl-Hermann Hübler

Dipl.-Pol. Wolfgang Jaedicke  
Peter Luther, M.A.  
Dr. Oliver Schwab  
Dipl.-Hdl. Gisela Seidel

Dipl.-Geogr. Jürgen Veser (Geschäftsführer)  
Dipl.-Ing. Bärbel Winkler-Kühlken  
Prof. Dr. Hellmut Wollmann  
Dr. Katrin Zapf

Kurztitel:

Wohnungsmarktprognose SH 2025 - IfS L23/1b

## Vorwort



© Thomas Eisenkrätzer

Nicht nur staatliche Förderpolitik, sondern auch Kommunen und Wohnungswirtschaft brauchen für Entscheidungen möglichst weit in die Zukunft reichende Prognosen. Investitionsentscheidungen auf dem Wohnungsmarkt haben mittel- bis langfristige Auswirkungen und binden in hohem Maße öffentliche und private Mittel.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein legt nun bereits zum dritten Mal eine Untersuchung zur künftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes in Schleswig-Holstein vor. Als Ergänzung der von der Landesplanung vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnung gibt sie eine differenzierte Betrachtung regionaler Teilmärkte. Die Prognose betrachtet daher sowohl die Städte und den Stadt-Umland-Bereich als auch den ländlichen Raum. Die lokalen Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein kennzeichnen bereits seit längerem starke Unterschiede. Neben angespannten Märkten im Hamburger Umland und entspannten Märkten in den ländlichen Regionen zeigen sich bei Teilen der Oberzentren aktuell Wiederanspannungstendenzen.

Neben der Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktlage sind die Entwicklungen in der Zukunft für die notwendigen Entscheidungen von hoher Wichtigkeit. So gibt die Prognose Antworten auf zentrale Fragen wie:

- Wie entwickeln sich Angebot und Nachfrage der örtlichen und regionalen Wohnungsmärkte in den nächsten Jahren?
- Ist die Bautätigkeit in Schleswig-Holstein oder einzelnen Städten bzw. Regionen zu niedrig?
- Wie hoch sind die Modernisierungs- und Investitionsbedarfe, insbesondere im Hinblick auf Energieeinsparung und energetische Erneuerung von Wohnbeständen?
- Werden auch künftig sozial gebundene Wohnungen benötigt?

Ich bin davon überzeugt, dass die Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 für alle Akteure des Wohnungsmarktes eine hervorragende Grundlage für zukünftige Entscheidungen sein wird. Mit den ausführlichen Darstellungen zur Entwicklung einzelner Kommunen und Regionen ist sie zugleich ein Nachschlagewerk für Daten und Fakten.

Die Entwicklung eines so umfangreichen Forschungsprojektes ist nur möglich, wenn viele Akteure das Projekt unterstützen. Für das Engagement bedanke ich mich bei allen Beteiligten. Ohne Ihre Mithilfe wäre so ein Projekt nicht zu verwirklichen.

Klaus Schlie

Innenminister des Landes Schleswig-Holstein



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	1
1.1	Hintergrund .....	1
1.2	Überblick über die verwendeten regionalen Gliederungen.....	2
1.3	Überblick über die Kapitel.....	5
2.	Entwicklungen auf der Nachfrageseite .....	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur .....	6
2.2	Wirtschaftliche Situation und Einkommensentwicklung der Bevölkerung .....	14
2.3	Zusammenfassung der Entwicklungen auf der Nachfrageseite .....	26
3.	Entwicklungen auf der Angebotsseite.....	28
3.1	Bautätigkeit, Abgänge und Veränderung des Wohnungsbestands .....	28
3.2	Teilräumliche Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestands .....	32
3.3	Zusammenfassung der Entwicklungen auf der Angebotsseite.....	36
4.	Entwicklungstendenzen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten .....	37
4.1	Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre .....	37
4.2	Entwicklung des Wohnungsleerstands .....	42
4.3	Mietenentwicklung.....	44
4.4	Kaufpreise für Bauland und Wohnimmobilien .....	47
4.5	Zusammenfassung der regionalen Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung .....	52
5.	Aktuelle und künftig erwartete Situation auf dem Wohnungsmarkt und beim Bauland aus Sicht der Kommunen .....	53
5.1	Aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt .....	53
5.2	Regionaler und teilmarktbezogener Wohnungsleerstand.....	58
5.3	Erwartete künftige Entwicklung der Nachfrage .....	64
5.4	Bewertung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots für ältere Haushalte .....	66
5.5	Kommunale Baulandpolitik und Verfügbarkeit von Bauland.....	69
5.6	Baurechte für die Bebauung mit Wohnungen .....	71
5.7	Bewertung der Verfügbarkeit von Bauland .....	75
5.8	Zusammenfassung der Befragungsergebnisse.....	77

6.	Prognosen zur künftigen Nachfrage und zum Wohnungsneubaubedarf .....	80
6.1	Verwendete Prognosen und weitergehende Differenzierungen .....	80
6.1.1	Annahmen der Vorausberechnung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsneubaubedarf des Statistischen Amtes/der Landesplanung .....	82
6.1.2	Weitergehende Berechnungen des IfS.....	86
6.2	Künftige Bevölkerungsentwicklung .....	87
6.3	Künftige Entwicklung der privaten Haushalte .....	88
6.4	Künftige Veränderung der Nachfragergruppen.....	92
6.4.1	Entwicklung unterschiedlicher Haushaltstypen.....	92
6.4.2	Analyse der Nachfrageentwicklung in einzelnen Zeitabschnitten .....	96
6.4.3	Vertiefende Betrachtung der Altersgruppe 30 bis 50 Jahre .....	97
6.4.4	Vertiefende Betrachtung der Altersgruppe mit 60 und mehr Jahren .....	98
6.5	Regionale Entwicklung der Haushaltstypen .....	99
6.6	Künftiger Wohnungsneubaubedarf.....	102
6.7	Neubaubedarf nach der Bauform .....	105
6.8	Kleinräumige Entwicklung der Nachfrage und des Neubaubedarfs .....	112
6.9	Regionale Entwicklungstypen der Wohnungsnachfrage.....	116
6.10	Zusammenfassung zur Nachfrageentwicklung und zum Neubaubedarf .....	118
7.	Künftige Entwicklung der Angebotsseite .....	121
7.1	Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen .....	121
7.2	Überlegungen zur künftigen Entwicklung des Neubaus.....	129
7.3	Entwicklungen im Wohnungsbestand.....	139
7.3.1	Vermieterbefragung .....	139
7.3.2	Strukturmerkmale der befragten Vermieter und ihrer Bestände.....	140
7.3.3	Vermietungssituation, Fluktuation und Leerstand.....	141
7.3.4	Derzeitige und künftige Entwicklung der Nachfragergruppen .....	146
7.3.5	Künftiger Investitionsbedarf und Wettbewerbsfähigkeit .....	151
7.3.6	Wirtschaftlichkeit und Hemmnisse für die notwendigen Investitionen .....	157
7.3.7	Konkret durchgeführte und geplante Investitionen .....	159
7.3.8	Investitionen für Energieeinsparung und energetische Erneuerung von Wohnungsbeständen .....	160
7.3.9	Abriss- und Neubaupläne.....	161
7.3.10	Hochrechnung der Befragungsergebnisse zu den Investitionen auf den Mietwohnungsbestand in Schleswig-Holstein.....	164
7.3.11	Zusammenfassung der Ergebnisse der Vermieterbefragung.....	167
7.4	Größere Transaktionen im Wohnungsbestand.....	168

8.	Energieeinsparung im Bereich Wohnen .....	173
8.1	Energetische Maßnahmen und Energieverbrauch im Bundesvergleich .....	174
8.2	Schwerpunkte der energetischen Maßnahmen in Schleswig-Holstein nach Regionen und Segmenten .....	182
8.3	Realisierte Einsparungen von Energie und CO <sub>2</sub> durch geförderte Modernisierungen und Neubauten .....	189
8.4	Thema Energieeinsparung in Wohnungsmarktkonzepten .....	194
8.5	Zusammenfassung und Hinweise zum Handlungsbedarf zur Energieeinsparung im Bereich Wohnen .....	197
9.	Entwicklungen beim Teilmarkt der sozialen Wohnungsversorgung .....	199
9.1	Bedarfsentwicklung .....	199
9.1.1	Entwicklung der Einkommensstruktur der Haushalte .....	199
9.1.2	Einkommensstruktur, Miethöhe und Wohnfläche von Hauptmietern .....	201
9.1.3	Zwischenbewertung der Entwicklung von Bedarfsgruppen .....	205
9.2	Aktuelle Trends bei der Vermittlung von Wohnungssuchenden durch die Kommunen .....	205
9.2.1	Wohnberechtigungsscheine und registrierte Wohnungssuchende .....	206
9.2.2	Belegungsrechte und Vermittlungstätigkeit der Kommunen .....	209
9.3	Bewertung der aktuellen Situation und der künftig zu erwartenden Entwicklungen bei gebundenen Wohnungen durch die Kommunen .....	211
9.3.1	Umfang der gebundenen Bestände und der Belegungsrechte in den Kommunen .....	212
9.3.2	Leerstand bei gebundenen Wohnungen .....	213
9.3.3	Einschätzung des aktuellen Angebots und des Bedarfs an kostengünstigem bzw. angemessenem Wohnraum für Zielgruppen .....	215
9.3.4	Künftig erwartete Bedarfs- und Angebotsentwicklung bei der sozialen Wohnungsversorgung .....	219
9.3.5	Zusammenfassung der Bewertungen der Kommunen zu gebundenen Wohnungen .....	223
9.4	Entwicklungen beim Angebot an Sozialmietwohnungen .....	223
9.4.1	Entwicklung der Bewilligungen .....	224
9.4.2	Entwicklung des gebundenen Sozialmietwohnungsbestands in den letzten Jahren .....	228
9.4.3	Künftige Entwicklung der Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen .....	231
9.5	Zusammenfassung und Überlegungen zu den künftig benötigten gebundenen Wohnungen .....	237
10.	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen .....	242

Literatur .....	247
Tabellenanhang .....	251

## **1. Einleitung**

### **1.1 Hintergrund**

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt, eine Untersuchung zur künftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes im Land Schleswig-Holstein bis 2025 durchzuführen. Ziel des Gutachtens ist, eine erhöhte Planungssicherheit für Entscheidungen der Wohnungspolitik und der weiteren Akteure am Wohnungsmarkt zu erhalten. Die Studie baut auf der im Jahr 2005 vom IfS erarbeiteten Wohnungsmarktprognose 2020 auf. Neben einer Aktualisierung der Analyse- und Prognoseergebnisse wurden für die vorliegende Studie Themenschwerpunkte verändert, neue Datengrundlagen einbezogen und Methoden weiterentwickelt. Durch eine tiefere Regionalisierung der Ergebnisse werden zudem vermehrt Informationen zu ländlichen Räumen bereitgestellt.

Die Prognoseteile basieren auf der regionalisierten Bevölkerungs- und Haushaltsvorausrechnung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein und der darauf aufbauenden Berechnung der Landesplanung Schleswig-Holstein zum Wohnungsneubaubedarf in den Kreisen und kreisfreien Städten. Zusätzlich wurden Informationen der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einbezogen. Die vorliegenden Prognoseergebnisse wurden vom IfS weiter differenziert (Nachfragertyp, Bauform) und von der Kreisebene auf die Ebene der Zentren, Umlandräume und ländlichen Räume heruntergebrochen.

Für die Informationen zur Entwicklung im Wohnungsbestand wurden mit Unterstützung der Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen (ASHW), des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen sowie des Verbandes Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (Haus&Grund) größere Vermieter und lokale Vermietervereine schriftlich befragt. Zusätzlich wurde eine schriftliche Befragung von Kommunen in Schleswig-Holstein zu den Themenbereichen Wohnungsmarktentwicklung, soziale Wohnungsversorgung und Baulandpolitik durchgeführt. Weiterhin wurden Expertengespräche mit Mieter- und Vermieterverbänden, Finanzierungsinstituten, Kommunen, Vermietern und Investoren durchgeführt. Zusätzlich wurden Daten der amtlichen Statistik, des Innenministeriums, der Investitionsbank, der Kommunen und Verbände in Schleswig-Holstein ausgewertet. Des Weiteren flossen die Anregungen des für das Projekt gebildeten Beirates ein, dem die Zwischenergebnisse im November 2010 und die Endergebnisse im April 2011 präsentiert wurden. An dieser Stelle sei allen, die das Forschungsprojekt tatkräftig unterstützt haben, herzlich gedankt.

## **1.2 Überblick über die verwendeten regionalen Gliederungen**

In dieser Studie wird bei den Analysen und Prognosen auf verschiedene regionale Gliederungen zurückgegriffen, die auf der Unterscheidung von Gebietseinheiten auf der Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise sowie der Städte und Gemeinden Schleswig-Holsteins aufbauen. Im Folgenden wird ein Überblick über die Einteilungen gegeben.

### **Kreisgruppen**

In Karte 1.1 sind die kreisfreien Städte und Landkreise in Schleswig-Holstein dargestellt, die einzeln und als zusammengefasste Kreisgruppen als Grundlage der Analysen und Prognosen verwendet wurden. Bei der Vorgängerstudie aus dem Jahr 2005 wurden vier Kreisgruppen verwendet. Bei der vorliegenden Studie wurde die Kategorie "Nordwestliche Kreise und Ostholstein" für die Darstellung der meisten Sachverhalte aufgeteilt in die zwei Kategorien "Nördliche Kreise und Ostholstein" sowie "Südwestliche Kreise", da diese Unterscheidung aufgrund unterschiedlicher Entwicklungen geboten erschien.

### **Teilgebiete (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)**

In Karte 1.2 sind Teilgebiete dargestellt, die auf Ebene der Kommunen gebildet wurden und die zur Unterscheidung von Zentren, Umlandräumen und ländlichen Bereichen in verschiedenen Landesteilen dienen. Die in der Karte dargestellten einzelnen Ober- und Mittelzentren sowie Umlandräume und ländlichen Räume werden bei den Analysen und Prognosen je nach dargestelltem Sachverhalt in den verwendeten Tabellen und Abbildungen zu folgenden Kategorien zusammengefasst:

#### **Teilgebiete (zusammenfasst):**

Oberzentren

Umlandräume Oberzentren

Mittelzentren im Umland Hamburg

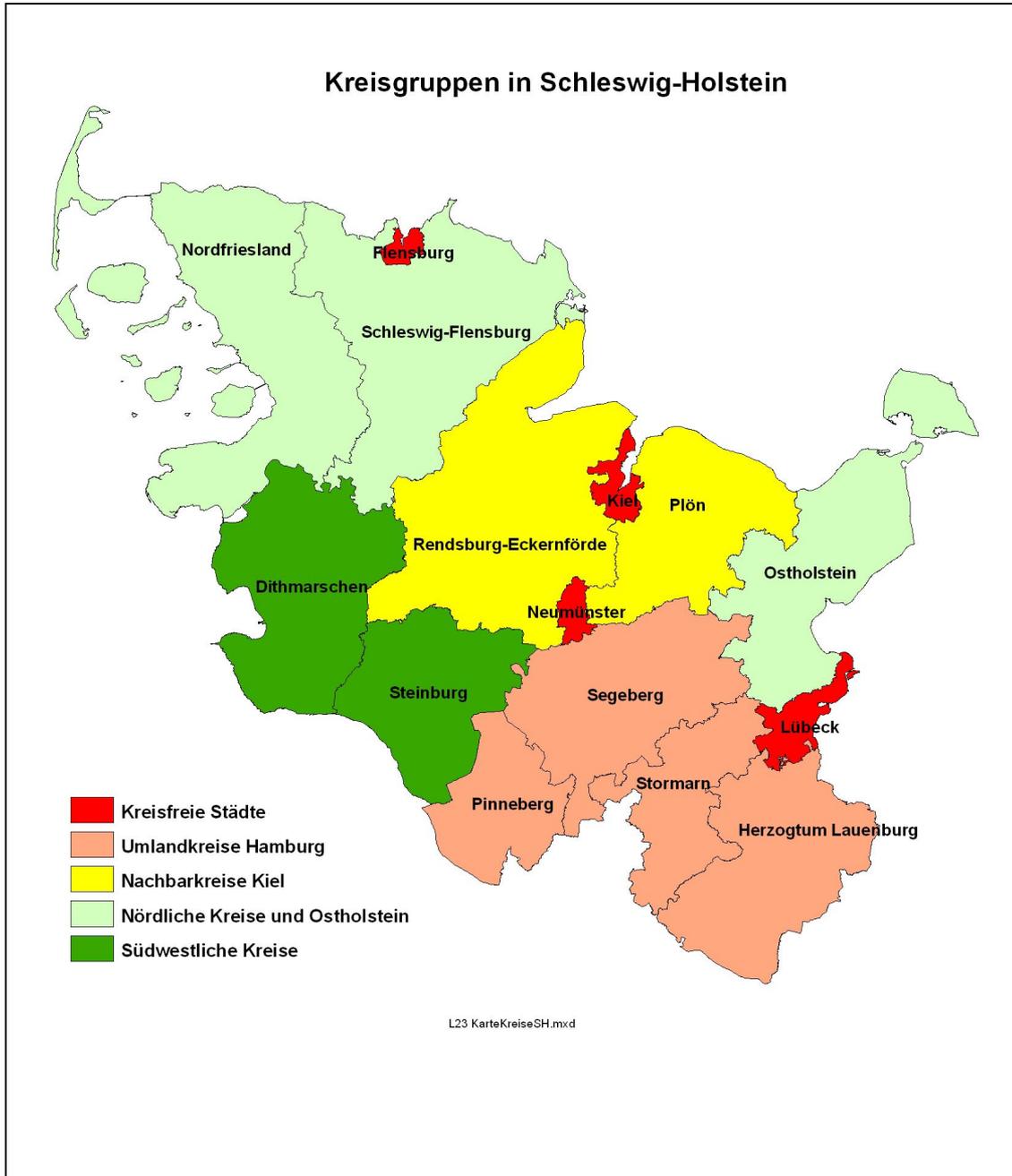
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg

Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg

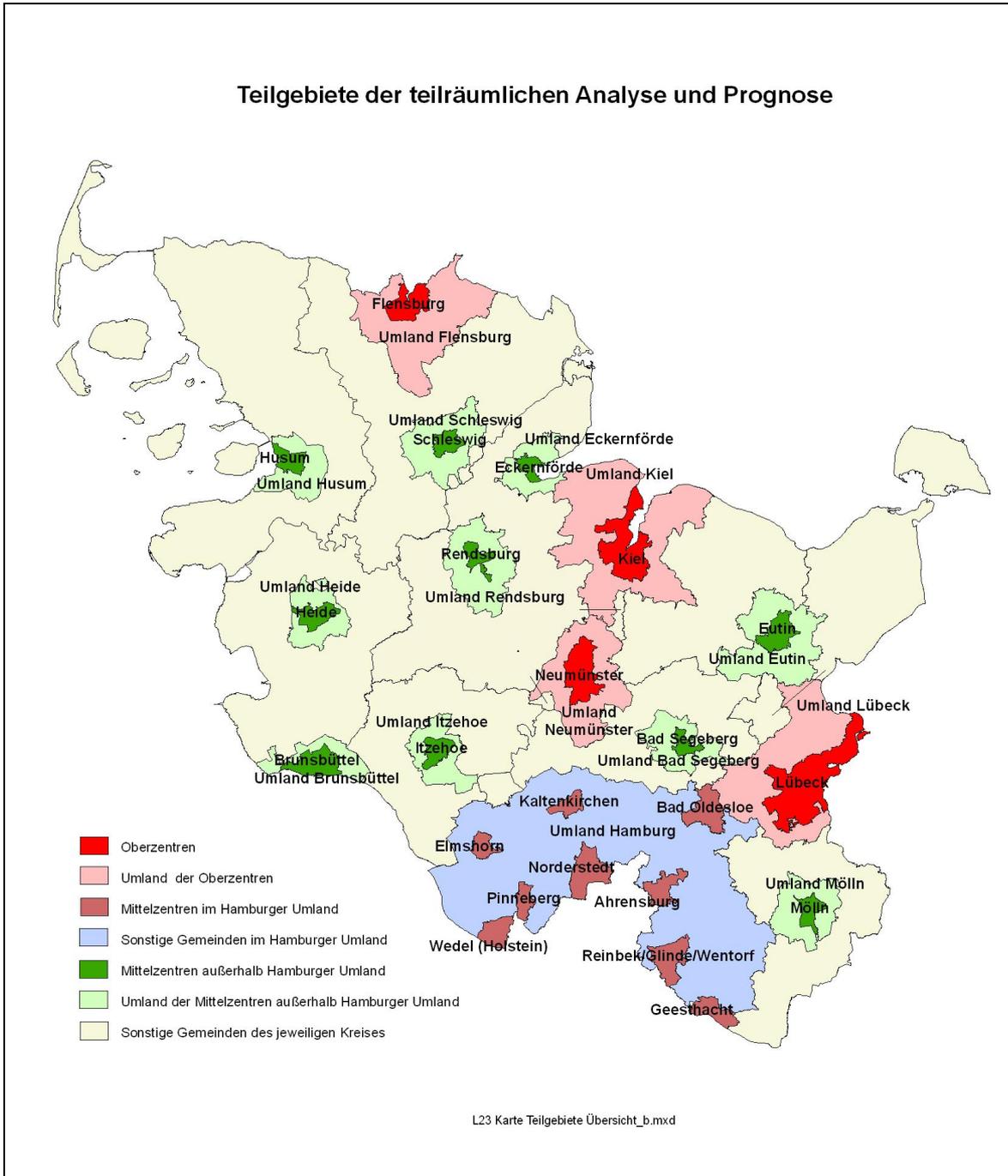
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg

Sonstige Gemeinden bzw. ländliche Räume

Karte 1.1



Karte 1.2



### **1.3 Überblick über die Kapitel**

Im folgenden Kapitel 2 wird auf Entwicklungen auf der Nachfrageseite eingegangen. Dabei steht die Entwicklung der Bevölkerungszahl und der wirtschaftlichen Situation der Bevölkerung im Vordergrund. Kapitel 3 widmet sich den Entwicklungen auf der Angebotsseite bzw. den Veränderungen im Wohnungsbestand. Kapitel 4 hat Entwicklungstendenzen in den letzten Jahren auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten zum Gegenstand. Dabei wird auf die Frage der An- bzw. Entspannung von Märkten sowie auf Wohnungsleerstände und Preise eingegangen.

Kapitel 5 hat die aktuelle und künftig erwartete Situation auf dem Wohnungsmarkt und beim Bauland aus Sicht der Kommunen zum Thema. Es beruht im Wesentlichen auf den Ergebnissen der Befragung von schleswig-holsteinischen Kommunen ab 1.000 Einwohner. In Kapitel 6 werden die Prognoseergebnisse zu den Bereichen Bevölkerung, private Haushalte und Wohnungsneubaubedarf dargestellt. Dabei wird auf die Entwicklung verschiedener Nachfragergruppen sowie auf Art und regionale Verteilung des Wohnungsneubaubedarfs eingegangen.

Kapitel 7 beschäftigt sich mit der künftigen Entwicklung der Angebotsseite. Es werden Überlegungen zu den künftigen Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen und den Auswirkungen auf die Entwicklung der künftigen Bautätigkeit dargestellt. Zusätzlich werden die Ergebnisse der schriftlichen Vermieterbefragung zu aktuellen und künftigen Entwicklungen im Wohnungsbestand dargestellt. Schließlich wird auf die aktuell zu verzeichnenden größeren Transaktionen von Wohnungsbeständen in Schleswig-Holstein eingegangen. Kapitel 8 widmet sich dem Thema Energieeinsparung im Bereich Wohnen. Dabei werden Entwicklungen bei Fördermaßnahmen, Veränderungen im Verbrauch und Einspareffekte bei verschiedenen baulichen Maßnahmen behandelt.

Kapitel 9 hat den Themenbereich soziale Wohnraumversorgung zum Gegenstand. Dabei wird zunächst die Bedarfsentwicklung und die Vermittlungstätigkeit der Kommunen thematisiert. Anschließend werden die Ergebnisse der schriftlichen Befragung der Kommunen zum Bereich soziale Wohnraumversorgung dargestellt. Zusätzlich wird auf die künftige Entwicklung des Angebots an gebundenen bzw. preisgünstigen Wohnungen eingegangen und es werden Überlegungen zum künftig benötigten gebundenen Sozialmietwohnungsbestand angestellt. Am Ende des Berichts steht Kapitel 9 mit Schlussfolgerungen.

## 2. Entwicklungen auf der Nachfrageseite

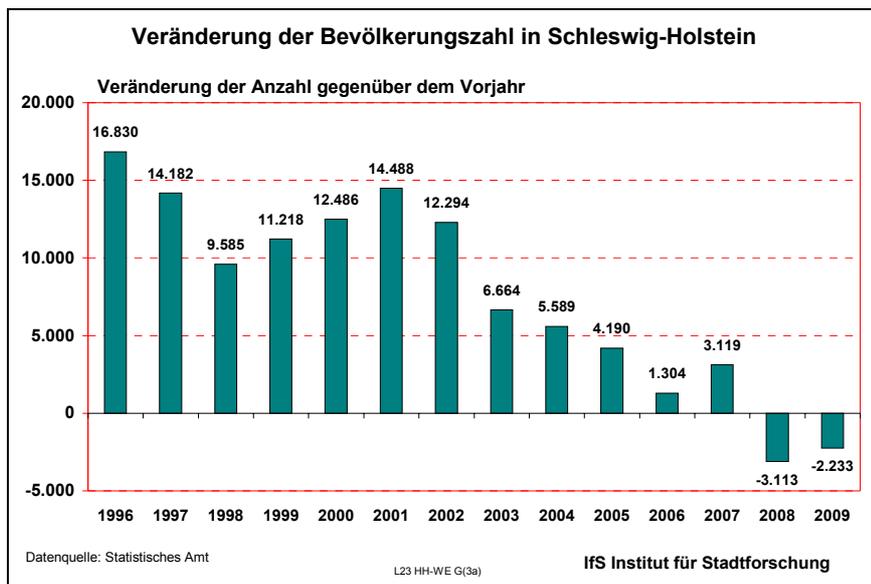
Dieses Kapitel widmet sich Entwicklungen auf der Nachfrageseite des schleswig-holsteinischen Wohnungsmarkts. Zunächst wird auf Veränderungen bei der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur eingegangen. Anschließend wird die Entwicklung der wirtschaftlichen Situation und der Einkommen der Bevölkerung thematisiert. Dabei wird jeweils auf landesweite und auf teilträumliche Entwicklungen eingegangen.

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

#### Bevölkerung insgesamt

Wie Abbildung 2.1 zeigt, hat sich die Bevölkerungszahl Schleswig-Holsteins seit Mitte der 1990er Jahre zwar vergrößert, jedoch hat sich die Zunahme insbesondere nach 2001 stark abgeschwächt. Seit 2008 haben erstmals leichte Bevölkerungsverluste eingesetzt.

Abbildung 2.1



Im Folgenden wird die regionale Entwicklung der Bevölkerungszahl im Vierjahreszeitraum (2009 gegenüber 2005) betrachtet und jeweils mit dem vorangegangenen Vierjahreszeitraum (2005 gegenüber 2001) verglichen. Landesweit hat sich in den letzten vier Jahren (2009 gegenüber 2005) die Bevölkerungszahl in der Summe nur wenig verändert, während sie im vorangegangenen Vierjahreszeitraum (2005 gegenüber 2001) noch um 1% gestiegen ist.

In den kreisfreien Städten nahm die Bevölkerung im letzten Vierjahreszeitraum (2009 gegenüber 2005) um 0,5% zu. Dabei verzeichneten Kiel und insbesondere Flensburg Zuwächse (1,6% bzw. 2,8%), während in Lübeck und insbesondere Neumünster die Bevölkerungszahl zurückging (-0,9% bzw. -1,5%). Auch zwischen den einzelnen Landkreisen bzw. den Kreisgruppen lassen sich große Unterschiede bzw. gegenläufige Entwicklungen feststellen. Während die Hamburger Umlandkreise (0,8%) ein leichtes Bevölkerungswachstum aufwiesen, waren die Nachbarkreise von Kiel (-0,9%) sowie die nördlichen Landkreise und Ostholstein (-0,6%) von leichten Bevölkerungsverlusten betroffen (Tabelle 2.1).

**Tabelle 2.1**

<b>Bevölkerungsstand und -entwicklung nach kreisfreien Städten und Kreisen</b>			
<b>Kreisgruppe/Kreis</b>	<b>Bevölkerungsstand am 31.12.2009</b>	<b>Veränderung 2009 gegenüber 2005</b>	<b>Veränderung 2005 gegenüber 2001</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>613.498</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,1%</b>
Kiel	238.281	1,6%	0,9%
Lübeck	209.818	-0,9%	-0,8%
Flensburg	88.502	2,8%	1,9%
Neumünster	76.897	-1,5%	-2,0%
<b>Umlandkreise Hamburg</b>	<b>975.536</b>	<b>0,8%</b>	<b>2,0%</b>
Herzogtum Lauenburg	186.629	0,1%	2,6%
Stormarn	228.327	1,7%	2,1%
Segeberg	258.150	0,4%	1,7%
Pinneberg	302.430	1,0%	1,9%
<b>Nachbarkreise Kiel</b>	<b>405.199</b>	<b>-0,9%</b>	<b>0,8%</b>
Plön	134.573	-0,8%	1,5%
Rendsburg-Eckernförde	270.626	-0,9%	0,5%
<b>Nördliche Landkreise und Ostholstein</b>	<b>569.145</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1,0%</b>
Nordfriesland	165.771	-0,7%	1,2%
Schleswig-Flensburg	198.426	-0,6%	0,6%
Ostholstein	204.948	-0,5%	1,3%
<b>Südwestliche Landkreise</b>	<b>268.649</b>	<b>-1,9%</b>	<b>-0,1%</b>
Steinburg	133.370	-2,3%	-0,1%
Dithmarschen	135.279	-1,4%	-0,1%
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>2.832.027</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,0%</b>
Datengrundlage: Statistisches Amt			
L23 Bev			

Spürbar stärkere Bevölkerungsverluste hatten die südwestlichen Kreise (-1,9%) hinzunehmen. Bezogen auf die einzelnen Landkreise wiesen der Kreis Stormarn mit einer Zunahme um 1,7% und der Kreis Steinburg mit einer Abnahme von 2,3% die größten Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre auf.

Im Vergleich zum vorangegangenen Vierjahreszeitraum (2005 gegenüber 2001) weisen nur drei kreisfreie Städte im aktuellen Vierjahreszeitraum (2009 gegenüber 2005) eine für sie günstigere Entwicklung auf: Flensburg und Kiel eine verstärkte Zunahme, Neumünster

einen verringerten Verlust. Bei allen übrigen kreisfreien Städten und Landkreisen ist die Entwicklung aktuell ungünstiger. Auch bei Betrachtung der Kreisgruppen sind die kreisfreien Städte insgesamt die Gewinner, da sie im vorangegangenen Vierjahreszeitraum nur einen Zuwachs von 0,1% (aktuell 0,5%) aufwiesen. Bei den übrigen Kreisgruppen hat sich im Vergleich zum vorangegangenen Vierjahreszeitraum (2005 gegenüber 2001) aktuell der Bevölkerungszuwachs entweder reduziert (Hamburger Umlandkreise von 2,0% auf 0,8%) oder er ist in einen Verlust umgeschlagen (Nachbarkreise von Kiel von 0,8% in -0,9% sowie nördliche Kreise und Ostholstein von 1,0% in -0,6%) oder es hat sich ein bereits bestehender Verlust an Bevölkerung erhöht (südwestliche Kreise von -0,1% auf -1,9%).

Tabelle 2.2 und Karte 2.1 zeigen die Entwicklung der Bevölkerungszahl 2009 gegenüber 2005 für Teilräume (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume) in Schleswig-Holstein. In der Tabelle ist zusätzlich der Bevölkerungsstand 2009 und die Veränderung 2005 gegenüber 2001 dargestellt.

**Tabelle 2.2**

<b>Bevölkerungsentwicklung und Anteil Nichtdeutscher nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)</b>				
Teilgebiet	Bevölkerungs- stand am 31.12.2009	Veränderung 2009 gegenüber 2005	Veränderung 2005 gegenüber 2001	Anteil Nichtdeutscher 2009
Oberzentren	613.498	0,5%	0,1%	8%
Umlandräume Oberzentren	324.708	0,1%	1,3%	3%
Mittelzentren im Umland Hamburg	352.848	0,9%	1,8%	7%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	405.237	1,5%	2,4%	4%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	215.332	-1,0%	-0,7%	6%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	160.016	-1,0%	1,6%	3%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	760.388	-1,3%	1,0%	3%
Schleswig-Holstein	2.832.027	0,0%	1,0%	5%

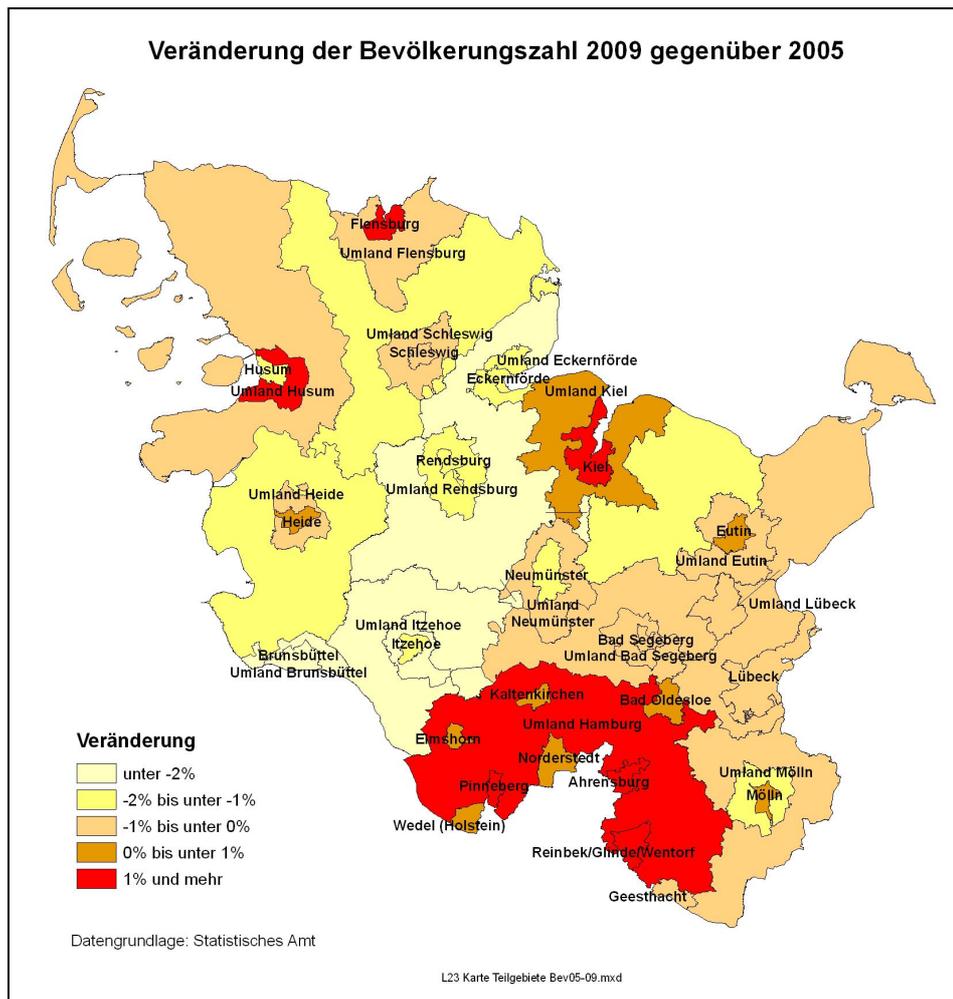
Datengrundlage: Statistisches Amt L23 Bev

Die Oberzentren (kreisfreien Städte) insgesamt haben 2009 gegenüber 2005 etwas stärker an Bevölkerung gewonnen (0,5%) als ihre Umlandräume insgesamt (0,1%), während von 2001 bis 2005 die Umlandräume stärker wuchsen. Kiel und Flensburg weisen von 2005 bis 2009 eine deutlich günstigere Bevölkerungsentwicklung auf als ihr Umland, dagegen verzeichnen Lübeck und Neumünster eine ungünstigere Bevölkerungsentwicklung als ihr Umland.

Die Bevölkerungszahl im gesamten Umland von Hamburg hat sich von 2005 bis 2009 um 1,2% erhöht. Dabei ist die Bevölkerungszahl in den Mittelzentren (0,9%) weniger stark gewachsen als in den sonstigen Gemeinden des Umlands von Hamburg (1,5%).

Die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands insgesamt weisen von 2005 bis 2009 eine ähnliche ungünstige Entwicklung auf wie ihre Umlandräume insgesamt: jeweils ein Rückgang von 1,0%. Die einzelnen Teilräume unterscheiden sich stark: Die Spanne der Entwicklungen reicht bei den einzelnen Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands von -3,8% (Brunsbüttel) bis 0,1% (Mölln und Eutin) und bei den Umlandräumen von -4,2% (Umland Brunsbüttel) bis 1,1% (Umland Husum).

Karte 2.1



Noch etwas ungünstiger als in den Mittelzentren und Umlandräumen ist die Entwicklung in den sonstigen Gemeinden bzw. ländlichen Räumen (jeweils außerhalb des Hamburger Umlands), die insgesamt einen Rückgang der Bevölkerung von 2005 bis 2009 um 1,3% hinzunehmen hatten. Am ungünstigsten ist die Entwicklung in den sonstigen Gemeinden bzw. ländlichen Räumen der südwestlichen Kreise (-2,1%) und der Nachbarkreise von Kiel (-1,9%). Die übrigen Teilräume dieser Kategorie bewegen sich in einer Spanne von

-0,5% (Gemeinden der vier Umlandkreise von Hamburg, die jedoch nicht zum eigentlichen Umland von Hamburg zählen) bis -0,9% (nördliche Kreise).

Insgesamt wird deutlich, dass nur wenige Teilgebiete in Schleswig-Holstein 2009 gegenüber 2005 einen Bevölkerungszuwachs hatten: im Hamburger Umland die Mittelzentren (Ausnahme Geesthacht) und die sonstigen Gemeinden insgesamt und außerhalb des Hamburger Umlands einige Ober- und Mittelzentren (Kiel, Flensburg, Mölln, Eutin und Heide) und vereinzelt deren Umland (Kiel, Husum). Die übrigen Ober- und Mittelzentren und deren Umland sowie alle sonstigen Teilgebiete bzw. ländlichen Räume waren von Bevölkerungsverlusten geprägt (Werte im Einzelnen siehe Anhang).

### **Nichtdeutsche Bevölkerung**

Der Anteil nichtdeutscher Bevölkerung im Jahr 2009 liegt landesweit bei 5%. Die Oberzentren insgesamt sind von überdurchschnittlichen Anteilen Nichtdeutscher gekennzeichnet (8%), wobei Kiel und Lübeck mit 9% bzw. 8% die höchsten Werte aufweisen. Ebenfalls weit überdurchschnittliche Anteile lassen sich in einigen der Mittelzentren des Hamburger Umlands feststellen: Pinneberg 11%, Elmshorn 9% sowie Geesthacht und Wedel jeweils 8%. Außerhalb des Hamburger Umlands verzeichnen Itzehoe und Rendsburg (jeweils 8%) weit überdurchschnittliche Anteile. Insgesamt liegt der Anteil Nichtdeutscher in den Mittelzentren im Hamburger Umland bei 7% und denen außerhalb des Hamburger Umlands bei 6% (siehe Tabelle 2.2 oben).

Bei den sonstigen Gemeinden bzw. in den ländlichen Räumen sind die Anteile der Nichtdeutschen unterdurchschnittlich. In den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands sind es 4%, in den Umlandräumen der Mittelzentren und den sonstigen Gemeinden bzw. ländlichen Räumen jeweils 3%. Nichtdeutsche konzentrieren sich demnach insbesondere auf die großen Oberzentren und einige der Mittelzentren. Die niedrigsten Anteile weisen einige der Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und einige der ländlichen Räume auf.

### **Altersgruppen der Bevölkerung**

In Tabelle 2.3 sind die Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2009 dargestellt. Auffällig ist der gegenüber dem Landeswert überdurchschnittliche Anteil der Altersgruppe von 20 bis 40 Jahren in den kreisfreien Städten (28%), darunter insbesondere in den von (durch Zuwanderung Jüngerer) wachsender Bevölkerung geprägten Städten Kiel und Flensburg (jeweils 31%). Lübeck (25%) und Neumünster (23%) weisen dagegen nur

einen leicht überdurchschnittlichen Anteil dieser Altersgruppe auf. In den Landkreisen bewegen sich die Anteile der Altersklasse von 20 bis 40 Jahren nahe bzw. leicht unter dem Landeswert.

**Tabelle 2.3**

<b>Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung 2009 nach kreisfreien Städten und Kreisen</b>						
<b>Kreisgruppe/Kreis</b>	<b>0 bis 20 Jahre</b>	<b>20 bis 40 Jahre</b>	<b>40 bis 60 Jahre</b>	<b>60 bis 80 Jahre</b>	<b>80 und mehr Jahre</b>	<b>gesamt</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>18%</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>20%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>
Kiel	17%	31%	29%	19%	5%	100%
Lübeck	18%	25%	28%	22%	6%	100%
Flensburg	18%	31%	27%	20%	5%	100%
Neumünster	20%	23%	29%	22%	5%	100%
<b>Umlandkreise Hamburg</b>	<b>20%</b>	<b>21%</b>	<b>32%</b>	<b>22%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>
Herzogtum Lauenburg	21%	21%	31%	22%	5%	100%
Stormarn	20%	20%	32%	23%	5%	100%
Segeberg	20%	22%	32%	22%	4%	100%
Pinneberg	20%	22%	32%	22%	5%	100%
<b>Nachbarkreise Kiel</b>	<b>21%</b>	<b>20%</b>	<b>32%</b>	<b>23%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>
Plön	19%	20%	32%	23%	5%	100%
Rendsburg-Eckernförde	21%	20%	31%	22%	5%	100%
<b>Nördliche Landkreise und Ostholstein</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>	<b>23%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>
Nordfriesland	21%	22%	30%	22%	5%	100%
Schleswig-Flensburg	21%	20%	31%	22%	5%	100%
Ostholstein	18%	20%	31%	25%	6%	100%
<b>Südwestliche Landkreise</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>31%</b>	<b>22%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>
Steinburg	21%	21%	32%	22%	5%	100%
Dithmarschen	21%	21%	30%	23%	6%	100%
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>20%</b>	<b>22%</b>	<b>31%</b>	<b>22%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>
Datengrundlage: Statistisches Amt						L23 BevAltgr

Die Anteile der mittleren Altersgruppe (40 bis 60 Jahre) und der jüngeren Alten (60 bis 80 Jahre) sind bei den kreisfreien Städten unterdurchschnittlich, während sie bei den Landkreisen meist nahe bzw. leicht über dem Landeswert liegen. Insgesamt erweist sich die Bevölkerung der kreisfreien Städte als jünger als die der Landkreise.

Landesweit hat sich von 2005 bis 2009 der Anteil der Altersgruppe von 0 bis 20 Jahren an der Bevölkerung von 21% auf 20% und der Anteil der Altersgruppe von 20 bis 40 Jahren von 26% auf 22% reduziert (nicht in einer Tabelle dargestellt). Dagegen sind die Anteile der mittleren Altersgruppe (von 40 bis 60 Jahren) von 28% auf 31% und die der Älteren (60 und mehr Jahre) von 26% auf 27% gestiegen. Dies verdeutlicht den spürbaren Alterungsprozess, dem die Bevölkerung Schleswig-Holsteins in den letzten Jahren unterworfen war. Diesem Alterungsprozess bzw. der Abnahme der Anteile jüngerer und der Zunahme mittlerer und älterer Bevölkerung waren alle kreisfreien Städte und Landkreise von 2005 bis 2009 unterworfen.

In Tabelle 2.4 sind die Anteile der Altersgruppen an der gesamten Bevölkerung 2009 nach zusammengefassten Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume) darge-

stellt. Bezogen auf die auf dem Wohnungsmarkt besonders aktive Altersgruppe 20 bis 40 Jahre fällt auf, dass ihr Anteil in den Umlandräumen der Oberzentren (19%) weitaus niedriger ist als in den Oberzentren (28%). Zwischen den Mittelzentren und sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland (22% bzw. 20%) sowie den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und ihren Umlandräumen (23% bzw. 21%) sind die Unterschiede wesentlich geringer und sie bewegen sich mit ihren Werten nahe dem Landesdurchschnitt. Die ländlichen Räume (21%) liegen ebenfalls nahe dem Landesdurchschnitt. Auch bei den meisten übrigen Altersgruppen sind die Unterschiede zwischen den Anteilen in den Oberzentren und in ihrem Umland stärker ausgeprägt als zwischen den Mittelzentren und ihren Umlandräumen bzw. den sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland (zu den Anteilen der Altersgruppen bei einzelnen Zentren, Umlandräumen und ländlichen Räumen siehe Anhang).

**Tabelle 2.4**

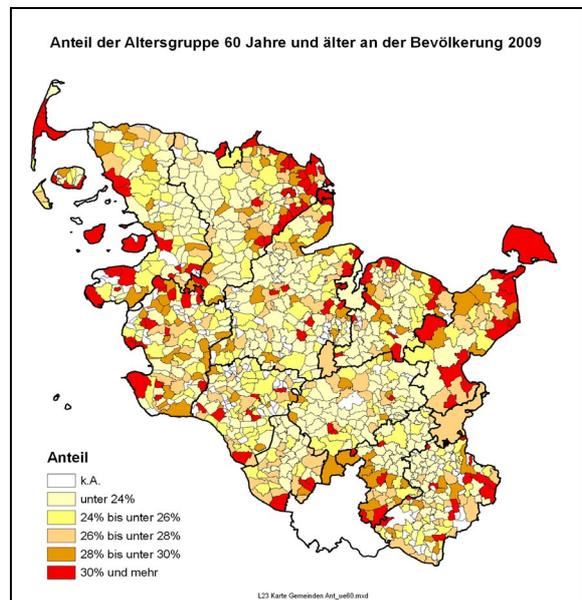
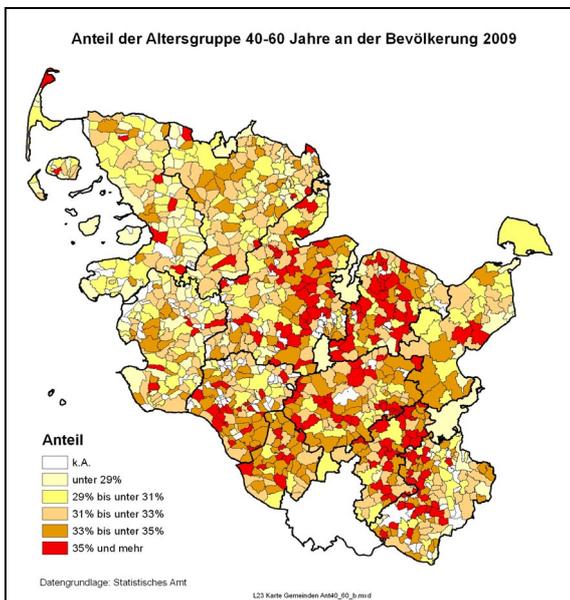
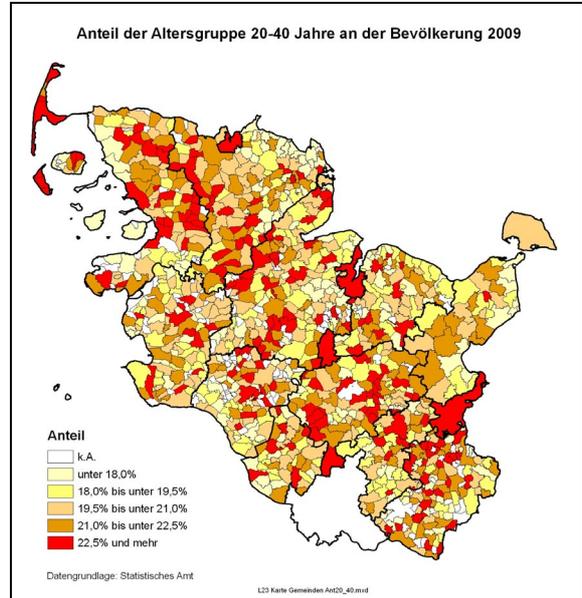
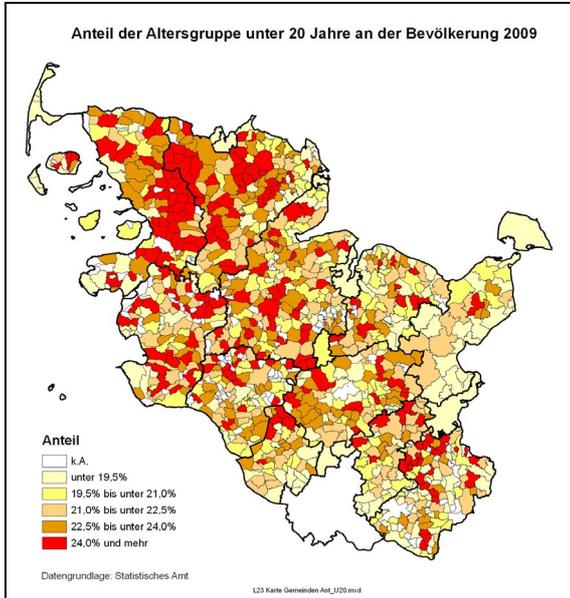
<b>Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung 2009 nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)</b>					
Teilgebiet	0 bis 20 Jahre	20 bis 40 Jahre	40 bis 60 Jahre	60 und mehr Jahre	gesamt
Oberzentren	18%	28%	28%	26%	100%
Umlandräume Oberzentren	20%	19%	32%	30%	100%
Mittelzentren im Umland Hamburg	19%	22%	30%	28%	100%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	20%	20%	33%	27%	100%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	19%	23%	29%	29%	100%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	21%	21%	31%	27%	100%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	21%	21%	31%	27%	100%
Schleswig-Holstein	20%	22%	31%	27%	100%
Datengrundlage: Statistisches Amt					L23 BevAltgr

Karte 2.2 zeigt die Anteile der vier Altersgruppen an der Bevölkerung auf Gemeindeebene. Es wird deutlich, dass sich Gemeinden mit einem hohen Anteil Älterer (60 und mehr Jahre) vor allem in den landschaftlich attraktiven Gebieten entlang der Ost- und Nordsee sowie in den an die großen schleswig-holsteinischen Zentren und Hamburg angrenzenden Gebieten konzentrieren.

Die Altersgruppe 40 bis 60 Jahre verzeichnet ebenfalls hohe Anteile in Gemeinden im Umland von Hamburg, Kiel und Lübeck, die jedoch anders als bei der Altersgruppe mit 60 und mehr Jahren in größerem Abstand zu den Zentren liegen und einen zweiten und dritten Ring um die Zentren bilden. Diese Altersstrukturen spiegeln im Wesentlichen die sukzessive Siedlungsentwicklung bzw. die Suburbanisierung wieder. Insgesamt ergeben sich demnach Schwerpunkte der Altersgruppe 40 bis 60 Jahre im Süden und Osten des Landes. Im Norden ist diese Altersgruppe eher gering vertreten.

Die Altersgruppe 20 bis 40 Jahre weist hohe Anteile in den Oberzentren und in einigen Mittelzentren auf. Darüber hinaus zeigen sich Schwerpunkte im Norden des Landes.

**Karte 2.2**



Die Altersgruppe bis 20 Jahre hat vor allem hohe Anteile in Gemeinden im Norden des Landes. Im Umland der Oberzentren kommen nur vereinzelt Gemeinden mit hohen Anteilen von Kindern und Jugendlichen vor. Unter den an Hamburg angrenzenden bzw. diesem nahe gelegenen Gemeinden sind kaum hohe Anteile dieser Altersgruppe zu finden.

## 2.2 Wirtschaftliche Situation und Einkommensentwicklung der Bevölkerung

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Entwicklung von Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Einkommen bzw. Transfereinkommen in Schleswig-Holstein. Hierbei handelt es sich um wichtige Faktoren, die neben der Bevölkerungsentwicklung für die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen von Bedeutung sind.

### Beschäftigung

Im Zeitraum Juli 2005 bis Juni 2009 stieg die Zahl der Beschäftigten am Wohnort landesweit um 6,0%, während sie im vorangegangenen Vierjahreszeitraum (Juli 2001 bis Juni 2005) noch um 5,7% zurückgegangen war. Die Beschäftigung hat sich demnach in Schleswig-Holstein von 2005 bis 2009 relativ günstig entwickelt. Die Beschäftigtenzahl hat in allen Kreisgruppen zugenommen, allerdings mit gewissen Unterschieden. In den Hamburger Umlandkreisen (6,7%) und kreisfreien Städten (6,3%) hat die Beschäftigtenzahl stärker als im Landesdurchschnitt zugenommen. Unterdurchschnittliche Zuwächse verzeichneten die südwestlichen Kreise (5,7%), Nachbarkreise von Kiel (5,2%) sowie die nördlichen Kreise und Ostholstein (4,9%; Tabelle 2.5).

Tabelle 2.5

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort			
Kreisgruppe	Arbeitnehmer pro 1.000 Einwohner Juni 2009	Veränderung Arbeitnehmer	
		7/2005-6/2009	7/2001-6/2005
Kreisfreie Städte	300	6,3%	-9,7%
Umlandkreise Hamburg	348	6,7%	-3,8%
Nachbarkreise Kiel	303	5,2%	-5,2%
Nördliche Kreise und Ostholstein	296	4,9%	-4,5%
Südwestliche Kreise	305	5,7%	-6,9%
Schleswig-Holstein	316	6,0%	-5,7%

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit

Bezogen auf den Landeswert von 316 sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern am Wohnort pro 1.000 Einwohner verzeichnen die Umlandkreise von Hamburg einen weit überdurchschnittlichen Wert von 348 sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern pro 1.000 Einwohner. Die übrigen Kreisgruppen weisen unterdurchschnittliche Werte auf und bewegen sich innerhalb einer relativ engen Spanne von 296 bis 305 sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern pro 1.000 Einwohner (Werte zu einzelnen kreisfreien Städten und Kreisen siehe Anhang).

In Tabelle 2.6 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und am Arbeitsort im Jahr 2009 bezogen auf 1.000 Einwohner und ihre Veränderung gegenüber 2005 (jeweils Stand 30. Juni) für die zusammengefassten Teilgebiete dargestellt. Es wird deutlich, dass alle Teilgebiete seit 2005 einen Beschäftigtenzuwachs am Wohnort aufweisen, dieser fällt zum Teil jedoch sehr unterschiedlich aus. Die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands hatten unter den zusammengefassten Teilgebieten mit 2,2% den niedrigsten und die sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland mit 6,8% den höchsten Zuwachs. Bei den Beschäftigten pro 1.000 Einwohner schneiden die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (292) ebenfalls am schlechtesten ab, den höchsten Wert verzeichnen die Mittelzentren im Hamburger Umland.

**Tabelle 2.6**

Teilgebiet	Beschäftigte			
	am Wohnort		am Arbeitsort	
	Veränderung 2005 bis 2009	pro 1.000 Einwohner	Veränderung 2005 bis 2009	pro 1.000 Einwohner
Oberzentren	3,8%	300	5,1%	414
Umlandräume Oberzentren	4,9%	305	5,2%	193
Mittelzentren im Umland Hamburg	5,6%	353	1,3%	352
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	6,8%	349	11,7%	222
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	2,2%	292	4,1%	470
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,2%	320	2,1%	195
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	5,2%	306	3,7%	206
Schleswig-Holstein	5,0%	316	4,7%	290

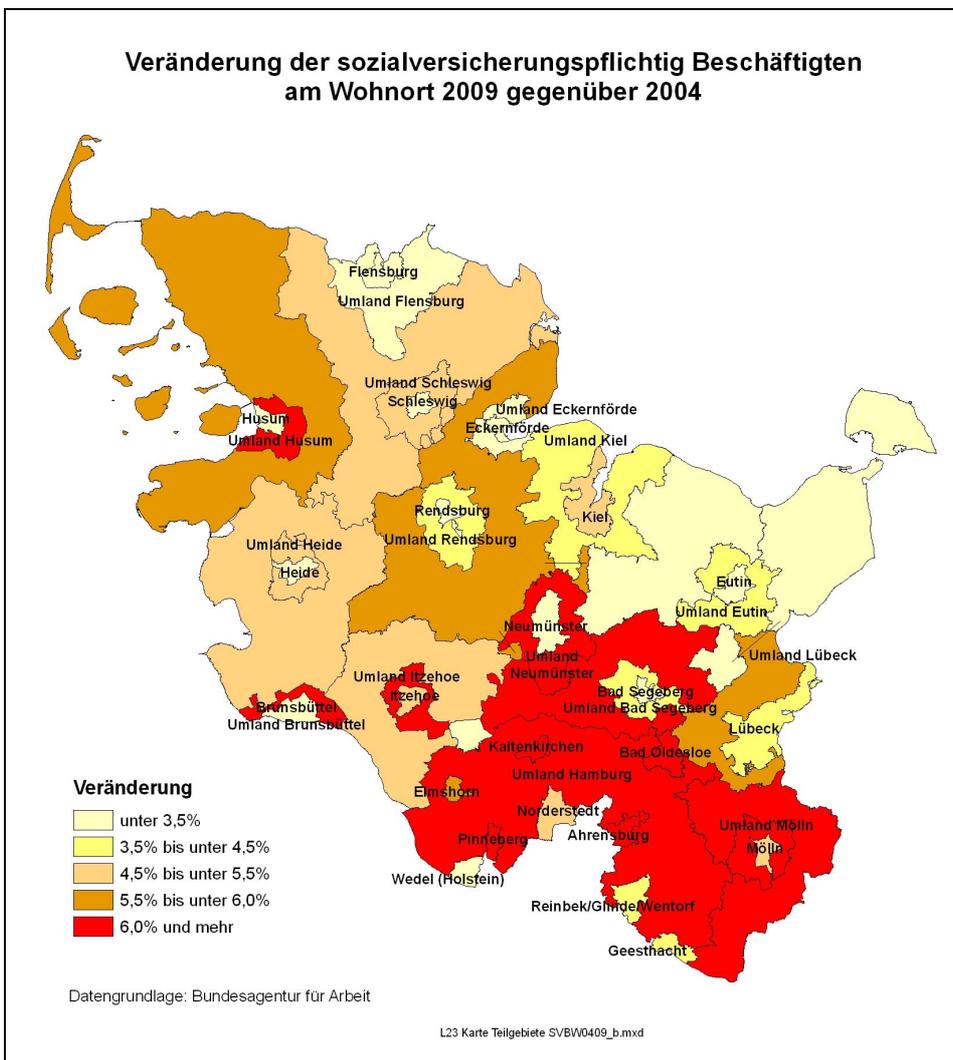
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Amt

L23 WiSo

Bei den Beschäftigten am Arbeitsort ergeben sich im Vergleich zu denen am Wohnort zum Teil stark abweichende Entwicklungen und Werte bezogen auf 1.000 Einwohner. Besonders deutlich wird dies bei den Mittelzentren und den sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland, wo sich die Veränderung der Arbeitsplätze (Beschäftigte am Arbeitsort) seit 2005 sehr einseitig zugunsten der sonstigen Gemeinden (+11,7%) gegenüber den Mittelzentren (+1,3%) entwickelt hat. Dagegen unterscheidet sich die Veränderung der Beschäftigtenzahl am Wohnort nur wenig zwischen Mittelzentren und den sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland (5,6% bzw. 6,8%). Dies zeigt, dass die Veränderung und der Besatz der Arbeitsplätze andere regionale Muster aufweisen als die Wohnorte der Beschäftigten (Werte zu einzelnen Zentren, Umlandräumen und ländlichen Räumen siehe Anhang).

In Karte 2.3 ist die Veränderung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2009 gegenüber 2004 (jeweils Stand 30. Juni) für einzelne Teilgebiete dargestellt. Es wird deutlich, dass die Beschäftigten insbesondere in den südlichen Landesteilen bzw. in einem Ring um Hamburg stark (6% und mehr) zugenommen haben. Relativ hohe Zunahmen (5% bis unter 6%) verzeichnen die Umlandbereiche von Lübeck, Neumünster und Itzehoe sowie die sonstigen/ländlichen Räume des Kreises Rendsburg-Eckernförde. In den übrigen Teilräumen ist der Zuwachs an Beschäftigten am Wohnort deutlich geringer.

Karte 2.3

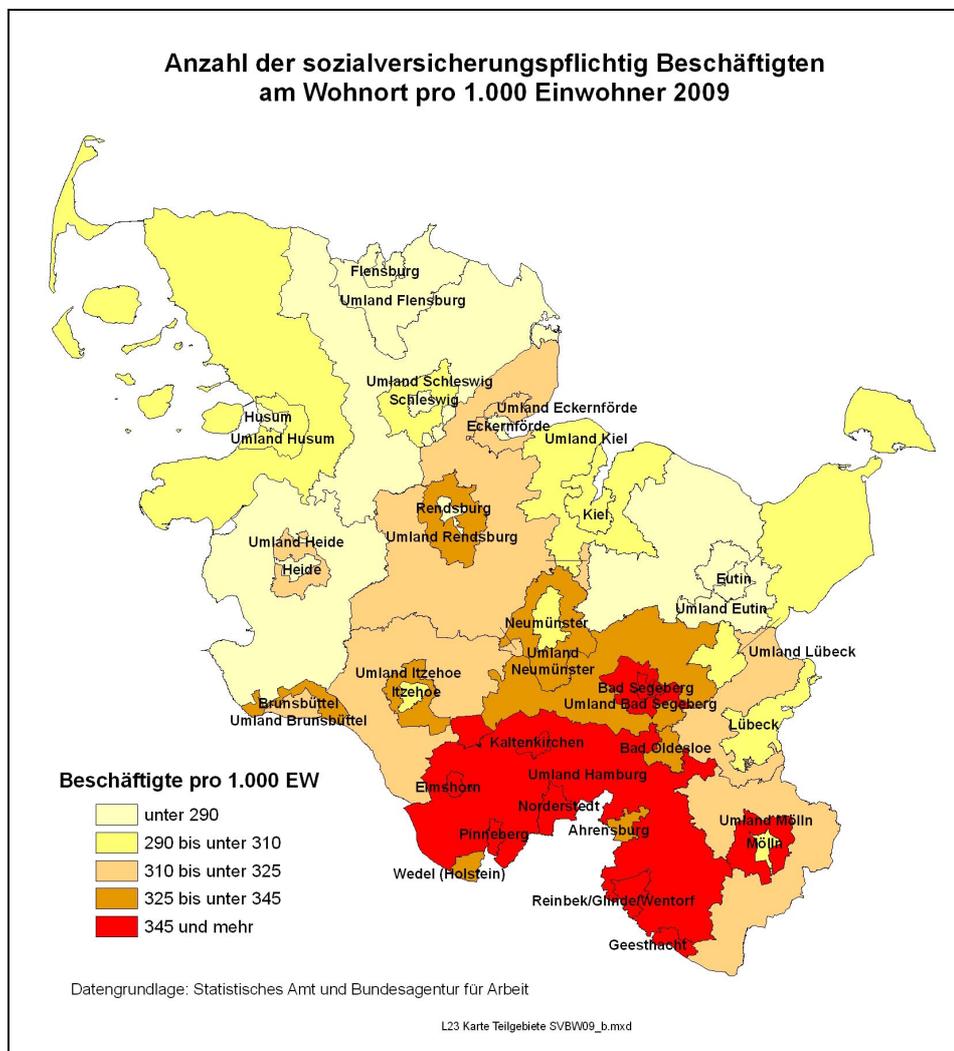


Insgesamt zeigt sich eine regional sehr unterschiedliche Entwicklung der Beschäftigung in Schleswig-Holstein, die ein starkes Süd-Nord-Gefälle aufweist. Zudem hat die Beschäftigung in den Zentren häufig geringer zugenommen als in ihren Umlandräumen. Bezogen

auf die Kaufkraftentwicklung beim Wohnen bedeutet dies, dass diese im Süden stärker zugenommen hat als in den übrigen Landesteilen, ebenso in den Umlandräumen gegenüber den Zentren.

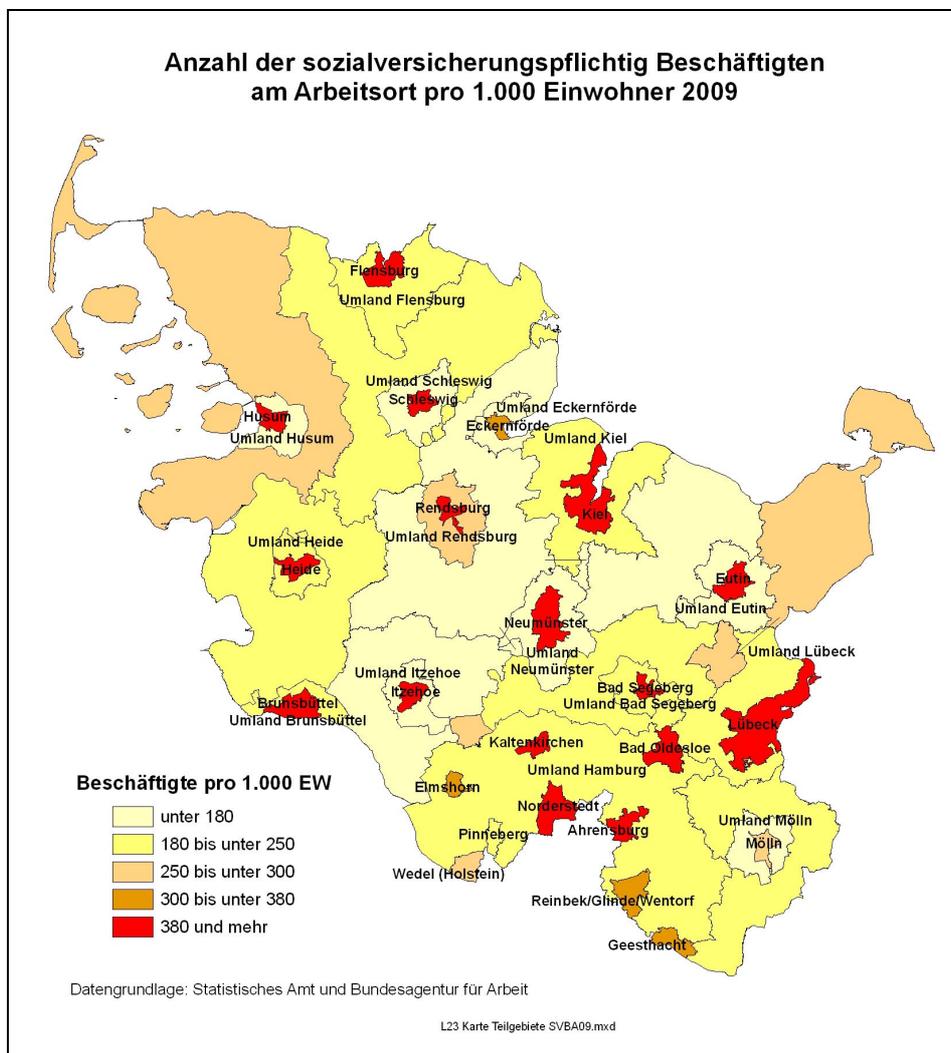
Wie Karte 2.4 zeigt, ist der Beschäftigtenanteil (pro 1.000 Einwohner) 2009 am Wohnort im Süden bzw. im Hamburger Umland besonders hoch und nimmt nach Norden bzw. zu den stärker ländlich geprägten Gebieten hin spürbar ab. Ebenso ist der Beschäftigtenanteil vielfach in den Umlandräumen höher als in den jeweiligen Zentren. Es lässt sich demnach ein deutliches Gefälle bei der Beschäftigung zwischen Teilräumen innerhalb Schleswig-Holsteins feststellen, das sich auch in der regionalen Verteilung der Einkommen (siehe unten) niederschlägt.

**Karte 2.4**



Wie Karte 2.5 zeigt, ergibt sich bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2009 ein deutlich anderes Bild als bei den Beschäftigten am Wohnort. Es wird deutlich, dass sich die Arbeitsplätze der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wesentlich auf die Ober- und Mittelzentren Schleswig-Holsteins konzentrieren. Dagegen weisen die Umlandräume und ländlichen Räume weitaus geringere Anteile an Beschäftigten am Arbeitsort pro 1.000 Einwohner auf. Eine Zwischenposition nehmen die durch Tourismus geprägten ländlichen Gebiete in Ostholstein und Nordfriesland ein. Zugleich wird aus der unterschiedlichen regionalen Verteilung der Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort (siehe oben) der hohe Bedarf deutlich, zwischen beiden Orten zu pendeln.

Karte 2.5

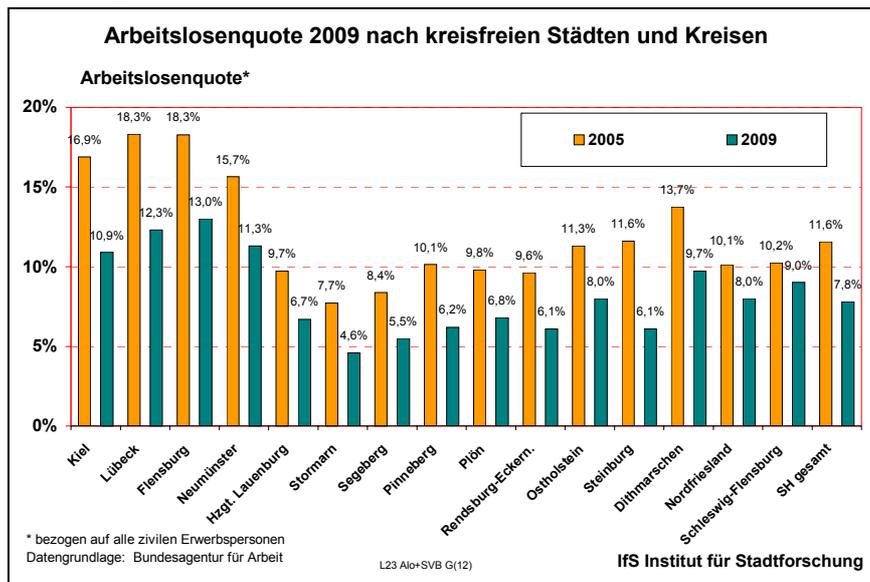


## Arbeitslosigkeit

Im Jahr 2009 lag die Arbeitslosigkeit in Schleswig-Holstein bei 7,8% (Jahresdurchschnitt), nachdem sie im Jahr 2005 noch 11,6% betragen hatte. Die dargestellte Zunahme der Beschäftigung hat sich demnach in einer spürbar gesunkenen Arbeitslosenquote niedergeschlagen (Abbildung 2.2).

Besonders deutlich ist der Rückgang der Arbeitslosenquote von 2005 bis 2009 in den kreisfreien Städten, die jedoch nach wie vor gemessen am Landeswert 2009 weit überdurchschnittliche Arbeitslosenquoten zwischen 10,9% (Kiel) und 13,0% (Flensburg) aufweisen. Unter den Landkreisen sind Dithmarschen (9,7%), Schleswig-Flensburg (9,0%), Nordfriesland (8,0%) und Ostholstein (8,0%) von überdurchschnittlichen Arbeitslosenquoten betroffen. Bei den übrigen Landkreisen sind die Werte unterdurchschnittlich. Die niedrigsten Werte verzeichnen die Hamburger Umlandkreise Stormarn (4,6%) und Segeberg (5,5%).

Abbildung 2.2



## Verfügbares Einkommen

In Tabelle 2.7 ist auf Grundlage der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner im Jahr 2008 und die Veränderung gegenüber 2003 für die Kreisgruppen dargestellt. Landesweit sind die verfügbaren Einkommen pro Einwohner im Fünfjahreszeitraum 2003 bis 2008 um 12% (2,4%

pro Jahr) gestiegen. Damit lag der Einkommenszuwachs spürbar höher als im vorangegangenen Fünfjahreszeitraum 1998 bis 2003, in dem er 7% betrug. Die kreisfreien Städte weisen bezogen auf die Entwicklung 2003 bis 2008 mit 8% einen deutlich und die Hamburger Umlandkreise mit 11% einen leicht unterdurchschnittlichen Zuwachs auf, während die übrigen Kreisgruppen überdurchschnittliche Einkommenssteigerungen zwischen 14% und 16% aufweisen.

**Tabelle 2.7**

	Einkommen pro Einwohner	
	im Jahr 2008	Veränderung zu 2003
Kreisfreie Städte	16.422	8%
Hamburger Umlandkreise	20.226	11%
Nachbarkreise Kiel	18.410	14%
Nördliche Kreise und Ostholstein	17.955	15%
Südwestliche Kreise	17.726	16%
Schleswig-Holstein	18.446	12%

Datengrundlage: Statistische Landesämter, Berechnungen des IfS L23 WiSo

Die Einkommen pro Einwohner liegen in den Hamburger Umlandkreisen (20.226 €) um etwa 10% über dem Landeswert (18.446 €). Ein deutlich niedriges Niveau (11% unter dem Landeswert) verzeichnen die Einkommen in den kreisfreien Städten (16.422 €). Die Einkommen der übrigen Kreisgruppen bewegen sich entweder auf durchschnittlichem Niveau (Nachbarkreise Kiel 18.410 €) oder leicht darunter (nördliche Kreise und Ostholstein 17.955 €; südwestliche Kreise 17.726 €).

Abbildung 2.3 zeigt die verfügbaren Einkommen pro Einwohner im Jahr 2008 für die kreisfreien Städte und Kreise. Unter den kreisfreien Städten weist Lübeck mit Abstand das höchste Einkommensniveau (17.435 €) auf. Dennoch liegt auch der Wert von Lübeck leicht unter dem Landeswert. Die übrigen drei kreisfreien Städte Neumünster (16.518 €), Kiel (15.919 €) und Flensburg (15.258 €) liegen spürbar niedriger. Bemerkenswert ist, dass Kiel und Flensburg zwar die Städte sind, die in den letzten Jahren am stärksten an Bevölkerung und damit quantitativ an Wohnungsnachfrage gewonnen haben, jedoch dabei insgesamt von niedrigen Einkommen bzw. eingeschränkter Zahlungsfähigkeit geprägt sind. Hohe Zuwanderung und niedrige Einkommen sind kein Widerspruch, da die jungen mobilen Altersgruppen, die regelmäßig das Gros der Zuwandernden stellen, typischerweise über unterdurchschnittliche Einkommen bzw. Kaufkraft verfügen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Vgl. IfS (2005), S. 16 ff.

Bei den Landkreisen weist der Kreis Stormarn (22.244 € pro Einwohner) mit Abstand das höchste Einkommensniveau auf, gefolgt von den übrigen südlichen Kreisen Pinneberg, Herzogtum Lauenburg und Segeberg. Die übrigen Kreise sind (mit Ausnahme von Rendsburg-Eckernförde) von einem gemessen am Landeswert unterdurchschnittlichen Einkommensniveau geprägt.

Abbildung 2.3

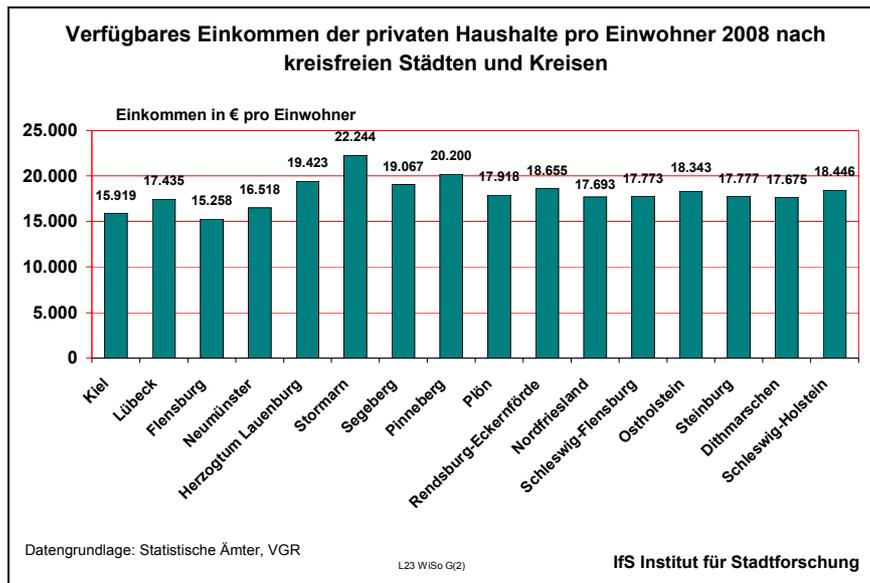


Tabelle 2.8 und Karte 2.6 zeigen die Einkünfte pro Steuerpflichtigem im Jahr 2004. Die Werte liegen anders als das oben dargestellte Einkommen der privaten Haushalte auf Gemeindeebene vor und sind daher in besonderem Maße geeignet, kleinräumige Einkommensunterschiede zu verdeutlichen.

Die Einkünfte pro Steuerpflichtigem liegen in den Zentren jeweils spürbar unter denen in den Umlandräumen. Bei den Oberzentren beispielsweise sind die Einkünfte mit 26.786 € um 21% niedriger als in ihren Umlandräumen (33.754 €). Ähnliches gilt für die Mittelzentren und ihre Umlandräume bzw. die sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland. Die ländlichen Räume weisen zwar im Vergleich zum Landeswert (30.718 €) einen unterdurchschnittlichen Wert (28.347 €) auf, dieser ist jedoch höher als bei den Oberzentren (Werte zu einzelnen Zentren, Umlandräumen und ländlichen Räumen siehe Anhang).

Wie Karte 2.6 zeigt, gruppieren sich die Gemeinden mit den höchsten durchschnittlichen Einkünften Steuerpflichtiger im Wesentlichen um Hamburg und im Umland der Oberzentren. Auch in einigen der touristischen Gebiete kommen Gemeinden mit hohen durchschnittlichen Einkünften vor (beispielsweise Sylt). Auch im Umland der Mittelzentren au-

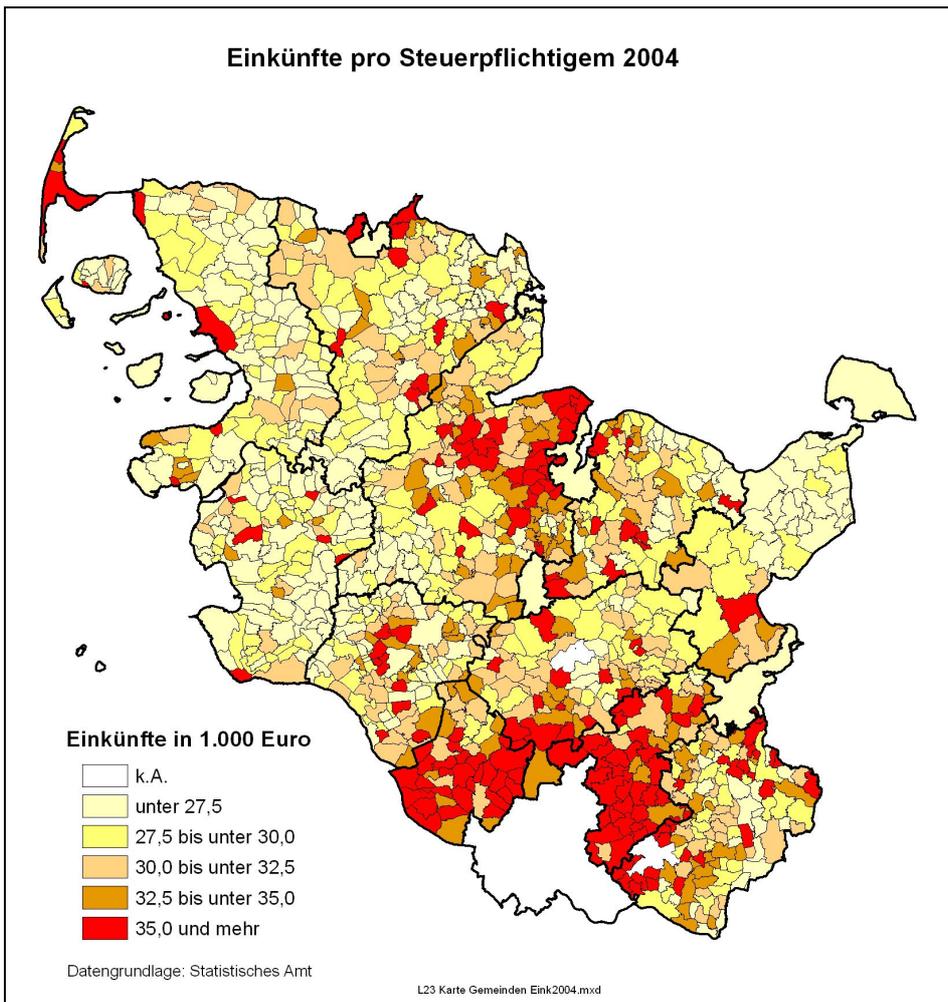
ßerhalb des Hamburger Umlands befinden sich Gemeinden mit hohen durchschnittlichen Einkünften, wengleich seltener als im Umland der Oberzentren und von Hamburg.

**Tabelle 2.8**

Einkünfte pro Steuerpflichtigem 2004 nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)		
Teilgebiet	Euro	Land = 100
Oberzentren	26.786	87
Umlandräume Oberzentren	33.754	110
Mittelzentren im Umland Hamburg	33.432	109
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	37.266	121
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	27.426	89
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	30.488	99
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	28.347	92
Schleswig-Holstein	30.718	100

Datengrundlage: Statistisches Amt L23 WiSo

**Karte 2.6**



Die Ober- und Mittelzentren sind dagegen von relativ niedrigen durchschnittlichen Einkünften geprägt. Zwar konzentrieren sich bei ihnen die Arbeitsplätze (siehe oben), aber viele der Beschäftigten sind Pendler und wohnen außerhalb der Zentren. Zudem konzentrieren sich in den Zentren die Transfereinkommensbezieher (siehe unten).

Die ländlichen Gebiete sind überwiegend von Gemeinden geprägt, in denen relativ niedrige Einkünfte bezogen werden. Insgesamt lässt sich bei den Einkünften Steuerpflichtiger, die wesentliche Teile der Einkommen der Bevölkerung widerspiegeln, ein Süd-Nord-Gefälle innerhalb Schleswig-Holsteins feststellen.

### **Transfereinkommen**

Im Folgenden wird auf die Transfereinkommensbezieher eingegangen, die nach den Hartz IV-Reformen bzw. auf Grundlage des Sozialgesetzbuchs (SGB) Grundsicherung erhalten.<sup>2</sup> Hierzu zählen nach SGB II die Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II, Sozialgeld)<sup>3</sup> sowie nach SGB XII die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

Wie Abbildung 2.4 zeigt, ist die Zahl der Personen, die in Schleswig-Holstein Grundsicherungsleistungen empfangen, von 2005 bis 2006 zunächst von ca. 276.000 auf 284.000 gestiegen. In den Folgejahren ging die Zahl dieser Personen spürbar auf ca. 264.000 im Jahr 2009 zurück. Hierzu dürfte die oben dargestellte günstige Beschäftigtenentwicklung in diesem Zeitraum wesentlich beigetragen haben.

Insgesamt zeigen sich große räumliche Unterschiede beim Anteil Grundsicherung beziehender Personen. In den kreisfreien Städten liegen die Anteile mit Werten zwischen 14,7% (Flensburg) und 16,3% (Lübeck) mit Abstand am höchsten und weit über dem Landeswert (9,3%). Hier konzentrieren sich die Leistungsempfänger in hohem Maße. Bei

---

<sup>2</sup> Im Zuge der Hartz IV-Reformen wurde der Bezug der steuerfinanzierten Transfereinkommen Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe zum 1.1.2005 durch die neue Transferleistung der Grundsicherung ersetzt. Der Bezug der steuerfinanzierten Transfereinkommen wurde auf die Tatbestände der Erwerbsfähigkeit und des Alters abgestellt. Erwerbsfähige und deren Angehörige sind zu Bedarfsgemeinschaften zusammengefasst und erhalten Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II und ggf. Sozialgeld). Zeitweise oder dauerhaft beschränkt Erwerbsfähige oder Personen ab 65 Jahren erhalten Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII.

<sup>3</sup> *Arbeitslosengeld II*, das Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung sowie einen befristeten Zuschlag in Abhängigkeit vom Arbeitslosengeldbezug umfasst, erhalten erwerbsfähige Hilfebedürftige (vgl. § 19 SGB II). *Sozialgeld* erhalten nicht erwerbsfähige Angehörige, die mit erwerbsfähigen Hilfebedürftigen in Bedarfsgemeinschaft leben, soweit sie keinen Anspruch auf Leistungen nach dem Gesetz über eine bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung haben oder diese Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht ausreichen (vgl. § 28 SGB II).

den Kreisen weist lediglich Dithmarschen (10,7%) einen überdurchschnittlichen Wert auf, die übrigen Kreise liegen überwiegend deutlich unter dem Landeswert. Die niedrigsten Anteile verzeichnen die Kreise Stormarn (5,2%), Nordfriesland (6,7%) und Segeberg (6,9%; Abbildung 2.5).

Abbildung 2.4

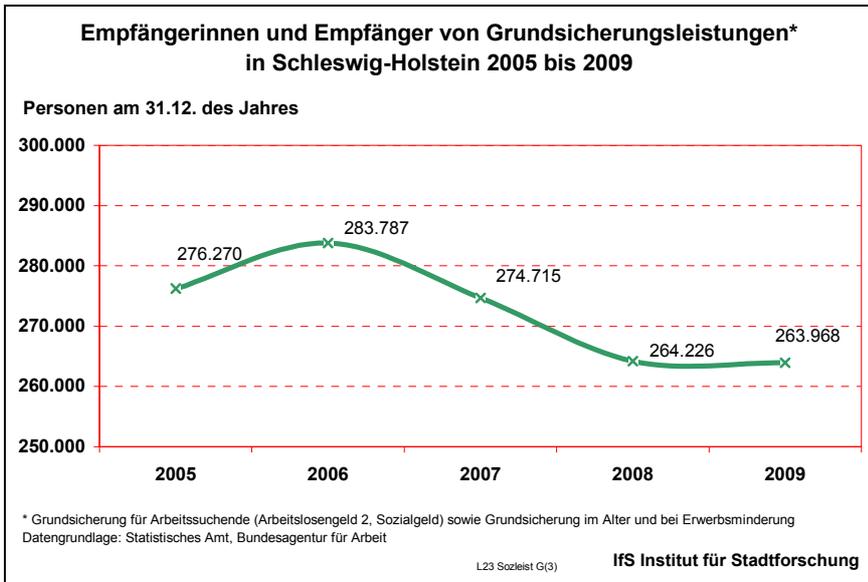
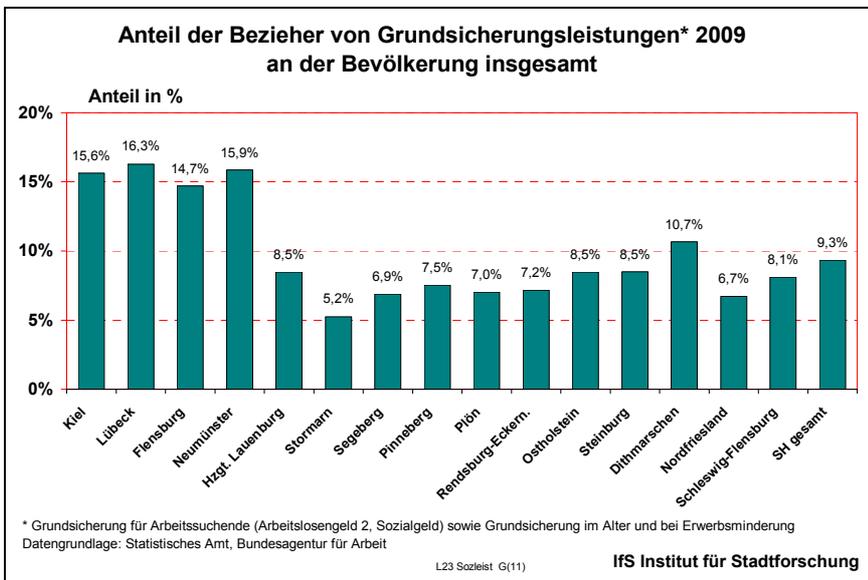
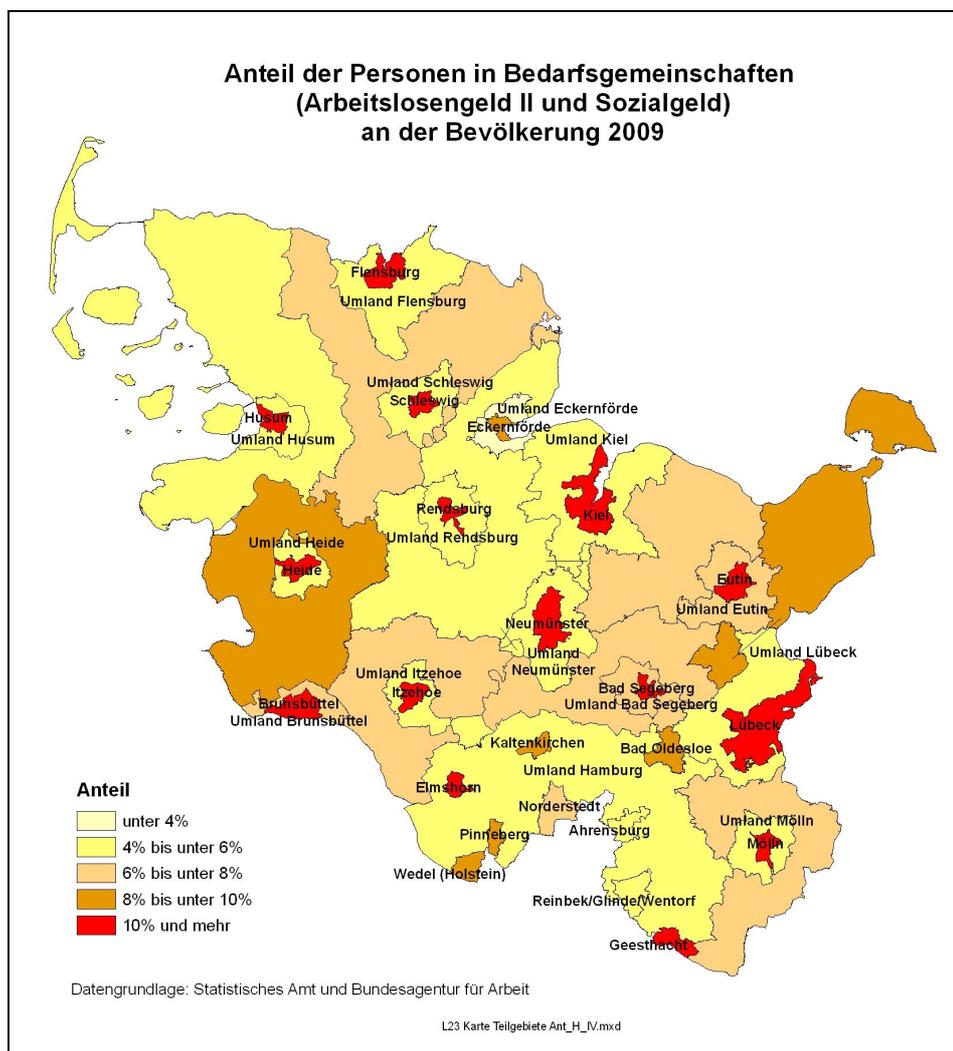


Abbildung 2.5



In Tabelle 2.9 und Karte 2.7 ist der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften (Bezieher von ALG II und Sozialgeld) an der Bevölkerung dargestellt. Es wird deutlich, dass sich die Bezieher dieser Transfereinkommen in hohem Maße in den Ober- und Mittelzentren des Landes konzentrieren. Dagegen weisen die Umlandräume der Zentren und die ländlichen Räume in der Regel weitaus geringere Anteile auf. Eine gewisse Ausnahme stellen die ländlichen Räume in den Kreisen Dithmarschen und Ostholstein dar, die von relativ hohen Anteilen geprägt sind (Werte zu einzelnen Zentren, Umlandräumen und ländlichen Räumen siehe Anhang).

Karte 2.7



Die Personen in Bedarfsgemeinschaften (Bezieher von ALG II und Sozialgeld) stellen eine wichtige Personengruppe bei der sozialen Wohnungsversorgung dar. Insofern stehen die Zentren in Schleswig-Holstein in diesem Zusammenhang vielfach vor größeren Aufgaben als die übrigen Teilgebiete.

**Tabelle 2.9**

<b>Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) an der Bevölkerung nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)</b>	
Teilgebiet	Anteil an der Bevölkerung
Oberzentren	14,1%
Umlandräume Oberzentren	5,0%
Mittelzentren im Umland Hamburg	8,3%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	4,0%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	13,3%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	5,4%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	6,4%
Schleswig-Holstein	8,3%

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Amt L23 WiSo

### **2.3 Zusammenfassung der Entwicklungen auf der Nachfrageseite**

Während sich die Bevölkerungszahl Schleswig-Holsteins in den 1990er Jahren noch relativ stark erhöhte, sind die Zuwächse seit Anfang der 2000er Jahre spürbar zurückgegangen. In den Jahren 2008 und 2009 schrumpfte die Bevölkerungszahl. Es gibt in Schleswig-Holstein nur noch wenige Teilgebiete, in denen die sich die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren erhöht hat. Hierzu zählen das Umland von Hamburg und Kiel sowie einzelne kreisfreie Städte und Mittelzentren. In den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und ihren Umlandräumen sowie in den ländlichen Räumen hat sich die Bevölkerungszahl meist spürbar verkleinert. Die regionale Bevölkerungsentwicklung weist demnach sehr große Unterschiede bzw. einen gegengerichteten Verlauf auf.

Die bereits seit Jahren zu beobachtende Alterung der Bevölkerung ist in den letzten Jahren weiter fortgeschritten. Die Altersstruktur unterscheidet sich zwischen den einzelnen Landesteilen: Junge Haushalte konzentrieren sich auf die Oberzentren und die mittleren Altersgruppen auf die Umlandräume der schleswig-holsteinischen Zentren bzw. das Umland von Hamburg. Ältere wohnen vermehrt in landschaftlich attraktiven Gebieten entlang der Ost- und Nordsee sowie in den an die großen schleswig-holsteinischen Zentren und Hamburg angrenzenden Gebieten.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in den letzten Jahren landesweit gestiegen. Das Hamburger Umland weist bezogen auf die Beschäftigtenzahl am Wohnort einen besonders starken Anstieg und aktuell den höchsten Grad der Beschäftigung (Anteil an der Bevölkerung) auf. Die Entwicklung und der Grad der Beschäftigung am Wohnort ist von einem ausgeprägten Süd-Nord-Gefälle innerhalb Schleswig-Holsteins

gekennzeichnet. Zudem ist der Grad der Beschäftigung in den meisten Zentren jeweils geringer als in den Umlandräumen.

Beim Anteil der Bezieher von ALG II an der Bevölkerung ist es umgekehrt: Er ist in den Zentren jeweils wesentlich höher als in den Umland- und ländlichen Räumen. In der Folge sind die Einkommen in den Oberzentren und Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands am niedrigsten, gefolgt von den Einkommen in den ländlichen Räumen. Die höchsten Einkommen verzeichnet das Hamburger Umland. In den Zentren liegt das Einkommen jeweils deutlich unter dem in den Umlandräumen. Insgesamt zeigt sich ein Süd-Nord-Gefälle der Einkommen und ein Gefälle zwischen den Zentren und ihrem Umland. Es gibt demnach nicht nur große regionale Unterschiede in der Entwicklung der Bevölkerungszahl bzw. der Wohnungsnachfrager, sondern auch in der Zahlungsfähigkeit der Haushalte für das Wohnen.

### 3. Entwicklungen auf der Angebotsseite

Im Folgenden wird auf die Entwicklungen auf der Angebotsseite eingegangen. Zunächst werden die Baufertigstellungen und Abgänge untersucht. Anschließend wird die Struktur und Veränderung des Wohnungsbestands landesweit und teilträumlich thematisiert.

#### 3.1 Bautätigkeit, Abgänge und Veränderung des Wohnungsbestands

Wie Abbildung 3.1 zeigt, hat sich die Zahl der in Schleswig-Holstein fertig gestellten Wohnungen von 1997 bis 2009 von 20.870 um 70% auf 6.262 reduziert, wobei der Tiefstand dieses Zeitraums im Jahr 2008 mit 5.936 Wohnungen erreicht wurde.

Abbildung 3.1

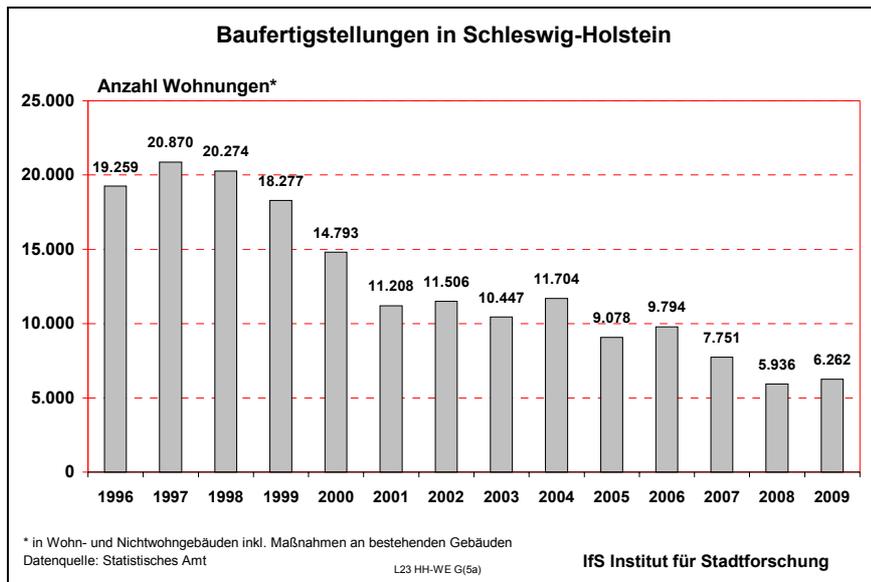
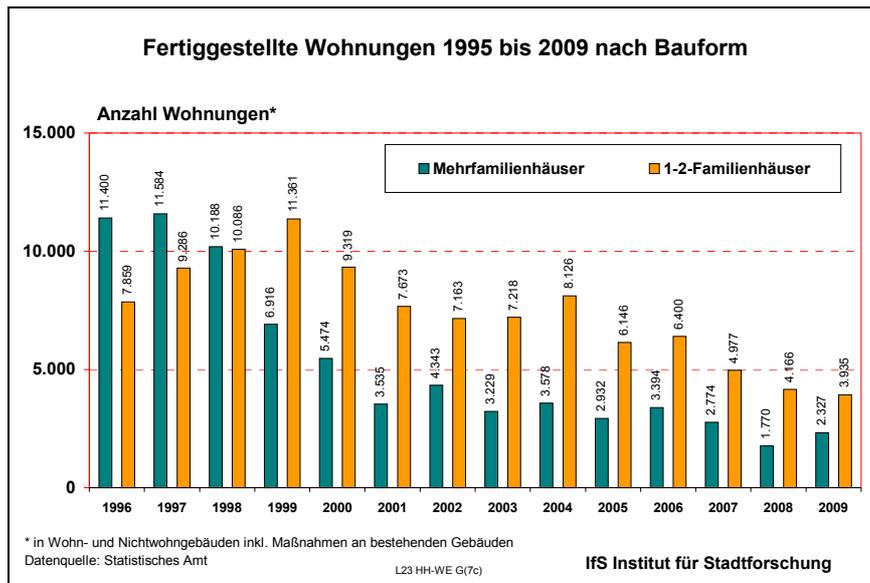


Abbildung 3.2 zeigt die in den Jahren 1995 bis 2009 in Schleswig-Holstein fertig gestellten Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und Mehrfamilienhäusern (inklusive in Nichtwohngebäuden und aus Maßnahmen im Bestand). Es wird deutlich, dass beide Bauformen seit Ende der 1990er Jahre von einem starken Rückgang der Bautätigkeit betroffen waren. Bei den 1-2-Familienhäusern gingen die Fertigstellungen vom Höchststand im Jahr 1999 bis 2009 von ca. 11.400 auf ca. 4.000 Wohnungen (-65%) zurück, bei den Mehrfamilienhäusern vom Höchststand im Jahr 1997 bis 2009 von 11.600 auf ca. 2.300 Wohnungen (-80%). Bei den Mehrfamilienhäusern hat sich die Zahl der fertig gestellten Wohnungen demnach stärker reduziert als bei den 1-2-Familienhäusern.

Die Fertigstellungen weisen bei den Mehrfamilienhäusern von 2008 bis 2009 einen Anstieg auf, was auf die 1-2-Familienhäuser nicht zutrifft. Allerdings deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen, die meist als Vorläufer für die Entwicklung der Baufertigstellungen angesehen werden kann, auch auf ein Überschreiten des Tiefstands und einen Wiederanstieg der Fertigstellungen bei den 1-2-Familienhäusern im Jahr 2010 hin.

Abbildung 3.2



Der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen fertig gestellten Wohnungen hat sich von 1996 bis 2003 von 41% auf 69% erhöht. Nachdem der Anteil im Jahr 2004 mit 69% unverändert blieb, ist er ab dem Jahr 2005 bis 2009 nahezu kontinuierlich auf 63% gesunken.

Abbildung 3.3 zeigt, dass sich die genehmigten Abgänge in Schleswig-Holstein (z. B. Abriss, Zusammenlegung von Wohnungen) zwischen 1995 und 2001 auf relativ niedrigem Niveau zwischen 393 und 789 Wohnungen bewegten. Im Zeitraum 2002 bis 2008 lagen die genehmigten Abgänge auf spürbar höherem Niveau und wiesen Werte zwischen 745 und 1.056 Wohnungen auf. Das Jahr 2009 stellt insofern ein Ausnahmejahr dar, als die Abgänge mit 468 Wohnungen deutlich unter den Vorjahren lagen.

In Abbildung 3.4 sind die genehmigten Abgänge der Jahre 2006 bis 2009 als Anteil am Wohnungsbestand 2005 für die kreisfreien Städte und Kreise dargestellt. Von 2006 bis 2009 waren landesweit 0,23% des Wohnungsbestands von Abgängen betroffen. Dabei zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen kreisfreien Städten und Krei-

sen. Besonders hohe Werte weisen Neumünster (1,22%) und die Kreise Nordfriesland (0,55%) und Pinneberg (0,34%) auf.

Abbildung 3.3

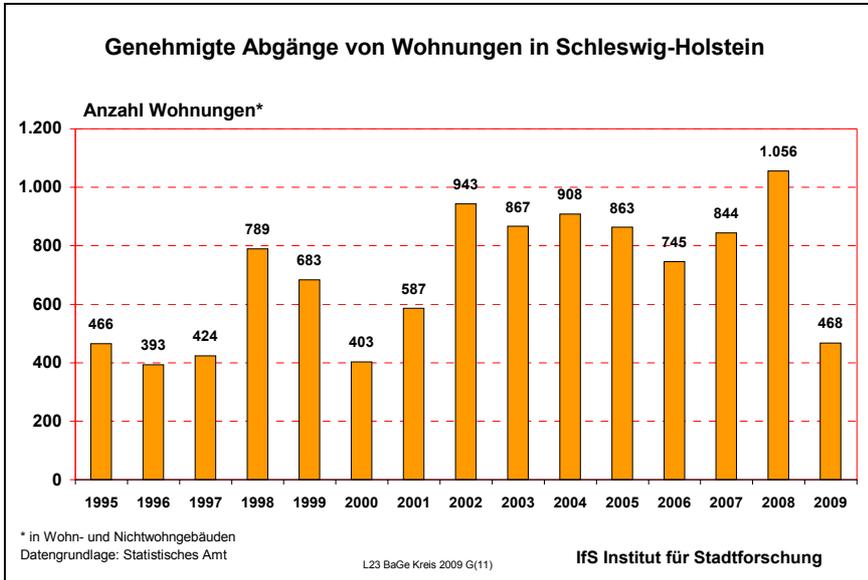


Abbildung 3.4

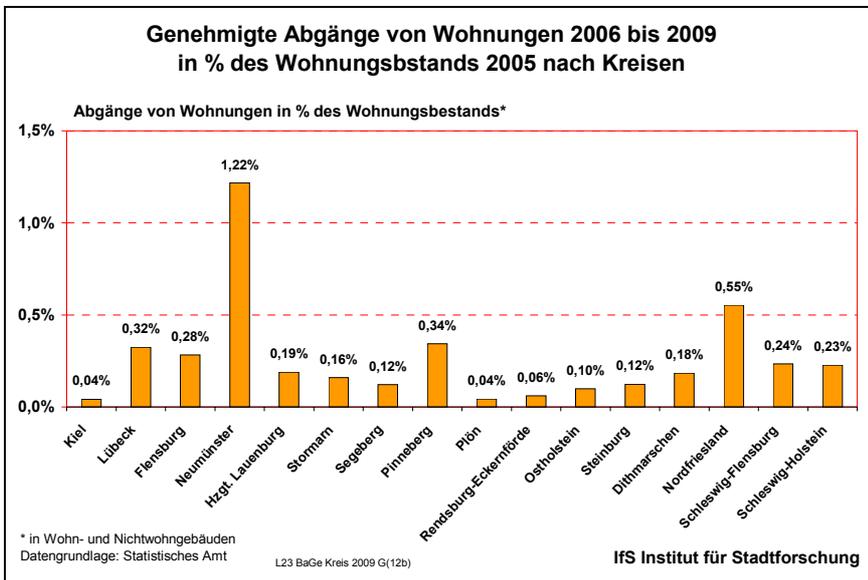
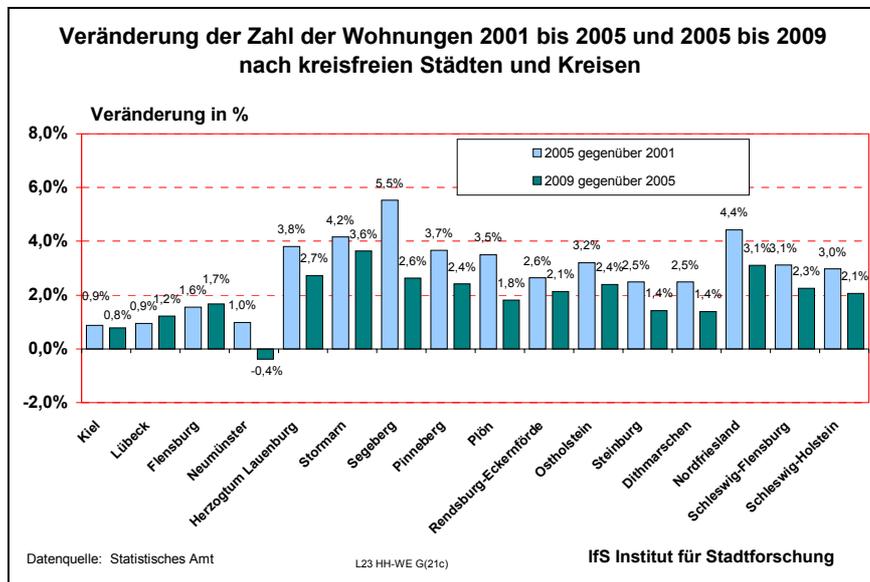


Abbildung 3.5 zeigt die prozentuale Veränderung der Zahl der Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) 2009 gegenüber 2005 und 2005 gegenüber 2001 nach kreisfreien Städten und Kreisen. Bei der Veränderung der Zahl der Wohnungen werden neben den

Baufertigstellungen (Neubau, Maßnahmen an bestehenden Gebäuden) auch die oben dargestellten Abgänge von Wohnungen berücksichtigt.<sup>4</sup>

Landesweit hat die Zahl der Wohnungen 2009 gegenüber 2005 um 2,1% zugenommen. Unter den Kreisen mit dem höchsten Zuwachs an Wohnungen sind die vier Hamburger Umlandkreise Stormarn (3,6%), Herzogtum Lauenburg (2,7%), Segeberg (2,6%) und Pinneberg (2,4%). Zudem weisen die von Tourismusschwerpunkten geprägten Kreise Nordfriesland (3,1%) und Ostholstein (2,4%) relativ hohe Zuwächse auf. Dagegen lag der Anstieg der Wohnungszahl bei den kreisfreien Städten Flensburg (1,7%), Lübeck (1,2%) und Kiel (0,8%) auf relativ niedrigem Niveau.

Abbildung 3.5



Aufgrund allgemein abnehmender Bautätigkeit hat in allen Landkreisen die Zahl der Wohnungen von 2005 bis 2009 spürbar geringer zugenommen als von 2001 bis 2005. Besonders deutlich ist diese Entwicklung im Kreis Segeberg, wo die Wohnungszahl von 2005 gegenüber 2001 noch um 5,5% zugenommen hat, von 2005 bis 2009 hat sich die Zunahme jedoch auf 2,6% verringert und damit mehr als halbiert. Bei den kreisfreien Städten hat sich die Zunahme des Wohnungsbestands von 2005 bis 2009 gegenüber 2001 bis 2005 nur in Kiel und Neumünster verringert. Lübeck und Flensburg heben sich von den übrigen Kreisgruppen dahingehend ab, dass sich die Zunahme der Wohnungen leicht erhöht hat.

<sup>4</sup> Bei Neumünster ergibt sich aufgrund einer höheren Zahl von abgegangenen als neugebauten Wohnungen eine rückläufige Wohnungszahl 2009 gegenüber 2005.

Wie Tabelle 3.1 zeigt, entfallen von den knapp 1,4 Mio. Wohnungen in Schleswig-Holstein Ende 2009 54% auf 1-2-Familienhäuser und 46% auf Mehrfamilienhäuser. In den kreisfreien Städten ist der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern mit 27% deutlich unterdurchschnittlich. In den Hamburger Umlandkreisen liegt er mit 58% leicht über dem Landeswert, in den Kieler Nachbarkreisen mit 66% und in den nördlichen Landkreisen und Ostholstein mit 64% deutlich darüber. Den höchsten Anteil verzeichnen die südwestlichen Kreise mit 69%. Bei den einzelnen kreisfreien Städten bewegt sich der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern zwischen 20% (Kiel) und 41% (Neumünster) und bei den einzelnen Landkreisen zwischen 52% (Kreis Pinneberg) und 74% (Dithmarschen).

**Tabelle 3.1**

<b>Anzahl der Wohnungen und Anteil in 1-2-Familienhäusern 2009 nach Kreisgruppen</b>		
Kreisgruppe	Wohnungen	Anteil in 1-2-Familienhäusern
Kreisfreie Städte	335.083	27%
Umlandkreise Hamburg	453.414	58%
Nachbarkreise Kiel	187.405	66%
Nördliche Kreise und Ostholstein	291.670	64%
Südwestliche Kreise	132.066	69%
Schleswig-Holstein	1.399.638	54%

Datengrundlage: Statistisches Amt L23 Wofa

Zur Wohneigentumsquote in Schleswig-Holstein liegen Werte des Statistischen Amts für das Jahr 2006 vor. 47% der Wohnungen entfielen auf Eigentümerwohnungen und 53% auf Mietwohnungen. Seit 1998 hat sich die Eigentumsquote nur unwesentlich erhöht.

### **3.2 Teilräumliche Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestands**

In Tabelle 3.2 ist der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern am gesamten Wohnungsbestand 2009 nach zusammengefassten Teilgebieten dargestellt. Zusätzlich zeigt sie die Veränderung der Wohnungen 2009 gegenüber 2005 und den Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an den von 2006 bis 2009 fertig gestellten Wohnungen. Es wird deutlich, dass sich die Zahl der Wohnungen 2009 gegenüber 2005 zwischen den Zentren, Umlandräumen und ländlichen Räumen sehr unterschiedlich entwickelt hat. Die Zunahme der Wohnungszahl lag in den Umlandräumen der Oberzentren bei 2,7%, den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands bei 2,1%, den sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland (ohne Zentren) bei 3,5% und in den sonstigen Gemeinden/ländlichen Räumen bei 2,3%. In den Oberzentren hat die Wohnungszahl nur um 0,9% und in den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands um 1,3% zuge-

nommen. Bei den Mittelzentren im Hamburger Umland liegt der Zuwachs zwar bei 2,4%, jedoch dennoch deutlich unter dem Wert der sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands (3,5%). Die Zentren weisen demnach eine spürbar geringere Bautätigkeit bzw. Zunahme des Wohnungsbestands auf als ihre Umlandräume und die ländlichen Räume.

**Tabelle 3.2**

<b>Struktur und Veränderung des Wohnungsbestands nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)</b>			
Teilgebiet	Wohnungen (WE)	Wohnungen (WE)	Fertiggestellte WE
	Anteil in 1-2-Familienhäusern 2009	Veränderung 2009 gegenüber 2005	Anteil in 1-2-Familienhäusern 2006-2009
Oberzentren	27%	0,9%	59%
Umlandräume Oberzentren	64%	2,7%	73%
Mittelzentren im Umland Hamburg	43%	2,4%	57%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	67%	3,5%	77%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	45%	1,3%	50%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	77%	2,1%	83%
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	71%	2,3%	70%
Schleswig-Holstein	54%	2,1%	68%

Datengrundlage: Statistisches Amt L23 Bev

Der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern am Wohnungsbestand von 2009 beträgt landesweit 54%. Den höchsten Anteil an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern am Wohnungsbestand 2009 verzeichnen die Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (77%), die ländlichen Räume (71%) und die Umlandräume der Oberzentren (64%). Die Mittelzentren im und außerhalb des Hamburger Umlands liegen deutlich niedriger (43% bzw. 45%). Am niedrigsten ist der Anteil in den Oberzentren (27%).

Der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an den von 2006 bis 2009 fertig gestellten Wohnungen lag landesweit bei 68% und höher als der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern am Wohnungsbestand 2009 (54%). Die Bautätigkeit der Jahre 2006 bis 2009 hat demnach aufgrund des überproportionalen Anteils an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern zur Erhöhung des Anteils dieser Bauform am Wohnungsbestand beigetragen. Der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern war bei der jüngsten Bautätigkeit vor allem in den Oberzentren sowie den Mittelzentren und sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands überproportional und hat dort den Anteil dieser Bauform im Bestand erhöht. Besonders deutlich wird diese Entwicklung am Beispiel von Kiel. Dort liegt der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern am Wohnungsbestand 2009 bei 20%, der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an den Baufertigstellungen 2006 bis 2009 betrug jedoch 63%. In den ländlichen Räumen liegen die Anteile der Wohnungen in 1-2-

Familienhäusern am Wohnungsbestand 2009 mit 71% und an den Baufertigstellungen 2006 bis 2009 mit 70% nahezu gleichauf, sodass hier die Bautätigkeit keine deutliche Veränderung bei den Anteilen der Bauform im Wohnungsbestand hervorruft (Werte zu einzelnen Zentren, Umlandräumen und ländlichen Räumen siehe Anhang).

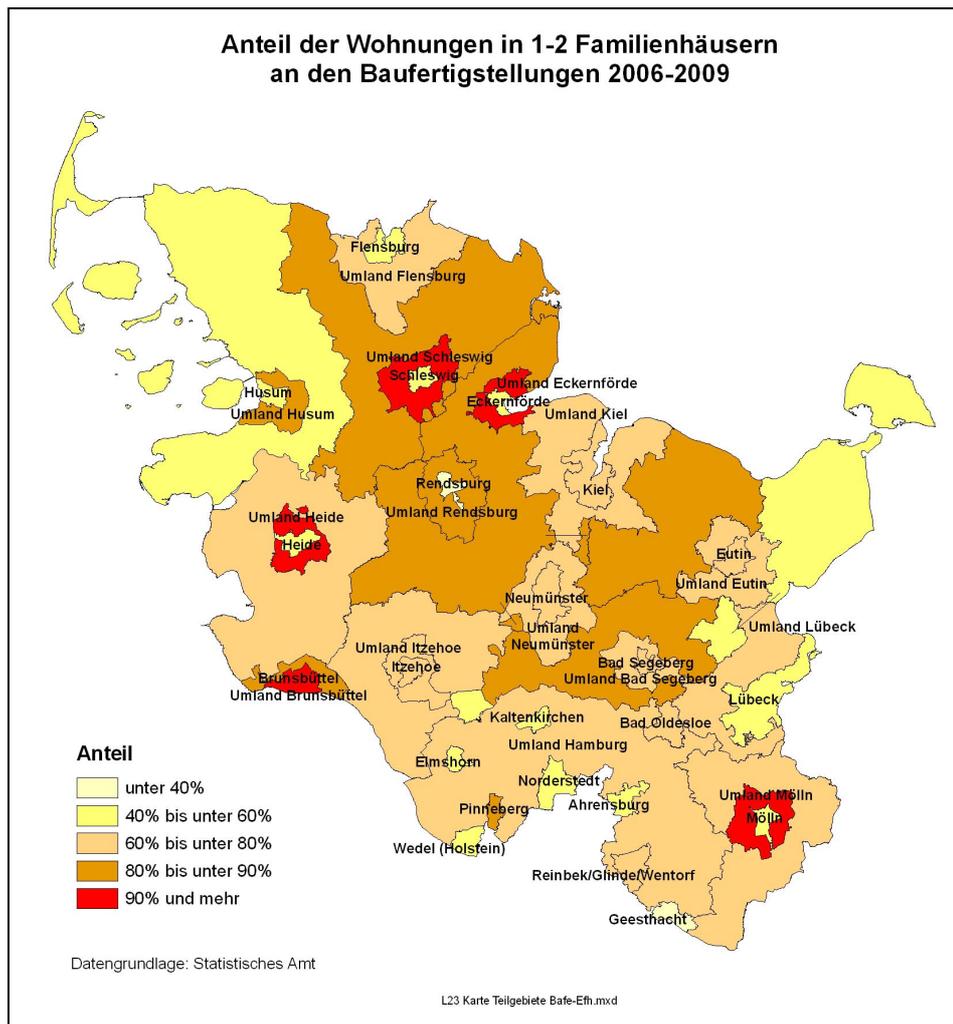
In Karte 3.1 ist die prozentuale Veränderung der Zahl der Wohnungen 2009 gegenüber 2005 für Teilgebiete dargestellt. Den höchsten Zuwachs verzeichnen die sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands und die sonstigen Gemeinden bzw. ländlichen Räumen des Kreises Nordfriesland. Die Ober- und Mittelzentren sind von einem deutlich niedrigeren prozentualen Anstieg der Wohnungszahl gekennzeichnet. Meist sind die Zuwächse in den Umlandbereichen höher als in den jeweiligen Ober- und Mittelzentren.

Karte 3.1



Karte 3.2 zeigt den Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern bei den Baufertigstellungen der Jahre 2006 bis 2009 nach Teilgebieten. Besonders hohe Anteile an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern (90% und mehr) weisen neben Brunsbüttel einige der Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands auf. Die Ober- und Mittelzentren verzeichnen in der Regel entweder mittlere Anteile (60% bis 80%) oder niedrige Anteile (unter 60%) an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern.

**Karte 3.2**



Die eher niedrigen Anteile an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern in den sonstigen Gemeinden bzw. ländlichen Räumen der Kreise Nordfriesland und Ostholstein dürften damit zusammenhängen, dass die gesamten Fertigstellungen auch vom Bau von Ferienwohnungen, die überwiegend in Mehrfamilienhäusern entstehen, geprägt sein dürften. Auch der oben dargestellte insgesamt relativ hohe Zuwachs an Wohnungen in den sonstigen Gemeinden bzw. ländlichen Räumen des Kreises Nordfriesland bei gleichzeitig schrump-

fender Zahl der Bevölkerung (Hauptwohnsitze) kann als Hinweis auf eine rege Bautätigkeit von Ferienwohnungen gewertet werden.<sup>5</sup>

### **3.3 Zusammenfassung der Entwicklungen auf der Angebotsseite**

Die Bautätigkeit hat sich in den letzten Jahren spürbar verringert, sowohl bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch bei denen in 1-2-Familienhäusern. In den letzten vier Jahren wurden etwa doppelt so viele Wohnungen in 1-2-Familienhäusern gebaut wie in Mehrfamilienhäusern. Den höchsten Anteil an 1-2-Familienhäusern an der Bautätigkeit weisen einige der Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und einige der ländlichen Räume auf.

Die genehmigten Abgänge an Wohnungen liegen in den 2000er Jahren deutlich über den Werten der 1990er Jahre. Die Wohnungsabgänge haben demnach vor dem Hintergrund entspannter Wohnungsmarktverhältnisse an Bedeutung gewonnen.

Die Zahl der Wohnungen ist seit 2005 in den Oberzentren am geringsten prozentual gestiegen, am höchsten war der Zuwachs in den sonstigen Gemeinden im Umland von Hamburg und im Kreis Nordfriesland. Die Zahl der Wohnungen hat sich in den Umlandräumen meist jeweils stärker erhöht als in den Zentren.

---

<sup>5</sup> Die Kreise Nordfriesland und Ostholstein sind traditionell die Kreise in Schleswig-Holstein mit dem höchsten Anteil an Ferienwohnungen am Wohnungsbestand. Bereits bei der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987 wurde für diese beiden Kreise ein weit überdurchschnittlicher Anteil von 9,6% bzw. 10,5% ermittelt, während landesweit der Anteil der Ferienwohnungen nur 2,5% betrug. Aktuellere Zahlen zu den Ferienwohnungen liegen nicht vor.

#### **4. Entwicklungstendenzen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten**

Dieses Kapitel widmet sich den Entwicklungstendenzen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten Schleswig-Holsteins. Zunächst wird der Frage nachgegangen, in welchem Maße sich Angebot und Nachfrage ausgewogen oder unausgewogen entwickelt haben und welche Konsequenzen sich daraus für die Wohnungsmarktentwicklung ergeben haben. Anschließend wird auf die Entwicklung des Wohnungsleerstands und der Mieten eingegangen. Schließlich werden die Verkaufspreise von Wohnimmobilien thematisiert.

##### **4.1 Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre**

Bevor auf die Ergebnisdarstellung zur Wohnungsmarktentwicklung eingegangen wird, werden einige methodische Erläuterungen zum Vorgehen bei der Ermittlung der Veränderung der Haushaltszahl in den letzten Jahren gegeben.

##### **Erläuterungen zum methodischen Vorgehen bei der Berechnung der Haushalte**

Während für die Angebotsseite mit der Wohnungsbestandsfortschreibung bzw. der Bautätigkeitsstatistik relativ verlässliche und tief regionalisierbare Daten zur Verfügung stehen, besteht auf der Nachfrageseite ein Defizit an solchen Informationen. Zwar liefert die Bevölkerungsfortschreibung ebenfalls relativ verlässliche und differenzierte Ergebnisse, jedoch bildet die Veränderung der Bevölkerung die Veränderung der Nachfrage nur grob ab. Vielmehr werden Informationen zur Zahl der privaten Haushalte benötigt, da nicht Personen, sondern Haushalte Wohnungen nachfragen.

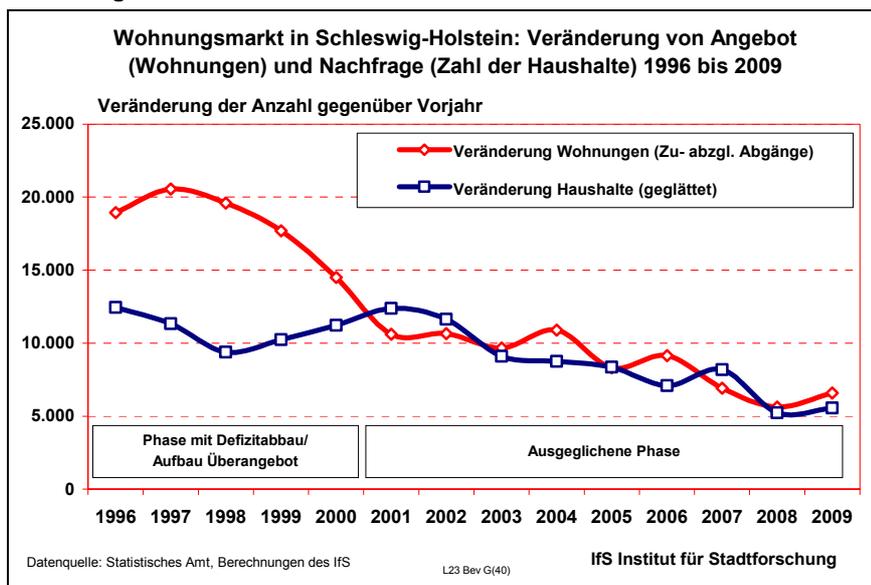
Der Mikrozensus stellt jährlich wichtige Informationen zur Zahl und Struktur der Haushalte zur Verfügung. Da die Ergebnisse des Mikrozensus jedoch auf einer hochgerechneten Stichprobe basieren, weisen sie bezüglich der Zuverlässigkeit und Nutzbarkeit Einschränkungen auf. So weisen die Ergebnisse des Mikrozensus bei Betrachtung von Einzeljahren sehr stark sprunghafte Entwicklungen bei der Zahl der Haushalte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf, die nicht plausibel sind und offenkundig Folge der Stichproben- und Hochrechnungsverfahren sind. Bei Betrachtung von Entwicklungen über längere Zeiträume liefert der Mikrozensus dagegen weitaus zuverlässigere Ergebnisse, weil die kurzfristigen Schwankungen diese Ergebnisse weniger beeinflussen. Aus diesem Grunde wurde für die Erarbeitung der im Folgenden dargestellten Ergebnisse eine Methode angewandt, die die relativ zuverlässigen Informationen zu kurzfristigen Veränderungen der Bevölkerungszahl (auf Grundlage der Bevölkerungsfortschreibung) mit den ebenfalls relativ zuverlässigen Informationen des Mikrozensus zur Verkleinerung der Haushaltsgröße,

sofern sie auf Entwicklungstrends über einen längeren Zeitraum basieren, verbindet.<sup>6</sup> Mit diesem vom IfS bereits mehrfach angewandten Verfahren bleiben unplausible Sprünge in Einzeljahren unberücksichtigt und es wird ein geglätteter Verlauf der Veränderung der Zahl der Haushalte simuliert bzw. geschätzt, der recht plausible Ergebnisse ergibt. Das Verfahren ist geeignet, die Veränderungen auf der Nachfrageseite relativ zuverlässig abzubilden und den Veränderungen auf der Angebotsseite gegenüberzustellen.

## Veränderung der Zahl der Haushalte und der Wohnungen

In Abbildung 4.1 ist zum einen die Veränderung der Zahl der Wohnungen in Schleswig-Holstein in den Jahren von 1996 bis 2009 dargestellt. Bei der Veränderung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um den Nettozugang, der sich aus den Baufertigstellungen abzüglich der Abrisse an Wohnungen zusammensetzt. Zum anderen ist in der Abbildung die Veränderung der Zahl der Haushalte in den Jahren 1996 bis 2009 dargestellt.

Abbildung 4.1



Es wird deutlich, dass der Nettozugang an Wohnungen im Fünfjahreszeitraum 1996 bis 2000 spürbar über der Zunahme der Zahl der Haushalte lag. Es handelt sich demnach um eine Phase, in der der Aufbau eines Überangebots auf dem Wohnungsmarkt stattgefunden

<sup>6</sup> Die Verkleinerung der Haushaltsgröße wurde für den Zeitraum 1995 bis 2009 ermittelt.

den hat.<sup>7</sup> Seit 2001 bewegen sich der Nettozugang an Wohnungen und die Zunahme der Zahl der Haushalte abgesehen von kleineren jährlichen Schwankungen in etwa auf ähnlichem Niveau. Über den Zeitraum 2001 bis 2009 handelt sich demnach um eine ausgeglichene Phase bezogen auf die Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, bei der jedoch das zuvor aufgebaute Überangebot weitgehend bestehen blieb.

Dies bedeutet, dass die Bautätigkeit der letzten Jahre in Schleswig-Holstein (anders als in der Fachöffentlichkeit zum Teil angenommen oder vertreten) insgesamt nicht zu niedrig war. Vielmehr ist die Bautätigkeit (inkl. Wohnungsabgänge) in den letzten Jahren mit ihrem spürbaren Rückgang lediglich der rückläufigen Nachfrageentwicklung gefolgt.

In Abbildung 4.2 sind die Veränderungen bei der Zahl der Haushalte und der Zahl der Wohnungen in den letzten fünf Jahren (2009 gegenüber 2004) für die einzelnen kreisfreien Städte und Kreise gegenübergestellt. Zum einen zeigt sich, dass die Veränderung von Angebot und Nachfrage regional eine sehr unterschiedliche Dynamik aufweist. Extreme bestehen bei den Haushalten zwischen Neumünster und Flensburg und bei den Wohnungen zwischen Neumünster und dem Kreis Stormarn. Zum anderen zeigt sich, dass trotz sehr unterschiedlicher Dynamik der Veränderungen (mit wenigen Ausnahmen) relativ geringe Unterschiede zwischen den Entwicklungen bei Haushalten und Wohnungen bestehen, wie im Folgenden näher erläutert wird.

In Abbildung 4.3 ist die Differenz zwischen der prozentualen Veränderung der Zahl der Haushalte und der Zahl der Wohnungen 2009 gegenüber 2004 für die kreisfreien Städte und Kreise dargestellt. Die größte Differenz weisen Flensburg und Kiel auf. In Flensburg ist die Zahl der Haushalte um 5,3 Prozentpunkte und in Kiel um 3,7 Prozentpunkte in den letzten fünf Jahren stärker gewachsen als die Zahl der Wohnungen. Aufgrund der stärkeren Zunahme der Nachfrage lässt sich in diesen beiden Städten demnach eine Tendenz zu einem Abbau bestehender Überangebote (Leerstände) bzw. Aufbau eines Wohnungsdefizits feststellen.

Bei den übrigen kreisfreien Städten und Kreisen bewegt sich die Differenz zwischen der Veränderung der Zahl der Haushalte und Wohnungen innerhalb einer Spanne von -1,6 bis 0,3 Prozentpunkten. Bei der Mehrzahl der Kreise ist die Wohnungszahl etwas stärker gestiegen als die Zahl der Haushalte, was eher in Richtung einer Tendenz des Defizitabbaus bzw. Aufbaus eines Überangebots weist. Jedoch erscheinen die Unterschiede zwischen

---

<sup>7</sup> Sofern 1996 noch ein Wohnungsdefizit vorhanden war, wurde zunächst dieses abgebaut. Da jedoch die Bautätigkeit bereits in den Jahren vor 1995 zum Teil sehr hoch war, dürfte ein etwaiges nach der deutschen Einheit vorhandenes Defizit im Jahr 1996 nur noch wenig zu Buche geschlagen haben.

beiden Entwicklungen als zu gering, um eine eindeutige Einordnung hinsichtlich einer Tendenz der Wohnungsmarkttanspannung oder -entspannung vornehmen zu können.

Abbildung 4.2

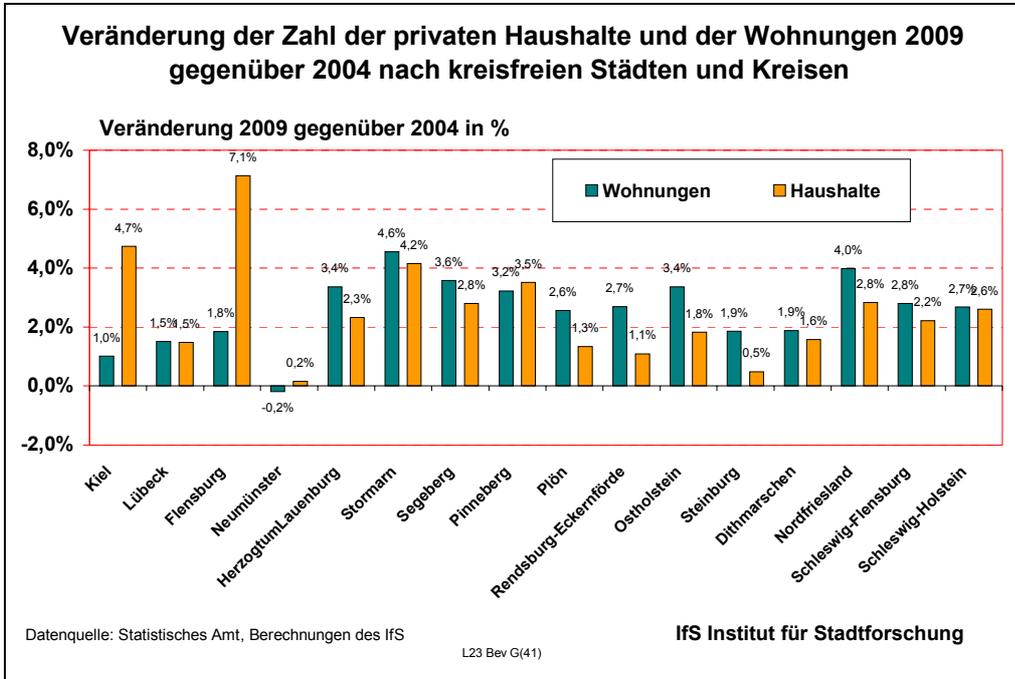
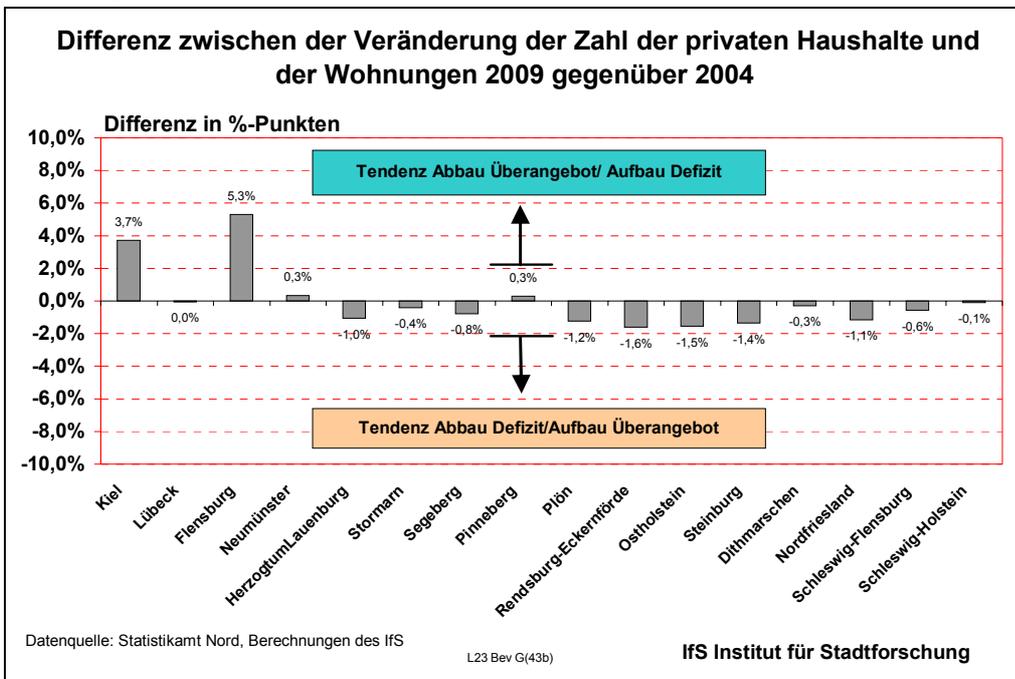


Abbildung 4.3



In Tabelle 4.1 und Tabelle 4.2 sind die Veränderungen bei den Haushalten und Wohnungen sowie die Differenz zwischen beiden Entwicklungen für Kreisgruppen und Teilräume (Zentren/Umlandräume/ländliche Räume) dargestellt. Es wird deutlich, dass die Mittelzentren (im und außerhalb des Hamburger Umlands) insgesamt eine ausgewogene Entwicklung von Nachfrage und Angebot aufweisen, ebenfalls die sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland. In den Umlandräumen der Oberzentren und den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands hat die Zahl der Wohnungen in den letzten fünf Jahren etwas stärker zugenommen als die Zahl der Haushalte (um 1,0 bzw. 1,3 Prozentpunkte). Am größten ist die Differenz in den ländlichen Räumen mit einer um 1,6% Prozentpunkte höheren Zunahme der Wohnungszahl. Hier lässt sich am ehesten vermuten, dass in den letzten Jahren mehr gebaut wurde als zur Deckung zusätzlicher Nachfrage notwendig war.

**Tabelle 4.1**

<b>Veränderung der Zahl der Haushalte und der Wohnungen 2009 gegenüber 2004 nach Kreisgruppen</b>			
Kreisgruppe	Veränderung 2009 gegenüber 2004 in %		Veränderung Haushalte abzgl. Wohnungen in Prozentpunkten
	Haushalte	Wohnungen	
Kreisfreie Städte	3,4%	1,2%	2,2
Umlandkreise Hamburg	3,3%	3,7%	-0,4
Nachbarkreise Kiel	1,2%	2,7%	-1,5
Nördliche Kreise und Ostholstein	2,3%	3,4%	-1,1
Südwestliche Kreise	1,0%	1,9%	-0,9
Schleswig-Holstein gesamt	2,6%	2,7%	-0,1
Datengrundlage: Statistisches Amt, Berechnungen des IfS			L23 Bev

**Tabelle 4.2**

<b>Veränderung der Zahl der Haushalte und der Wohnungen 2009 gegenüber 2004 nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)</b>			
Teilgebiet	Veränderung 2009 gegenüber 2004 in %		Veränderung Haushalte abzgl. Wohnungen in Prozentpunkten
	Haushalte	Wohnungen	
Oberzentren	3,4%	1,2%	2,2
Umlandräume Oberzentren	2,5%	3,5%	-1,0
Mittelzentren Umland Hamburg	3,1%	3,0%	0,1
Umland Hamburg ohne Zentren	4,1%	4,6%	-0,5
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	1,6%	1,6%	0,0
Umland Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	1,4%	2,7%	-1,3
Sonstige Gemeinden/ländliche Räume	1,4%	3,0%	-1,6
Schleswig-Holstein gesamt	2,6%	2,7%	-0,1
Datengrundlage: Statistisches Amt, Berechnungen des IfS			L23 Bev

## 4.2 Entwicklung des Wohnungsleerstands

Im Folgenden wird untersucht, wie sich die oben dargestellte Wohnungsmarktentwicklung in den letzten Jahren beim Wohnungsleerstand niedergeschlagen hat. Wie die Vorgängerstudie von 2005 zeigte, war in Schleswig-Holstein von Mitte bis Ende der 1990er Jahre aufgrund des hohen Neubauvolumens ein spürbarer Anstieg des Leerstands zu verzeichnen.<sup>8</sup> Für die Darstellung der Leerstandsentwicklung seit Anfang der 2000er Jahre wird im Folgenden auf Daten der GdW-Jahresstatistik zu Schleswig-Holstein zurückgegriffen, die auf Angaben der vom GdW bzw. ASHW vertretenen Wohnungsunternehmen beruhen (Abbildung 4.4).<sup>9</sup>

Abbildung 4.4



Es wird deutlich, dass die Wohnungsunternehmen im Jahr 2009 mit einer Leerstandsquote von 3,2% einen nahezu identischen Wert wie im Jahr 2000 (3,3%) aufwiesen, was im Wesentlichen der oben dargestellten weitgehend ausgeglichenen Entwicklung von Angebot und Nachfrage geschuldet sein dürfte. In den Jahren 2003 bis 2007 lag die Leerstandsquote mit Werten zwischen 3,8% und 4,0% zwischenzeitlich etwas höher. Aus der Analyse der von den Unternehmen angegebenen Leerstandsgründe lässt sich ableiten, dass diese Jahre zwar von leicht erhöhten Vermietungsschwierigkeiten geprägt waren, jedoch spielten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie geplanter Ver-

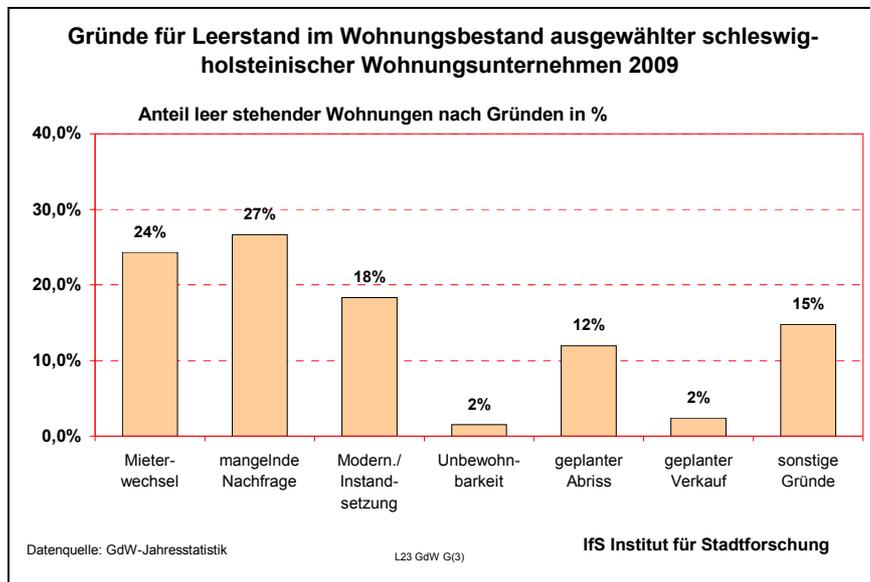
<sup>8</sup> IfS (2005), S. 37.

<sup>9</sup> Diese vom GdW vertretenen Unternehmen verfügen in Schleswig-Holstein im Jahr 2009 über einen Marktanteil (bezogen auf den vermieteten Bestand) von 24%. GdW (2010), S. 110.

kauf von Wohnungen als Leerstandsgrund eine etwas größere Rolle. Der in diesen Jahren erhöhte Leerstand spiegelt demnach nur in geringem Maße eine Veränderung der Vermietbarkeit bzw. Marktverhältnisse, sondern vielmehr andere Einflüsse wider.

In Abbildung 4.5 sind die Gründe für den Leerstand im Wohnungsbestand ausgewählter Wohnungsunternehmen im Jahr 2009 dargestellt. Knapp ein Viertel der Wohnungen stehen wegen Mieterwechsel leer, sind also normaler Fluktuation geschuldet. Auf mangelnde Nachfrage bzw. Vermietungsschwierigkeiten entfallen 27% der Wohnungsleerstände. Diese Leerstände dürften in erster Linie auf die vielfach entspannten Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein zurückzuführen sein.

**Abbildung 4.5**



In 18% der leer stehenden Wohnungen werden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, 2% sind unbewohnbar. Bei immerhin 12% der leer stehenden Wohnungen ist ein Abriss bzw. Rückbau geplant, ein Leerstandsgrund, der in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat. An Bedeutung verloren hat dagegen der Leerstandsgrund "geplanter Verkauf", der 2009 nur 2% der leer stehenden Wohnungen betrifft (nachdem er Mitte der 2000er Jahre noch für 12% der Leerstände verantwortlich war). Bei 15% der leer stehenden Wohnungen spielen sonstige Gründe eine Rolle.

### 4.3 Mietenentwicklung

#### Entwicklung der Bestandsmieten

In Tabelle 4.3 sind die Nettokaltmieten und Betriebskosten im Bestand ausgewählter Wohnungsunternehmen (vom GdW bzw. ASHW vertretene Unternehmen) in Schleswig-Holstein in den Jahren 2004 und 2009 dargestellt. Die Bestände umfassen sowohl preisgebundene als auch nicht preisgebundene Wohnungen.<sup>10</sup>

Tabelle 4.3

<b>Nettokaltmieten und Betriebskosten im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des GdW in Schleswig-Holstein</b>			
Jahr	2004	2009	Veränderung
Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	4,66	4,96	6,4%
Kalte Betriebskosten €/m <sup>2</sup>	1,40	1,44	2,9%
Warme Betriebskosten €/m <sup>2</sup>	0,82	1,24	51,2%
Bruttowarmmiete	6,88	7,64	11,0%
Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik			

Von 2004 bis 2009 ist die Nettokaltmiete der Unternehmen von 4,66 € um 6,4% auf 4,96 € pro m<sup>2</sup> gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 1,3% pro Jahr. Die kalten Betriebskosten sind in diesem Zeitraum von 1,40 € um 2,9% auf 1,44 € pro m<sup>2</sup> und somit wesentlich geringer als die Nettokaltmieten gestiegen. Einen sehr starken Anstieg weisen dagegen die warmen Betriebskosten auf, die sich von 2004 bis 2009 aufgrund der Verteuerung Energie von 0,82 € um 51,2% auf 1,24 € pro m<sup>2</sup> erhöht haben. Sie sind im Wesentlichen dafür verantwortlich, dass die gesamten Mietkosten bzw. die Bruttowarmmiete spürbar von 6,88 € um 11,0% auf 7,64 € pro m<sup>2</sup> gestiegen ist.

Es wird deutlich, dass sich die Nettokaltmieten im Wohnungsbestand ausgewählter Wohnungsunternehmen eher moderat erhöht haben, was unter anderem auf die oben dargestellte eher ausgewogene Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre zurückzuführen ist. Dennoch hat sich die gesamte Warmmietbelastung für die Mieter deutlich erhöht, insbesondere durch gestiegene Heizenergiekosten.

<sup>10</sup> Im Jahr 2009 waren etwa 30% der Wohnungen gebunden. GdW (2010), S. 119.

## Entwicklungen bei den Neuvertrags- und Erstvermietungsrenten

Die folgenden Ausführungen beruhen auf Angaben des Immobilienverbands Deutschland (IVD), die sich auf die Mieten bei Neuverträgen (Wiedervermietungen) und Erstvermietungen im nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestand beziehen. Diese Mieten reagieren in der Regel weitaus stärker auf Veränderungen der Marktsituation als die zuvor dargestellten Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen. Die Angaben beziehen sich auf 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 70 m<sup>2</sup>) mit mittlerem Wohnwert, wobei bei den Wiedervermietungen zwischen zwei Baualtersgruppen (bis 1948, nach 1948) unterschieden wird. Die Daten liegen nur für ausgewählte Städte und Gemeinden vor, anhand derer sich jedoch Grundtendenzen regionaler Unterschiede ablesen lassen. Insgesamt wird trotz der nur punktuellen Angaben das starke Mietengefälle zwischen dem Hamburger Umland und den übrigen Landesteilen deutlich. Ausnahmen sind große kreisfreie Städte und einzelne landschaftlich attraktive Lagen, die ein geringeres Gefälle bzw. ähnliche Mieten wie das Hamburger Umland aufweisen (Tabelle 4.4).

**Tabelle 4.4**

<b>Wohnungsmieten in ausgewählten Städten/Gemeinden 2010 und Veränderung gegenüber 2005</b>				
Ort	Zugehöriger Kreis	Nettokaltmiete in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche, bezogen auf 3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup> mittlerer Wohnwert (ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau)		
		Fertigstellung bis 1948 (Wiedervermietung/ Neuvertragsmiete)	Fertigstellung nach 1948 (Wiedervermietung/ Neuvertragsmiete)	Neubau - Erstbezug (Erstvermietung)
		<b>Miete 2010 (Veränderung gegenüber 2005*)</b>		
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Kiel	Kiel	6,10 (↗)	6,70 (↑)	7,60 (↑)
Lübeck	Lübeck	5,50 (↗)	5,75 (↗)	7,00 (↑)
Neumünster	Neumünster	4,70 (→)	5,50 (↗)	6,50 (→)
<b>Umlandkreise Hamburg</b>				
Norderstedt	Segeberg	7,50 (↑)	7,50 (↑)	9,00 (↑)
Geesthacht	Hzgt. Lauenburg	5,00 (↗)	6,00 (↗)	7,50 (↑)
Rellingen	Pinneberg	6,00	7,00	9,00
<b>Nördliche Landkreise und Ostholstein</b>				
Husum	Nordfriesland	5,00	5,50	7,00
Niebüll	Nordfriesland	3,00	4,00	7,00
Lübecker Bucht	Ostholstein	4,00 (→)	5,00 (→)	9,00 (↗)
<b>Nachbarkreise Kiel</b>				
Laboe	Plön	k. A.	k. A.	10,00
* Veränderung 2010 gegenüber 2005: ↓ Rückgang mind. 1,00 €; ↘ Rückgang um 0,20 € bis unter 1,00 €; → +/- 0,20 €; ↗ Zunahme um 0,20 € bis unter 1,00 €; ↑ Zunahme mind. 1,00 €				
Datengrundlage: IVD Bundesverband, Wohnpreisspiegel 2005 und 2010/11				
				Preise-IVD.xls

Insgesamt das höchste Mietenniveau - bezogen auf den Erstbezug von Neubauten und auf Wiedervermietungen für Wohnungen in Altbauten (vor 1948) oder nach 1948 erstellten Gebäuden - weisen die Kommunen Norderstedt und Rellingen in den Hamburger Umlandkreisen auf. Geesthacht bewegt sich im Vergleich hierzu auf spürbar niedrigerem Niveau und verdeutlicht, dass nicht alle Teilsegmente bzw. Lagen im Hamburger Umland Spitzenmieten aufweisen. Unter den kreisfreien Städten hat Kiel in allen drei dargestellten Segmenten das höchste Mietniveau, Lübeck liegt im mittleren Bereich und die niedrigsten Mieten verzeichnet Neumünster (zu Flensburg liegen keine Angaben vor).

Aus Kommunen in den nördlichen Kreisen und Ostholstein sowie den Nachbarkreisen von Kiel liegen nur vier Referenzwerte vor. Anhand des Beispiels Lübecker Bucht und Laboe wird ersichtlich, dass die Mieten für Erstvermietungen von Neubauten in attraktiven Lagen außerordentlich hoch sein können (9,00 € pro m<sup>2</sup>). Ansonsten liegen die Mieten in diesen Regionen deutlich unter denen des Hamburger Umlands und der kreisfreien Städte.

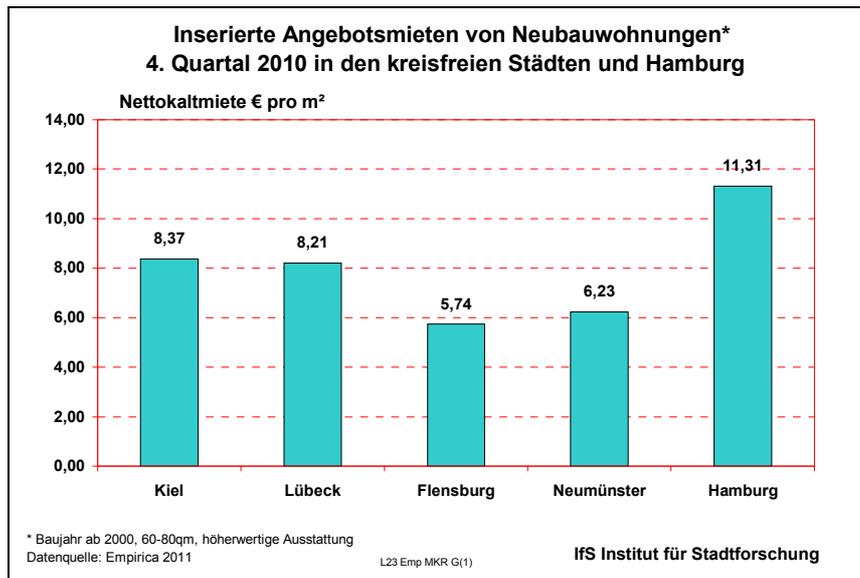
Für einzelne in Tabelle 4.4 aufgeführte Kommunen liegen Angaben zum Jahr 2005 vor, sodass sich die Veränderungstendenzen bei den Mieten bis 2009 aufzeigen lassen (Pfeildarstellung). Bei den Erstbezugsmieten weisen Kiel, Lübeck, Norderstedt und Geesthacht einen deutlichen und die Lübecker Bucht einen moderaten Anstieg von 2005 bis 2009 auf. Lediglich in Neumünster, das von einer relativ ungünstigen Bevölkerungsentwicklung betroffen war, hat es keine wesentliche Veränderung bei den Erstvermietungsmieten gegeben.

Bei den Wiedervermietungsmieten im Wohnungsbestand ist ein hoher Mietenanstieg bei weniger Kommunen festzustellen als bei den Erstvermietungsmieten im Neubau. Lediglich Norderstedt weist in beiden Baualtersklassen bei den Wiedervermietungsmieten seit 2005 einen hohen Mietenanstieg auf und Kiel in einer der beiden Baualtersklassen. Ansonsten sind bei den Wiedervermietungsmieten nur moderate Anstiege oder weitgehend konstante Mieten zu verzeichnen, einen Mietenrückgang hat es jedoch in keiner der Kommunen gegeben.

Anhand der dargestellten Mietenentwicklung wird deutlich, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vielfach eher entspannte Marktverhältnisse herrschen, die selbst bei Neuverträgen überwiegend nur moderate bzw. keine Mietsteigerungen zulassen. Die bei einigen kreisfreien Städten und Kommunen im Hamburger Umland festgestellten Entwicklungen bei Erstvermietungen weisen darauf hin, dass dort beim Neubauangebot tendenziell höhere Mietsteigerungen möglich sind als (bei Wiedervermietungen) im Wohnungsbestand. Hierfür dürften auch die in den letzten Jahren stark gesunkene Bautätigkeit und das verringerte Angebot neuer hochwertiger Wohnungen verantwortlich sein.

In Abbildung 4.6 sind auf der Grundlage von Empirica die im vierten Quartal 2010 inserierten Angebotsmieten von Neubauwohnungen mit höherwertiger Ausstattung in den vier kreisfreien Städten und in Hamburg dargestellt. Zum einen wird das deutliche Mietengefälle zwischen Hamburg und den beiden großen kreisfreien Städten Kiel und Lübeck sowie zwischen diesen und den beiden Zentren Flensburg<sup>11</sup> und Neumünster deutlich. Zum anderen lässt sich bezogen auf Kiel und Lübeck feststellen, dass für höherwertige Neubauwohnungen aktuell relativ hohe Mieten inseriert werden.<sup>12</sup>

Abbildung 4.6



#### 4.4 Kaufpreise für Bauland und Wohnimmobilien

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, welche regionalen Preisunterschiede beim Bauland und bei Wohnimmobilien bestehen und wie sich die Preise in den letzten Jahren entwickelt haben.

In Abbildung 4.7 sind die Kaufwerte für baureifes Land im Jahr 2009 für die kreisfreien Städte und Kreise dargestellt. Landesweit wurden 105 € pro m<sup>2</sup> Grundstückfläche bezahlt. Die höchsten Preise weisen die beiden Hamburger Umlandkreise Stormarn (175) und Pinneberg (159) auf. Auch die kreisfreien Städte Kiel (155) und Lübeck (153) sind von

<sup>11</sup> Für Flensburg gibt es aus den Expertengespräche Hinweise dafür, dass beim Neubau (ggf. über andere Vertriebswege) höhere Mieten realisiert werden als bei den dargestellten Angebotsmieten.

<sup>12</sup> Inwiefern diese aktuell tatsächlich erzielt werden, ist jedoch offen, da erfahrungsgemäß nicht immer die geforderte, sondern eine niedrigere Miete vereinbart wird.

einem weit überdurchschnittlichen Niveau geprägt, während Flensburg (80) und Neumünster (90) deutlich niedriger liegen.

Nahe dem Landesdurchschnitt bewegen sich die Baulandpreise in den Kreisen Plön (109) und Ostholstein (103). Die übrigen Kreise liegen deutlich darunter. Besonders niedrige Baulandpreise verzeichnen die südwestlichen Kreise Dithmarschen (50) und Steinburg (55) sowie die nördlichen Kreise Nordfriesland (56) und Schleswig-Flensburg (59). Insgesamt zeigt sich ein deutliches Preisgefälle ausgehend von einzelnen Hamburger Umlandkreisen gegenüber den übrigen, insbesondere nördlicher gelegenen Kreisen. Zudem bestehen große Unterschiede zwischen den zwei großen und den zwei kleineren kreisfreien Städten.

Abbildung 4.7

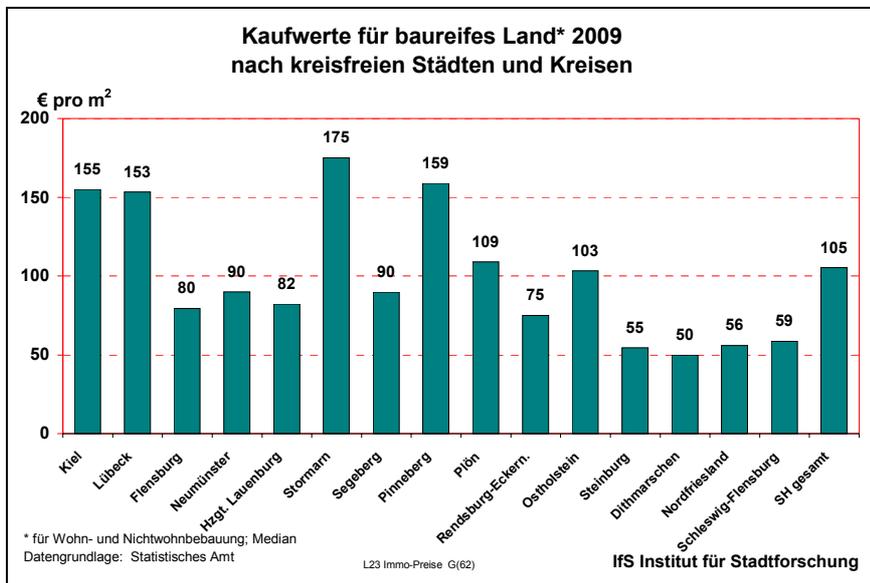
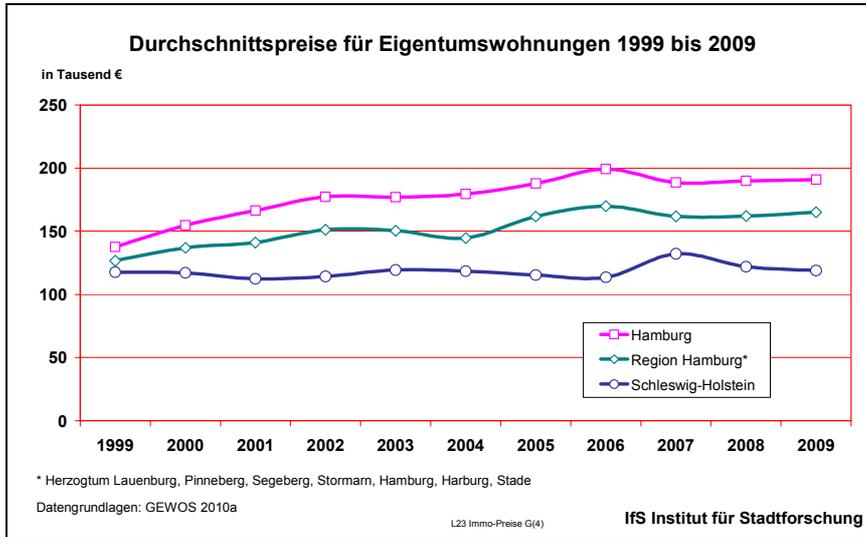


Abbildung 4.8 widmet sich der Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in Schleswig-Holstein auf der Grundlage von Angaben von Gewos. Um die Ergebnisse in einen regionalen Kontext zu stellen, sind zusätzlich die Entwicklungen in Hamburg und der Region Hamburg (die Stadt Hamburg und angrenzende Gebiete in Niedersachsen und Schleswig-Holstein) dargestellt. Während sich die Preise für Eigentumswohnungen in Schleswig-Holstein (abgesehen von Schwankungen in Einzeljahren) zwischen 1999 mit 118.000 € pro Wohnung und 2009 mit 119.000 € pro Wohnung so gut wie nicht verändert haben, haben sich die Preise in Hamburg spürbar erhöht (von 138.000 auf 191.000 €) und der Abstand im Preisgefälle zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein vergrößert. Die Region Hamburg weist eine dazwischen liegende Entwicklung auf.

Abbildung 4.8



In Abbildung 4.9 wird auf derselben Grundlage wie bei den Eigentumswohnungen die Entwicklung für Einfamilienhäuser dargestellt. Auch bei den Einfamilienhäusern haben sich die Preise in Schleswig-Holstein zwischen 1999 und 2009 wenig verändert, sie sind sogar leicht von 169.000 auf 162.000 € gesunken. Im Vergleich zu den Eigentumswohnungen bestand bei den Einfamilienhäusern bereits im Jahr 1999 ein deutlich größerer Preisunterschied zwischen Schleswig-Holstein und Hamburg, wo ein Einfamilienhaus durchschnittlich 283.000 € kostete. Da Hamburg bis 2009 einen Preisanstieg auf 325.000 € verzeichnete, hat sich auch bei den Einfamilienhäusern das Preisgefälle gegenüber Schleswig-Holstein erhöht.

Abbildung 4.9

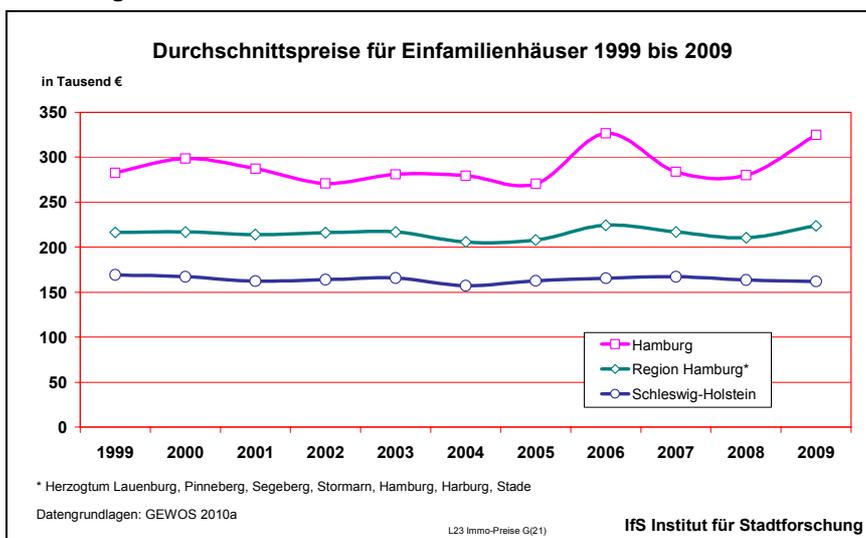


Tabelle 4.5 zeigt die Preise für freistehende Eigenheime, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen in ausgewählten Städten und Gemeinden Schleswig-Holsteins auf Grundlage von Informationen des Immobilienverband Deutschlands (IVD). Die Gemeindewerte verdeutlichen beispielhaft die Niveauunterschiede zwischen den Regionen.

**Tabelle 4.5**

Preise für Wohneigentum in ausgewählten Städten/Gemeinden 2010 und Veränderung gegenüber 2005					
Ort	Zugehöriger Kreis	Eigenheime (bezugsfrei, mittlerer Wohnwert) in T €		Eigentumswohnung (bezugsfrei, mittlerer Wohnwert, ca. 3 Zi./70 m <sup>2</sup> ) in € pro m <sup>2</sup>	
		freistehende Eigenheime (inkl. Garage/Grundstück), ca. 125 m <sup>2</sup>	Reihenhäuser (Mittelhäuser ohne Garage) ca. 100 m <sup>2</sup>	Bestand	Neubau
		Preis 2010 (Veränderung gegenüber 2005*)			
<b>Kreisfreie Städte</b>					
Kiel	Kiel	185 (→)	145 (→)	1.000	k. A.
Lübeck	Lübeck	180 (→)	125 (↘)	750	1.750
Neumünster	Neumünster	130 (↘)	100 (↘)	800	k. A.
<b>Umlandkreise Hamburg</b>					
Norderstedt	Segeberg	230 (↗)	175 (↗)	1.200	1.300
Geesthacht	Hzgt. Lauenburg	150 (→)	120 (↗)	900	k. A.
Rellingen	Pinneberg	200	180	1.000	k. A.
<b>Nördliche Landkreise und Ostholstein</b>					
Husum	Nordfriesland	175	125	1.400	1.800
Niebüll	Nordfriesland	110	90	900	1.200
Sankt Peter-Ording	Nordfriesland	200	120	1.500	2.500
Lübecker Bucht	Ostholstein	220 (→)	160 (→)	1.300 (→)	1.650 (→)
<b>Nachbarkreise Kiel</b>					
Laboe	Plön	210	165	1.800	k. A.
* Veränderung 2010 gegenüber 2005: a) Eigenheime: ↓ Rückgang mind. 50 T€; ↘ Rückgang 10 T€ bis u. 50 T€; → +/- 10 T€; ↗ Zunahme 10 T€ bis u. 50 T€; ↑ Zunahme mind. 50 T€; b) Eigentumswohnungen: ↓ Rückgang mind. 250 €/m <sup>2</sup> ; ↘ Rückgang 50 bis unter 250 €/m <sup>2</sup> ; → +/- 50 €/m <sup>2</sup> ; ↗ Zunahme 50 bis unter 250 €/m <sup>2</sup> ; ↑ Zunahme mind. 250 €/m <sup>2</sup>					
Datengrundlage: IVD Bundesverband, Wohnpreisspiegel 2005 und 2010/11				Preise-IVD.xls	

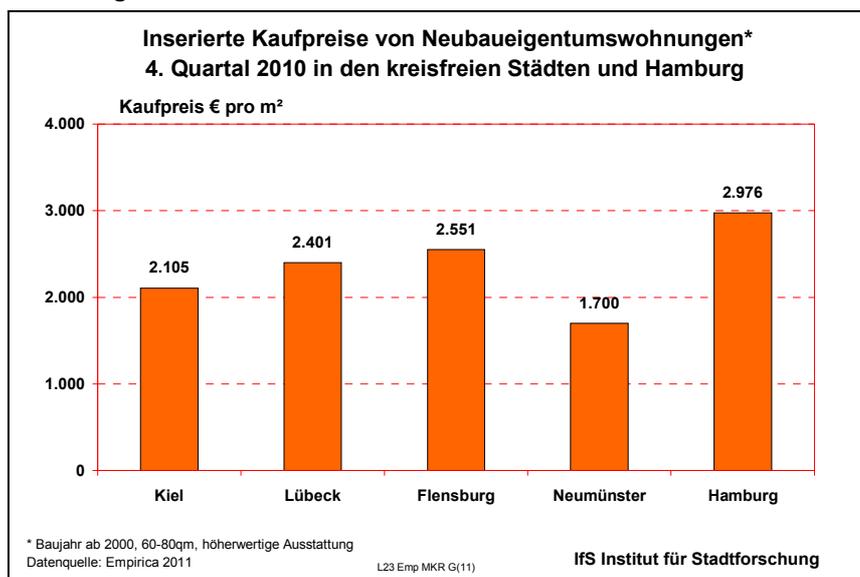
Für freistehende Eigenheime mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden (inkl. Garage und Grundstück) in den Großstädten Kiel und Lübeck (185.000 € bzw. 180.000 €) sowie vor allem in den nahe Hamburg gelegenen Kommunen Norderstedt und Rellingen (230.000 € bzw. 200.000 €) relativ hohe Preise entrichtet. Dasselbe gilt für besondere See-Lagen wie der Lübecker Bucht (220.000 €), Laboe (210.000 €) und Sankt Peter-Ording (200.000 €). Deutlich niedrigere Preise weisen Häuser in Husum (175.000 €), Geesthacht (150.000 €), Neumünster (130.000 €) und Niebüll (110.000 €) auf. In den meisten Kommunen haben sich die Preise für freistehende Eigenheime gegenüber 2005 nur relativ wenig verändert.

Bei den Preisen für Reihenhäuser mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mittelhäuser ohne Garage) ergibt sich ebenfalls eine breite Spanne regionaler Preisunterschiede. Die höchsten Preise bei Reihenhäusern weisen unter den ausgewählten Kommunen (wie bei den freistehenden Eigenheimen) Norderstedt und Rellingen (175.000 € bzw. 180.000 €) auf, die niedrigsten Neumünster und Niebüll (100.000 € bzw. 90.000 €). Die großen kreisfreien Städte Kiel (145.000 €) und Lübeck (125.000 €) weisen zwar keine Spitzenwerte auf, bewegen sich aber in der oberen Hälfte des Spektrums. Gegenüber 2005 haben sich die Preise für Reihenhäuser bei den Kommunen im Hamburger Umland relativ leicht erhöht, bei den kreisfreien Städten sind sie gesunken oder konstant geblieben.

Für Eigentumswohnungen mittleren Wohnwerts mit drei Zimmern und ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind sowohl im Neubau als auch im Bestand die Preise ebenfalls in den seenahen Lagen Laboe, Sankt Peter-Ording, Husum und Lübecker Bucht am höchsten: Im Neubau liegen sie zwischen 1.650 und 2.500 € pro m<sup>2</sup> und im Bestand zwischen 1.300 und 1.800 € pro m<sup>2</sup>. Die kreisfreien Städte liegen dagegen bei Eigentumswohnungen im Bestand im unteren Bereich des Spektrums (750 bis 1.000 € pro m<sup>2</sup>).

Abbildung 4.10 zeigt auf der Grundlage von Empirica-Daten die im vierten Quartal 2010 inserierten Kaufpreise für Neubaueigentumswohnungen mit höherwertiger Ausstattung in den vier kreisfreien Städten und in Hamburg. Wie bei den oben dargestellten Angebotsmieten zeigt sich auch bei den Eigentumswohnungen das deutliche Preisgefälle zwischen Hamburg (2.976 € pro m<sup>2</sup>) und den kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins, die Werte zwischen 1.700 € pro m<sup>2</sup> (Neumünster) und 2.551 € pro m<sup>2</sup> (Flensburg) aufweisen, wobei beim hohen Wert von Flensburg attraktive Mikrolagen durchschlagen dürften.

**Abbildung 4.10**



#### **4.5 Zusammenfassung der regionalen Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung**

Von Mitte bis Ende der 1990er Jahre ist die Zahl der Wohnungen weitaus schneller gestiegen als die Zahl der Haushalte, wodurch sich der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein insgesamt stark entspannt und sich ein Überangebot an Wohnungen herausgebildet hat. Seit Anfang der 2000er Jahre hat sich aufgrund der gesunkenen Bautätigkeit die Zahl der jährlich neu hinzukommenden Wohnungen spürbar verringert. Die Zahl der Haushalte hat sich seit Anfang der 2000er Jahre zwar weiter erhöht, jedoch von Jahr zu Jahr in immer geringerem Umfang. Seit 2001 verändert sich die Zahl der Wohnungen und die der Haushalte in Schleswig-Holstein jährlich etwa im gleichen Umfang, sodass sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bzw. die Wohnungsmarktlage insgesamt nicht wesentlich verändert hat. Die Bautätigkeit war demnach in den letzten Jahren anders als in der Fachöffentlichkeit zum Teil angenommen bzw. vertreten nicht zu niedrig, sondern ist mit ihrem spürbaren Rückgang lediglich der rückläufigen Nachfrage gefolgt.

Die ausgeglichene Entwicklung von Angebot und Nachfrage betrifft nahezu alle Landesteile. Lediglich in den Städten Kiel und Flensburg hat sich durch eine stärkere Zunahme der Haushalte (gegenüber der Wohnungszahl) das vorhandene Überangebot in Teilen abgebaut. In einigen der ländlichen Räume und Umlandräume dürfte sich das Überangebot aufgrund einer stärkeren Zunahme der Wohnungen (gegenüber der Zahl der Haushalte) leicht erhöht haben.

Der landesweite Wohnungsleerstand hat sich aufgrund der ausgeglichenen Entwicklung von Angebot und Nachfrage in den letzten Jahren wenig verändert. Die Nettokaltmieten sind überwiegend ebenfalls relativ gering gestiegen. Die gesamten Wohnkosten haben sich allerdings durch die spürbar gestiegenen warmen Betriebskosten für Heizung und Warmwasser deutlich erhöht. Die Preise für Eigentumswohnungen und für Einfamilienhäuser haben sich in den letzten Jahren auf dem schleswig-holsteinischen Immobilienmarkt insgesamt nur wenig verändert.

## **5. Aktuelle und künftig erwartete Situation auf dem Wohnungsmarkt und beim Bauland aus Sicht der Kommunen**

In diesem Kapitel wird die aktuelle und künftig erwartete Situation auf dem Wohnungsmarkt und bei der Verfügbarkeit von Bauland aus Sicht der Kommunen dargestellt. Wesentliche Grundlage ist die im Herbst 2010 durchgeführte schriftliche Befragung von schleswig-holsteinischen Kommunen mit mindestens 1.000 Einwohnern. Der vom IfS entwickelte Fragebogen wurde vom Innenministerium an 393 Kommunen versandt. An das IfS wurden von den Kommunen 256 Fragebögen zurückgeschickt, was einer guten Rücklaufquote von 65% entspricht. Da der Rücklauf bei den Ober- und Mittelzentren überdurchschnittlich (100% bzw. 86%) und bei den übrigen Kommunen leicht unterdurchschnittlich (64%) war, repräsentieren die antwortenden Kommunen einen über der Rücklaufquote liegenden Anteil von 80% der Bevölkerung der Kommunen ab 1.000 Einwohner. Aufgrund der hohen Rücklaufquote bzw. des hohen Abdeckungsgrads sind die Ergebnisse aussagekräftig für schleswig-holsteinische Kommunen dieser Größenklasse. Zudem ermöglicht der hohe Rücklauf eine Darstellung der Ergebnisse für verschiedene Typen von Kommunen (Zugehörigkeit zu Teilgebieten).

Bei der Vorläuferstudie aus dem Jahr 2005 wurde vom IfS ebenfalls eine Befragung von Kommunen mit weitgehend ähnlicher Themenstellung durchgeführt, die sich jedoch auf Kommunen ab 7.500 Einwohner beschränkte. Die Befragung von 2010 wurde auf kleinere Kommunen ausgedehnt, um zusätzliche Informationen zu den Kommunen in den Umlandbereichen der Zentren und im ländlichen Raum zu gewinnen. Aufgrund der beiden unterschiedlichen Grundgesamtheiten sind die in dieser Studie dargestellten Ergebnisse nicht mit denen der Studie von 2005 direkt vergleichbar. Um dennoch Tendenzaussagen zu Veränderungen zu erhalten, werden im Folgenden zusätzlich zur Gesamtdarstellung bezogen auf ausgewählte Sachverhalte Querbezüge zu 2005 hergestellt, die sich nur auf die Teilgruppe der Kommunen ab 7.500 Einwohner beziehen.

### **5.1 Aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt**

Die Bewertungen der aktuellen lokalen Wohnungsmarktlage aus Sicht der Kommunen gehen weit auseinander. Knapp ein Viertel der Kommunen ist von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen (18% etwas und 6% stark angespannt). 27% der Gemeinden bezeichnen die Wohnungsmarktlage als entspannt (14% als etwas und 13% als stark entspannt). In knapp der Hälfte der Kommunen besteht ein ausgeglichener Wohnungsmarkt (49%). Die Situation auf den Wohnungsmärkten in Schleswig-Holstein weist demnach zwischen den Kommunen deutliche Unterschiede auf (Abbildung 5.1).

Abbildung 5.1

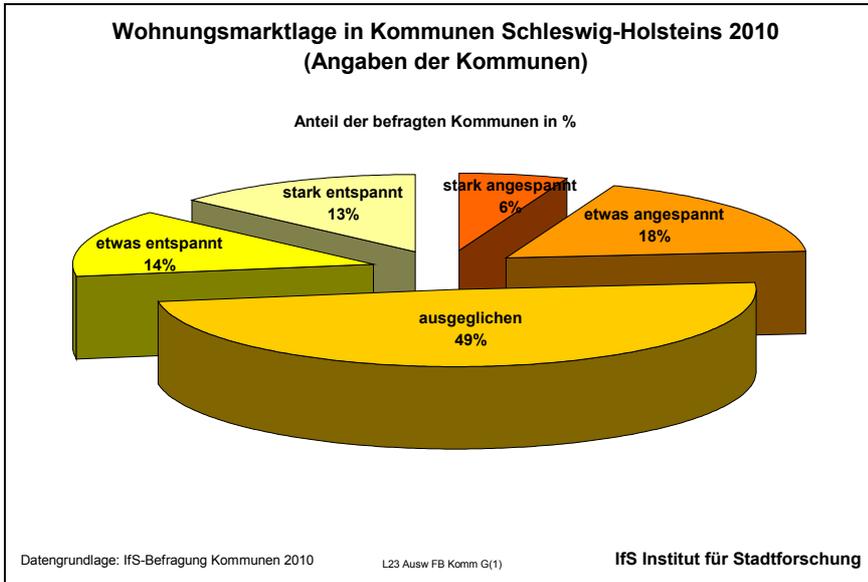


Abbildung 5.2 zeigt die Bewertung der Wohnungsmarktlage nach Kommunen in unterschiedlichen regionalen Teilgebieten. Bei den Oberzentren ist die Situation gegensätzlich: Die Hälfte hat einen angespannten und die andere Hälfte einen entspannten Wohnungsmarkt. Die Mittelzentren des Hamburger Umlands weisen nach eigenen Angaben zu 44% einen angespannten Markt auf, bei den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands sind es mit 34% deutlich weniger. Noch seltener sind angespannte Märkte bei den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (22%) sowie bei den Umlandräumen der Oberzentren (19%) und den sonstigen Gemeinden bzw. ländlichen Räumen (19%). Von den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands verzeichnet keines einen angespannten Markt, hier ist die Mehrzahl von einem entspannten Markt geprägt. Die Wohnungsmarktlage weist hinsichtlich der Anspannung ein Gefälle vom Hamburger Umland gegenüber den übrigen Landesteilen und insbesondere den dort gelegenen Mittelzentren auf.

Im Vergleich zur Befragung von 2005 zeigt sich bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner: die Bewertung der Wohnungsmarktlage hat sich leicht in Richtung einer etwas häufigeren Anspannung verschoben. Bei den Mittelzentren ist der Anteil mit Anspannung etwas zurückgegangen, sowohl bei jenen im und jenen außerhalb des Hamburger Umlands. Bei den übrigen Kommunen hat sich der Anteil (überwiegend leicht) erhöht. Das Ergebnis spricht bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner für eine leichte Nivellierung der regionalen Unterschiede der Wohnungsmarktlage.

Abbildung 5.2

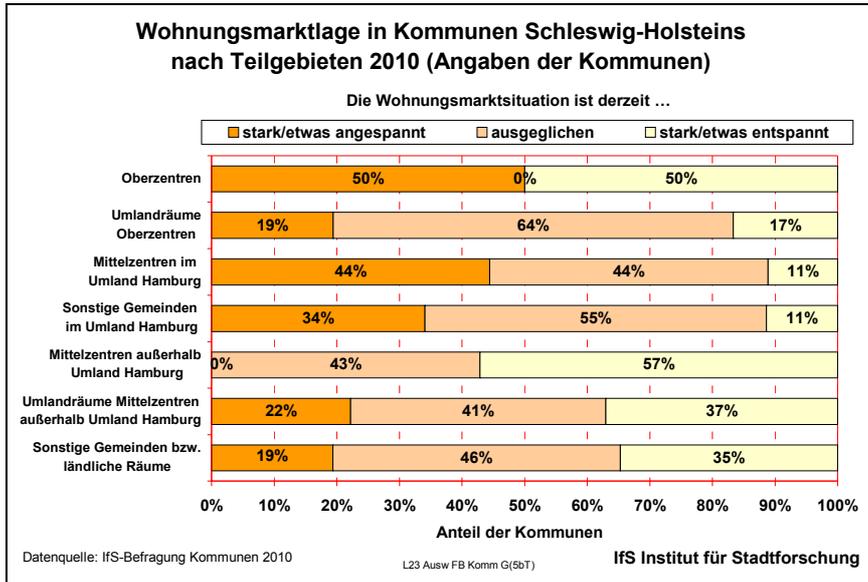


Abbildung 5.3 zeigt die Bewertung der Marktlage durch die Kommunen für Mietwohnungen und für 1-2-Familienhäuser. Beide Teilmärkte weisen kaum Unterschiede in der Bewertung der Wohnungsmarktlage auf. Bei den Mietwohnungen gehen etwas weniger Kommunen von einer (etwas bzw. stark) entspannten Marktlage aus (33%) als bei 1-2-Familienhäusern (34%). Das Ergebnis beider Teilmärkte liegt nahe der Bewertung der Gesamtmarktlage.<sup>13</sup>

Im Vergleich zur Befragung von 2005, bei der entspannte Mietwohnungsmärkte bei den schleswig-holsteinischen Kommunen ab 7.500 Einwohner etwas weiter verbreitet waren als entspannte Märkte bei 1-2-Familienhäusern, hat sich 2010 die Marktlage in beiden Segmenten insgesamt spürbar angeglichen. Es gibt jedoch regional unterschiedliche Entwicklungen. Während die Marktlage von Mietwohnungen in den Mittelzentren und sonstigen Kommunen des Hamburger Umlands 2010 häufiger angespannt ist als 2005, weisen die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands in diesem Segment anders als 2005, als noch zumindest ein kleinerer Teil angespannte Wohnungsmärkte verzeichnete, inzwischen insgesamt keine Anspannung mehr auf.

<sup>13</sup> Abweichungen von der Verteilung der Bewertung der Gesamtmarktlage ergeben sich bei den Teilsegmenten dadurch, dass der Kreis der antwortenden Kommunen bei verschiedenen Sachverhalten leicht variiert und die Bewertungen der Gesamt- und Teilmärkte nicht immer völlig konsistent zueinander sind.

Abbildung 5.3

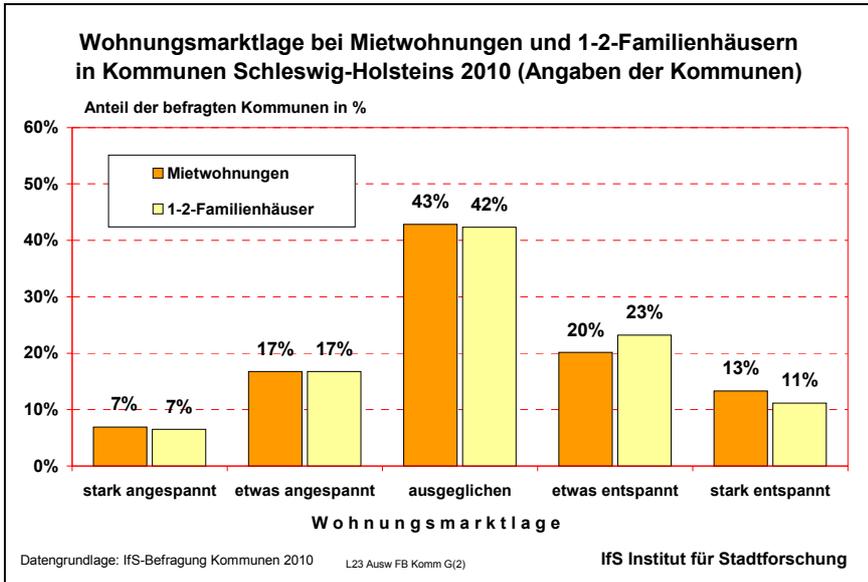
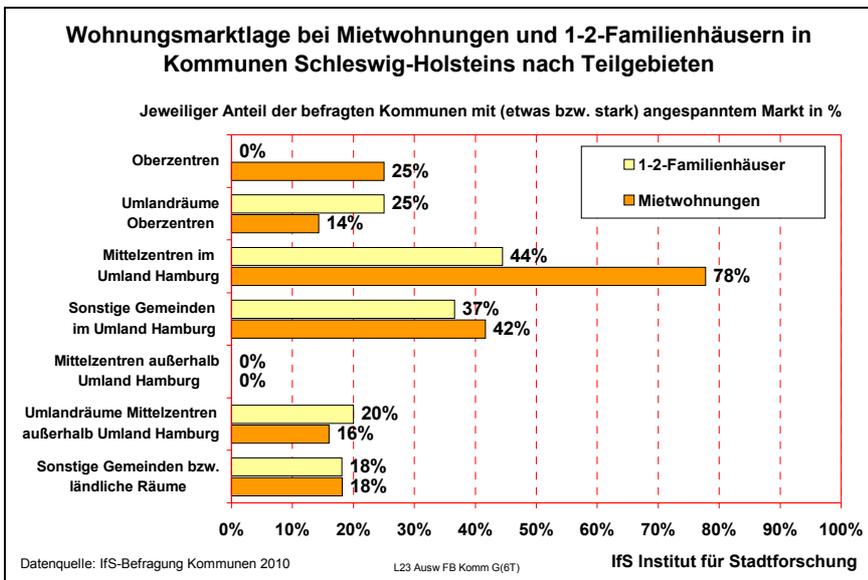


Abbildung 5.4 zeigt die Bewertung der Marktlage bei Mietwohnungen und 1-2-Familienhäusern für Kommunen in unterschiedlichen Teilgebieten. Dargestellt ist der Anteil der Kommunen, die bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt von einem (etwas bzw. stark) angespannten Markt ausgehen.

Abbildung 5.4



In den Mittelzentren und den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands besteht sowohl bei Mietwohnungen als auch bei 1-2-Familienhäusern am häufigsten eine ange-

spannte Marktlage. In besonderem Maße sticht bei den Mittelzentren des Hamburger Umlands der Mietwohnungsmarkt hervor, der von 78% dieser Kommunen als angespannt bezeichnet wird. Ansonsten weisen die Mittelzentren und sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands je nach Teilmarkt Anteile zwischen 37% und 44% mit Marktanspannung auf. In den übrigen Teilgebieten sind eher geringe Anteile der Kommunen von Marktanspannung in den beiden Teilmärkten betroffen, vielmehr ist hier die weit überwiegende Zahl der Kommunen von ausgeglichenen bzw. entspannten Marktverhältnissen geprägt, und zwar sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern. Bei den Mittelzentren im Hamburger Umland fällt die große Diskrepanz zwischen der Bewertung des Gesamtmarkts und des Teilmarkts Mietwohnungen auf, der von weit aus mehr Kommunen als angespannt bezeichnet wird als der Gesamtmarkt (75% gegenüber 44% beim Gesamtmarkt). Möglicherweise bezieht sich bei einem Teil der Kommunen die Aussage zur Anspannung nur auf bestimmte Teile der lokalen Mietwohnungen, die nicht umfangreich genug sind, um die Bewertung des Gesamtmarkts entsprechend zu prägen.

Abbildung 5.5 zeigt die Bewertung der Situation im Teilmarkt der Eigentumswohnungen, wobei zwischen nach 1990 gebauten und Bestandswohnungen unterschieden wird. Der Eigentumswohnungsmarkt stellt sich für die Hälfte der Kommunen als ausgeglichen dar. Bei den übrigen Kommunen geht ein größerer Teil von einem entspannten als von einem angespannten Teilmarkt aus. Im Vergleich zur Befragung von 2005 in Kommunen ab 7.500 Einwohner zeigen sich aktuell etwas mehr Kommunen, die den Eigentumswohnungsmarkt als angespannt ansehen.

Abbildung 5.5

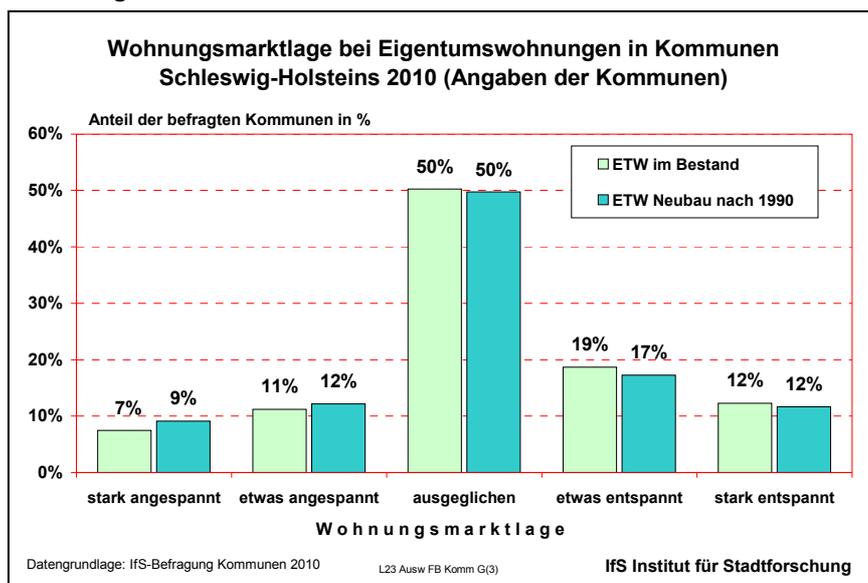
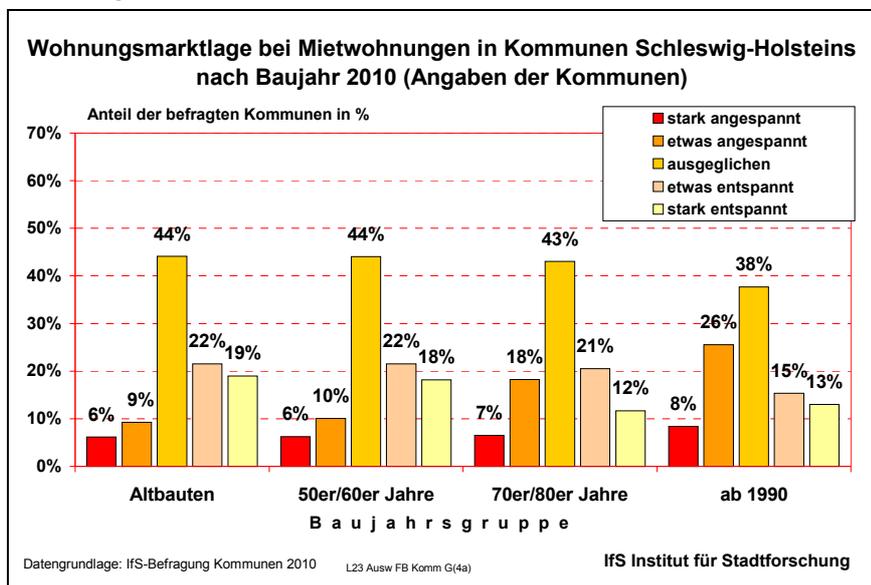


Abbildung 5.6 zeigt die Bewertung der Marktlage von Mietwohnungen verschiedener Baualtersgruppen durch die Kommunen. Eine (etwas bzw. stark) angespannte Marktsituation wird am häufigsten bei Mietwohnungen mit Baujahr ab 1990 (34%) gesehen. Bei den übrigen Baualtersklassen sind die Anteile der Kommunen, die eine angespannte Marktsituation sehen, deutlich geringer. Altbaumietwohnungen (41%) und Mietwohnungen der 1950er und 1960er Jahre (40%) haben nach Einschätzung der Kommunen am häufigsten eine (etwas bzw. stark) entspannte Marktsituation. Bei den Mietwohnungen der 1970er und 1980er Jahre (33%) und den ab 1990 gebauten Mietwohnungen (28%) sieht ein geringerer Anteil der Kommunen eine entspannte Marktlage.

Abbildung 5.6



## 5.2 Regionaler und teilmarktbezogener Wohnungsleerstand

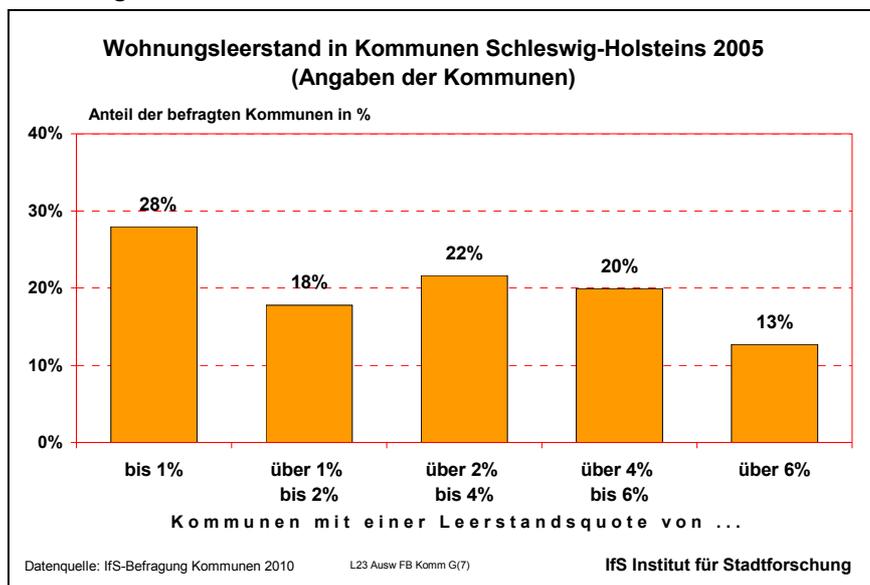
Noch unterschiedlicher als die Bewertung der Wohnungsmarktlage stellt sich die von den Kommunen genannte Leerstandsquote im lokalen Wohnungsbestand dar, die vielfach auf Schätzungen beruht. Von 28% der Kommunen wird der Leerstand auf bis zu 1% und von 18% auf über 1% bis 2% beziffert. Damit bewegen sich etwas weniger als die Hälfte der Kommunen mit ihrem Leerstand unterhalb bzw. im Bereich der Marke von 2%, die vielfach für die Festlegung einer Mobilitätsreserve verwendet wird.<sup>14</sup> Die Mobilitätsreserve

<sup>14</sup> Teilweise werden auch höhere Werte für die Mobilitätsreserve verwendet (z. B. 3%).

kennzeichnet den Wohnungsleerstand, der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig angesehen wird.

Bei mehr als der Hälfte der Kommunen liegt der Leerstand über dieser Marke: 22% weisen einen Leerstand zwischen 2% und 4% auf, der noch relativ wenig über der Marke von 2% liegt. Immerhin ein Drittel der Kommunen benennt höhere Leerstände von über 4%, darunter 13 Prozentpunkte mit Leerständen von über 6%, die damit problematische Größenordnungen aufweisen (Abbildung 5.7).

**Abbildung 5.7**



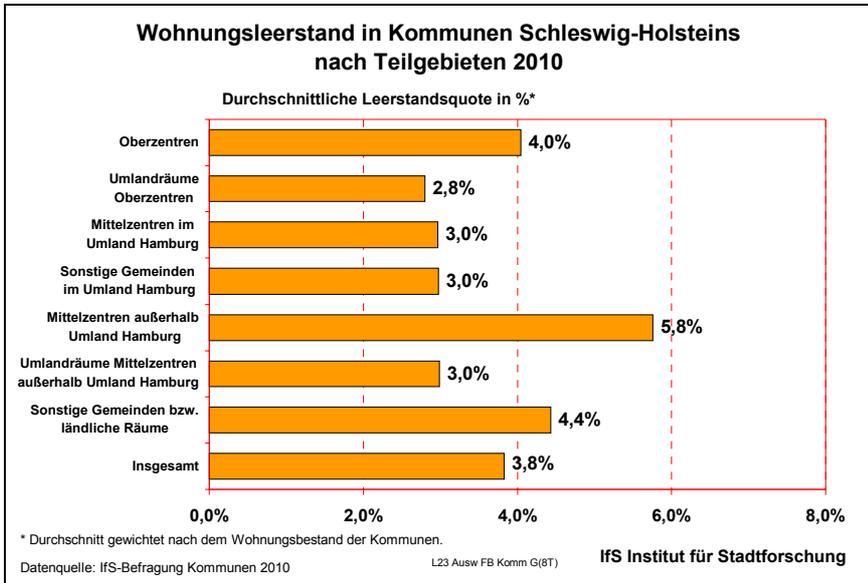
Über alle Kommunen ergibt sich eine durchschnittliche Leerstandsquote von 3,8%.<sup>15</sup> Alle Teilgebiete Schleswig-Holsteins sind von Leerstand betroffen, allerdings unterscheidet sich die Höhe des Leerstands zwischen diesen erheblich. Die niedrigsten Leerstände weisen mit 2,8% die Umlandräume der Oberzentren auf. Es folgen die Mittelzentren und sonstigen Gemeinden des Umlands von Hamburg, die jeweils Leerstandsquoten von 3,0% verzeichnen. Ebenfalls von einem Leerstand in Höhe von 3,0% sind die Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands betroffen (Abbildung 5.8).

Deutlich höhere Leerstände haben die Oberzentren mit 4,0% und die Kommunen in ländlichen Räumen mit 4,4% aufzuweisen. Mit Abstand der höchste Leerstand betrifft die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands, bei denen er 5,8% beträgt. Es wird deut-

<sup>15</sup> Die durchschnittlichen Leerstandsquoten wurden nach dem Umfang des Wohnungsbestands der jeweiligen Kommune gewichtet.

lich, dass die Umlandräume von vergleichsweise niedrigen Leerständen betroffen sind, während die Zentren (außer im Hamburger Umland) und die ländlichen Räume vergleichsweise hohe Leerstände aufweisen.

Abbildung 5.8



Im Vergleich zu 2005 ist bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner der Leerstand leicht angestiegen. Während sich der Leerstand bei den Mittelzentren in den Hamburger Umlandkreisen reduzierte, verzeichnen die Mittelzentren außerhalb der Hamburger Umlandkreise und die sonstigen Gemeinden in den nordwestlichen Kreisen und Ostholstein einen überdurchschnittlichen Anstieg.

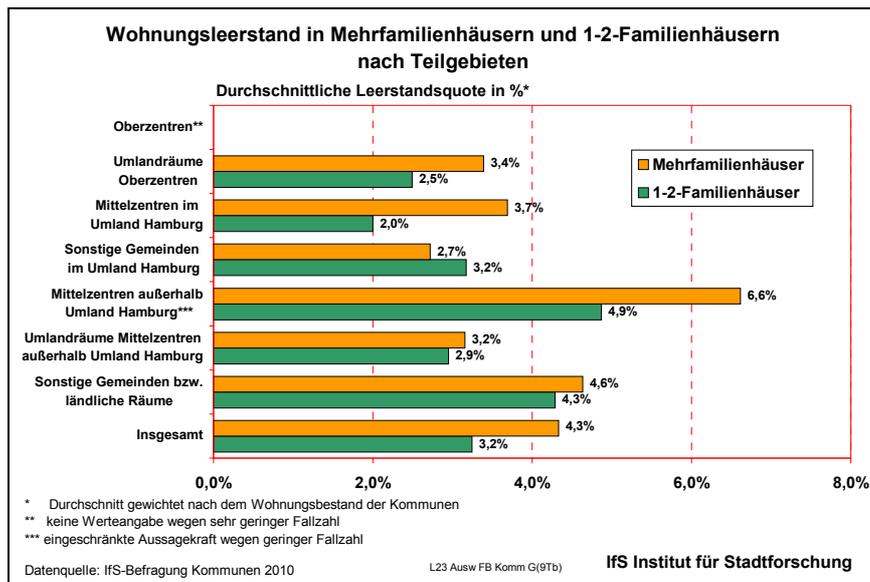
In Abbildung 5.9 sind die von den Kommunen angegebenen bzw. geschätzten Leerstandsquoten für die Teilmärkte 1-2-Familienhäuser und Mehrfamilienhäuser in unterschiedlichen Teilgebieten dargestellt. Für die Oberzentren werden aufgrund sehr geringer Angaben keine Werte und für Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands wegen geringer Fallzahlen nur Ergebnisse mit eingeschränkter Aussagekraft ausgewiesen.

Insgesamt ergeben sich Leerstandsquoten von 3,2% bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und 4,3% bei Mehrfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser bzw. Mietwohnungen sind demnach überdurchschnittlich von Leerstand betroffen, jedoch auch bei 1-2-Familienhäusern liegt der Leerstand im Schnitt über der Mobilitätsreserve von 2% (siehe oben).

Auch in den einzelnen Teilräumen sind die Leerstandsquoten bei Mehrfamilienhäusern in der Regel höher als bei 1-2-Familienhäusern (Ausnahme sonstige Gemeinden im Ham-

burger Umland), allerdings ist die Differenz zwischen beiden Quoten regional sehr unterschiedlich. In den Umlandräumen der Oberzentren und den Mittelzentren im und außerhalb des Hamburger Umlands sind die Leerstandsquoten der Mehrfamilienhäuser spürbar höher als die der 1-2-Familienhäuser (um zwischen 0,9 und 1,7 Prozentpunkte). Dagegen liegen die Leerstandsquoten von Mehrfamilienhäusern und 1-2-Familienhäusern in den übrigen Teilgebieten weitaus weniger auseinander (zwischen 0,3 und 0,5 Prozentpunkte).

Abbildung 5.9

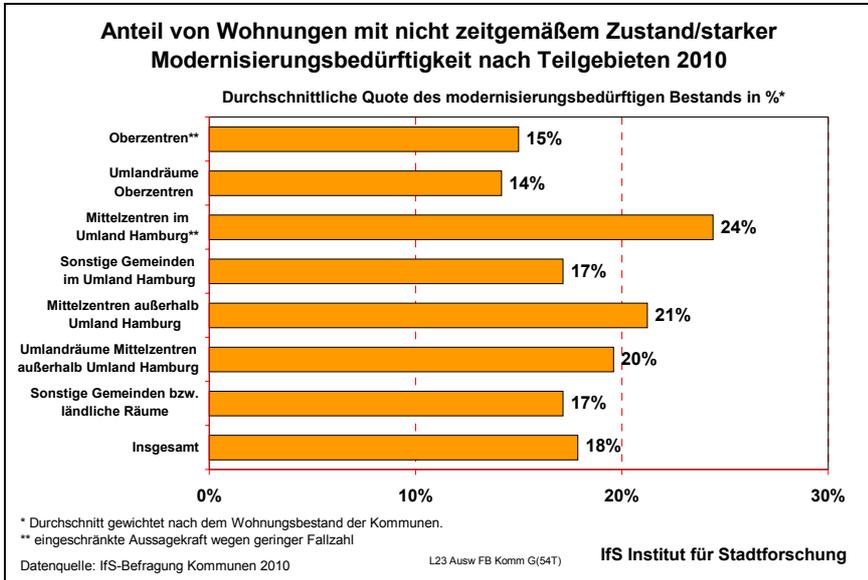


Die Höhe des Wohnungsleerstands hängt wesentlich vom Zustand und der Marktfähigkeit von Wohnungen ab. Daher wurden die Kommunen um eine Einschätzung hierzu gebeten. Nach Ansicht der Kommunen weisen 18% der Wohnungen einen nicht zeitgemäßen Zustand auf bzw. sind modernisierungsbedürftig. Besonders hoch ist der Anteil dieser Wohnungen in den Mittelzentren im Hamburger Umland (24%), während die übrigen Teilgebieten geringere Anteile an Wohnungen in nicht zeitgemäßem Zustand aufweisen (zwischen 14% und 21%; Abbildung 5.10).

In Abbildung 5.11 ist der Anteil der Wohnungen dargestellt, der nach Ansicht der Kommunen in den Teilsegmenten Mehrfamilienhäuser und 1-2-Familienhäuser keinen zeitgemäßen Zustand aufweist. Für die Oberzentren werden aufgrund weniger Angaben nur Werte mit eingeschränkter Aussagekraft dargestellt. Insgesamt sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (22%) häufiger in einem nicht zeitgemäßem Zustand als in 1-2-Familienhäusern (15%). Besonders hoch ist der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit nicht zeitgemäßem Zustand in den Mittelzentren des Hamburger Umlands (29%), wäh-

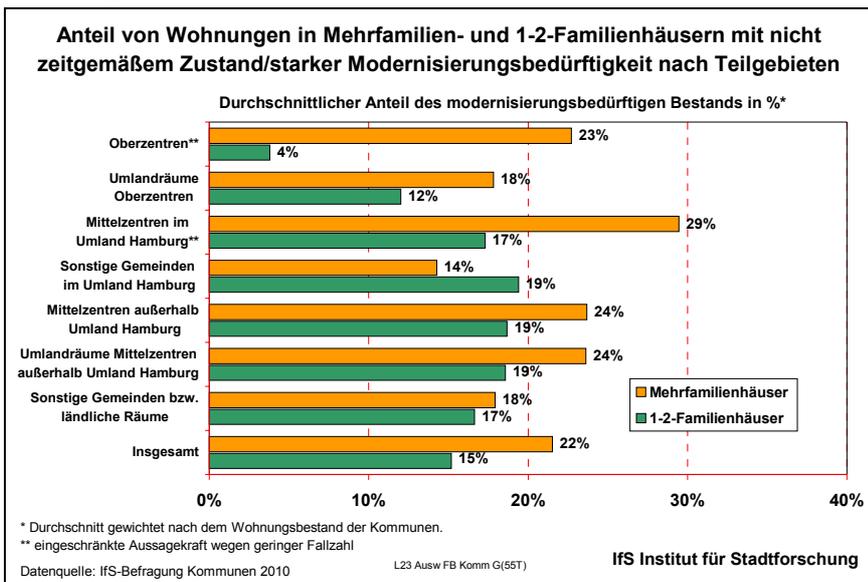
rend er in den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands (14%) besonders niedrig ist.

Abbildung 5.10



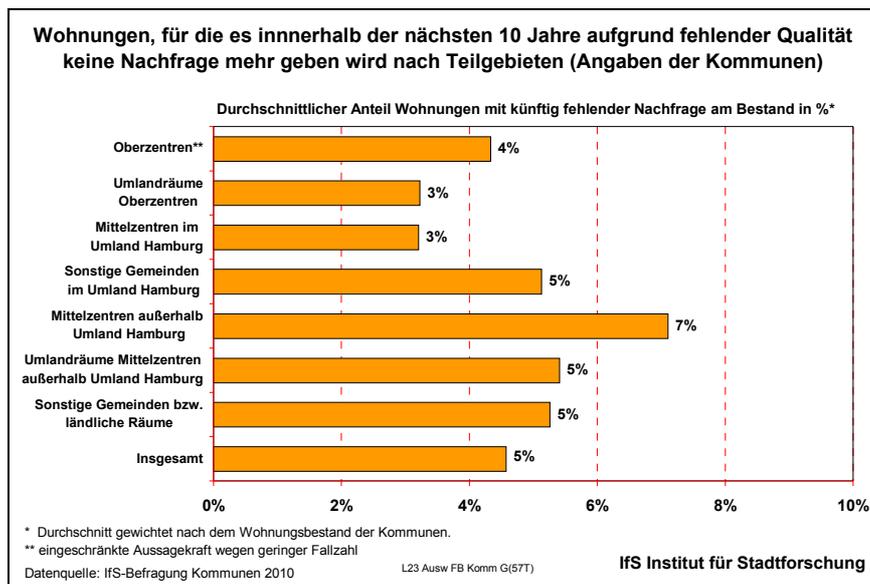
Bei den 1-2-Familienhäusern ist der Anteil mit nicht zeitgemäßem Zustand in den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands und den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands sowie ihren Umlandräumen am höchsten (jeweils 19%) und in den Umlandräumen der Oberzentren am geringsten (12%).

Abbildung 5.11



Die Kommunen rechnen damit, dass es etwa für 5% aller Wohnungen aufgrund fehlender Qualität in den nächsten zehn Jahren keine Nachfrage mehr geben wird. Wohnungen mit diesen Problemen gibt es in allen Landesteilen, jedoch zu unterschiedlichen Anteilen. In den Oberzentren und deren Umlandräumen (4% bei geringer Fallzahl; 3%) sowie den Mittelzentren des Hamburger Umlands weisen die Wohnungen, für die es aufgrund fehlender Qualität in den nächsten zehn Jahren keine Nachfrage mehr geben wird, unterdurchschnittliche Anteile auf (Abbildung 5.12).

Abbildung 5.12



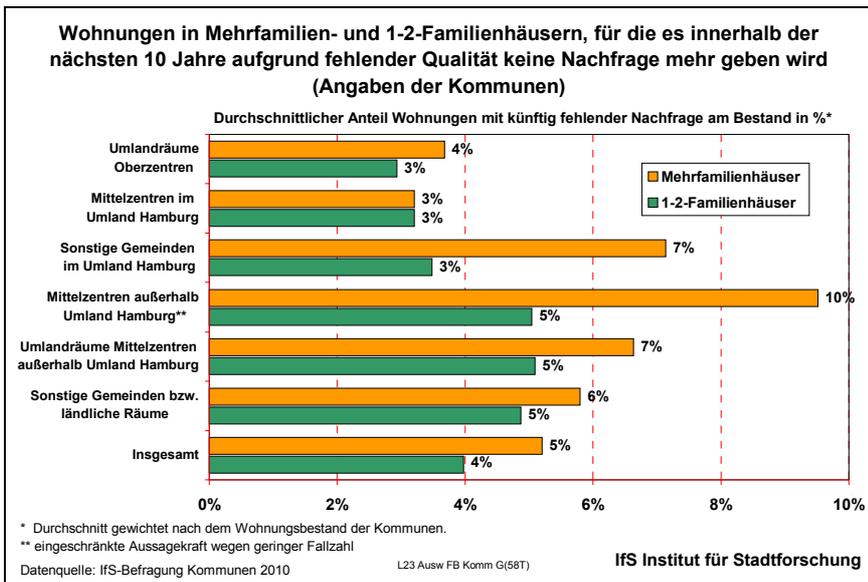
Besonders hoch ist der Anteil in den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (7%). Die übrigen drei Teilgebiete sonstige Gemeinden im Hamburger Umland, Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und die ländlichen Räume (jeweils 5%) liegen leicht über dem Landeswert. Insgesamt lässt sich die Tendenz erkennen, dass die Anteile der Wohnungen, für die es aufgrund fehlender Qualität in den nächsten zehn Jahren keine Nachfrage mehr geben wird, auf entspannten Märkten höher sind als auf angespannten Märkten.

Wie Abbildung 5.13 zeigt, gehen die Kommunen davon aus, dass der Anteil der Wohnungen, für die es aufgrund fehlender Qualität in den nächsten zehn Jahren keine Nachfrage mehr geben wird, bei den Mehrfamilienhäusern (5%) etwas höher ist als bei den 1-2-Familienhäusern (4%). Dennoch ist bemerkenswert, dass auch bei relativ vielen 1-2-Familienhäusern künftig qualitätsbedingte Nachfrageprobleme gesehen werden.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Für die Oberzentren wird aufgrund zu weniger Angaben kein Wert dargestellt.

Bezogen auf die Mehrfamilienhäuser ist der Anteil der Wohnungen mit qualitätsbedingten Nachfrageproblemen in den nächsten zehn Jahren in den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands mit Abstand am höchsten (10%). Im Vergleich dazu niedrigere, aber ebenfalls überdurchschnittliche Anteile weisen die sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland und die Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands auf. Unterdurchschnittliche Werte verzeichnen die Mittelzentren im Hamburger Umland (3%) und die Umlandräume der Oberzentren (4%).

Abbildung 5.13



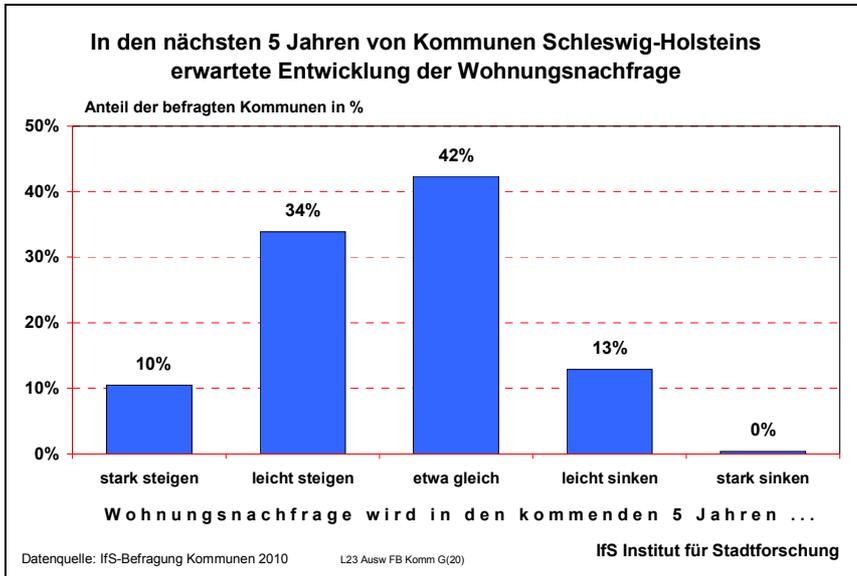
Bezogen auf die 1-2-Familienhäuser liegt der Anteil der Wohnungen mit qualitätsbedingten Nachfrageproblemen in den nächsten zehn Jahren ebenfalls in den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und deren Umlandräumen sowie den ländlichen Räumen (jeweils 5%) leicht über dem Landeswert, leicht darunter liegende Werte weisen die Umlandräume der Oberzentren sowie die Mittelzentren und sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland auf (jeweils 3%). Auch hier wird deutlich, dass die qualitätsbedingten Nachfrageprobleme bei den 1-2-Familienhäusern sich regional wesentlich weniger unterscheiden als bei den Mehrfamilienhäusern.

### 5.3 Erwartete künftige Entwicklung der Nachfrage

Was die innerhalb der nächsten fünf Jahre erwartete Entwicklung der Wohnungsnachfrage angeht, ist ein großer Anteil der Kommunen der Ansicht, dass diese (leicht 34% bzw. stark 10%) steigen wird. Der größte Teil der Kommunen (42%) geht von einer unverän-

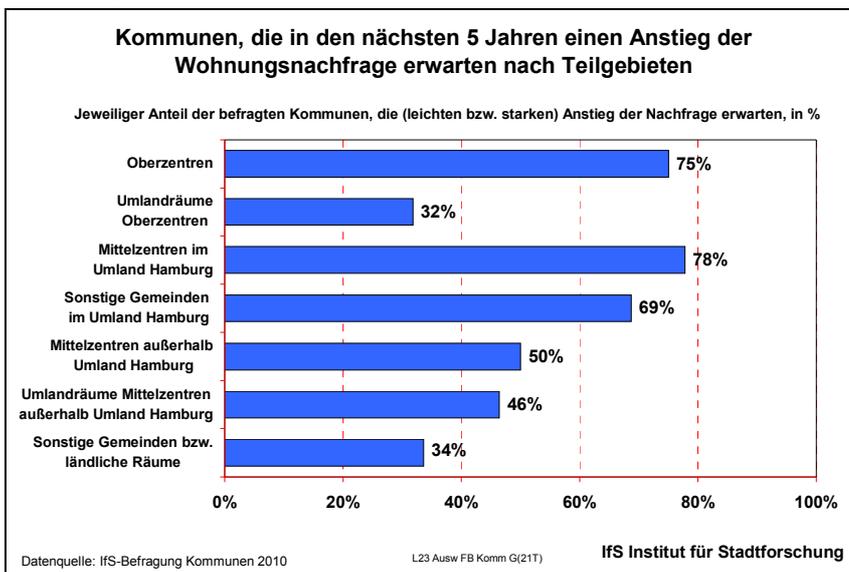
dernten Nachfrage aus. Nur 13% aller Kommunen sehen eine leicht sinkende Nachfrage und eine stark sinkende Nachfrage wird in den nächsten fünf Jahren nur von sehr wenigen (knapp über 0%) Kommunen erwartet (Abbildung 5.14).

Abbildung 5.14



Die Erwartungen an die künftige Nachfrageentwicklung unterscheiden sich zwischen den Kommunen in unterschiedlichen Teilgebieten erheblich. Am häufigsten wird unter den Mittelzentren und sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland (78% bzw. 69%) und unter den Oberzentren (75%) von einem Anstieg der Nachfrage in den nächsten fünf Jahren ausgegangen (Abbildung 5.15).

Abbildung 5.15

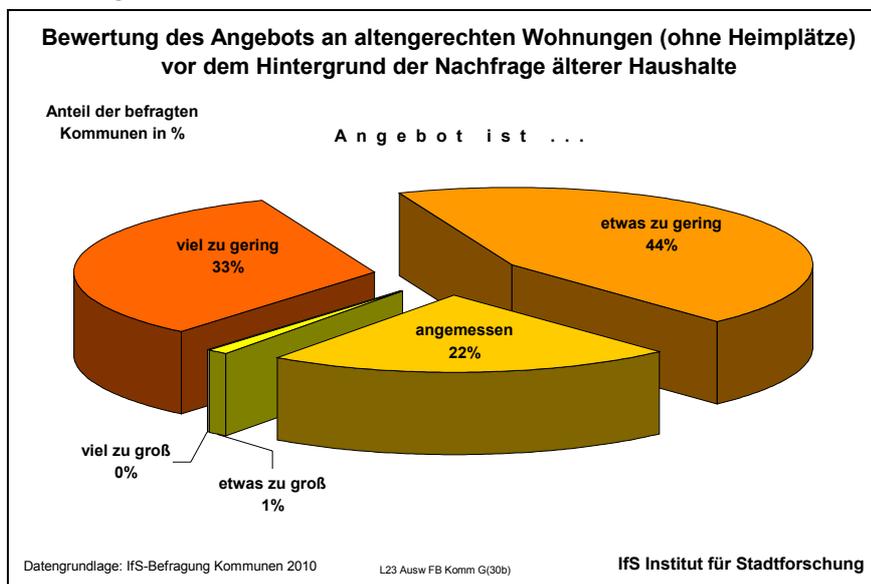


In den übrigen Teilräumen liegt der Anteil der Kommunen mit dieser Einschätzung deutlich niedriger: In den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und in ihren Umlandräumen sind es immerhin 50% bzw. 46%, in den Umlandräumen der Oberzentren und in den ländlichen Räumen sind es nur 32% bzw. 34% der Kommunen. Umso weiter entfernt vom Hamburger Umland und von den schleswig-holsteinischen Zentren, desto seltener wird von Kommunen künftig ein Anstieg der Nachfrage gesehen.

#### 5.4 Bewertung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots für ältere Haushalte

Die Befragung der Kommunen widmete sich auch der Wohnungsnachfrage und den Wohnungsangeboten für ältere Haushalte. Wie bereits bei der Befragung von 2005 sehen nach wie vor viele Kommunen Defizite beim derzeitigen lokalen Angebot an altengerechten Wohnungen. 33% der Kommunen erscheint das altengerechte Wohnungsangebot als viel zu gering und 44% als etwas zu gering. Nur relativ wenige Kommunen bewerten das Angebot an altengerechten Wohnungen als angemessen (Abbildung 5.16).

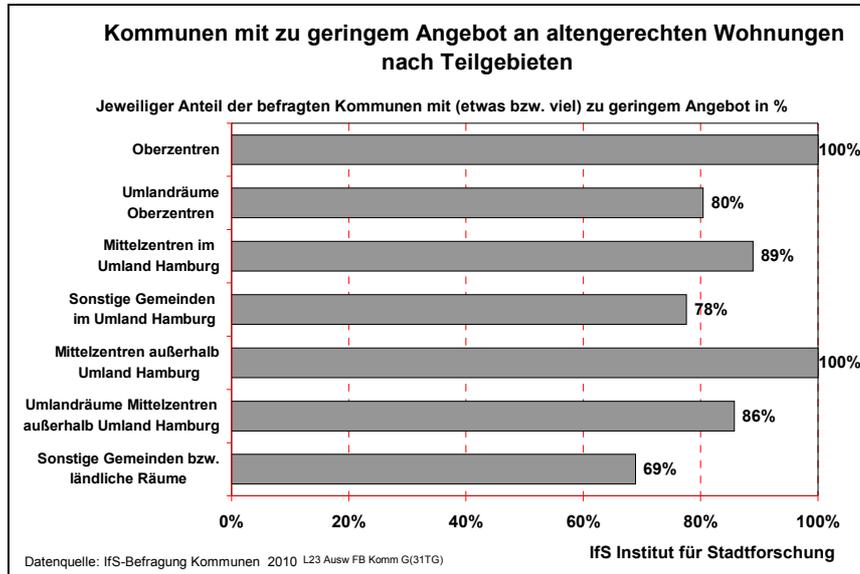
Abbildung 5.16



Unterschieden nach Teilgebieten zeigt sich, dass es zwar gewisse regionale Unterschiede gibt, dass jedoch in allen Landesteilen eine große Mehrheit der Kommunen von einem (etwas bzw. viel) zu geringen Angebot an altengerechten Wohnungen ausgeht. Unter den Oberzentren und den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands sind alle Kommunen der Ansicht, dass das Angebot altengerechter Wohnungen zu gering ist. Von Kom-

munen im ländlichen Raum wird diese Ansicht spürbar seltener vertreten, allerdings auch hier von weit mehr als der Hälfte (69%). Bei den übrigen Teilgebieten bewegt sich der Anteil der Kommunen mit dieser Einschätzung zwischen 78% und 89% (Abbildung 5.17).

Abbildung 5.17



Dass von sehr vielen Kommunen ein Defizit beim Angebot altengerechter Wohnungen gesehen wird, hat auch damit zu tun, dass die überwiegende Mehrzahl innerhalb der nächsten fünf Jahre mit einer steigenden Nachfrage nach altengerechten Wohnungen rechnet. 52% aller Kommunen gehen davon aus, dass sie leicht steigt und 31% erwarten einen starken Anstieg. Nur 13% glauben an eine gleich bleibende Nachfrage und nur 3% sehen eine künftig leicht sinkende Nachfrage nach altengerechten Wohnungen (Abbildung 5.18).

Wie Abbildung 5.19 zeigt, gehen alle Oberzentren und alle Mittelzentren im Hamburger Umland von einem Anstieg der Nachfrage nach altengerechten Wohnungen in den kommenden fünf Jahren aus. In den übrigen Teilgebieten sind die Anteile der Kommunen zwar geringer, aber auch hier erwarten zwischen 77% und 89% einen Anstieg der Nachfrage nach altengerechten Wohnungen.

Abbildung 5.18

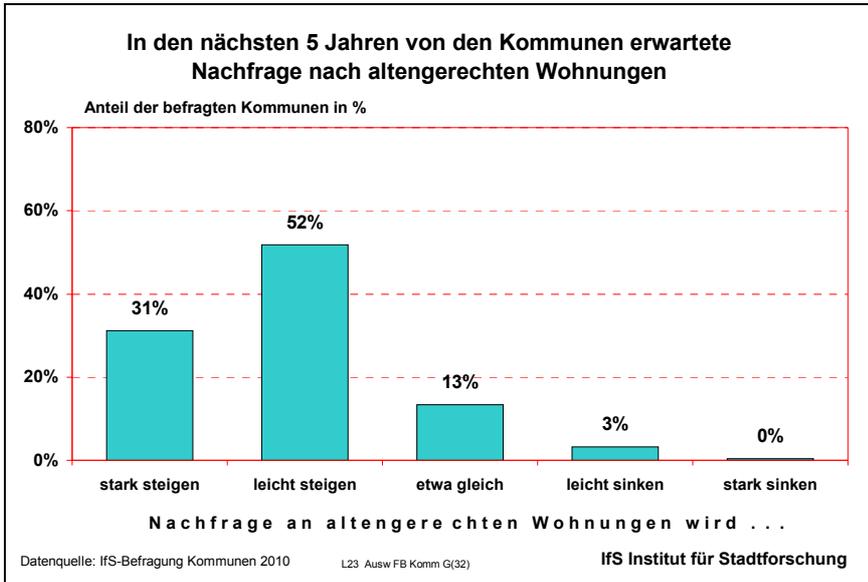
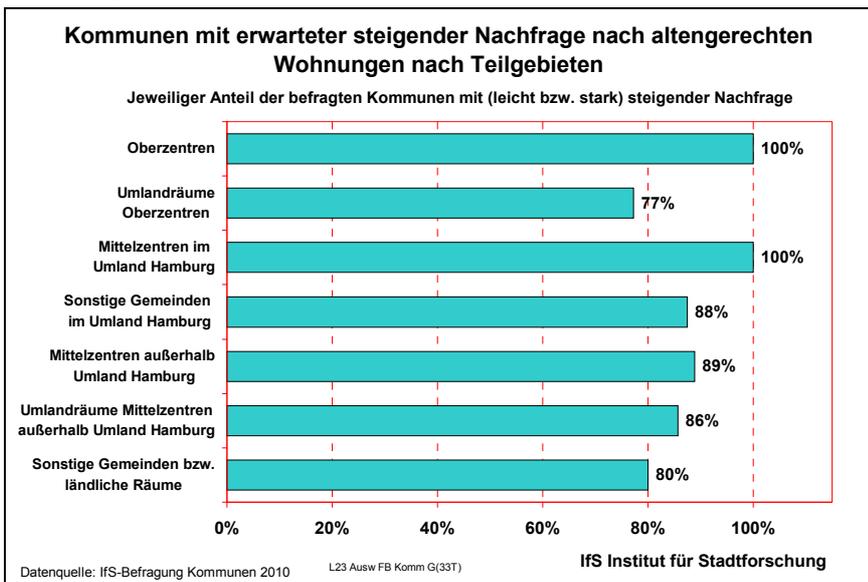


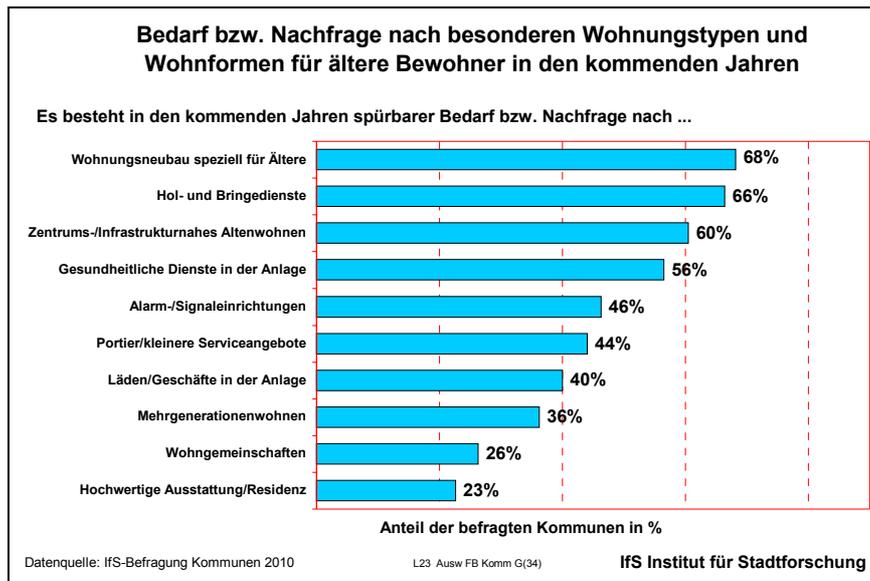
Abbildung 5.19



An die Kommunen wurde die Frage gerichtet, bei welchen Wohnungstypen/Wohnformen und wohnungsbezogenen Dienstleistungen für ältere Haushalte in den kommenden Jahren ihrer Ansicht nach spürbarer Bedarf bzw. Nachfrage besteht. Unter den Wohnformen betrafen die Nennungen der Kommunen insbesondere Wohnungsneubau speziell für Ältere (68%) und zentrums- bzw. infrastrukturnahes Altenwohnen (60%; Abbildung 5.20).

Bei den Dienstleistungen stehen aus Sicht der Kommunen Hol- und Bringdienste (66%) und gesundheitliche Dienste in der Anlage (56%) bei der Nachfrage Älterer oben. Des Weiteren genannt wurden Portier/kleinere Serviceangebote (44%), Läden in der Anlage (40%), Mehrgenerationenwohnungen (36%), Wohngemeinschaften (26%) und hochwertige Ausstattung/Residenz (23%).

Abbildung 5.20



## 5.5 Kommunale Baulandpolitik und Verfügbarkeit von Bauland

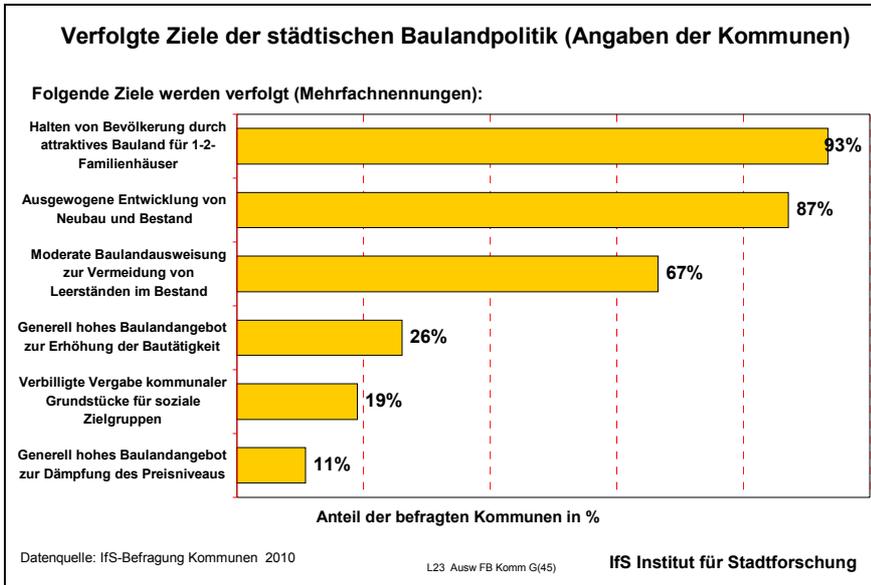
Weitere Teile der Befragung der Kommunen betrafen die kommunale Wohnbaulandsituation. Zum einen wurden die Kommunen nach den Zielen der Baulandpolitik gefragt, zum anderen wurde der Umfang der bestehenden Baurechte für die Bebauung mit Wohnungen und die Bewertung der Verfügbarkeit von Bauland durch die Kommunen erhoben.

### Ziele der Baulandpolitik

Nahezu alle befragten Kommunen (93%) verfolgen das Ziel, über attraktives Bauland für 1-2-Familienhäuser Bevölkerung am Ort zu halten. Dabei sind die Kommunen, die die Strategie eines generell hohen Baulandangebots zur Erhöhung der Bautätigkeit oder zur Dämpfung des Preisniveaus ins Auge gefasst haben (26% bzw. 11% aller Kommunen), in der Minderheit. Vielmehr verfolgt ein weitaus größerer Teil der Kommunen eine moderate Baulandausweisung zur Vermeidung von Leerständen im vorhandenen Wohnungsbe-

stand (67%). Entsprechend geben relativ viele Kommunen an, dass sie sich dem Ziel einer ausgewogenen Entwicklung von Neubau und Bestand verpflichtet fühlen (87%; Abbildung 5.21).<sup>17</sup>

Abbildung 5.21



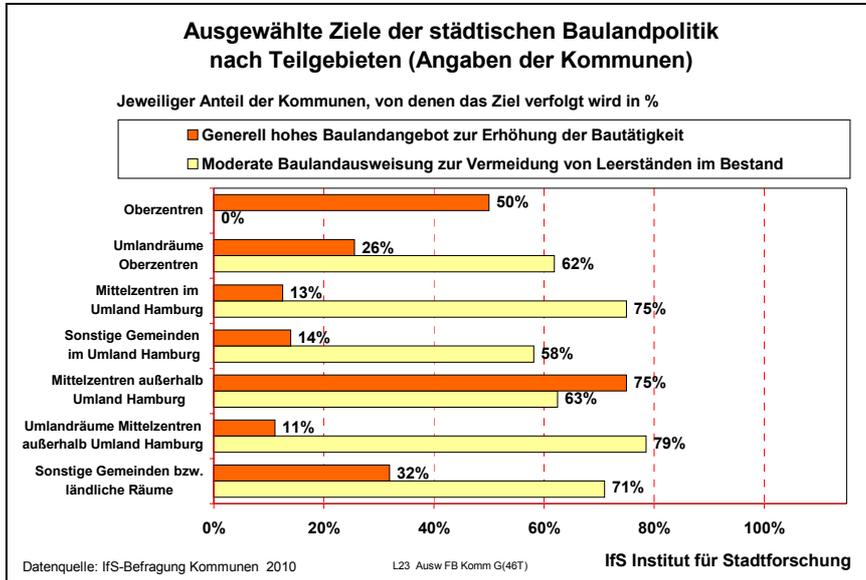
Die Unterschiede in der Ausrichtung der Baulandpolitik von Kommunen in verschiedenen regionalen Teilgebieten werden im Folgenden anhand der beiden konträren Ziele "Generell hohes Baulandangebot zur Erhöhung der Bautätigkeit" und "Moderate Baulandausweisung zur Vermeidung von Leerständen im Bestand" dargestellt (Abbildung 5.22).

Gemessen am Landesdurchschnitt von 26% wird das Ziel eines generell hohen Baulandangebots zur Erhöhung der Bautätigkeit weit überdurchschnittlich von Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (75%) verfolgt. Bei diesen Kommunen ist der hohe Anteil mit dieser Strategie zur Erhöhung der Bautätigkeit bemerkenswert, da Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands überwiegend von schwacher Nachfrageentwicklung und Überangebot gekennzeichnet sind. Ebenso fällt auf, dass ein relativ hoher Anteil der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands angibt, dass eine moderate Baulandausweisung zur Vermeidung von Leerständen im Bestand verfolgt wird (63%). Somit hat ein gutes Drittel dieser Kommunen angegeben, beide (konträre) Ziele zu verfolgen. Dies verdeutlicht den Spagat, den einige der Mittelzentren vollführen: die Bautätigkeit so aus-

<sup>17</sup> Gegenüber der Befragung von 2005 haben sich bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner die Ziele der Kommunen für die Baulandpolitik nur unwesentlich verändert.

zutrieren, dass hierdurch einerseits weitere Bevölkerungsverluste vermieden werden, aber andererseits sich der Leerstand nicht erhöht.

Abbildung 5.22



Ebenfalls weit überdurchschnittlich häufig wird das Ziel "Generell hohes Baulandangebot zur Erhöhung der Bautätigkeit" von den Oberzentren (50% bzw. zwei der Oberzentren) verfolgt. Diese Strategie ist bei den Oberzentren, deren Bevölkerungszahl wächst und die eine niedrige Bautätigkeit aufweisen, verständlich. Bei den übrigen Teilgebieten setzen nur relativ wenige Kommunen auf die Strategie "Generell hohes Baulandangebot zur Erhöhung der Bautätigkeit", hier überwiegt der Anteil der Kommunen mit dem Ziel "Moderate Baulandausweisung zur Vermeidung von Leerständen im Bestand". Dass dies auch auf wachsende Teilgebiete wie dem Hamburger Umland (Mittelzentren und sonstige Gemeinden) zutrifft, dürfte daran liegen, dass dort die Bautätigkeit relativ hoch ist und bei einer weiteren Steigerung auch hier ein Anstieg des bereits vorhandenen Leerstands (siehe oben) eintritt.

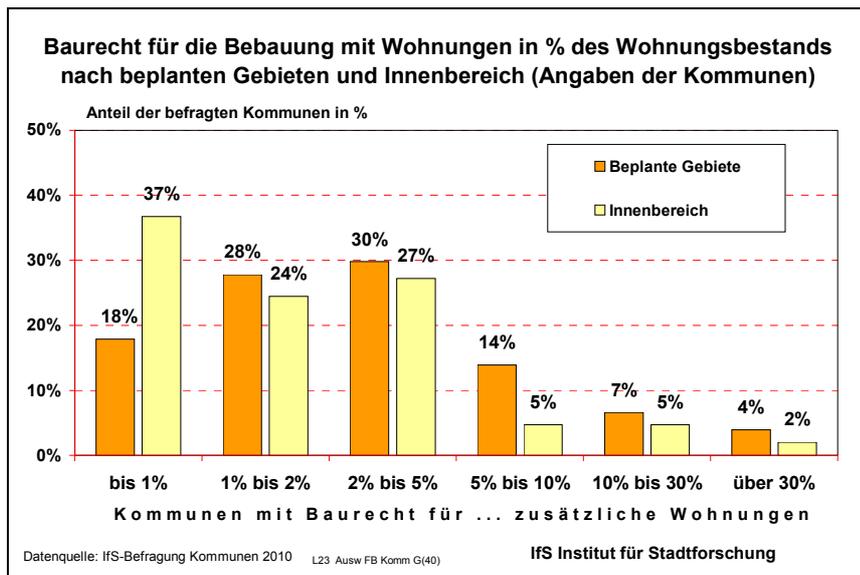
## 5.6 Baurechte für die Bebauung mit Wohnungen

Im Folgenden wird auf Grundlage von Angaben der Kommunen dargestellt, in welchem Umfang Baurecht für die Bebauung mit Wohnungen besteht und wie viel davon auf beplante Gebiete (§§ 30, 33 BauGB) und auf den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) entfällt. Da die Angaben in Form von absoluten Werten (Wohnungsbaupotenzial) ohne

eine Bezugsgröße wenig aussagekräftig sind, werden sie bei folgender Ergebnisdarstellung bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbestand der Kommune dargestellt.

Abbildung 5.23 zeigt den Umfang der Wohnungsbaupotenziale in beplanten Gebieten (§§ 30, 33 BauGB) und im Innenbereich (§ 34 BauGB) in Prozent des vorhandenen Wohnungsbestands. Dargestellt ist die Verteilung der Kommunen nach Höhe der Potenziale.

Abbildung 5.23

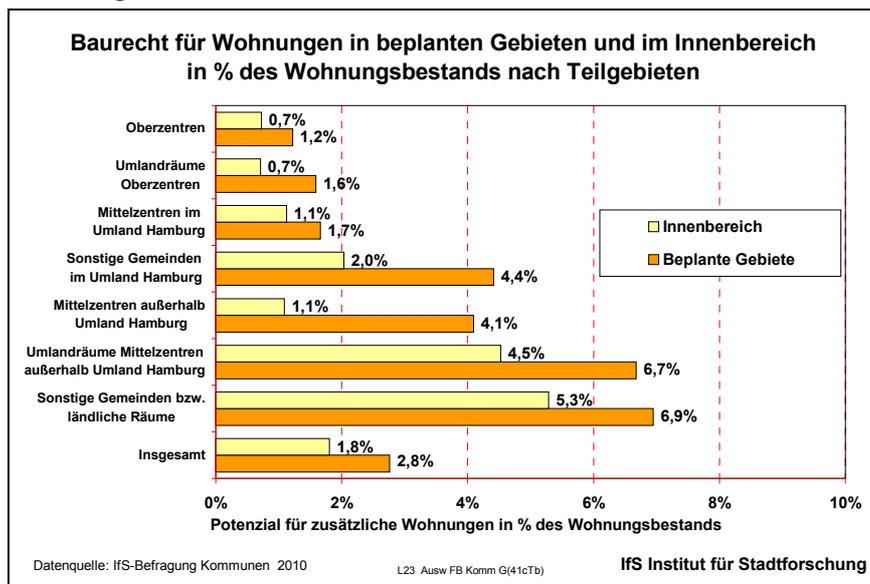


Es wird deutlich, dass die Wohnungsbaupotenziale in beplanten Gebieten in den schleswig-holsteinischen Kommunen eine sehr breite Spanne aufweisen: Bei 18% der Kommunen umfasst das Potenzial bis zu 1% des Bestands, bei 28% der Kommunen zwischen 1% und 2% und bei 30% zwischen 2% und 5% des Bestands. Ein großer Anteil der Kommunen kommt in beplanten Gebieten auf relativ hohe Wohnungsbaupotenziale bezogen auf den Bestand: 14% der Kommunen kommen auf 5% bis 10%, 7% der Kommunen auf 10% bis 30% und 4% der Kommunen sogar auf über 30%.

Bezogen auf den Innenbereich sind die Wohnungsbaupotenziale tendenziell etwas geringer als bei beplanten Gebieten. Bei 37% der Kommunen machen sie nur bis zu 1% des Bestands aus. Über Wohnungsbaupotenziale im Innenbereich zwischen 1% und 2% verfügen 24% der Kommunen, zwischen 2% und 5% sind es bei 27% der Kommunen und bei 12% der Kommunen umfassen die Innenbereichspotenziale über 5% des Wohnungsbestands.

Bezogen auf alle befragten Kommunen betragen die Wohnungsbaupotenziale in beplanten Gebieten 2,8% und die Potenziale im Innenbereich 1,8%, zusammen also 4,2% des vorhandenen Wohnungsbestands. Die Wohnungsbaupotenziale unterscheiden sich zwischen den Kommunen in verschiedenen Teilgebieten erheblich. Das Wohnungsbaupotenzial in beplanten Gebieten ist in den Oberzentren mit 1,2% am niedrigsten, gefolgt von den Umlandräumen der Oberzentren mit 1,6% und den Mittelzentren in den Hamburger Umlandkreisen mit 1,7%. In den übrigen Teilgebieten sind die Wohnungsbaupotenziale in beplanten Gebieten weitaus höher: bei den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands 4,1%, bei den sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands 4,4%, bei den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands 6,7% und bei ländlichen Gebieten 6,9%. Die Wohnungsbaupotenziale in beplanten Gebieten weisen somit ein spürbares Gefälle zwischen ländlichen Räumen und Oberzentren bzw. Mittelzentren im Hamburger Umland auf (Abbildung 5.24).

Abbildung 5.24

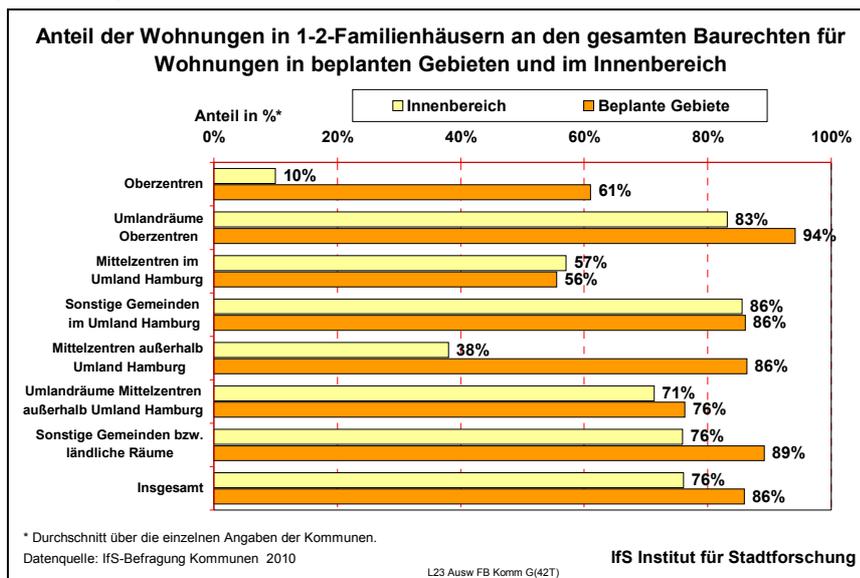


Bei den Wohnungsbaupotenzialen im Innenbereich ergibt sich ein ähnliches regionales Gefälle wie bei den beplanten Gebieten: Am geringsten bzw. unterdurchschnittlich ist das Potenzial bei den Oberzentren und ihren Umlandräumen (jeweils 0,7%) sowie den Mittelzentren im und außerhalb des Hamburger Umlands (jeweils 1,1%). Bei den übrigen Teilgebieten sind die Potenziale überdurchschnittlich, wobei die Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und die ländliche Räume die Spitzenwerte aufweisen (4,5% bzw. 5,3%).

Die gesamten Potenziale auf beplanten Gebieten und im Innenbereich sind in den Oberzentren (1,9%), deren Umlandräumen (2,3%) sowie den Mittelzentren im Hamburger Umland (2,8%) am niedrigsten. In den übrigen Teilgebieten sind sie wesentlich höher, darunter in den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (11,2%) und in dem ländlichen Räumen (12,2%) am höchsten. Insgesamt zeigt sich, dass die gesamten Potenziale auf beplanten Gebieten und im Innenbereich (im Verhältnis zum vorhandenen Wohnungsbestand) in den Oberzentren und deren Umlandräumen sowie in den Mittelzentren des Hamburger Umlands eher begrenzt erscheinen, während sie in den übrigen Teilgebieten, insbesondere abseits der großen Zentren, als relativ umfangreich anzusehen sind.

In Abbildung 5.25 ist der Anteil der Wohnungsbaupotenziale in beplanten Gebieten und im Innenbereich, der für die Bebauung mit 1-2-Familienhäusern vorgesehen ist, für Kommunen in den einzelnen Teilgebieten dargestellt. Insgesamt ist der größte Teil der beplanten Gebiete für die Bebauung mit 1-2-Familienhäusern vorgesehen. Am geringsten ist der Anteil der 1-2-Familienhäuser auf beplanten Gebieten in den Oberzentren (61%), am höchsten in deren Umlandräumen (94%). In den meisten Teilgebieten überwiegen nicht nur bei beplanten Gebieten, sondern auch im Innenbereich die Potenziale für eine Bebauung mit 1-2-Familienhäusern (Anteile zwischen 57% und 86%). Lediglich in den Oberzentren und in den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands überwiegen im Innenbereich die Potenziale für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Anteile von 90% bzw. 62%) bebaut werden.

Abbildung 5.25

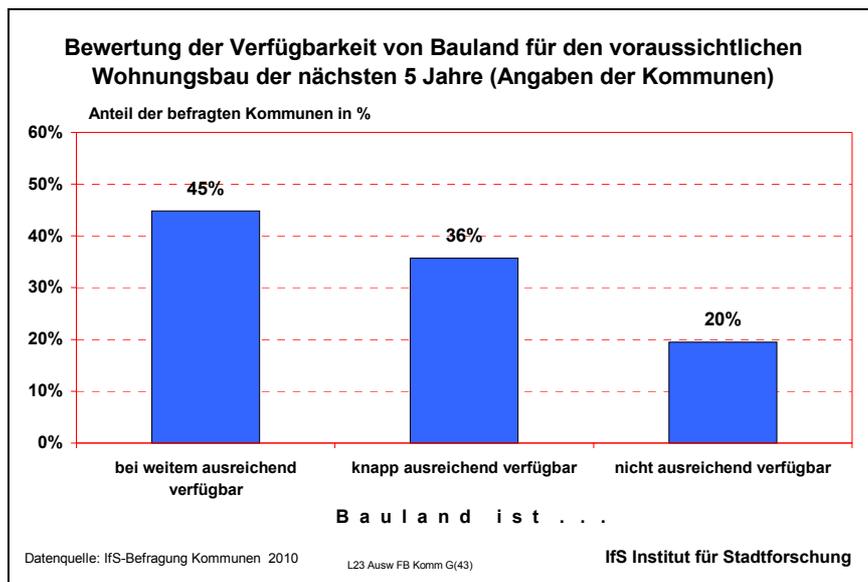


Im Vergleich zur Befragung von 2005 zeigt sich bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner, dass diese mittlerweile geringere Wohnungsbaupotenziale auf beplanten Gebieten vorhalten (etwa noch die Hälfte der Potenziale von 2005). Der Rückgang der Potenziale in beplanten Gebieten betrifft alle Regionen bzw. Teilgebiete in Schleswig-Holstein mit Ausnahme der Mittelzentren im Hamburger Umland, bei denen der Umfang etwa gleich hoch blieb. Auch die Potenziale im Innenbereich werden von den Kommunen aktuell als geringer eingeschätzt (etwa ein Drittel der Potenziale von 2005). Der starke Rückgang der Potenziale auf beplanten Gebieten und im Innenbereich dürfte nicht nur darauf zurückzuführen sein, dass Potenziale seit 2005 für den Wohnungsbau genutzt und neue Potenziale nicht in gleichem Umfang erschlossen wurden. Vielmehr könnte eine Rolle spielen, dass Potenziale, die 2005 noch als für den Wohnungsbau geeignet erschienen, mittlerweile aufgrund fehlender Marktauglichkeit als nicht geeignet eingestuft und bei den Angaben ausgeklammert werden.

## 5.7 Bewertung der Verfügbarkeit von Bauland

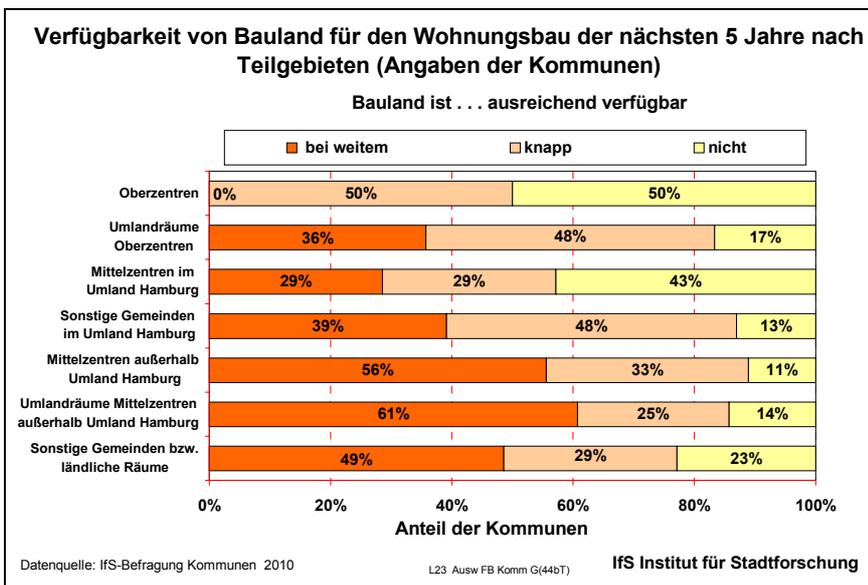
Im Folgenden wird die Bewertung der lokalen Verfügbarkeit von Bauland für den voraussichtlichen Wohnungsbau der kommenden fünf Jahre aus Sicht der Kommunen dargestellt. Die meisten Kommunen (45%) sind der Ansicht, dass hierfür bei weitem ausreichend Bauland verfügbar ist. Ein deutlich kleinerer Anteil (36%) ist der Ansicht, dass das Bauland für den voraussichtlichen Wohnungsbau der kommenden fünf Jahre nur knapp ausreicht und ein relativ kleiner Teil (20%) geht von nicht ausreichendem Bauland aus (Abbildung 5.26).

Abbildung 5.26



Wie Abbildung 5.27 zeigt, wird die Verfügbarkeit von Bauland von Kommunen in den Teilgebieten sehr unterschiedlich beurteilt. Eine Baulandknappheit für den voraussichtlichen Wohnungsbau der nächsten fünf Jahre wird besonders häufig von Oberzentren (50% nicht ausreichend verfügbar) und von den Mittelzentren im Hamburger Umland (43%) signalisiert. Leicht überdurchschnittlich ist der Anteil mit Baulandknappheit bei den Kommunen in ländlichen Räumen. Bei den Kommunen in den übrigen Teilgebieten sind die Anteile mit Baulandknappheit unterdurchschnittlich und bewegen sich zwischen 11% und 17%.

Abbildung 5.27



Am günstigsten stellt sich die Baulandsituation in den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und ihrem Umland dar, wo 56% bzw. 61% von einem bei weitem ausreichenden Bauland für den voraussichtlichen Wohnungsbau der nächsten fünf Jahre ausgehen. Auch in vielen Kommunen im ländlichen Raum ist bei weitem ausreichend Bauland vorhanden (49%).

Im Vergleich zur Befragung von 2005 zeigt sich bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner, dass die Verfügbarkeit von Bauland aktuell merklich schlechter bewertet wird als noch vor fünf Jahren. Dies korrespondiert mit dem oben dargestellten Befund eines spürbaren Rückgangs der Potenziale seit 2005.

## 5.8 Zusammenfassung der Befragungsergebnisse

Die Angaben der befragten Kommunen zeigen, dass in Schleswig-Holstein nach wie vor erhebliche regionale Unterschiede in der Wohnungsmarktlage bestehen. 24% der Kommunen verzeichnen einen (etwas bzw. stark) angespannten Markt, mit 27% sehen etwas mehr einen entspannten Markt und knapp die Hälfte 44% geht von einem ausgeglichenen Markt aus. Am häufigsten sind Oberzentren (50%) und Mittelzentren im Hamburger Umland (44%) von einem angespannten Markt betroffen. In den übrigen regionalen Teilgebieten überwiegen ausgeglichene bzw. entspannte Märkte. Im Vergleich zur Befragung von 2005 zeigt sich für Kommunen ab 7.500 Einwohner ein etwas höherer Anteil von Kommunen, die den Markt als angespannt einschätzen.

Was Teilsegmente angeht, unterscheidet sich die Marktlage bei Mietwohnungen und 1-2-Familienhäusern aus Sicht der Kommunen nur wenig (jeweils 24% angespannt) und sie wird ähnlich wie die Lage des gesamten Wohnungsmarkts in Schleswig-Holstein bewertet. Bei den Mietwohnungen besteht bei den jüngeren Bauten ab Baujahr 1990 häufiger eine angespannte Marktlage (34%) als bei den übrigen Baualtersklassen, was mit der niedrigen Bautätigkeit der letzten Jahre zusammenhängen dürfte. Bei den Eigentumswohnungen im Bestand und beim Neubau wird von den Kommunen etwas seltener ein entspannter Markt gesehen (18% bzw. 21%) als bei den übrigen Teilsegmenten.

Die Leerstandsquote beträgt bezogen auf Wohnungsbestände in den befragten Kommunen im Schnitt 3,8%. Die Leerstandssituation unterscheidet sich zwischen den Kommunen erheblich: Bei 33% der Kommunen liegt die Leerstandsquote über 4% und übersteigt damit den üblichen Wert einer Mobilitätsreserve (2,0%) spürbar, sodass sie als problematisch angesehen werden muss. Im Vergleich zur Befragung von 2005 ist die Leerstandsquote bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner leicht gestiegen.

Die höchste durchschnittliche Leerstandsquote weisen die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands auf (5,8%), mit Abstand folgen der ländliche Raum (4,4%) und die Oberzentren (4,0%). Unterdurchschnittliche Leerstände verzeichnen die Umlandräume der Oberzentren (2,8%), Mittelzentren und sonstigen Kommunen im Hamburger Umland sowie die Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (jeweils 3,0%). Die Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern (4,3%) ist höher als in 1-2-Familienhäusern (3,2%).

Der Wohnungsleerstand hängt wesentlich vom Zustand und der Marktfähigkeit von Wohnungen ab. Nach Ansicht der Kommunen weisen 18% aller Wohnungen einen nicht zeitgemäßen Zustand auf bzw. sind modernisierungsbedürftig. Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt der Anteil dieser Wohnungen höher (22%) als bei 1-2-Familienhäusern

(15%). Die Kommunen rechnen damit, dass es etwa für 5% aller Wohnungen aufgrund fehlender Qualität in den nächsten zehn Jahren keine Nachfrage mehr geben wird. Besonders hoch ist der Anteil in den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (7%). Bei den Mehrfamilienhäusern ist der Anteil etwas höher (5%) als bei den 1-2-Familienhäusern (4%). Bemerkenswert ist, dass auch bei relativ vielen 1-2-Familienhäusern künftig qualitätsbedingte Nachfrageprobleme gesehen werden.

Die meisten Kommunen gehen in den nächsten fünf Jahren von einer lokal steigenden Nachfrage nach Wohnungen aus (44%), 42% von keiner Veränderung und 13% von einer sinkenden Nachfrage. Besonders hoch sind die Anteile der Kommunen, die einen Anstieg der Nachfrage erwarten, unter Mittelzentren und sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland (78% bzw. 69%) sowie den Oberzentren (75%), besonders niedrig unter den Umlandräumen der Oberzentren (34%) und in den ländlichen Räumen (34%).

Die überwiegende Mehrheit der Kommunen sieht ein Defizit beim Angebot an altengerechten Wohnungen (77%) und ein noch höherer Anteil erwartet in den kommenden fünf Jahren einen Anstieg der Nachfrage (83%) nach solchen Wohnungen. Dieses eindeutige Meinungsbild betrifft alle Landesteile. Besonders häufig wird von den Kommunen Bedarf für Wohnungsneubau speziell für Ältere gesehen (68%), aber auch Bedarf für spezielle Dienstleistungen (Hol- und Bringendienste, gesundheitliche Dienste) und Standorte in Zentrums-/Infrastrukturnähe werden häufig genannt.

Mit ihrer Baulandpolitik verfolgen nahezu alle Kommunen das Ziel, durch attraktives Bauland für 1-2-Familienhäuser Bevölkerung zu halten (93%). Für 87% der Kommunen geht es um das Ziel einer ausgewogenen Entwicklung von Neubau und Bestand und 67% betreiben eine moderate Baulandausweisung, um Leerstände im Bestand zu vermeiden. Nur ein gutes Drittel der Kommunen verfolgt das Ziel eines generell hohen Baulandangebots zur Erhöhung der Bautätigkeit. Die Ziele der Kommunen haben sich im Vergleich zur Befragung von 2005 in Kommunen ab 7.500 Einwohner so gut wie nicht verändert.

Die Wohnungsbaupotenziale, über die die Kommunen insgesamt verfügen, ermöglichen einen Wohnungszuwachs von 4,6% des derzeitigen Wohnungsbestands, davon zum größeren Teil in beplanten Gebieten (2,8 Prozentpunkte) und zum kleineren Teil im Innenbereich (1,8 Prozentpunkte). Die Größe der Wohnungsbaupotenziale (bezogen auf den Bestand) unterscheidet sich zwischen den Kommunen erheblich. Eher gering sind sie in den Oberzentren (1,9%) und deren Umlandräumen (2,3%) sowie den Mittelzentren im Hamburger Umland (2,8%). In den übrigen Teilräumen sind die Potenziale weitaus höher, insbesondere in den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (11,2%) und den ländlichen Räumen (12,2%). Im Vergleich zur Befragung von 2005 hat

sich bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner der Umfang der Wohnungsbaupotenziale spürbar verringert.

Knapp die Hälfte der Kommunen hält die lokale Verfügbarkeit von Bauland für den voraussichtlichen Wohnungsbau der nächsten fünf Jahre für bei weitem ausreichend und gut ein Drittel für knapp ausreichend. Ein Fünftel der Kommunen bewerten ihr Baulandangebot als hierfür unzureichend. Eine unzureichende Baulandverfügbarkeit zeigt sich am häufigsten bei den Oberzentren (50%) und Mittelzentren im Hamburger Umland (43%). In den ländlichen Räumen liegt der Anteil mit 23% leicht über dem Landesdurchschnitt. In den übrigen Landesteilen ist der Anteil mit unzureichender Baulandverfügbarkeit unterdurchschnittlich. Im Vergleich zur Befragung von 2005 hat sich bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner die Bewertung der Verfügbarkeit von Bauland (entsprechend der seither verringerten Potenziale) spürbar verschlechtert.

## **6. Prognosen zur künftigen Nachfrage und zum Wohnungsneubaubedarf**

Gegenstand dieses Kapitels ist die künftige Entwicklung der Nachfrage in Schleswig-Holstein. Dabei wird auf die Ergebnisse verschiedener Prognosen zur künftigen Entwicklung der Zahl der Bevölkerung und privaten Haushalte sowie des Wohnungsneubaubedarfs zurückgegriffen. Diese wurden vom IfS in geeigneter Weise kombiniert bzw. regional und sachlich differenziert. Zunächst werden die einzelnen Prognosen und die vom IfS durchgeführten Berechnungen erläutert, anschließend werden die Ergebnisse dargestellt.

### **6.1 Verwendete Prognosen und weitergehende Differenzierungen**

Grundlage dieses Kapitels sind die regionalisierte Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, die im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein durchgeführt wurde, und die darauf aufbauende Berechnung des Innenministeriums bzw. der Landesplanung Schleswig-Holsteins zum Wohnungsneubaubedarf in den Kreisen und kreisfreien Städten aus dem Jahr 2010.<sup>18</sup> Im Folgenden wird für die Quellenangabe jeweils die Kurzform "Statistisches Amt" und "Landesplanung" bzw. "StaAmt" und "LP" gewählt.

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes baut weitgehend auf den Annahmen zu Variante 1-W1 der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder (12. KBV) auf und deckt den Zeitraum 2009 bis 2025 ab. Da eine aktuellere Ausgangsbasis (Einwohnerzahl und Altersstruktur am 31.12.2009) gewählt und spezifischere Annahmen zur Altersstruktur der zu- und abwandernden Bevölkerung getroffen wurden, weicht das Landesergebnis der neuen Vorausberechnung, bei der zusätzlich eine regionale Differenzierung für die Kreise und kreisfreien Städte vorgenommen wurde, vom Länderergebnis Schleswig-Holstein der 12. KBV ab.

Vom Statistischen Bundesamt wurde eine weitere Variante 1-W2 gerechnet, die sich von Variante 1-W1 durch einen höheren Wanderungssaldo Deutschlands gegenüber dem Ausland unterscheidet. Diese Variante liegt jedoch nur für das Land Schleswig-Holstein insgesamt und nicht in tiefer regionalisierter Form vor. Sie konnte daher nur für die landesweite Betrachtung verwendet werden.

Als weitere wichtige Quelle wurden die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie die Wohnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) herangezogen, die ebenfalls den

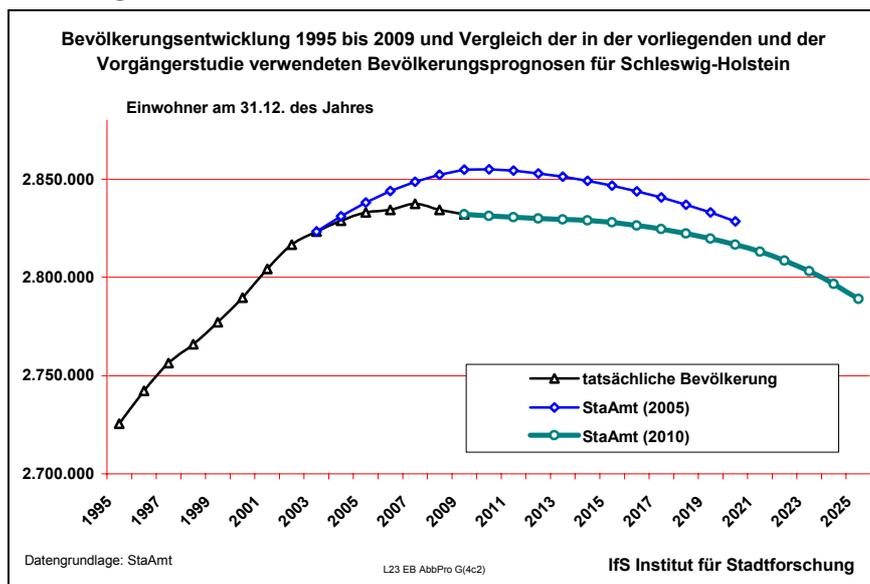
---

<sup>18</sup> Innenministerium (2011).

Zeitraum bis 2025 abdeckt.<sup>19</sup> Die Informationen des BBSR dienen wie bei der Vorgängerstudie aus dem Jahr 2005<sup>20</sup> insbesondere als Grundlage für eigene Berechnungen zur weiteren Differenzierung der Ergebnisse der Prognosen des Statistischen Amtes und der Landesplanung. Die Differenzierung bezog sich insbesondere auf Aussagen zur künftigen Entwicklung verschiedener Haushaltstypen und zur Art der künftig nachgefragten Wohnungen bzw. Gebäudetypen (1-2-Familien- bzw. Mehrfamilienhäuser), die die Ergebnisse der Prognosen des Statistischen Amtes bzw. der Landesplanung nicht enthalten. Über die Prognose des BBSR hinaus wurden weitere Ergebnisse vorliegender Prognosen und Materialien als Hintergrundmaterial berücksichtigt.

In Abbildung 6.1 ist ein Vergleich der in der vorliegenden und der Vorgängerstudie verwendeten Bevölkerungsprognosen dargestellt. Es wird deutlich, dass der Anstieg der Bevölkerungszahl ab dem Jahr 2004 spürbar geringer ausfiel und der Bevölkerungsrückgang mit dem Jahr 2008 drei Jahre früher einsetzte als in der Prognose aus dem Jahr 2005 angenommen worden war.

**Abbildung 6.1**



Im Jahr 2009 lag die tatsächliche Bevölkerungszahl um rund 23.000 bzw. 0,8% niedriger als die prognostizierte. Die in den letzten Jahren deutlich niedrigere Zuwanderung nach Deutschland aus dem Ausland, die deutschlandweit zu einer mittlerweile sinkenden Be-

<sup>19</sup> BBSR (2010). Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurden für dieses Forschungsprojekt freundlicherweise aktuelle Grundlagen der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognose 2025 zur Verfügung gestellt.

<sup>20</sup> IfS (2005).

völkerungszahl geführt hat, hat sich auch im Land Schleswig-Holstein in einer schwächer als erwartet verlaufenden Bevölkerungsentwicklung niedergeschlagen.<sup>21</sup>

### **6.1.1 Annahmen der Vorausberechnung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsneubaubedarf des Statistischen Amtes/der Landesplanung**

Um die Annahmen für die Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Amtes sowie die Berechnung des Wohnungsneubaubedarfs der Landesplanung möglichst unvermittelt wiederzugeben wird im Folgenden aus einer Originalbeschreibung der Mitwirkenden zitiert:<sup>22</sup>

#### **"Wanderungen**

Nach der Variante 1 W1 der 12. KBV wird der Außenwanderungsgewinn Deutschlands in den nächsten Jahren wieder ansteigen und ab 2014 bei rund 100.000 Personen jährlich liegen. Dem entsprechend wurde für Schleswig-Holstein angenommen, dass der Saldo aus Zu- und Fortzügen gegenüber dem Ausland bis 2014 auf etwa 3.200 Personen jährlich ansteigt und dann im Durchschnitt auf diesem Niveau bleibt.

Daneben wird Schleswig-Holstein weiterhin Wanderungsgewinne gegenüber den anderen Ländern haben, insbesondere gegenüber Hamburg. In den nächsten Jahren wird es allerdings zwischen den Ländern weniger Binnenwanderungen geben, da in den für Wanderungen besonders relevanten Altersgruppen immer weniger Menschen leben. Schleswig-Holstein wird deshalb zukünftig nicht mehr so stark von Wanderungsgewinnen gegenüber den neuen Ländern profitieren können, weil die Zahl jüngerer Menschen und damit potentieller Zuwanderer nach Schleswig-Holstein dort deutlich sinkt.

Für die Vorausberechnung wurde daher angenommen, dass der jährliche Wanderungsgewinn insgesamt (Wanderungsgewinn gegenüber dem Bundesgebiet und dem Ausland) bis 2014 auf 9.600 ansteigt und danach auf 7.200 in 2025 zurückgeht (*Diagramm 1*). Insgesamt werden von 2010 bis 2025 voraussichtlich etwa 140.700 Menschen mehr zu- als abwandern. Damit liegt der angenommene Wanderungsgewinn um 11.900 höher als nach der alten Vorausberechnung von 2007.

Die erwarteten jährlichen Wanderungsgewinne des Landes wurden für die Kreisvorausberechnung entsprechend den Entwicklungstrends der letzten Jahre auf die einzelnen Kreise und kreisfreien Städte verteilt. Danach werden alle Kreise und kreisfreien Städte Wanderungsgewinne haben. Lediglich die kreisfreie Stadt Neumünster wird voraussichtlich weiter Wanderungsverluste verzeichnen.

---

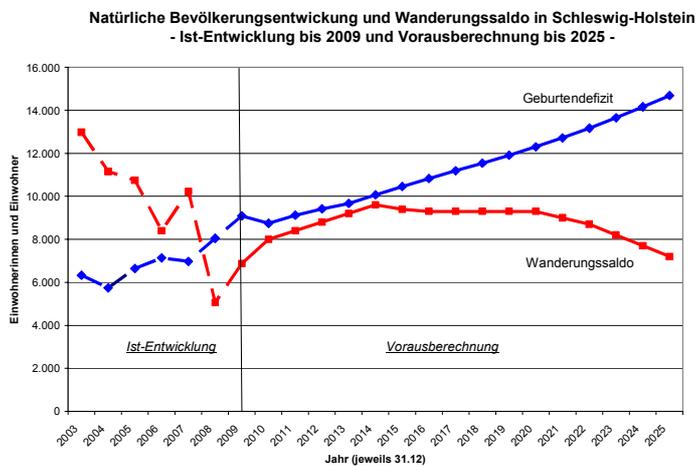
<sup>21</sup> Zusätzlich könnte das Ergebnis zur Bevölkerungsentwicklung von der Bereinigung der Einwohnermelderegister, die in den letzten Jahren vor dem Hintergrund steuerlicher Neuregelungen und des geplanten Zensus verstärkt durchgeführt wurden, beeinflusst worden sein.

<sup>22</sup> Innenministerium (2011).

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Neben den Wanderungen hängt die Einwohnerentwicklung in Schleswig-Holstein zukünftig maßgeblich von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ab, d.h. dem Saldo aus Geburten und Sterbefällen. Die Vorausberechnung für die Kreise und kreisfreien Städte geht entsprechend der Variante 1 W1 der 12. KBV von einer annähernd konstanten Geburtenhäufigkeit und einer weiter steigenden Lebenserwartung aus. Diese grundlegenden Annahmen wurden an die Situation in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten in Schleswig-Holstein angepasst. Insgesamt wurde mit im Durchschnitt 1,41 Kindern je Frau eine leicht höhere Geburtenhäufigkeit als bei der Vorausberechnung 2007 angenommen.

Diagramm 1



Bereits seit Jahren gibt es in Schleswig-Holstein weniger Geburten als Sterbefälle. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren weiter verstärken. D.h., aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung werden zukünftig jedes Jahr mehr Menschen sterben und immer weniger geboren. Allerdings fällt der Rückgang der Geburten bis 2025 noch moderat aus, da die Zahl der Frauen von 20 bis unter 40 Jahren zunächst nur leicht sinkt (Diagramm 2).

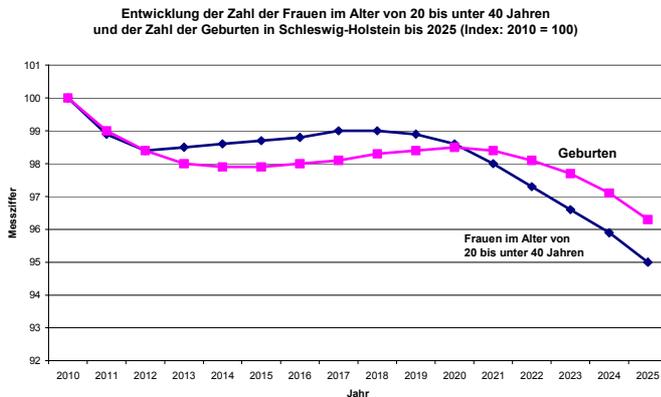
Im Vorausberechnungszeitraum kann es sogar vorübergehend wieder zu einem leichten Geburtenanstieg kommen. Insgesamt wird die Zahl der Geburten von 22.100 im Jahr 2010 nur auf 21.300 in 2025 sinken. Erst danach gehen die Geburtenzahlen stärker zurück. Die Zahl der Sterbefälle wird von rund 30.800 im Jahr 2010 auf 36.000 in 2025 ansteigen. Dadurch wird das Geburtendefizit in Schleswig-Holstein von Jahr zu Jahr größer."

### "Modellrechnung zur Entwicklung der Zahl der Haushalte bis 2025

Für die Modellrechnung zur Entwicklung der Zahl der Haushalte wurden die Haushaltsvorstandsquoten<sup>23</sup> der Volkszählung an die Quoten des Mikrozensus (Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009) angepasst und bis 2025 als konstant angenommen. "

<sup>23</sup> Die Haushaltsvorstandsquote gibt die Wahrscheinlichkeit an, mit der jemand Haushaltsvorstand ist.

Diagramm 2



### "Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfs bis 2025

Haushalte sind Nachfrager nach Wohnungen. Daher ist ihre Entwicklung eine wichtige Bedarfskomponente für die Abschätzung des zukünftigen Wohnungsneubaubedarfs. Weitere Komponenten sind Ersatzbedarf, damit der Wohnungsbestand durch Abriss oder Zusammenlegung von Wohnungen nicht immer weiter absinkt, und eine ausreichend große Leerstandsreserve/Mobilitätsreserve, damit der Wohnungsmarkt gut funktionieren kann."

"Hinsichtlich des Ersatzbedarfs wurde angenommen, dass dieser in der Regel für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei jährlich 0,1% des Bestandes liegt und für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser bei 0,3%."<sup>24</sup> "Darüber hinaus wurde angenommen, dass bis 2025 eine zusätzliche Leerstandsreserve in Höhe von 1% des Wohnungsbestandes erforderlich ist."<sup>25</sup>

Tabelle 6.1 gibt einen Überblick über die einzelnen Prognoseannahmen des Statistischen Amtes bzw. der Landesplanung, die zugleich Grundlage der weiterführenden Berechnungen des IfS waren.

<sup>24</sup> Die Sätze für den Ersatzbedarf wurden einvernehmlich zwischen Landesplanung und IfS abgestimmt. Sie wurden in jeder Gebietseinheit, für die der Wohnungsneubaubedarf ermittelt wurde, auf die jeweiligen Wohnungsbestände in Mehr- und 1-2-Familienhäusern bezogen, womit der jeweiligen lokalen Gebäudestruktur Rechnung getragen wurde. Ausnahmen sind die kreisfreien Städte Kiel und Flensburg, bei denen 0,1% p. a. für den Ersatzbedarf bei Mehrfamilienhäusern angesetzt wurde. Hintergrund ist, dass aufgrund der in beiden Städten sehr hohen Zunahmen neuer Haushalte (Neubedarf) mit einer angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten zu rechnen ist. Diese dürfte dazu führen, dass weniger Wohnungen als in anderen Teilen des Landes auf dem Wohnungsmarkt entfallen (durch Abriss, Zusammenlegung, Umwidmung etc.). Der Ersatzbedarf wird daher voraussichtlich geringer als auf anderen Wohnungsmärkten ausfallen. Auch bei niedrigerem Ersatzbedarf muss zukünftig der Wohnungsbau in beiden Städten wieder deutlich höher sein, um den voraussichtlichen Bedarf zu decken.

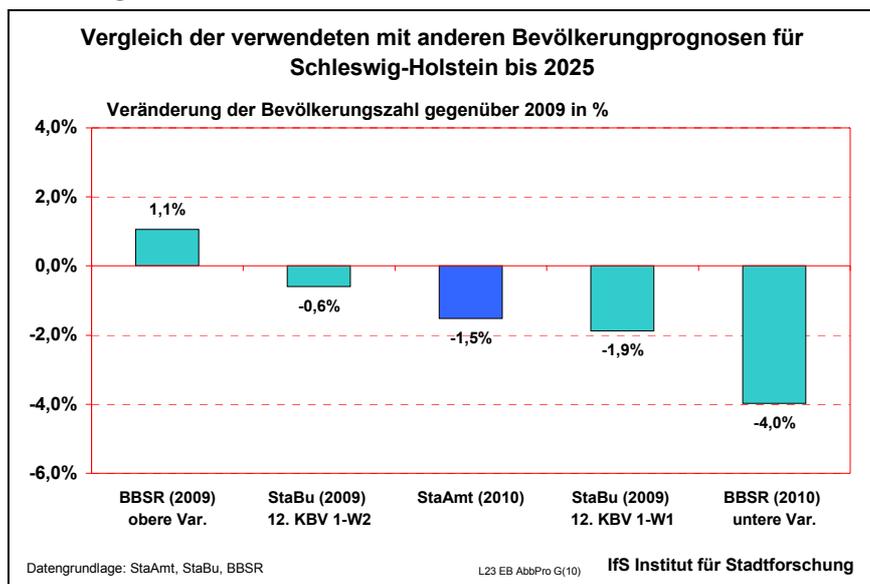
<sup>25</sup> "Dahinter steht die Überlegung, dass ein Teil der Mobilitätsreserve durch bestehende Leerstände bereits abgedeckt ist."

Tabelle 6.1

Annahmen der Vorausberechnungen des Statistischen Amtes und der Landesplanung	
Vorausberechnungsschritt	Annahmen für Zeitraum 2010-2025
<b>Bevölkerungsvorausberechnung (Komponenten)</b>	
Geburten	Rückgang von 22.100 auf 21.300 bis 2025 1,41 Kinder je Frau)
Sterbefälle	Anstieg von 30.800 auf 36.000 in 2025
Wanderungssaldo gesamt	+140.700 von 2010 bis 2025
Wanderungssaldo mit dem Ausland	Anstieg bis 2014 auf etwa +3.200, dann konstant
<b>Haushaltsvorausberechnung (altersspezifische Haushaltvorstandsquoten) (Komponenten)</b>	
- Veränderung Bevölkerungszahl gesamt	ja
- Veränderung Altersstruktur	ja
- Veränderung Kinderzahl	ja
- Verhaltenskomponente (Singularisierung)	nein
<b>Berechnung des Neubaubedarfs (Komponenten)</b>	
Neubedarf Haushalte	Veränderung der Zahl der Haushalte
Ersatzbedarf (in % des Wohnungsbestands)	Mehrfamilienhäuser: 0,3% p. a.* 1-2-Familienhäuser: 0,1% p. a.
Mobilitätsreserve (in % des Bestands)	1,0% (übrige benötigte Reserve durch vorhandene Leerstände abgedeckt)
* Kiel und Flensburg 0,1% p. a.	

Abbildung 6.2 zeigt einen Vergleich der verwendeten mit anderen aktuellen Bevölkerungsprognosen für Schleswig-Holstein. Die Unterschiede resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Annahmen zu den Wanderungssalden Deutschlands gegenüber dem Ausland und den Binnenwanderungssalden der Bundesländer. Die Ergebnisse der verwendeten Bevölkerungsprognose von Statistischem Amt und Landesplanung liegen im mittleren Bereich des Spektrums dargestellter Prognoseergebnisse.

Abbildung 6.2



### 6.1.2 Weitergehende Berechnungen des IfS

Einführend sei darauf hingewiesen, dass im Folgenden in diesem und den nachfolgenden Kapiteln bezogen auf die Vorausberechnungen des Statischen Amtes und der Landesplanung sowie bezogen auf die Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zur Vereinfachung einheitlich der Begriff "Prognose" verwendet wird.

Bei den Berechnungen des IfS wurde derselbe methodische Ansatz gewählt, der bereits bei der Vorgängerstudie des Jahres 2005 angewandt wurde, sodass die Ergebnisse beider Studien vergleichbar sind. Das Mengengerüst der Prognoseergebnisse des Statistischen Amtes und der Landesplanung wurde vom IfS unverändert übernommen.<sup>26</sup> In einem ersten Schritt wurden die Angaben zur Zahl der Haushalte hinsichtlich ihrer Aufteilung auf verschiedene Haushaltsgrößen (Personenzahl) und Haushaltstypen (Kombination aus Alter des Haushaltsvorstands und der Haushaltsgröße) unter Nutzung von Informationen (Quoten) der BBSR-Haushaltsprognose differenziert. Die gewonnenen Informationen sollten dazu dienen, nicht nur ein Bild über die quantitative Veränderung der Haushalte, sondern auch über die Art der künftigen Nachfrage zu gewinnen.

Ein weiterer Schritt bezog sich auf die Differenzierung der Prognoseergebnisse zum künftigen Wohnungsneubau. Hier galt es zwischen dem künftigen Neubaubedarf bzw. der zu erwartenden Nachfrage nach Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und in Mehrfamilienhäusern zu unterscheiden. Für diesen Schritt wurden bis 2025 fortgeschriebene haushaltstypenbezogene Eigentümerquoten verwendet, die vom BBSR auf der Ebene von Regionen zur Verfügung gestellt wurden. Sie wurden vom IfS weiter räumlich heruntergebrochen und dienten in Verbindung mit weiteren Annahmen und methodischen Schritten als Grundlage für die Ermittlung der Anteile verschiedener Bauformen.<sup>27</sup> Die durch diese Schritte gewonnenen Informationen sind von Bedeutung, um nicht nur Aussagen zur künftig benötigten Zahl von neugebauten Wohnungen, sondern auch zur Art der Wohnungen machen zu können.

Zusätzlich wurde vom IfS eine tiefere Regionalisierung der Prognoseergebnisse des Statistischen Amtes bzw. der Landesplanung, die auf der Ebene der kreisfreien Städte und Kreise vorliegen, vorgenommen. Diese erstreckte sich auf die 18 Mittelzentren, deren

---

<sup>26</sup> Mit Ausnahme der Annahmen zum Ersatzbedarf, die gemeinsam von Landesplanung und IfS getroffen wurden.

<sup>27</sup> Es wurde berücksichtigt, welcher Anteil der Neueigentümer die Eigentumsbildung nicht in neugebauten 1-2-Familienhäusern, sondern in Eigentumswohnungen oder im Bestand realisiert. Hierbei wurde auf Erfahrungswerte der Bautätigkeit bzw. Eigentumsbildung in der Vergangenheit zurückgegriffen. Sofern sich aus der Eigentumsbildung rechnerisch unplausibel niedrige Anteile von Mehrfamilienhäusern am Neubaubedarf ergaben, wurde der Anteil der 1-2-Familienhäuser auf etwa vier Fünftel begrenzt.

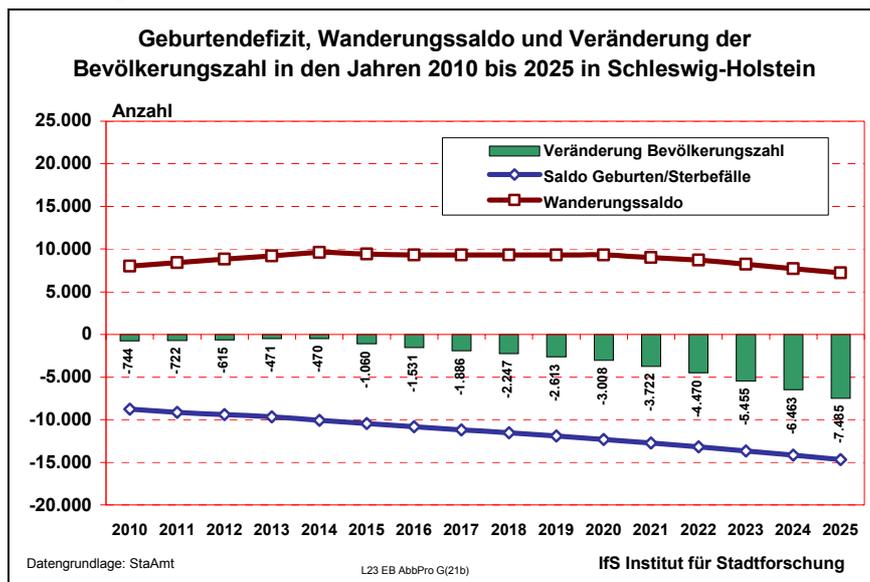
Umlandräume und die jeweils verbleibenden Teilgebiete der Kreise sowie auf die Umlandräume von Hamburg, Lübeck und Kiel. Die Kreisergebnisse der Prognose wurden dabei auf der Grundlage von Trendanalysen und Verteilungsmodellen unter Berücksichtigung der lokalen Strukturen auf die tieferen Gebietseinheiten heruntergebrochen.<sup>28</sup> Die Ergebnisse werden als spitz berechnete Werte ausgewiesen, um Rundungsabweichungen möglichst gering zu halten und die Nutzung der Ergebnisse durch Dritte zu erleichtern.

## 6.2 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose von Statistischem Amt und Landesplanung zeigen, dass der demographische Wandel in Schleswig-Holstein spürbar weiter voranschreitet. Er macht sich bis 2025 deutlich bei der Veränderung der Bevölkerungszahl bemerkbar.

Wie Abbildung 6.3 zeigt, ist nach den Prognoseergebnissen von Statistischem Amt und Landesplanung in Schleswig-Holstein bis 2014 mit einem eher moderaten jährlichen Rückgang der Bevölkerungszahl zu rechnen, der sich allerdings ab 2015 merklich verstärkt. Der wesentliche Grund hierfür ist das bis 2025 spürbar steigende Geburtendefizit (negativer Saldo aus Zahl der Geburten und Sterbefälle), das nicht durch die Wanderungsgewinne kompensiert wird. Insgesamt sinkt die Bevölkerungszahl von Schleswig-Holstein von 2.832.027 im Jahr 2009 um 42.962 auf 2.789.065 im Jahr 2025.

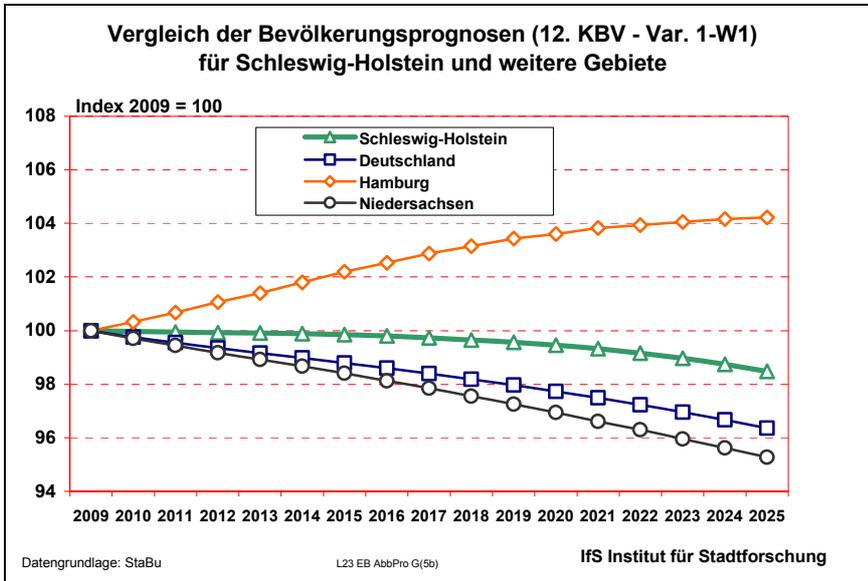
Abbildung 6.3



<sup>28</sup> Für eine detaillierte Beschreibung des Vorgehens vgl. IfS (2004).

Abbildung 6.4 zeigt die Entwicklung der Bevölkerungszahl in Schleswig-Holstein im Vergleich zur jener in Deutschland insgesamt sowie den Nachbarländern Hamburg und Niedersachsen (12. KBV, Variante 1-W1).

Abbildung 6.4



Schleswig-Holstein weist mit einem Rückgang von 2009 bis 2025 um 1,5% eine weniger ungünstige Bevölkerungsentwicklung auf als Deutschland gesamt, das einen Rückgang um 3,6% verzeichnet. Im Vergleich zu Hamburg mit einem Plus von 4,2% ist die Entwicklung in Schleswig-Holstein deutlich ungünstiger, gegenüber Niedersachsen mit einem Minus von 4,7% jedoch spürbar günstiger.

### 6.3 Künftige Entwicklung der privaten Haushalte

Die weiteren Ausführungen widmen sich der Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte. Diese ist für die Bewertung der künftigen Entwicklung der Nachfrage aussagekräftiger als die Entwicklung der Bevölkerungszahl, da Wohnungen von Haushalten und nicht von Personen nachgefragt werden.

Trotz sinkender Bevölkerungszahl steigt die Zahl der Haushalte in Schleswig-Holstein in den nächsten Jahren aufgrund der weiter fortschreitenden Haushaltsverkleinerung (rückläufige Personenzahl pro Haushalt durch weniger Kinder, Alterung, Tendenz zum Alleinleben) zunächst weiter an. In der Folge steigt die Zahl der Haushalte bis 2021 um 47.778. Im Jahr 2022 setzt sich jedoch erstmals im Ergebnis der sich verstärkende Bevölkerungsrückgang durch, sodass es zu einem leichten Rückgang der Haushaltszahl kommt, der

sich bis 2025 verstärkt. In den Jahren 2022 bis 2025 sinkt die Zahl der Haushalte insgesamt um 4.886. Im Ergebnis liegt die Zahl der Haushalte im Jahr 2025 gegenüber Ende 2009 um 42.892 höher (Abbildung 6.5).

Abbildung 6.5

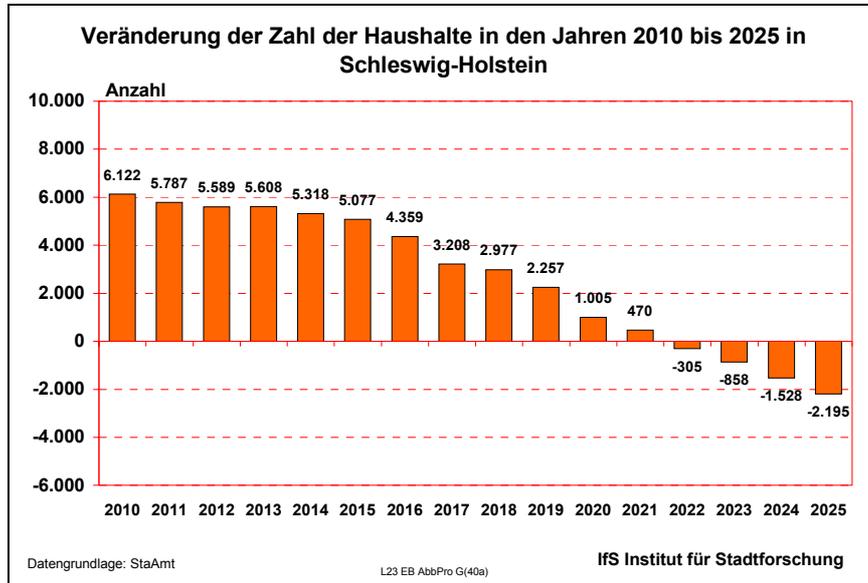


Abbildung 6.6 zeigt die prozentuale Veränderung der Zahl der Haushalte bis 2025 für Kreisgruppen und aus Vergleichsgründen zusätzlich die prozentuale Veränderung der Bevölkerung. Trotz einer Verkleinerung der Bevölkerungszahl um 1,5% steigt die Zahl der Haushalte bis 2025 in Schleswig-Holstein um 3,2%. Den stärksten Anstieg der Nachfrage bzw. der Zahl der Haushalte bis 2025 (6,3%; Bevölkerung 1,6%) verzeichnen die Umlandkreise von Hamburg. Die kreisfreien Städte haben insgesamt nur eine leichte Zunahme der Haushaltszahl (1,8%) zu erwarten, weil sie neben einer geringen Zunahme der Bevölkerungszahl (0,4%) eine im Vergleich zu den übrigen Kreisgruppen unterdurchschnittliche Verkleinerung der Haushaltsgröße aufweisen. Die Nachbarkreise von Kiel haben aufgrund eines erheblichen Bevölkerungsrückgangs (-4,9%) nur eine sehr gering wachsende Haushaltszahl (0,8%) bis 2025. Die nördlichen Kreise und Ostholstein haben trotz spürbarer Bevölkerungsverluste (-3,8%) einen Anstieg der Haushaltszahl (2,9%) zu verzeichnen. Bei den südwestlichen Kreisen ist der Bevölkerungsverlust dagegen so groß (-7,4%), dass sich die Zahl der Haushalte leicht verkleinert (-0,7%). Insgesamt ergeben sich in den kommenden Jahren regional unterschiedliche Entwicklungen bei der Haushaltszahl bzw. der Wohnungsnachfrage: Die Umlandkreise von Hamburg gewinnen spürbar, während die übrigen Kreisgruppen entweder von eher geringen Zuwächsen oder von leichten Verlusten gekennzeichnet sind.

Abbildung 6.6

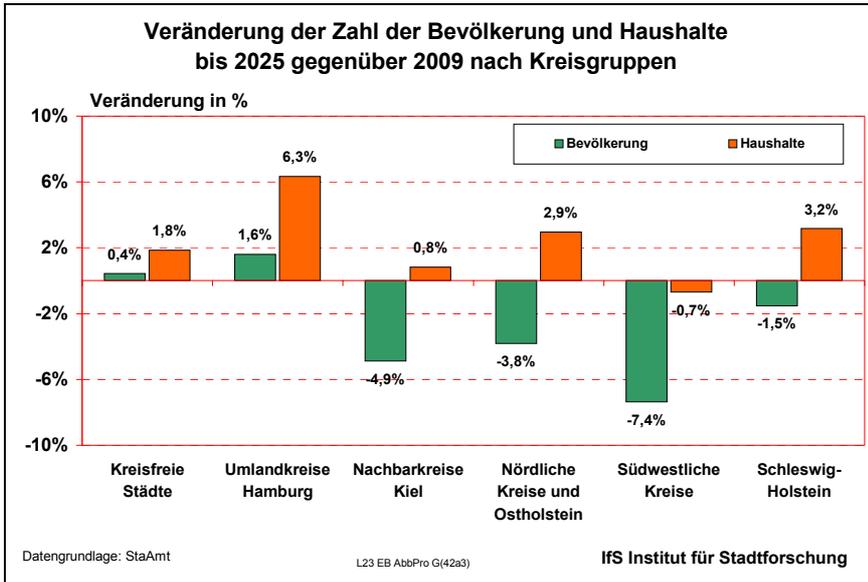


Tabelle 6.2 gibt einen Überblick über die Veränderung der Zahl der Haushalte in den Kreisgruppen in den einzelnen Zeitabschnitten bis 2025. Es wird deutlich, dass nur im ersten Zeitabschnitt (Jahre 2010 bis 2015) in allen Kreisgruppen noch ein Zuwachs der Haushalte zu erwarten ist.

Tabelle 6.2

Entwicklung der Zahl der Haushalte 2009 bis 2025 nach Kreisgruppen						
	Kreisfreie Städte	Umlandkreise Hamburg	Nachbarkreise Kiel	Nördliche Kreise und Ostholstein	Südwestliche Kreise	Schleswig-Holstein
Anzahl der Haushalte						
Jahr						
2009	339.935	444.543	181.880	265.891	124.633	1.356.882
2015	346.273	460.835	184.880	272.462	125.933	1.390.384
2020	347.872	469.871	185.461	275.209	125.777	1.404.190
2025	346.181	472.704	183.373	273.720	123.797	1.399.774
Veränderung der Anzahl						
Jahre						
2010-2015	6.338	16.292	3.000	6.571	1.301	33.502
2016-2020	1.599	9.036	581	2.747	-157	13.806
2021-2025	-1.691	2.833	-2.088	-1.489	-1.980	-4.416
2010-2025	6.245	28.161	1.493	7.829	-836	42.892
Veränderung der Anzahl in %						
Jahre						
2010-2015	1,9%	3,7%	1,6%	2,5%	1,0%	2,5%
2016-2020	0,5%	2,0%	0,3%	1,0%	-0,1%	1,0%
2021-2025	-0,5%	0,6%	-1,1%	-0,5%	-1,6%	-0,3%
2010-2025	1,8%	6,3%	0,8%	2,9%	-0,7%	3,2%

Datengrundlage: StaAmt  
L23 EB AbbPro

Im zweiten Zeitabschnitt (Jahre 2016 bis 2020) setzt bei den südwestlichen Kreisen als einziger Kreisgruppe eine negative Entwicklung ein. Im dritten Zeitabschnitt (Jahre 2021 bis 2025) weist nur noch die Kreisgruppe der Umlandkreise von Hamburg einen leichten Zuwachs auf, bei allen übrigen Kreisgruppen findet ein Rückgang der Zahl der Haushalte bzw. der Wohnungsnachfrager statt.

Abbildung 6.7 und Abbildung 6.8 zeigen die Entwicklung der Zahl der Haushalte für die einzelnen kreisfreien Städte und Kreise in Form von prozentualen und absoluten Werten. Bei den kreisfreien Städten haben Neumünster (-4,2%) und Lübeck (-1,8%) und bei den Landkreisen Dithmarschen (-1,2%) und Steinburg (-0,1%) bis 2025 mit einem Rückgang der Zahl der Haushalte zu rechnen, alle übrigen kreisfreien Städte und Kreise verzeichnen Zuwächse.

Unter den kreisfreien Städten verzeichnet Flensburg (9,2%) den höchsten Zuwachs. In Kiel steigt die Zahl der Haushalte bis 2025 um 4,0% an. Unter den Landkreisen liegt der Kreis Stormarn (9,3%) an der Spitze, die Kreise Rendsburg-Eckernförde (1,0%) und Plön (0,4%) sind die mit den geringsten Zuwächsen. Auffällig ist die große Diskrepanz zwischen der eher moderaten Entwicklung des Kreises Schleswig-Flensburg (2,2%) und dem starken Zuwachs der Stadt Flensburg (9,2%), was auf ein starkes Gefälle in der Stadt-Umland-Entwicklung hindeutet.

Abbildung 6.7

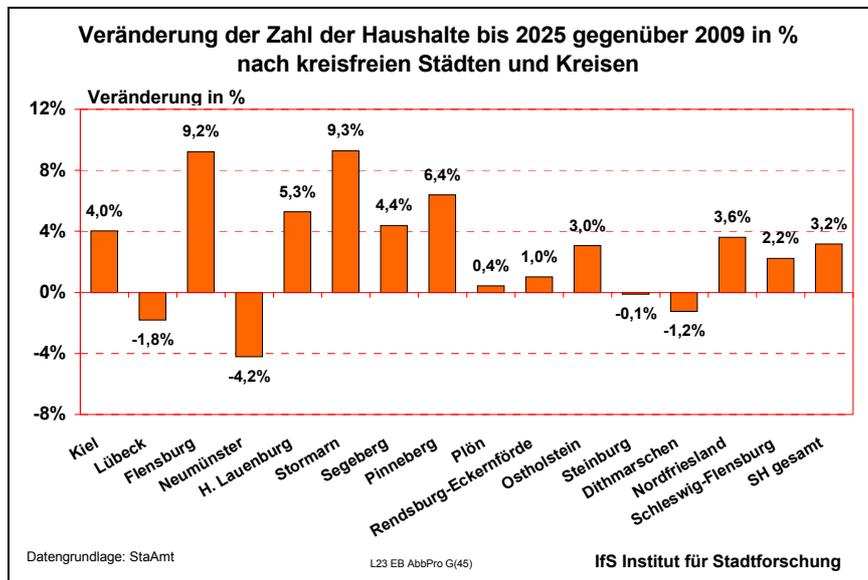
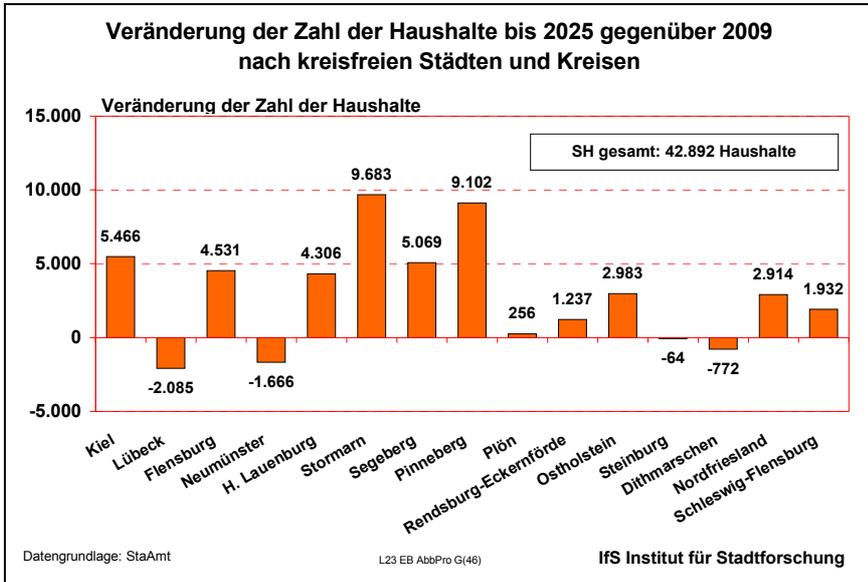


Abbildung 6.8



## 6.4 Künftige Veränderung der Nachfragergruppen

In diesem Abschnitt wird ergänzend zur Entwicklung der Gesamtzahl der Haushalte bzw. zum Neubaubedarf dargestellt, wie sich die Zahl verschiedener Haushaltsgrößen bzw. Haushaltstypen künftig verändern wird. Hiermit lassen sich Informationen gewinnen, mit welcher Art von Nachfrage künftig gerechnet werden muss. Die dargestellten Zahlen basieren - wie bereits eingangs des Kapitels dargestellt - auf dem Mengengerüst der Haushaltsprognose vom Statistischen Amt bzw. von der Landesplanung sowie darauf aufbauenden Berechnungen des IfS unter Nutzung der Informationen der BBSR-Prognose. Aufgrund von Rundungen können sich gewisse Abweichungen zu den zuvor dargestellten Ergebnissen ergeben.

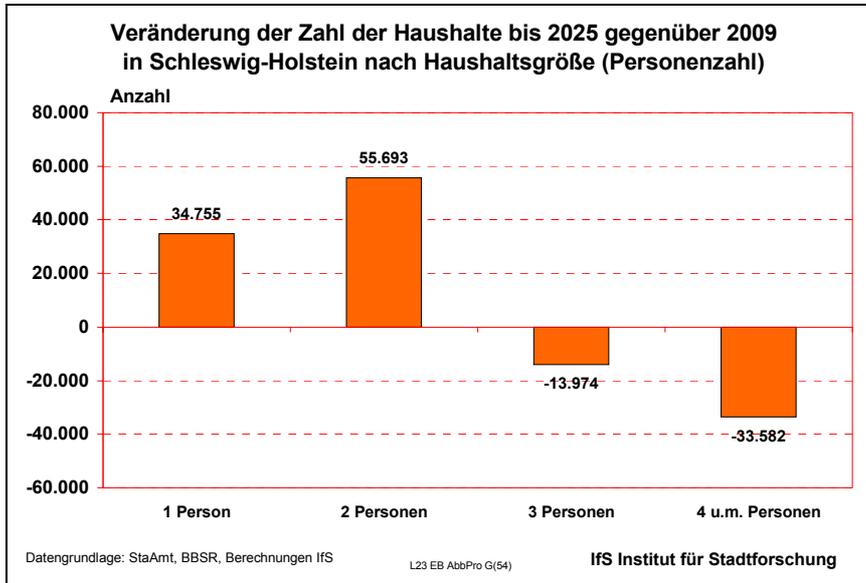
### 6.4.1 Entwicklung unterschiedlicher Haushaltstypen

Im Folgenden wird auf die Entwicklung unterschiedlicher Haushaltstypen eingegangen. Dabei werden die Merkmale Haushaltsgröße (Personenzahl), Alter (des Haushaltsvorstands) und Kombinationen beider Merkmale berücksichtigt.

Geringe Geburtenrate, Singularisierung (Tendenz zum Alleinleben) und steigender Anteil der älteren Generation führen dazu, dass sich künftig die Zahl der größeren Haushalte verringert und die Zahl der kleineren Haushalte steigt. Die Zahl der Haushalte mit vier und

mehr Personen wird sich bis 2025 um ca. 34.000 und die Zahl der Haushalte mit drei Personen um ca. 14.000 verringern. Es wird demnach künftig weniger Familienhaushalte mit Kindern geben (Abbildung 6.9).

Abbildung 6.9



Bis 2025 ist zugleich ein spürbarer Anstieg der Einpersonenhaushalte (ca. 35.000) und insbesondere der Zweipersonenhaushalte (ca. 56.000) zu erwarten. Einem Plus von ca. 90.000 kleineren Haushalten (mit 1 oder 2 Personen) steht demnach ein Minus von 47.000 größeren Haushalten gegenüber. Die künftige Nachfrage nach Wohnungen wird demnach noch wesentlich stärker als heute von kleinen Haushalten geprägt sein.

Aus der Haushaltsgröße lassen sich erste wichtige Hinweise zur künftigen Nachfrage gewinnen, jedoch können sich hinter Haushalten mit gleicher Personenzahl sehr unterschiedliche Nachfragertypen verbergen. Beispielsweise kann es sich bei Einpersonenhaushalten um einen jungen Single oder eine alleinstehende Rentnerin handeln, die sich in ihrem Nachfrageverhalten sehr unterscheiden. Aus diesem Grund wurde eine weitere Differenzierung in unterschiedliche Haushaltstypen vorgenommen, bei denen die Merkmale Haushaltsgröße und Alter (Haushaltsvorstand) berücksichtigt werden.

Abbildung 6.10 und Abbildung 6.11 zeigen die bis 2025 zu erwartende Veränderung der Nachfrage anhand von acht Haushaltstypen. Zum einen werden die Veränderung der Anzahl der Haushalte und zum anderen die prozentuale Veränderung dargestellt.

Abbildung 6.10

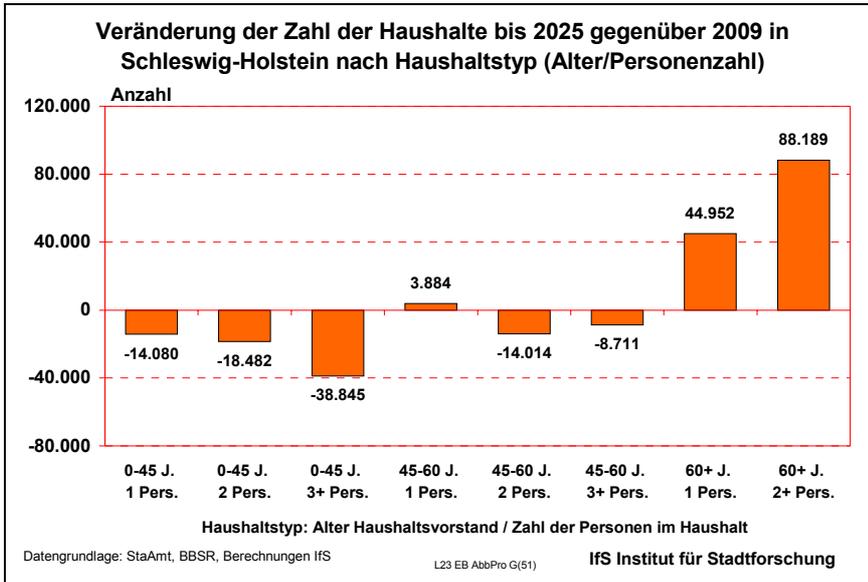
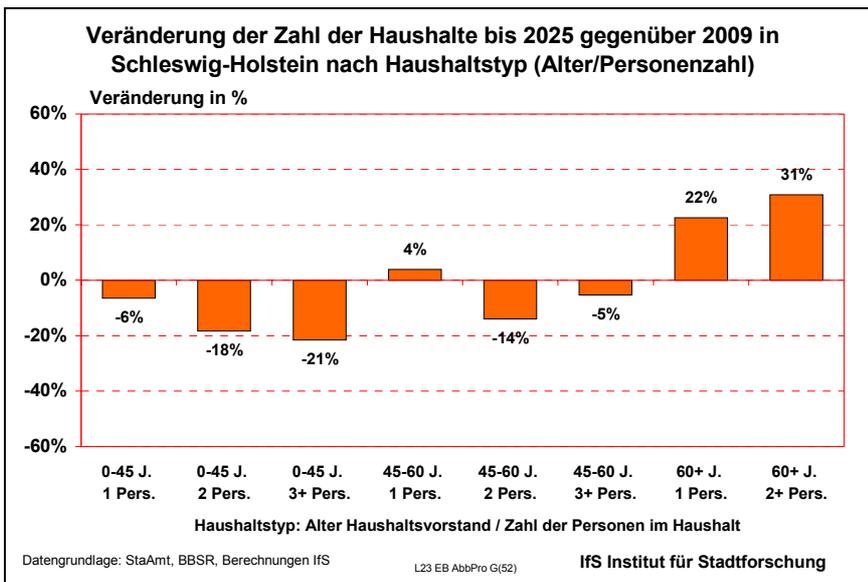


Abbildung 6.11



Bei den jungen Haushalten (bis 45 Jahre) wird es bei allen drei Haushaltsgrößen zu einem Rückgang der Haushalte kommen, insbesondere jedoch bei denen mit drei und mehr Personen (ca. -39.000). Insgesamt wird sich die Zahl der Haushalte bei dieser Altersgruppe um ca. 71.000 reduzieren. Der Rückgang wiegt bei der Wohnungsnachfrage in besonderem Maße, da diese Altersgruppe typischerweise von einer Phase der Wohnflächenerweiterung und Wohnstandardverbesserung bzw. von verstärkter Eigentumsbildung geprägt ist.

Bei den Haushalten im mittleren Alter (45 bis 60 Jahre) ist insgesamt ein Rückgang von ca. 19.000 bis zum Jahr 2025 zu erwarten. Während die Zahl der Einpersonenhaushalte dieser Altersgruppe leicht steigen wird, wird die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen und insbesondere die der Zweipersonenhaushalte sinken. Der leichte Zuwachs der Einpersonenhaushalte bei dieser Altersgruppe ist darauf zurückzuführen, dass die Singularisierung (Verhaltenstrend zum Alleinleben) nicht mehr nur ein Phänomen ist, das bei jüngeren Haushalten festzustellen ist, sondern inzwischen auch bei der mittleren Generation verstärkt zum Tragen kommt.

Einzig bei den älteren Haushalten (60 und mehr Jahre) ist ein spürbarer Zuwachs (ca. 133.000 Haushalte) bis 2025 zu erwarten. Dabei wird der Anstieg der älteren Haushalte mit zwei und mehr Personen (88.000) fast doppelt so hoch sein wie bei den älteren Einpersonenhaushalten (45.000). Der Grund für den starken Zuwachs der Zweipersonenhaushalte in dieser Altersgruppe liegt in der Fortsetzung eines Trends, der bereits seit etlichen Jahren zu beobachten ist: einer rückläufigen Zahl von alleinstehenden Kriegswitwen und dem Hineinwachsen von Jahrgängen, bei denen die Anzahl von Männern und Frauen ausgeglichener ist bzw. die einen höheren Anteil von Paaren aufweisen als die älteren, stärker vom Krieg betroffenen Jahrgänge.

Da Haushalte mit zwei und mehr Personen mehr Wohnfläche benötigen und über eine höhere Kaufkraft verfügen als Einpersonenhaushalte, hat der weitere Anstieg ihrer Anzahl bei der älteren Generation anhaltenden Einfluss auf die Veränderungen bei der Nachfrage. Zwar haben Ältere in der Regel bereits eine ausreichend große Wohnung und ihre Mobilitätsbereitschaft ist erfahrungsgemäß spürbar geringer als die der mittleren und insbesondere jungen Generation. Aufgrund steigender Kaufkraft und gegenüber früheren älteren Generationen veränderten Lebensweisen steigen ihre Qualitätsansprüche an die Wohnungen und die Bereitschaft zur Mobilität. Die älteren Haushalte stellen daher künftig nicht nur eine sich von der Anzahl her vergrößernde, sondern auch eine sich bei der Wohnungswahl verändernde und für Vermieter an Attraktivität gewinnende Nachfragergruppe dar.

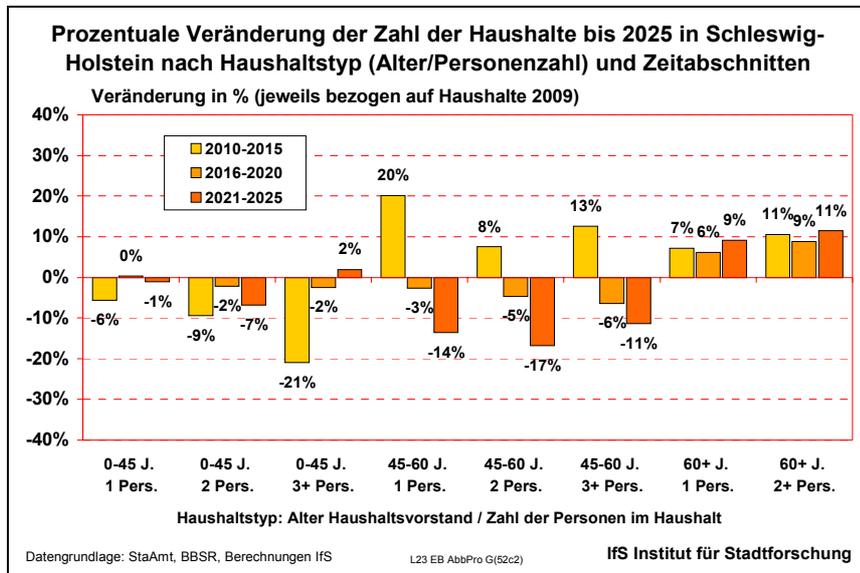
Da die Haushaltstypen unterschiedlich stark besetzt sind, ist es aus Vergleichsgründen sinnvoll, zusätzlich ihre prozentuale Veränderung bis 2025 zu analysieren (siehe Abbildung 6.11). Besonders deutlich wird bei Betrachtung der prozentualen Veränderung, dass bei den älteren Haushalten der Unterschied zwischen der Entwicklung von Haushalten mit zwei und mehr Personen (31%) und Einpersonenhaushalten (22%) spürbar geringer ist als bei der Betrachtung der Veränderung der Anzahl.

## 6.4.2 Analyse der Nachfrageentwicklung in einzelnen Zeitabschnitten

Zusätzlich zur Untersuchung der längerfristigen Nachfragetrends bis 2025 ist für das wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Handeln von Interesse, ob es im Zeitverlauf Brüche gibt bzw. ob sich die mittelfristige von der langfristigen Entwicklung unterscheidet. Deshalb wird im Folgenden die Entwicklung bis 2025 für einzelne Zeitabschnitte betrachtet.

Abbildung 6.12 zeigt die prozentuale Veränderung der Haushalte bei den einzelnen Haushaltstypen für drei Zeitabschnitte bis 2025 jeweils bezogen auf die Haushalte des Jahres 2009 (=100%). Als relativ kontinuierlich stellt sich die Entwicklung bei den Haushaltstypen der Altersgruppe ab 60 Jahren über die drei Zeitabschnitte dar.

Abbildung 6.12



Erhebliche Brüche zeigen sich dagegen bei der mittleren Altersgruppe, bei der alle drei Haushaltsgrößen im ersten Zeitabschnitt (2010 bis 2015) einen spürbaren Zuwachs, im zweiten Zeitabschnitt (2016 bis 2020) einen leichten Rückgang und im dritten Zeitabschnitt (2021 bis 2025) einen starken Rückgang aufweisen. Bezogen auf diese Altersgruppe wird die Nachfrage demnach zunächst zunehmen und sich später merklich reduzieren. Ähnliches gilt auch für die Altersgruppe bis 45 Jahre, jedoch unter anderen Vorzeichen. Während die drei Haushaltsgrößen im ersten Zeitabschnitt noch relativ hohe Verluste aufweisen, fallen diese im zweiten Zeitabschnitt nur noch gering aus und bei den Einpersonenhaushalten zeigt sich ein leichtes Plus. Im dritten Zeitabschnitt sind die Ent-

wicklungen zwischen den Haushaltsgrößen dieser Altersgruppe uneinheitlich (von leichter Zunahme bis starkem Rückgang).

Anhand der dargestellten Entwicklungen bei den einzelnen Haushaltstypen wird deutlich, dass sich die Veränderung der Nachfrage über den Prognosezeitraum nicht als gleichmäßig oder gleichgerichtet darstellt. Vielmehr weist sie (mit Ausnahme der Gruppe der älteren Haushalte) überwiegend erhebliche Brüche und Richtungswechsel auf. Die langfristigen Entwicklungstrends bis 2025 zeigen sich demnach bezogen auf einzelne Nachfragegruppen noch nicht aktuell oder kurz- bis mittelfristig, sondern stellen sich erst mit gewisser zeitlicher Verzögerung ein.

#### **6.4.3 Vertiefende Betrachtung der Altersgruppe 30 bis 50 Jahre**

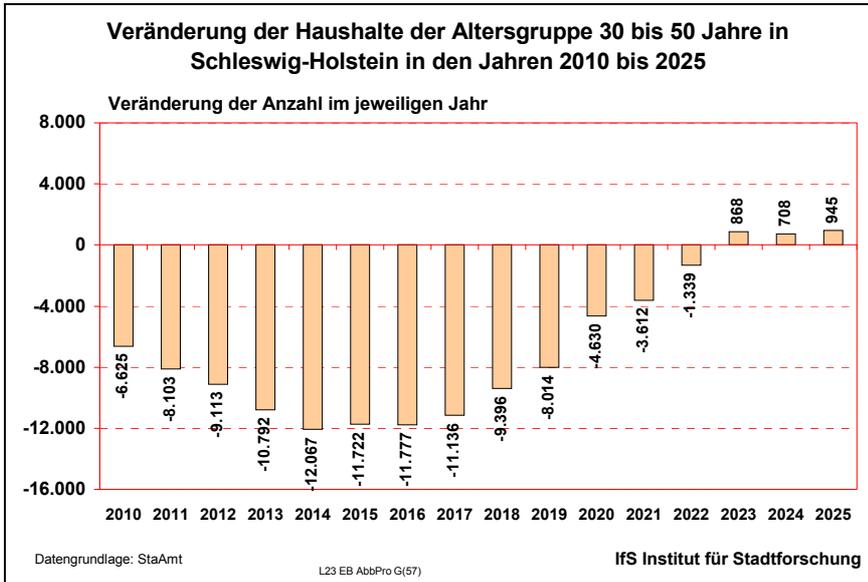
Im Folgenden wird speziell auf Haushalte im Alter von 30 bis 50 Jahren eingegangen. Diese Altersgruppe ist für die künftige Entwicklung der Nachfrage von besonderem Interesse, weil in dieser Lebensphase typischerweise in Verbindung mit steigender Kaufkraft die stärkste Wohnflächenerweiterung und Wohnstandardverbesserung stattfindet. Die Haushalte der Altersgruppe 30 bis 50 Jahre sind nicht nur für die Nachfrage im Geschosswohnungsbau bzw. bei Mietwohnungen von großer Bedeutung, sondern es handelt sich auch um eine Schwerpunktgruppe der Eigentumsbildung, wenngleich nicht unerhebliche Anteile der Eigentumsbildung auf andere Altersgruppen (unter 30 Jahre bzw. 50 und mehr Jahre) entfallen.<sup>29</sup>

Wie Abbildung 6.13 zeigt, unterliegen die Haushalte der Altersgruppe 30 bis 50 Jahre aktuell einem starken Schrumpfungsprozess: Im Jahr 2010 dürften sie sich um ca. 7.000 Haushalte verringert haben. Der Rückgang wird sich in den nächsten Jahren bis auf einen Höchstwert von gut 12.000 Haushalten im Jahr 2014 beschleunigen und bis ca. 2016 etwa dieses Niveau halten. Der Grund für den Rückgang ist das Hineinwachsen der geburtschwachen Jahrgänge in diese Altersgruppe und das Herauswachsen der geburtenstarken Jahrgänge aus dieser Altersgruppe.

---

<sup>29</sup> Dieser Befund ergab sich aus der Analyse der vom BBSR bereitgestellten haushaltstypenbezogenen Eigentümerquoten bzw. deren Veränderung bis 2025.

Abbildung 6.13



Nach 2016 wird sich der Rückgang bei der Altersgruppe 30 bis 50 Jahre spürbar reduzieren und in den letzten drei Jahren des Prognosezeitraums (2022 bis 2025) in einen leichten Zuwachs übergehen, der durch das Hineinwachsen der Kindergeneration der geburtenstarken Jahrgänge verursacht (und außerhalb des hier verwendeten Betrachtungszeitraums bis 2025 von einem erneuten Rückgang dieser Altersgruppe abgelöst) wird.

Die Haushalte der Altersgruppe von 30 bis 50 Jahren werden in den kommenden Jahren gegenüber ihrer Zahl von 2009 erheblich geschmälert: bis 2015 um 12%, bis 2020 um 21%. Damit wird eine relativ kaufkräftige Nachfragergruppe in den kommenden Jahren erheblich an quantitativer Bedeutung verlieren.

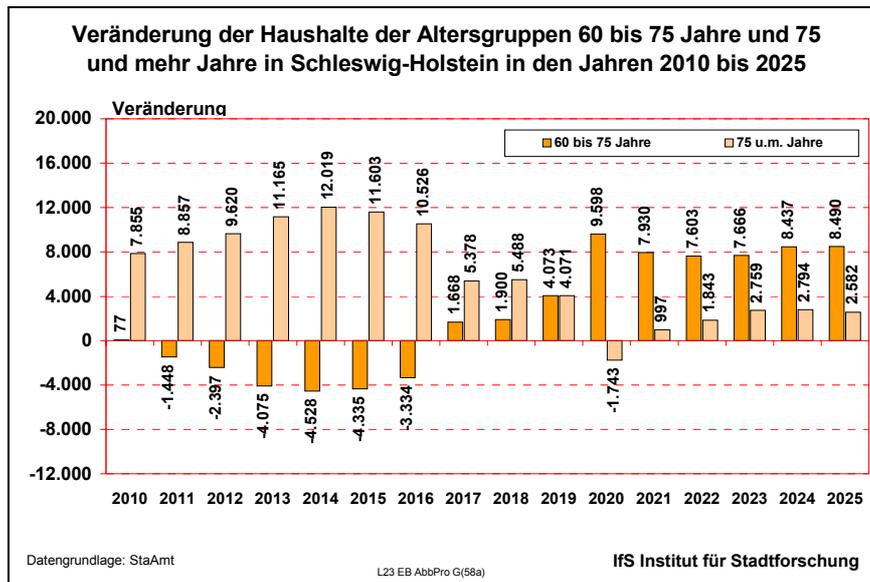
#### 6.4.4 Vertiefende Betrachtung der Altersgruppe mit 60 und mehr Jahren

Im Folgenden wird die Altersgruppe mit 60 und mehr Jahren vertieft betrachtet. Dabei wird innerhalb der älteren Generation zwischen jüngeren Haushalten mit 60 bis 75 Jahren und älteren Haushalten mit 75 und mehr Jahren unterschieden, die tendenziell einen unterschiedlichen Aktivitätsgrad und Versorgungsbedarf aufweisen, was Einfluss auf die für sie geeigneten bzw. von ihnen nachgefragten Wohnungen und Wohnformen hat.

Wie Abbildung 6.14 zeigt, weisen beide Altersgruppen der älteren Generation zeitweise gegenläufige Entwicklungen auf: Während die Zahl der Haushalte mit 60 bis 75 Jahren bis 2016 leicht rückläufig ist, verzeichnen die Haushalte mit 75 und mehr Jahren in diesem

Zeitraum spürbare Zuwächse. Der Rückgang bei der Altersgruppe mit 60 bis 75 Jahren hängt damit zusammen, dass die Geburtsjahrgänge des zweiten Weltkriegs in diese Altersgruppe aufrücken. Trotz dieses Rückgangs steigt die Haushaltszahl der Altersgruppe mit 60 und mehr Jahren insgesamt bis 2016, da die Altersgruppe ab 75 Jahre stark wächst. Ab 2017 steigt die Zahl der Haushalte bei beiden Altersgruppen nahezu durchgängig, wobei der Zuwachs bei der Altersgruppe 60 bis 75 Jahre insgesamt bis 2025 größer ist als bei der Altersgruppe 75 und mehr Jahre.

Abbildung 6.14



Es wird deutlich, dass die Zahl der Haushalte im Alter von 60 und mehr Jahren bis 2025 zwar durchgängig wächst, dass jedoch verschiedene Phasen zu unterscheiden sind, was die Alterszusammensetzung angeht. In einer ersten Phase steigt die Zahl jüngerer Alter, während die Zahl älterer Alter sinkt. In einer zweiten Phase von 2017 bis 2025 wachsen beide Altersgruppen, wobei jedoch die jüngeren Alten die größere Bedeutung für die Zunahme haben.

## 6.5 Regionale Entwicklung der Haushaltstypen

Tabelle 6.3 gibt einen Überblick über die Veränderung der Anzahl bei den einzelnen Haushaltstypen unterschieden nach Kreisgruppen bzw. einzelnen kreisfreien Städten und Kreisen. Insgesamt zeigt sich überwiegend eine ähnliche Grundtendenz, wie sie bereits auf Landesebene festgestellt wurde: Bei den einzelnen Haushaltstypen der Altersgruppe bis 45 Jahre reduziert sich in der Regel die Anzahl bis 2025 (teilweise Ausnahmen bei

Flensburg, Kiel und Stormarn), wogegen die Anzahl bei den Haushaltstypen der älteren Generation durchweg zunimmt.

Bei differenzierter Betrachtung einzelner Haushaltstypen lassen sich trotz der gemeinsamen Grundtendenz dennoch zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den Kreisgruppen feststellen: Auffällig ist beispielsweise, dass der Rückgang der jungen Haushalte (bis 45 Jahre) bis 2025 in den kreisfreien Städten und den Umlandkreisen von Hamburg unterdurchschnittlich ist bzw. wesentlich geringer ist als in den Nachbarkreisen von Kiel, den nördlichen Landkreisen und Ostholstein sowie den südwestlichen Kreisen, die massiv junge Haushalte einbüßen.

Bei den älteren Haushalten (60 und mehr Jahre) verzeichnen die kreisfreien Städte einen unterdurchschnittlichen Zuwachs, während deren Anzahl in den übrigen Kreisgruppen überdurchschnittlich zunimmt. Die Auswirkungen des demographischen Wandels bis 2025 in Form einer Abnahme jüngerer und Zunahme älterer Haushalte machen sich demnach in den kreisfreien Städten weitaus weniger drastisch bemerkbar als in den übrigen Kreisgruppen, die sich auf eine sehr starke altersspezifische Veränderung der Nachfragerstruktur einrichten müssen.

Aber auch innerhalb der Kreisgruppen gibt es bezogen auf die einzelnen Haushaltstypen zum Teil große Unterschiede und gegengerichtete Entwicklungen. So verzeichnet beispielsweise Flensburg bei den jungen Ein- und Zweipersonenhaushalten einen Anstieg der Anzahl bis 2025, während in den übrigen drei kreisfreien Städten bei diesem Haushaltstyp ein deutlicher Rückgang stattfindet. Noch wesentlich stärker ist der Rückgang der Zahl der jungen Ein- und Zweipersonenhaushalte allerdings in einigen der Landkreise (beispielsweise im Kreis Plön). Bezogen auf die älteren Haushalte (ab 60 Jahre) weist unter den kreisfreien Städten Kiel den höchsten Zuwachs bis 2025 auf, sowohl bei den älteren Einpersonenhaushalten (25%) als auch bei den älteren Zweipersonenhaushalten (35%). Unter den Landkreisen ist der Zuwachs bezogen auf die älteren Einpersonenhaushalte im Kreis Plön am höchsten (32%) und im Kreis Ditmarschen am niedrigsten (18%). Bezogen auf die älteren Zweipersonenhaushalte verzeichnet der Kreis Schleswig-Flensburg unter den Landkreisen (37%) den stärksten und der Kreis Ditmarschen (27%) den geringsten Zuwachs. Die einzelnen kreisfreien Städte und Kreise sind demnach künftig nicht nur von einer sehr unterschiedlichen Gesamtentwicklung der Nachfrage bzw. Haushalte betroffen (siehe oben), sondern auch von sehr unterschiedlichen alters- und haushaltsgrößenspezifischen Verlagerungen der Nachfragerstruktur.

Tabelle 6.3

<b>Künftige Entwicklung der Zahl der Haushalte in den kreisfreien Städten und Kreisen nach Haushaltstyp</b>									
<b>Anzahl im Jahr 2009</b>									
Haushalte mit ... (Alter Haushaltsvorstand) und ... (Personenzahl)									
<b>Kreisfreie Stadt/Kreis</b>	0 bis 45 Jahren			45 bis 60 Jahren			60 und mehr Jahren		<b>gesamt</b>
	1	2	3 u. m.	1	2	3 u. m.	1	2 u. m.	
	Person	Personen	Personen	Person	Personen	Personen	Person	Personen	
Kiel	37.315	14.653	14.162	13.096	10.751	9.157	19.342	17.583	136.060
Lübeck	25.098	10.414	10.698	10.641	9.081	8.352	20.918	19.979	115.179
Flensburg	9.839	5.668	7.669	2.953	3.741	4.321	6.217	8.723	49.131
Neumünster	6.625	2.814	5.653	2.770	2.705	4.728	5.687	8.583	39.565
Herzogtum Lauenburg	10.226	5.202	12.824	5.240	5.692	12.492	10.707	19.276	81.659
Stormarn	13.870	7.004	14.779	7.565	7.819	14.784	14.839	23.785	104.443
Segeberg	16.770	9.235	17.146	8.408	9.427	15.748	15.104	24.251	116.089
Pinneberg	20.720	10.932	20.534	10.264	10.931	18.468	19.808	30.696	142.352
Plön	8.526	3.412	8.832	3.974	3.839	8.538	8.400	14.300	59.822
Rendsburg-Eckernförde	18.459	7.387	15.687	9.644	8.853	16.322	18.465	27.242	122.058
Ostholstein	12.035	5.052	13.325	6.278	6.301	14.525	14.687	25.653	97.856
Steinburg	9.390	4.193	8.490	4.823	4.766	8.111	9.532	12.952	62.257
Dithmarschen	8.170	3.259	9.049	4.194	3.912	8.942	9.877	14.972	62.376
Nordfriesland	11.683	5.696	11.290	5.419	6.051	10.114	12.167	18.318	80.737
Schleswig-Flensburg	12.761	5.997	10.674	6.768	7.040	10.616	14.219	19.223	87.298
<b>Kreisgruppe</b>									
Kreisfreie Städte	78.877	33.549	38.181	29.460	26.278	26.559	52.164	54.868	339.935
Umlandkreise Hamburg	61.585	32.373	65.282	31.476	33.868	61.492	60.458	98.008	444.543
Nachbarkreise Kiel	26.985	10.799	24.519	13.618	12.692	24.861	26.865	41.542	181.880
Nördliche Kreise/Ostholstein	36.479	16.745	35.288	18.465	19.392	35.255	41.072	63.194	265.891
Südwestliche Kreise	17.560	7.452	17.540	9.017	8.677	17.053	19.409	27.924	124.633
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>221.486</b>	<b>100.918</b>	<b>180.810</b>	<b>102.036</b>	<b>100.907</b>	<b>165.220</b>	<b>199.968</b>	<b>285.537</b>	<b>1.356.882</b>
<b>Veränderung bis 2025</b>									
Haushalte mit ... (Alter Haushaltsvorstand) und ... (Personenzahl)									
<b>Kreisfreie Stadt/Kreis</b>	0 bis 45 Jahren			45 bis 60 Jahren			60 und mehr Jahren		<b>gesamt</b>
	1	2	3 u. m.	1	2	3 u. m.	1	2 u. m.	
	Person	Personen	Personen	Person	Personen	Personen	Person	Personen	
Kiel	0%	-7%	-20%	1%	-9%	-10%	25%	35%	4%
Lübeck	-3%	-9%	-20%	-6%	-14%	-17%	8%	18%	-2%
Flensburg	11%	11%	-13%	13%	11%	-4%	13%	27%	9%
Neumünster	-6%	-14%	-24%	-4%	-18%	-17%	10%	16%	-4%
Herzogtum Lauenburg	-4%	-23%	-17%	6%	-16%	-4%	26%	33%	5%
Stormarn	1%	-10%	-15%	12%	-1%	0%	25%	33%	9%
Segeberg	-6%	-20%	-18%	4%	-11%	-4%	26%	35%	4%
Pinneberg	-2%	-12%	-16%	7%	-4%	-3%	23%	32%	6%
Plön	-26%	-47%	-40%	23%	-21%	5%	32%	30%	0%
Rendsburg-Eckernförde	-15%	-33%	-29%	5%	-24%	-6%	28%	31%	1%
Ostholstein	-13%	-42%	-21%	4%	-37%	-6%	27%	33%	3%
Steinburg	-13%	-27%	-27%	0%	-18%	-9%	23%	31%	0%
Dithmarschen	-12%	-32%	-24%	-4%	-29%	-12%	18%	27%	-1%
Nordfriesland	-10%	-23%	-22%	5%	-12%	-3%	21%	33%	4%
Schleswig-Flensburg	-18%	-35%	-28%	2%	-20%	-2%	26%	37%	2%
<b>Kreisgruppe</b>									
Kreisfreie Städte	0%	-5%	-19%	-1%	-9%	-13%	15%	24%	2%
Umlandkreise Hamburg	-3%	-16%	-17%	7%	-7%	-3%	25%	33%	6%
Nachbarkreise Kiel	-19%	-37%	-33%	10%	-23%	-2%	29%	31%	1%
Nördliche Kreise/Ostholstein	-14%	-33%	-24%	4%	-23%	-4%	25%	34%	3%
Südwestliche Kreise	-13%	-29%	-25%	-2%	-23%	-10%	20%	28%	-1%
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>-6%</b>	<b>-18%</b>	<b>-21%</b>	<b>4%</b>	<b>-14%</b>	<b>-5%</b>	<b>22%</b>	<b>31%</b>	<b>3%</b>

Datengrundlage: StaAmt, BBSR, Berechnungen des IfS

L23 EB AbbPro

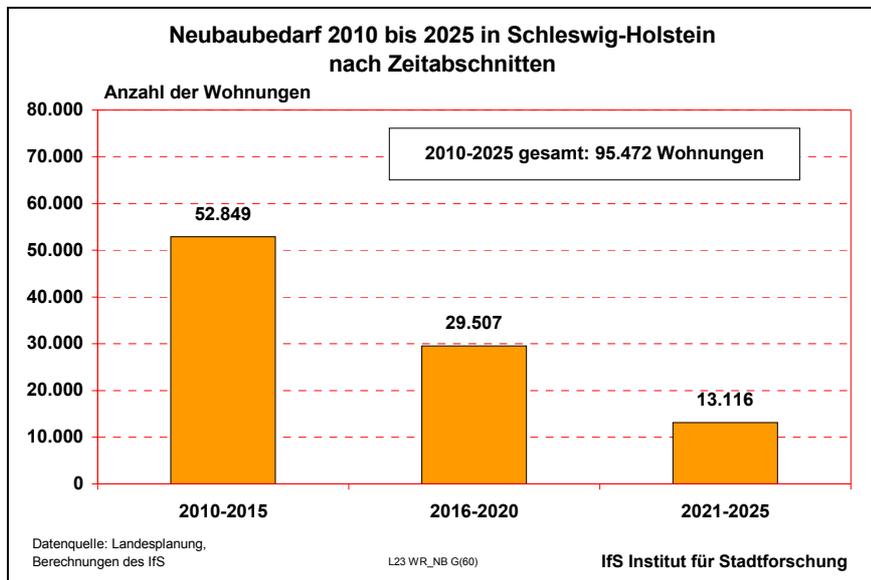
## 6.6 Künftiger Wohnungsneubaubedarf

Der Wohnungsneubaubedarf in den Jahren 2010 bis 2025 beträgt für Schleswig-Holstein insgesamt (spitz berechnet) 95.472 Wohnungen. Der größte Anteil des künftig benötigten Neubaus entfällt mit 45% auf die Deckung der künftig steigenden Nachfrage (zusätzliche Haushalte; siehe oben). Der übrige Anteil entsteht durch normativ bestimmte Bedarfskomponenten wie Ersatzbedarf (40%) und Mobilitätsreserve (15%).<sup>30</sup>

Bei den im Folgenden unter dem Begriff "Wohnungsneubaubedarf" dargestellten Ergebnissen handelt es sich demnach sowohl um nachfragebezogene Elemente (Haushalte) als auch um normative Bedarfsgrößen. Aufgrund dieses Zwittercharakters werden bei den folgenden Ergebnisdarstellungen sowohl die Begriffe "Bedarf" als auch "Nachfrage" benutzt.

Wie Abbildung 6.15 zeigt, ist der in den einzelnen Zeitabschnitten bis 2025 anfallende Neubaubedarf nicht gleich hoch. Vielmehr ist er aufgrund der Entwicklung der Zahl der Haushalte (siehe oben) anfangs am höchsten und nimmt zum Ende des Prognosezeitraums hin merklich ab. In den sechs Jahren 2010 bis 2015 liegt der Neubaubedarf bei ca. 53.000 Wohnungen (8.800 p. a.), im Zeitraum 2016 bis 2020 bei knapp 30.000 Wohnungen (5.900 p. a.) und von 2021 bis 2025 bei ca. 13.000 Wohnungen (2.600 p. a.).

Abbildung 6.15



<sup>30</sup> Gegenüber der Vorgängerstudie von 2005 hat der Anteil des Neubaubedarfs, der auf die Deckung des Zuwachses an Haushalten entfällt, abgenommen (von 56% auf 45%) und der Anteil der übrigen Komponenten entsprechend zugenommen (von 44% auf 55%).

In Abbildung 6.16 und Abbildung 6.17 ist der prozentuale Neubaubedarf bis 2025 bezogen auf den Wohnungsbestand 2009 für die einzelnen 15 kreisfreien Städte und Kreise sowie für die Kreisgruppen dargestellt. Es wird deutlich, dass der künftige Neubaubedarf regional sehr unterschiedlich ausfällt.

Abbildung 6.16

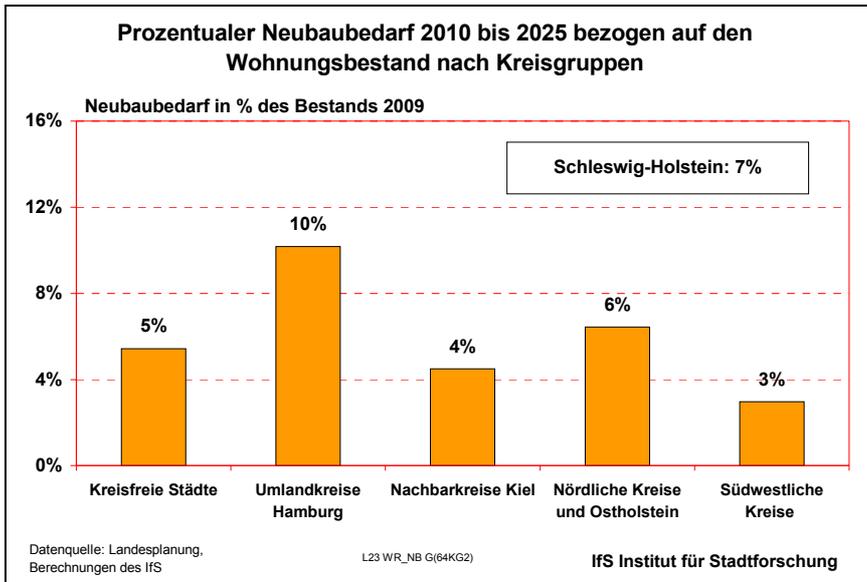
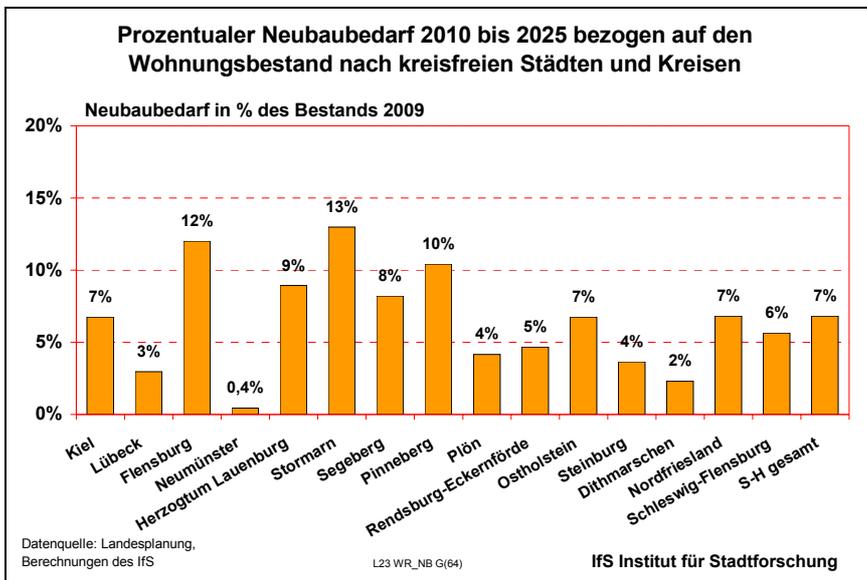


Abbildung 6.17



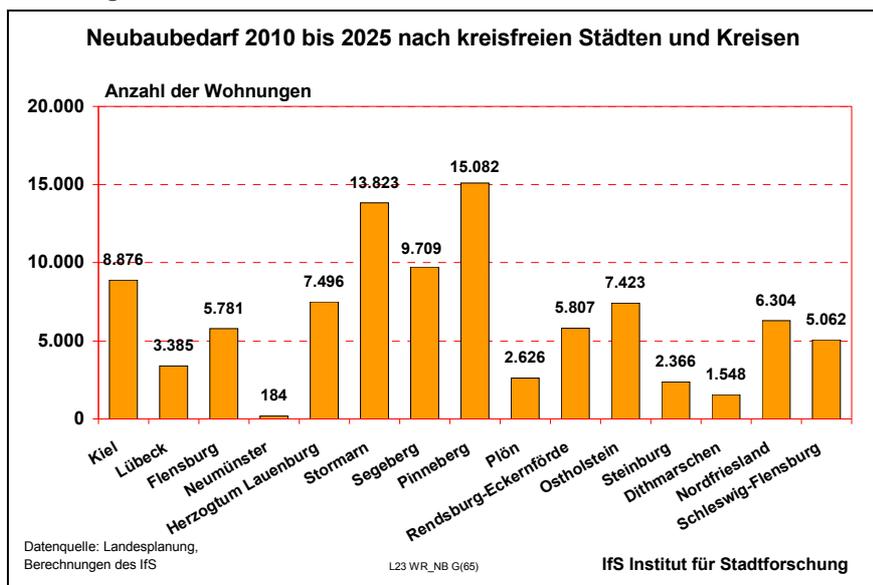
Bei Unterscheidung von fünf unterschiedlichen Kreisgruppen ergibt sich der geringste Neubaubedarf bei den südwestlichen Kreisen (3%) und der höchste bei den Umlandkrei-

sen von Hamburg (10%). Die kreisfreien Städte (5%) und Nachbarkreise von Kiel (4%) liegen leicht unter dem Landesschnitt von 7%. Die nördlichen Kreise und Ostholstein (6%) entsprechen mit ihrem Neubaubedarf dem Landsdurchschnitt.

Zwischen den einzelnen kreisfreien Städten und Kreisen sind die Unterschiede noch größer. Bei den kreisfreien Städten ergibt sich eine erhebliche Spanne von knapp über 0% (Neumünster) bis 12% (Flensburg), unter den Kreisen ist sie mit 2% (Dithmarschen) bis 13% (Stormarn) ähnlich groß.

Abbildung 6.18 und Abbildung 6.19 zeigen für die kreisfreien Städte und Kreise sowie für die Kreisgruppen die jeweiligen absoluten Werte des Neubaubedarfs bis 2025. Es ergibt sich im Vergleich mit den oben dargestellten prozentualen Werten ein etwas abweichendes Bild der Verteilung.

Abbildung 6.18

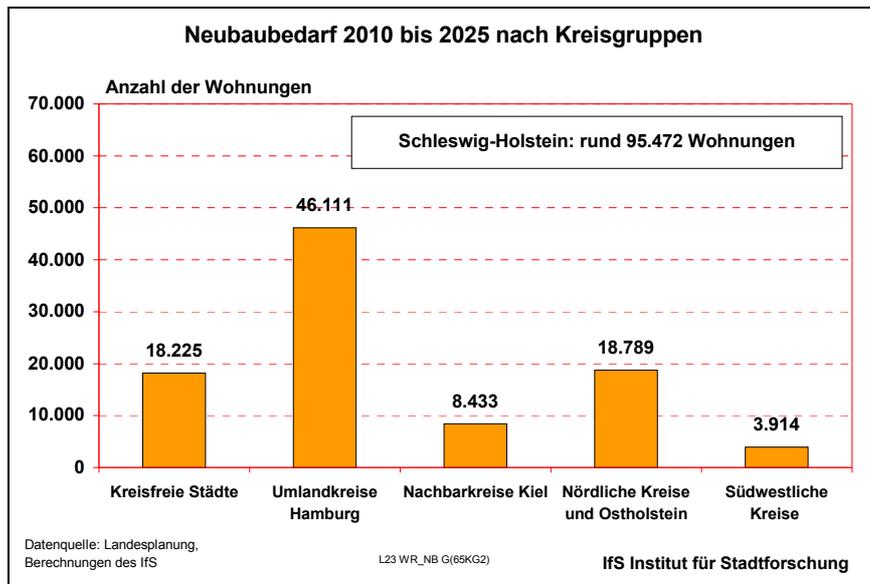


Unter den kreisfreien Städten weist entsprechend der Einwohnerzahl Kiel mit ca. 8.900 Wohnungen den größten, Neumünster mit ca. 200 Wohnungen den geringsten Neubaubedarf auf. Bei den Kreisen ergibt sich eine Spanne von ca. 1.500 Wohnungen im Kreis Dithmarschen und ca. 15.100 Wohnungen im Kreis Pinneberg.

Vom gesamten Neubaubedarf bis 2025 entfallen alleine ca. 46.100 Wohnungen bzw. 48% auf die Umlandkreise von Hamburg, sodass dort nach wie vor (wie bei den Ergebnissen der Vorgängerstudie von 2005) der Schwerpunkt der künftigen Bautätigkeit in Schleswig-Holstein liegen wird. Auf die Nachbarkreise von Kiel entfallen ca. 8.400 Wohnungen bzw.

9% und auf die kreisfreien Städte ca. 18.200 Wohnungen bzw. 19%. Die nördlichen Kreise und Ostholstein kommen auf einen Neubaubedarf von ca. 18.800 Wohnungen bzw. 20% des landesweiten Wohnungsneubaubedarfs, bei den südwestlichen Kreisen sind es lediglich 3.900 Wohnungen bzw. 4%.

Abbildung 6.19



## 6.7 Neubaubedarf nach der Bauform

Im Folgenden wird auf den Neubaubedarf bis 2025 unterschieden nach der Bauform eingegangen. Die Ergebnisse basieren auf einer vom IfS vorgenommenen Differenzierung der Ergebnisse der Landesplanung, bei der Informationen der BBSR-Prognose verwendet wurden (siehe oben).

In Tabelle 6.4 ist die Entwicklung des Neubaubedarfs in verschiedenen Zeiträumen unterschieden nach Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dargestellt. Der gesamte Neubaubedarf bis 2025 ist bei den 1-2-Familienhäusern mit ca. 60.500 Wohnungen höher als bei den Mehrfamilienhäusern, bei denen 35.000 Wohnungen benötigt werden. Der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern am gesamten Neubaubedarf liegt bei 63%. Bei der Vorgängerstudie von 2005 lag er (bis 2020) bei 56%. Der Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass sich der Neubaubedarf bei 1-2-Familienhäusern vor dem Hintergrund insgesamt nur noch gering wachsender und zum Ende des Prognosezeitraums sinkender Haushaltszahlen zwar immer weiter reduziert. Er stellt sich aber angesichts weiterhin steigender (haushaltstypenspezifischer) Eigentümer-

quoten (vgl. Kapitel 6.1.2) bzw. der Verharrungstendenzen älterer Haushalte in dieser Bauform als stabiler dar als der Neubaubedarf bei Mehrfamilienhäusern. Der Neubaubedarf bei Mehrfamilienhäusern verringert sich insbesondere durch den spürbaren Rückgang der Zahl der (in besonderem Maße Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bewohnenden/nachfragenden) jüngeren Haushalte noch stärker.

**Tabelle 6.4**

<b>Neubaubedarf in Schleswig-Holstein bis 2025 nach Zeitraum und Bauform</b>				
	Neubaubedarf (Anzahl Wohnungen) in den Jahren ...			
	2010 bis 2015	2016 bis 2020	2021 bis 2025	2010 bis 2025
<b>Neubaubedarf</b>				
gesamt	52.849	29.507	13.116	95.472
in 1-2-Familienhäusern	32.518	18.458	9.536	60.512
in Mehrfamilienhäusern	20.331	11.049	3.580	34.960
Anteil in 1-2-Familienhäusern	62%	63%	73%	63%
<b>Neubaubedarf in % des jeweiligen Wohnungsbestands 2009</b>				
gesamt	3,8%	2,1%	0,9%	6,8%
in 1-2-Familienhäusern	4,3%	2,5%	1,3%	8,0%
in Mehrfamilienhäusern	3,1%	1,7%	0,6%	5,4%
Datengrundlage: Landesplanung, BBSR, Berechnungen des IfS				L23 WR_NB

Bei den Wohnungen in 1-2-Familienhäusern sinkt der Neubaubedarf von ca. 32.500 im ersten Zeitabschnitt (2010 bis 2015) auf ca. 9.500 im letzten Zeitabschnitt (2021 bis 2025), bei den Mehrfamilienhäusern von ca. 20.300 auf ca. 3.600. Bei beiden Bauformen ist demnach ein starker Rückgang des Neubaubedarfs im Zeitverlauf zu verzeichnen, bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern etwas stärker als bei den 1-2-Familienhäusern. Hierdurch erhöht sich der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern am gesamten Neubaubedarf von 62% im Zeitraum 2010 bis 2015 auf 73% im letzten Zeitabschnitt.

### **Neubaubedarf bei 1-2-Familienhäusern auf Kreisebene**

Abbildung 6.20 zeigt den Anteil von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern am gesamten Neubaubedarf in einzelnen Kreisgruppen. Die Umlandkreise von Hamburg weisen im Vergleich zum landesweiten Wert (63%) mit 65% etwa einen durchschnittlichen und die kreisfreien Städte mit 38% einen unterdurchschnittlichen Anteil auf. Überdurchschnittlich ist der Anteil in den Nachbarkreisen von Kiel (79%), den nördlichen Kreisen und Ostholstein (73%) und den südwestlichen Kreisen (81%).

Abbildung 6.20

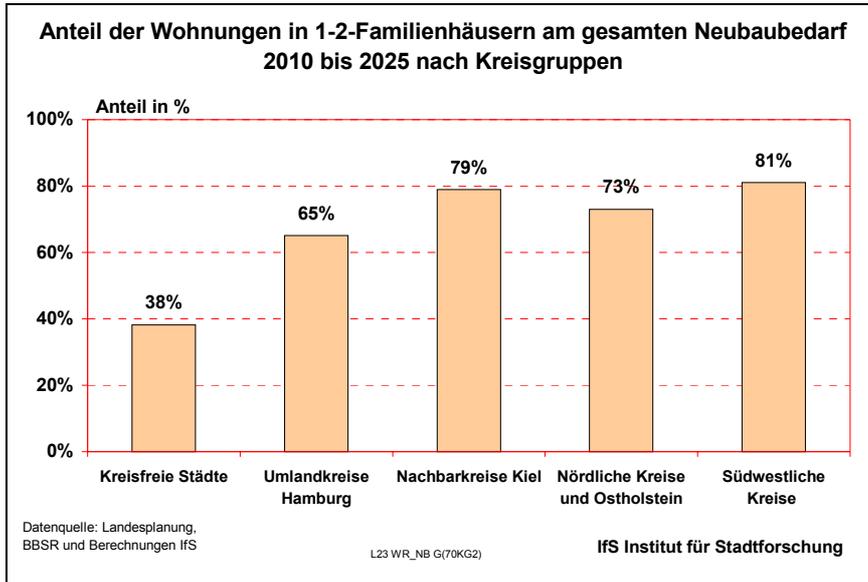


Abbildung 6.21 und Abbildung 6.22 zeigen den Neubaubedarf von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern in den einzelnen kreisfreien Städten und Kreisen bzw. in den Kreisgruppen. Wie beim gesamten Neubaubedarf liegt der Schwerpunkt des Neubaubedarfs von 1-2-Familienhäusern mit ca. 30.000 Wohnungen in den Hamburger Umlandkreisen, auf die etwa die Hälfte des landesweiten Neubaubedarfs bei 1-2-Familienhäusern entfällt. Auf die nördlichen Kreise und Ostholstein entfallen ca. 13.700 Wohnungen, auf die kreisfreien Städte ca. 7.000 Wohnungen, auf die Nachbarkreise von Kiel ca. 6.700 Wohnungen und auf die südwestlichen Kreise ca. 3.200 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern.

Abbildung 6.21

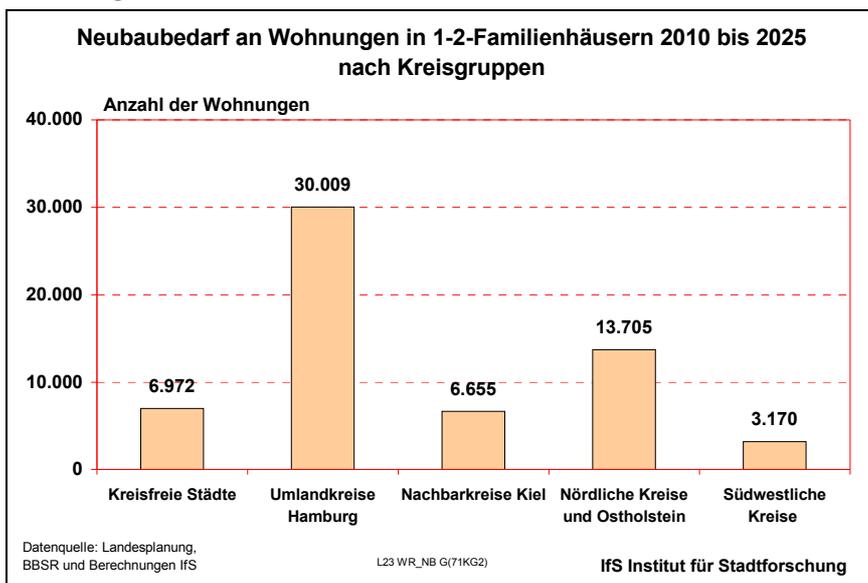
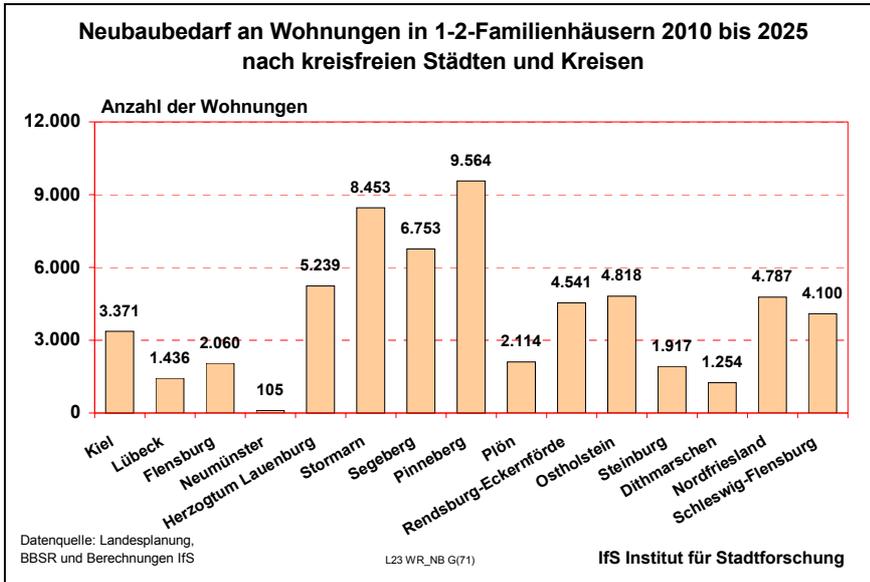
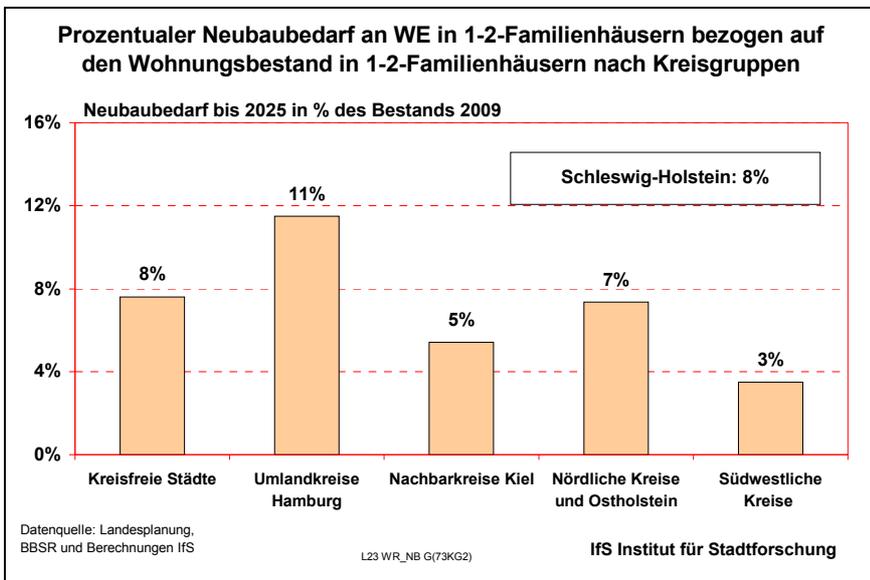


Abbildung 6.22



In Abbildung 6.23 ist der Neubaubedarf an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern bis 2025 bezogen auf den derzeitigen Bestand an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern dargestellt. Die Hamburger Umlandkreise liegen mit 11% deutlich über dem landesweiten Wert von 8% des Bestands.

Abbildung 6.23

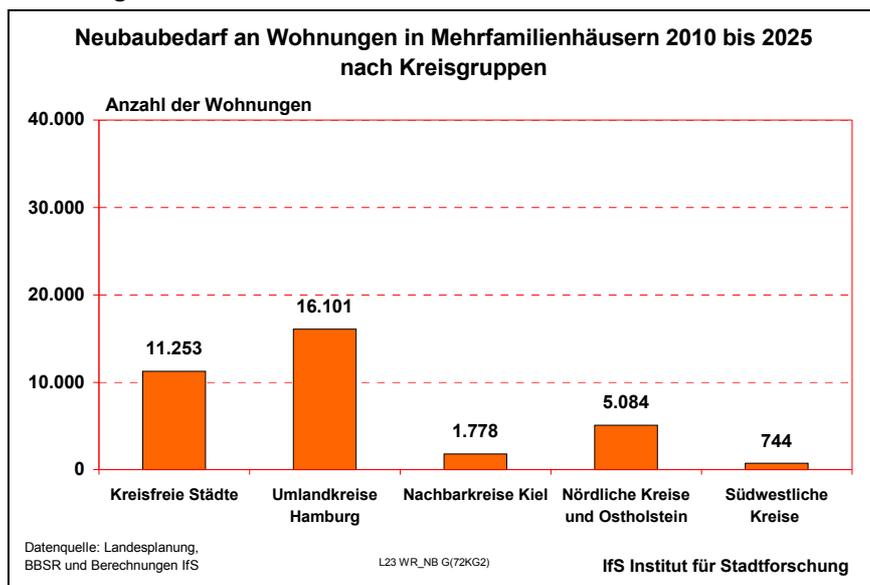


Bei einer Realisierung des Neubaubedarfs würde es bei dieser Kreisgruppe zu einem überdurchschnittlichen prozentualen Zuwachs an 1-2-Familienhäusern bezogen auf den vorhandenen Bestand kommen. Weit unterdurchschnittlich wäre er dagegen bei dem Nachbarkreisen von Kiel (5%) und den südwestlichen Kreisen (3%). Bei den kreisfreien Städten (8%) und den nördlichen Kreisen und Ostholstein (7%) läge der Zuwachs etwa beim bzw. leicht unter dem Landeswert.

### Neubaubedarf bei Mehrfamilienhäusern auf Kreisebene

Abbildung 6.24 und Abbildung 6.25 zeigen den Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den einzelnen kreisfreien Städten und Kreisen bzw. in den fünf Kreisgruppen. Der Schwerpunkt des künftigen Neubaubedarfs liegt (ebenso wie bei den 1-2-Familienhäusern) mit ca. 16.100 Wohnungen bzw. einem Anteil von 46% am landesweiten Neubaubedarf an Mehrfamilienhäusern in den Hamburger Umlandkreisen.

Abbildung 6.24



An zweiter Stelle stehen die kreisfreien Städte mit ca. 11.300 Wohnungen. Eher geringe Anteile des Neubaubedarfs von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfallen auf die nördlichen Kreise (ca. 5.100 Wohnungen), die Nachbarkreise von Kiel (ca. 1.800 Wohnungen) und die südwestlichen Kreise (ca. 700 Wohnungen).

Abbildung 6.25

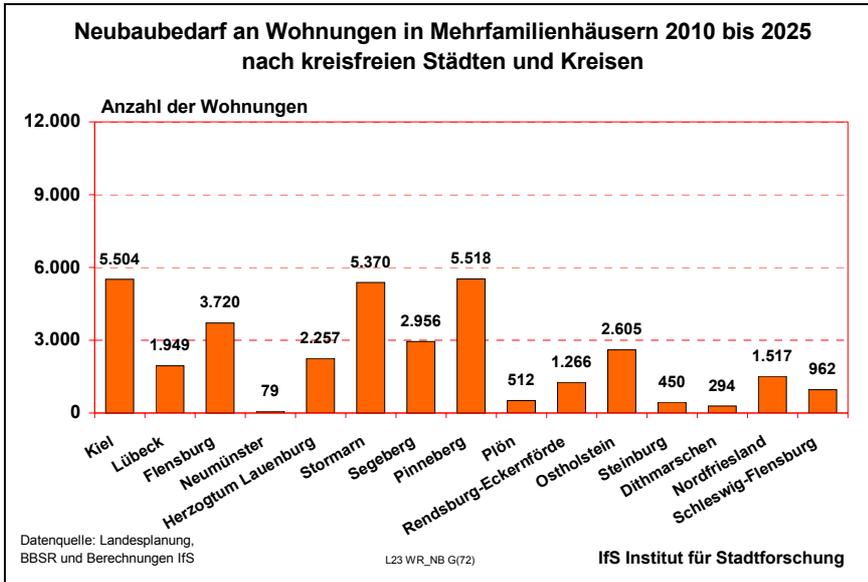
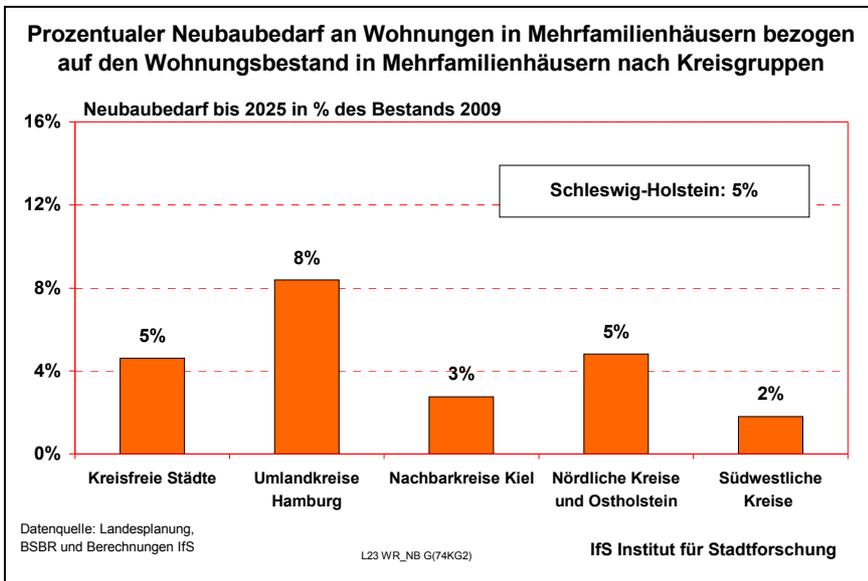


Abbildung 6.26 zeigt den Neubaubedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bezogen auf den vorhandenen Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern. Landesweit liegt der Neubaubedarf bis 2025 bei 5% des derzeitigen Bestands an Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 6.26



In den Umlandkreisen von Hamburg (8%) ist der Neubaubedarf bezogen auf den Bestand überdurchschnittlich, in den Nachbarkreisen von Kiel (3%) und den südwestlichen Kreisen (2%) unterdurchschnittlich. Die kreisfreien Städte sowie die nördlichen Kreise und Ostholstein weisen einen dem Landesdurchschnitt entsprechenden Wert von 5% auf.

Dies verdeutlicht das künftig zu erwartende niedrige Niveau des Geschosswohnungsbaus (im Verhältnis zum Bestand) in den kreisfreien Städten, das spürbar unter dem in den Umlandkreisen von Hamburg und Kiel liegt.

### Überblick über den Neubaubedarf bei den Bauformen

Tabelle 6.5 und Tabelle 6.6 geben abschließend einen Gesamtüberblick über den Neubaubedarf bis 2025 in den kreisfreien Städten und Kreisen bzw. Kreisgruppen Schleswig-Holsteins unterschieden nach der Bauform und Zeiträumen. Auf eine nähere Erläuterung der Werte wird aus Gründen der Überfrachtung verzichtet.

**Tabelle 6.5**

<b>Neubaubedarf bis 2025 (Anzahl Wohnungen) in den Kreisgruppen nach Zeitraum und Bauform</b>						
	Kreisfreie Städte	Umlandkreise Hamburg	Nachbarkreise Kiel	Nördliche Kreise und Ostholstein	Südwestliche Kreise	Schleswig-Holstein
<b>Neubaubedarf gesamt (Anzahl Wohnungen)</b>						
2010-2015	10.460	23.023	5.602	10.681	3.082	52.849
2016-2020	5.256	14.645	2.602	6.172	832	29.507
2021-2025	2.509	8.442	229	1.936	0	13.116
gesamt	18.225	46.111	8.433	18.789	3.914	95.472
pro Jahr	1.139	2.882	527	1.174	245	5.967
<b>davon in 1-2-Familienhäusern</b>						
gesamt	6.972	30.009	6.655	13.705	3.170	60.512
pro Jahr	436	1.876	416	857	198	3.782
Anteil	38%	65%	79%	73%	81%	63%
<b>davon in Mehrfamilienhäusern</b>						
gesamt	11.253	16.101	1.778	5.084	744	34.960
pro Jahr	703	1.006	111	318	46	2.185
Anteil	62%	35%	21%	27%	19%	37%
<b>Neubaubedarf in % des Wohnungsbestands 2009</b>						
gesamt	5%	10%	4%	6%	3%	7%
1-2-Familienhäuser	8%	11%	5%	7%	3%	8%
Mehrfamilienhäuser	5%	8%	3%	5%	2%	5%
Datengrundlage: Landesplanung, BBSR, Berechnungen des IfS						L23 WR_NB

Tabelle 6.6

Neubaubedarf bis 2025 in den kreisfreien Städten und Kreisen Schleswig-Holsteins nach Zeitraum und Bauform															
	Kiel	Lübeck	Flensburg	Neumünster	Hzgt. Lauenburg	Stor- marn	Sege- berg	Pinne- berg	Plön	Rends- burg- Eckern- förde	Osthol- stein	Stein- burg	Dith- mar- schen	Nord- fries- land	Schles- wig- Flens- burg
<b>Neubaubedarf gesamt (Anzahl Wohnungen)</b>															
2010-2015	5.036	2.329	2.910	184	3.836	6.236	5.447	7.504	1.926	3.676	4.158	1.812	1.270	3.358	3.166
2016-2020	2.405	980	1.871	0	2.375	4.513	2.952	4.805	700	1.902	2.418	554	278	2.063	1.690
2021-2025	1.434	76	999	0	1.285	3.074	1.310	2.772	0	229	847	0	0	883	206
gesamt	8.876	3.385	5.781	184	7.496	13.823	9.709	15.082	2.626	5.807	7.423	2.366	1.548	6.304	5.062
pro Jahr	555	212	361	11	469	864	607	943	164	363	464	148	97	394	316
<b>davon in 1-2-Familienhäusern</b>															
gesamt	3.371	1.436	2.060	105	5.239	8.453	6.753	9.564	2.114	4.541	4.818	1.917	1.254	4.787	4.100
pro Jahr	211	90	129	7	327	528	422	598	132	284	301	120	78	299	256
Anteil	38%	42%	36%	57%	70%	61%	70%	63%	80%	78%	65%	81%	81%	76%	81%
<b>davon in Mehrfamilienhäusern</b>															
gesamt	5.504	1.949	3.720	79	2.257	5.370	2.956	5.518	512	1.266	2.605	450	294	1.517	962
pro Jahr	344	122	233	5	141	336	185	345	32	79	163	28	18	95	60
Anteil	62%	58%	64%	43%	30%	39%	30%	37%	20%	22%	35%	19%	19%	24%	19%
<b>Neubaubedarf in % des Wohnungsbestands 2009</b>															
gesamt	7%	3%	12%	<1%	9%	13%	8%	10%	4%	5%	7%	4%	2%	7%	6%
1-2-Familienhäuser	13%	4%	17%	<1%	10%	13%	10%	13%	5%	5%	8%	5%	3%	8%	6%
Mehrfamilienhäuser	5%	2%	10%	<1%	7%	13%	6%	8%	2%	3%	5%	2%	2%	5%	4%

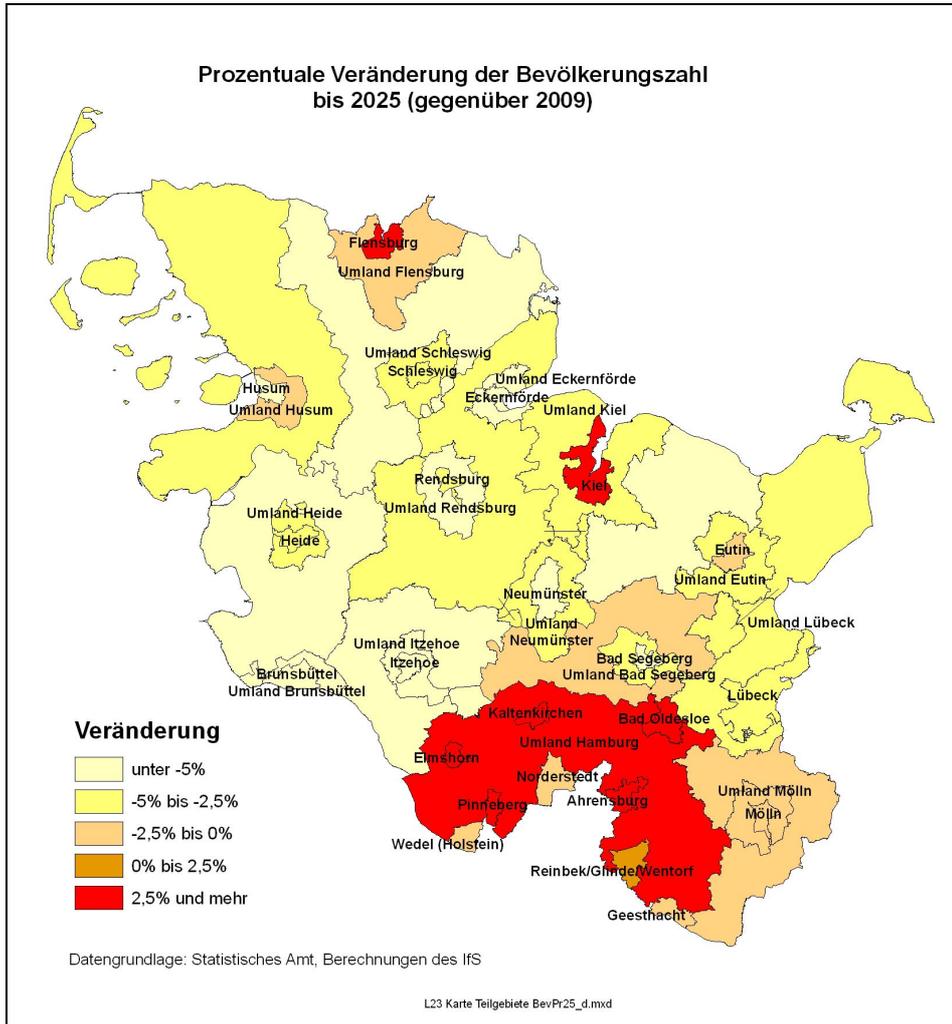
Datengrundlage: Landesplanung, BBSR, Berechnungen des IfS

## 6.8 Kleinräumige Entwicklung der Nachfrage und des Neubaubedarfs

Wie bereits weiter oben erläutert, wurden die oben abgehandelten Ergebnisse der Prognosen für die Landkreise Schleswig-Holsteins in einem weiteren Schritt durch das IfS auf die Ebene der Mittelzentren, der Umlandräume (von Hamburg sowie der Ober- und Mittelzentren) und der sonstigen Gebiete innerhalb der Kreise heruntergebrochen. Die Ergebnisse zur Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Neubaubedarf werden im Folgenden dargestellt. Teilräume mit eingeschränkter Aussagekraft der Prognosen aufgrund geringer Einwohnerzahl wurden speziell gekennzeichnet. Die prozentuale Veränderung der Bevölkerung bis 2025 in den einzelnen Teilräumen zeigt Karte 6.1.

Es wird deutlich, dass Kiel und Flensburg, die meisten Mittelzentren des Hamburger Umlands sowie insgesamt die sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands bis 2025 eine wachsende Bevölkerungszahl aufweisen. Die übrigen Teilgebiete, darunter auch die Mittelzentren Wedel, Norderstedt und Geesthacht im Hamburger Umland, werden durchweg an Bevölkerung verlieren. Hierzu zählen Umlandräume aller Oberzentren und aller Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands sowie die gesamten sonstigen Gebiete der Kreise bzw. der ländliche Raum.

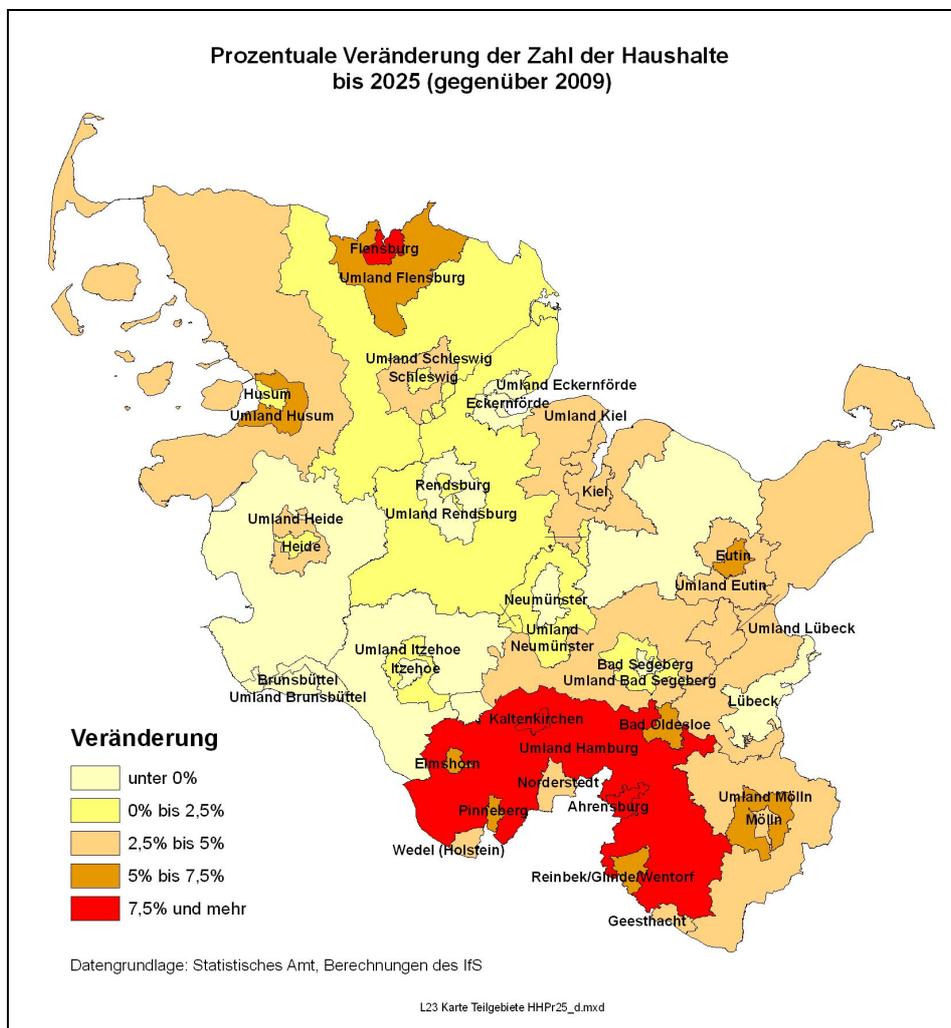
Karte 6.1



Unter den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands sind die künftigen Bevölkerungsverluste in Eutin und Mölln eher moderat (Klasse 0% bis -2,5%), unter den Umlandräumen (ohne Hamburger Umland) trifft dies auf das Umland von Flensburg, Husum und Mölln und unter den Restgebieten der Kreise auf die der Kreise Segeberg und Herzogtum Lauenburg zu. Alle übrigen Teilgebiete verzeichnen bis 2025 Bevölkerungsverluste von mehr als 2,5%. Von besonders hohen Bevölkerungsverlusten von mehr als 5,0% sind unter den Ober- und Mittelzentren Neumünster, Bad Segeberg, Itzehoe, Brunsbüttel und Eckernförde sowie unter den Umlandräumen jene von Itzehoe, Brunsbüttel, Rendsburg und Eckernförde betroffen. Unter den sonstigen bzw. ländlichen Gebieten der Kreise verzeichnen jene in den Kreisen Steinburg, Dithmarschen, Plön und Schleswig-Flensburg künftig hohe Bevölkerungsverluste von mehr als 5%.

In Karte 6.2 ist die prozentuale Veränderung der Zahl der Haushalte in den Teilgebieten dargestellt. Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird wesentlich von der Bevölkerungsentwicklung geprägt, sodass sich grundsätzlich ähnliche räumliche Muster wie bei der oben dargestellten Bevölkerungsentwicklung bis 2025 ergeben. Da jedoch zusätzlich die zukünftige Haushaltsverkleinerung eine Rolle spielt, sind weitaus weniger Teilgebiete von einem Rückgang der Haushaltszahl bzw. der Wohnungsnachfrage betroffen als bezogen auf die die Veränderung der Bevölkerungszahl. Da die Haushaltsverkleinerung zudem räumlich nicht völlig einheitlich verläuft, gibt es bei der Haushaltsentwicklung leichte Unterschiede gegenüber der Bevölkerungsentwicklung.

Karte 6.2

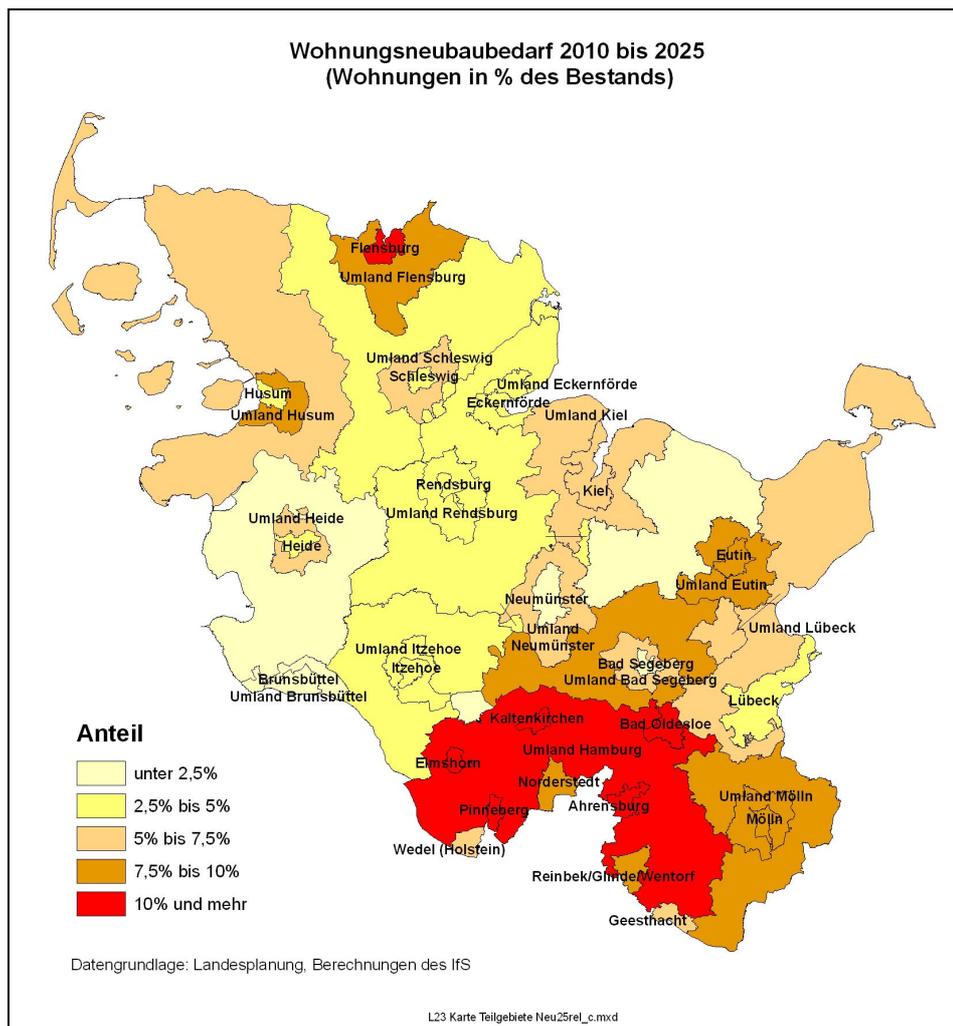


Zuwächse an Haushalten von mehr als 5% bis 2025 treffen auf etliche der Mittelzentren im Hamburger Umland und die sonstigen Gemeinden (ohne Mittelzentren) im Hamburger Umland, auf Eutin sowie die Umlandräume von Flensburg, Husum und Mölln zu. Einen

Rückgang bei den Haushaltszahlen erwarten unter den Zentren Lübeck, Bad Segeberg, Neumünster, Itzehoe, Brunsbüttel und Eckernförde. Bei den Umlandräumen sind jene von Brunsbüttel, Rendsburg und Eckernförde und bei den sonstigen bzw. ländlichen Gebieten jene der Kreise Steinburg, Dithmarschen und Plön von einem Rückgang der Haushaltszahlen betroffen.

In Karte 6.3 ist der Wohnungsneubaubedarf in den Jahren 2010 bis 2025 bezogen auf den vorhandenen Wohnungsbestand (2009) für die Teilgebiete dargestellt. Es wird deutlich, dass die Schwerpunkte eines hohen Neubaubedarfs (7,5% und mehr) im Süden des Landes liegen. Hierzu zählen die meisten Mittelzentren und die sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland, Eutin und Mölln jeweils mit Umland und die sonstigen Gebiete der Kreise Segeberg und Herzogtum Lauenburg. Im Norden des Landes verzeichnen Flensburg und sein Umland sowie das Umland von Husum einen hohen Neubaubedarf von 7,5% und mehr.

Karte 6.3



Nur noch ein relativ niedriger Neubaubedarf bis 2025 (von unter 5% des Bestands) besteht in den Oberzentren Lübeck und Neumünster sowie den meisten Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (Bad Segeberg, Itzehoe, Brunsbüttel Heide, Husum, Rendsburg, Schleswig, Eckerförde). Unter den Umlandräumen sind jene von Itzehoe, Brunsbüttel, Rendsburg und Eckernförde sowie unter den sonstigen bzw. ländlichen Gebieten jene der Kreise Steinburg, Dithmarschen, Rendsburg-Eckernförde, Plön und Schleswig-Flensburg von niedrigem Neubaubedarf betroffen.

Tabelle 6.7 gibt einen abschließenden Überblick über die Veränderung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl und den Neubaubedarf (nach Bauform) bis 2025 in den zusammengefassten Teilgebieten (Ergebnisse zu einzelnen Teilgebieten siehe Anhang).

**Tabelle 6.7**

Entwicklung der Nachfrage und des Neubaubedarfs bis 2025 in Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)								
Teilgebiet	Bevölkerung 2009	Veränderung 2010-2025		Wohnungsneubaubedarf 2010-2025				Gesamt in % des Bestands 2009
		Bevölkerung in %	Haushalte in %	Wohnungen			Anteil in 1-2-Fam.- häusern	
				Gesamt	davon in			
					1-2-Fam.- häusern	Mehrfam.- häusern		
Oberzentren	613.498	0%	2%	18.225	6.972	11.253	38%	5%
Umlandräume Oberzentren	324.708	-3%	3%	10.370	7.945	2.425	77%	7%
Mittelzentren im Umland Hamburg	352.848	2%	6%	16.777	9.424	7.354	56%	10%
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	405.237	4%	8%	22.454	15.877	6.577	71%	12%
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	215.332	-5%	1%	4.778	2.916	1.862	61%	4%
Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	160.016	-5%	2%	4.107	3.273	834	80%	6%
Sonstige Gemeinden / ländliche Räume	760.388	-5%	1%	18.760	14.106	4.655	75%	5%
Schleswig-Holstein	2.832.027	-2%	3%	95.472	60.512	34.960	63%	7%

Datengrundlage: Statistisches Amt, Landesplanung, BBSR, Berechnungen des IFS L23 Prog Kleinr

## 6.9 Regionale Entwicklungstypen der Wohnungsnachfrage

Im Folgenden werden regionale Entwicklungstypen der Wohnungsnachfrage dargestellt. Hierzu wurden in einem ersten Schritt die oben dargestellten Teilgebiete, die in erkennbarem räumlichem Zusammenhang (regionaler Bereich) stehen und die bezogen auf die künftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage (prozentuale Veränderung der Zahl der Haushalte) ähnliche Entwicklungspfade aufweisen, zu Gruppen (Entwicklungstypen) zusammengefasst. Vereinzelte Teilgebiete, die sich in ihrer Entwicklung von den angrenzenden Gebieten bzw. dem regionalen Bereich spürbar unterscheiden, wurden als Solitäre bezeichnet und ebenfalls nach unterschiedlichen Entwicklungspfaden typisiert.

Tabelle 6.8 gibt einen Überblick über die Entwicklungstypen und die ihnen zugehörigen Teilgebiete. Dem Entwicklungstyp "Hamburger Umland/überwiegend stark wachsend" wurden die neun Mittelzentren sowie die sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands zugeordnet. Die meisten Teilgebiete weisen einen Zuwachs an Haushalten bis 2025 zwischen 6% und 10% auf. Drei Teilgebiete (Wedel, Norderstedt, Geesthacht) wurden aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs mit den übrigen Teilgebieten diesem Entwicklungstyp zugeordnet, obwohl sie etwas schwächer wachsen als die übrigen Teilgebiete dieses Entwicklungstyps.

**Tabelle 6.8**

<p><b>Entwicklungstyp "Regionaler Bereich / Nachfrageentwicklung"</b></p> <p><b>1. Hamburger Umland / überwiegend stark wachsend</b> Ahrensburg, Kaltenkirchen, Bad Oldesloe, Elmshorn, Pinneberg, Reinbek/Glinde/Wentorf, Norderstedt, Geesthacht, Wedel (Holstein) Sonstige Gemeinden im Hamburger Umland</p> <p><b>2. Bereich Süd-Ost / wachsend</b> Mölln und Umland, Eutin und Umland, Umland Lübeck Sonstige Gemeinden der Kreise Ostholstein, Segeberg und Herzogtum Lauenburg</p> <p><b>3. Bereich Mitte-Nord / stagnierend-schrumpfend</b> Heide, Husum, Schleswig, Rendsburg und Umland, Eckernförde und Umland, Itzehoe und Umland, Brunsbüttel und Umland, Neumünster und Umland Sonstige Gemeinden der Kreise Rendsburg-Eckernförde, Schleswig- Flensburg, Plön, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg</p> <p><b>4. Solitäre im Bereich Mitte-Nord / wachsend</b> Flensburg und Umland, Kiel und Umland, Umland Schleswig, Umland Heide, Umland Husum Sonstige Gemeinden des Kreises Nordfriesland</p> <p><b>5. Solitäre im Bereich Süd-Ost / stagnierend-schrumpfend</b> Lübeck, Bad Segeberg und Umland</p>
--

Als weiterer Entwicklungstyp wurde "Bereich Süd-Ost/wachsend" eingegrenzt. Er umfasst neben Mölln und Eutin sowie deren Umland das Umland von Lübeck und die sonstigen Gemeinden/Gebiete der Kreise Ostholstein, Segeberg und Herzogtum Lauenburg. Er unterscheidet sich vom ersten Entwicklungstyp durch weniger starke Zuwächse bei der Wohnungsnachfrage (etwa zwischen 3% und 6%).

Der dritte Entwicklungstyp "Bereich Mitte-Nord/stagnierend-schrumpfend" erstreckt sich auf zusammenhängende Gebiete in den übrigen Landesteilen, die von einer stagnierenden Nachfrage (zwischen +2 und -2%) oder einer schrumpfenden Nachfrage (unter -2%) geprägt sind. Zu ihnen zählen der größte Teil der außerhalb des Hamburger Umlands gelegenen Mittelzentren und deren Umland sowie die sonstigen Gemeinden bzw. ländli-

chen Gebiete der Kreise im Bereich Mitte-Nord. Bemerkenswert ist, dass dieser Entwicklungstyp deshalb so großflächig ist bzw. eine große Zahl an Teilgebieten umfasst, weil die meisten Mittelzentren, Umlandräume und ländlichen Räume im Bereich Mitte-Nord keine sehr großen Unterschiede, sondern relativ ähnliche Entwicklungen bei der künftigen Wohnungsnachfrage aufweisen.

Der vierte Entwicklungstyp "Solitäre im Bereich Mitte-Nord/wachsend" bezieht sich auf relativ wenige Teilgebiete, die anders als die große Zahl der übrigen Teilgebiete im Bereich Mitte-Nord künftig keine stagnierende-schrumpfende, sondern eine wachsende Wohnungsnachfrage aufweisen. Es handelt sich um Flensburg mit Umland, Kiel mit Umland, das Umland von Schleswig, Heide und Husum sowie um die sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland.

Der fünfte Entwicklungstyp "Solitäre im Bereich Süd-Ost/stagnierend-schrumpfend" bezieht sich auf Lübeck und Bad Segeberg mit Umland, die anders als die übrigen Gebiete im Bereich Süd-Ost nicht von einer wachsenden, sondern einer stagnierenden bzw. rückläufigen Wohnungsnachfrage gekennzeichnet sind.

Die Entwicklungstypen verdeutlichen, dass es in Schleswig-Holstein bezogen auf die künftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage großräumige Bereiche gibt, die unterschiedliche Entwicklungspfade und die ein Süd-Nord-Gefälle aufweisen. Von diesen großräumigen Mustern hebt sich eine kleine Zahl solitärer Teilgebiete mit abweichenden Entwicklungspfaden ab. Eine stärkere Nachfrage als der regionale Bereich kennzeichnet insbesondere die Stadt-Umland-Regionen der kreisfreien Städte Flensburg und Kiel sowie große Teile des vom Seetourismus geprägten Kreises Nordfriesland. Lübeck ist als entgegen gesetzte Ausnahme hervorzuheben, da es anders als die Region von einer rückläufigen Nachfrage gekennzeichnet ist.

## **6.10 Zusammenfassung zur Nachfrageentwicklung und zum Neubaubedarf**

Die Bevölkerungszahl Schleswig-Holsteins wird sich bis 2025 leicht verkleinern (-1,5%). Trotz schrumpfender Bevölkerungszahl wird sich die Zahl der Haushalte bzw. die Nachfrage bis 2025 erhöhen (3,2%). Der Anstieg der Zahl der Haushalte ist auf kurze Frist am höchsten, lässt bis 2021 spürbar nach und geht ab 2022 in einen sich bis 2025 verstärkenden Rückgang über.

Die Zahl der Haushalte bzw. die Nachfrage wird sich bis 2025 regional sehr unterschiedlich entwickeln: Während Kiel und insbesondere Flensburg ein deutlicher Zuwachs erwartet, sind die übrigen beiden kreisfreien Städte Lübeck und Neumünster von einer

schrumpfenden Haushaltszahl betroffen. Unter den Kreisen wächst die Nachfrage bei den Hamburger Umlandkreisen spürbar, insbesondere bei den Kreisen Stormarn und Pinneberg. Einen etwa durchschnittlichen Anstieg der Haushaltszahl bis 2025 weisen die see-touristisch geprägten Kreise Nordfriesland und Ostholstein auf. Die südwestlichen Kreise Steinburg und Dithmarschen sind von leicht schrumpfender Nachfrage betroffen.

Die Mittelzentren und insbesondere die sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland weisen ein weit überdurchschnittliches Wachstum bei der Zahl der Haushalte bis 2025 auf. Die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und ihre Umlandräume sind dagegen nur noch von einem sehr geringen Anstieg der Zahl der Haushalte bis 2025 geprägt. Auch die ländlichen Räume haben nur noch ein sehr geringes Wachstum zu erwarten.

Die Nachfragerstruktur wird sich in den kommenden Jahren spürbar verändern. Zum einen nimmt die Zahl der kleineren Haushalte (bis zwei Personen) spürbar zu und die Zahl der größeren Haushalte reduziert sich, zum anderen finden spürbare altersspezifische Verschiebungen in der Nachfrage statt. Beides ist Folge der Alterung der Gesellschaft, einer geringen Kinderzahl und der Tendenz zum Alleinleben (Singularisierung). Insbesondere die Zahl der Haushalte im Alter von bis zu 45 Jahren wird sich bis 2025 stark verkleinern, bei den mittleren Altersgruppen fällt der Rückgang der Zahl der Haushalte bis 2025 etwas schwächer aus. Lediglich die ältere Generation (60 und mehr Jahre) wird bis 2025 einen Anstieg der Zahl der Haushalte verzeichnen, der bei den Haushalten mit zwei und mehr Personen weitaus stärker ausfallen wird als bei den Einpersonenhaushalten.

Auf Grundlage der Veränderung der Zahl der Haushalte und unter zusätzlicher Berücksichtigung eines Ersatzbedarfs und einer Mobilitätsreserve wurde von 2010 bis 2025 ein Neubaubedarf von ca. 95.000 Wohnungen bzw. 7% des im Jahr 2009 vorhandenen Wohnungsbestands ermittelt. Der Neubaubedarf ist im Zeitraum 2010 bis 2015 am höchsten und schwächt sich anschließend spürbar ab.

Wie die künftige Entwicklung der Haushalte weist auch der Neubaubedarf erhebliche regionale Unterschiede auf. Unter den kreisfreien Städten weist Flensburg mit Abstand den höchsten Neubaubedarf auf, mit deutlichem Abstand folgt Kiel. Lübeck und Neumünster haben nur noch geringen Neubaubedarf. Unter den Kreisen ist der Neubaubedarf in den vier Hamburger Umlandkreisen am höchsten, den geringsten Neubaubedarf weisen die Kreise Plön, Steinburg und Dithmarschen auf. Insgesamt lässt sich feststellen, dass sowohl zwischen den einzelnen kreisfreien Städten als auch zwischen den einzelnen Kreisen erhebliche Unterschiede bei der Höhe des Neubaubedarfs (bezogen auf den Bestand) bestehen.

Der Neubaubedarf ist in den Mittelzentren und den sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland überdurchschnittlich. Die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und ihre Umlandräume haben dagegen nur noch einen relativ geringen Neubaubedarf, ebenso wie die ländlichen Räume.

Knapp zwei Drittel des Neubaubedarfs bis 2025 entfallen auf Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und gut ein Drittel auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Anteile beider Bauformen am Neubaubedarf sind regional recht unterschiedlich. In den kreisfreien Städten ist der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern relativ niedrig, in den übrigen Kreisgruppen liegt er weitaus höher.

## **7. Künftige Entwicklung der Angebotsseite**

Dieses Kapitel widmet sich der künftigen Entwicklung der Angebotsseite. Zunächst werden die Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen dargestellt. Anschließend werden Überlegungen zur künftigen Entwicklung der Bautätigkeit angestellt, die auf der Untersuchung der Bautätigkeit der letzten Jahre und der künftig zu erwartenden Wohnungsbedarfsentwicklung aufbauen. Anschließend werden Entwicklungen im Wohnungsbestand auf der Grundlage einer Befragung von schleswig-holsteinischen Vermietern untersucht.

### **7.1 Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen**

Im Folgenden wird auf die Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen eingegangen. Neben der oben bereits dargestellten allgemeinen Situation auf dem Wohnungsmarkt zählen hierzu Faktoren wie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, die Höhe der Zinsen für Hypothekarkredite und die Entwicklung der Preise für das Wohnen und Bauen.

#### **Konjunkturelle Entwicklung**

In Abbildung 7.1 ist die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland dargestellt. Sie zeigt die relativ günstige Entwicklung von Mitte 2005 bis Mitte 2008 und den anschließenden konjunkturellen Einbruch aufgrund der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise, der bis Ende 2009 währte. Anschließend kam es 2010 zu einer starken Erholung mit quartalsbezogenen Wachstumsraten bis zu 4,0%. Trotz der günstigen konjunkturellen Entwicklung hat das Bruttoinlandsprodukt seinem Höchststand von 2008 im Jahr 2010 noch nicht wieder erreicht. Es findet zwar ein Aufholprozess statt, dieser hat jedoch die Auswirkungen des krisenbedingten Rückschlags noch nicht vollständig beseitigt.

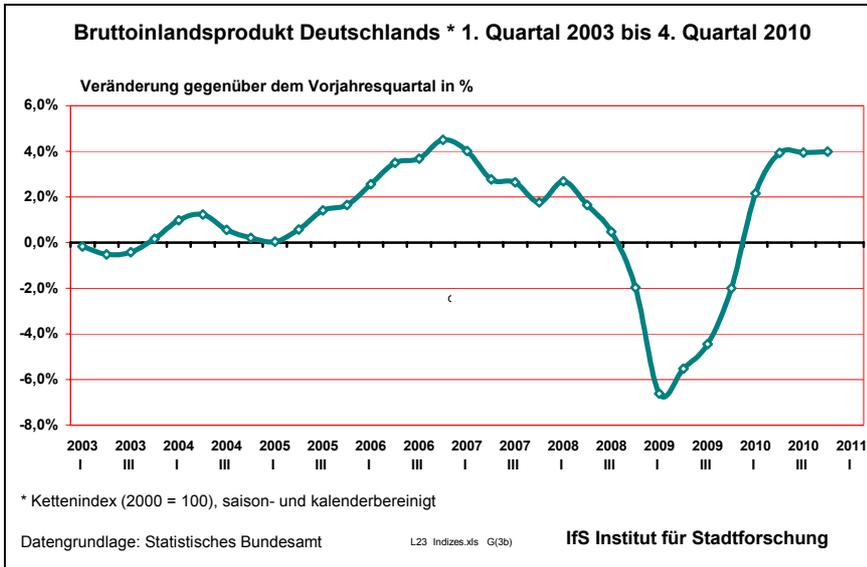
Was die Aussichten für die konjunkturelle Entwicklung angeht, kommt das Bundeswirtschaftsministerium zu dem Ergebnis, dass nach einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (preisbereinigt) von 4,7% im Jahr 2009 und einem spürbaren Anstieg von 3,6% im Jahr 2010 im Jahr 2011 nur noch ein geringerer Anstieg von 2,3% zu erwarten ist.<sup>31</sup> Von noch geringeren Wachstumsraten im Jahr 2011 gehen das Institut der deutschen Wirt-

---

<sup>31</sup> BMWi (2011).

schaft<sup>32</sup> (2,0%) und das ifo Institut<sup>33</sup> (1,5%) aus. Die Deutsche Bundesbank schätzt das Wirtschaftswachstum für die 2011 und 2012 auf 2,0% bzw. 1,5%.<sup>34</sup> Es ist davon auszugehen, dass der Vorkrisenstand des BIP danach gegen Ende 2011 wieder erreicht wäre.

Abbildung 7.1



Unabhängig von den Unterschieden besteht offensichtlich bei den Prognostikern Einigkeit darin, dass die hohe Wachstumsrate des Jahres 2010 von einem starken Aufholprozess in Folge der vorangegangenen Krise geprägt war und 2011 nicht erneut erreicht, sondern spürbar unterschritten wird. Für 2012 werden noch etwas niedrigere Werte erwartet. Die Erwartungen der Prognostiker sind demnach gedämpft positiv, was auch mit den erheblichen Unsicherheiten zusammenhängen dürfte, die aufgrund der starken Exportabhängigkeit der deutschen Wirtschaft von der Entwicklung der Märkte in Asien ausgeht. Was den Einfluss auf Wohnungsbauinvestitionen angeht, dürften sich der konjunkturelle Aufschwung 2010 und die Aussichten für die nächsten zwei Jahre eher positiv auswirken.

<sup>32</sup> <http://www.iwkoeln.de/Publikationen/iwd/Archiv/tabid/122/articleid/30564/Default.aspx>; Stand 04.03.2011.

<sup>33</sup> <http://www.wiwi-treff.de/home/index.php?mainkatid=1&ukatid=1&sid=9&artikelid=5401&pagenr=1>; Stand 04.03.2011.

<sup>34</sup> Deutsche Bundesbank (2010).

## Entwicklung der Mieten und der gesamten Wohnkosten

Neben der konjunkturellen Entwicklung stellt die Mietentwicklung eine weitere wichtige Rahmenbedingung für Wohnungsbauinvestitionen dar. Die Nettokaltmieten von Wohnungen mit Baujahr ab 1949 sind deutschlandweit in den Einzeljahren 2006 bis 2010 zwischen 1,0% und 1,2% gegenüber dem Vorjahr und damit moderat gestiegen. Bei den Baujahren bis 1948 lag der Anstieg mit Werten zwischen 1,1% und 1,5% jeweils etwas höher, jedoch handelte es sich auch hier um einen moderaten Anstieg (Abbildung 7.2).

Abbildung 7.2

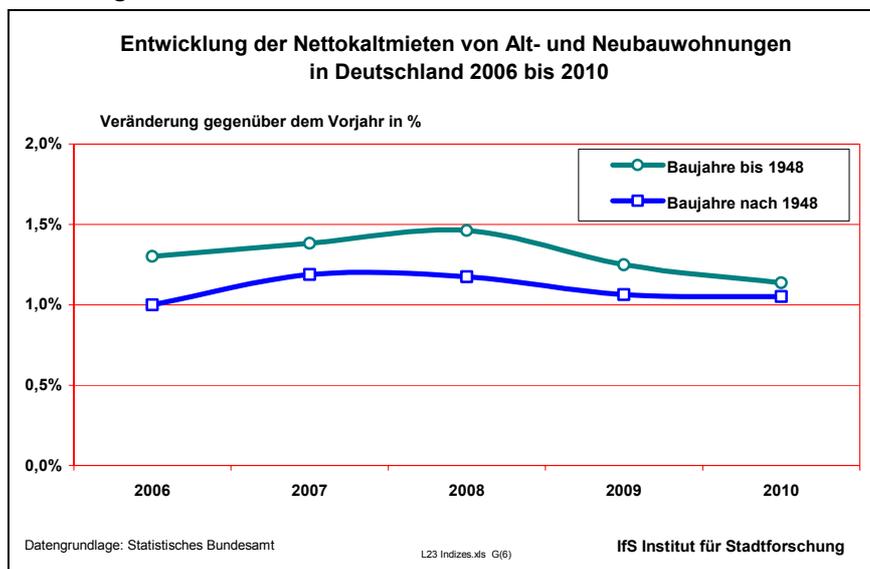


Abbildung 7.3 zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten im Vergleich zu anderen Wohnkostenbestandteilen im Zeitraum 2005 bis 2010. Es wird deutlich, dass die Energiekosten (Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe) in den Jahren 2005 bis 2008 deutlich höhere Preissteigerungen aufwiesen als die Mieten und die Kosten für Wasserversorgung und andere Dienstleistungen für Wohnen. Im Jahr 2009 verzeichnete die Energie einen Preisrückgang und lag unter den anderen Kostenarten für das Wohnen. Das Jahr 2010 ist von geringen Unterschieden in der Preisentwicklung zwischen den Kostenarten geprägt.

Abbildung 7.3

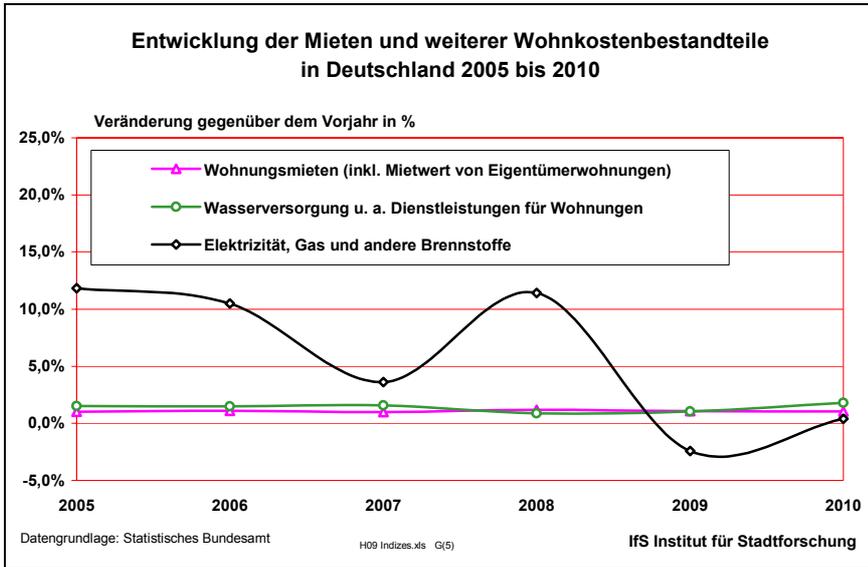
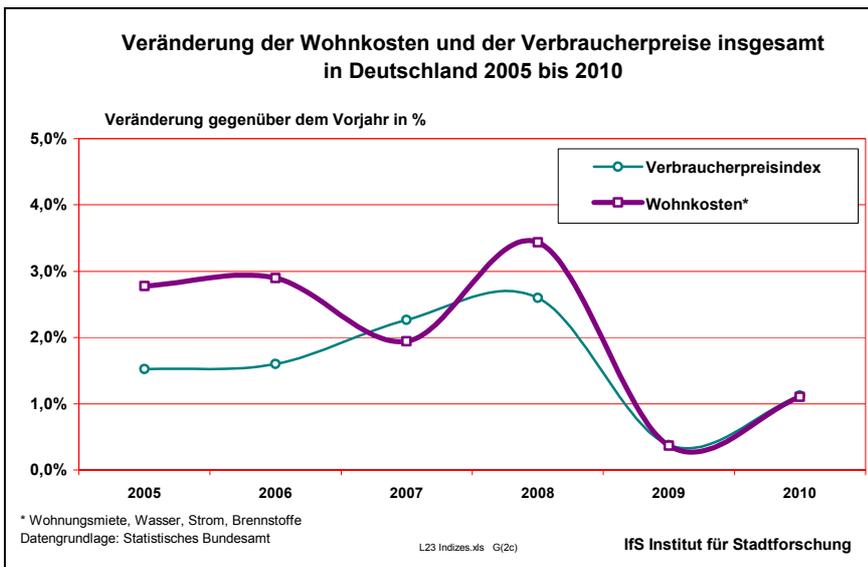


Abbildung 7.4 macht deutlich, dass die gesamten Wohnkosten in den Jahren 2005 bis 2008 relative starke Preissteigerungen zwischen 1,9% und 3,4% aufwiesen, was im Wesentlichen dem oben dargestellten überdurchschnittlichen Anstieg der Energiepreise für das Wohnen in diesem Zeitraum geschuldet ist. Sie lagen meist über den Steigerungen des Verbraucherpreisindex und der oben dargestellten Wohnungsmieten. In den Jahren 2009 und 2010 haben sich die Entwicklungen von Wohnkosten und Verbraucherpreisen stark angenähert und die Steigerungsraten liegen deutlich unter den vorangegangenen Jahren.

Abbildung 7.4



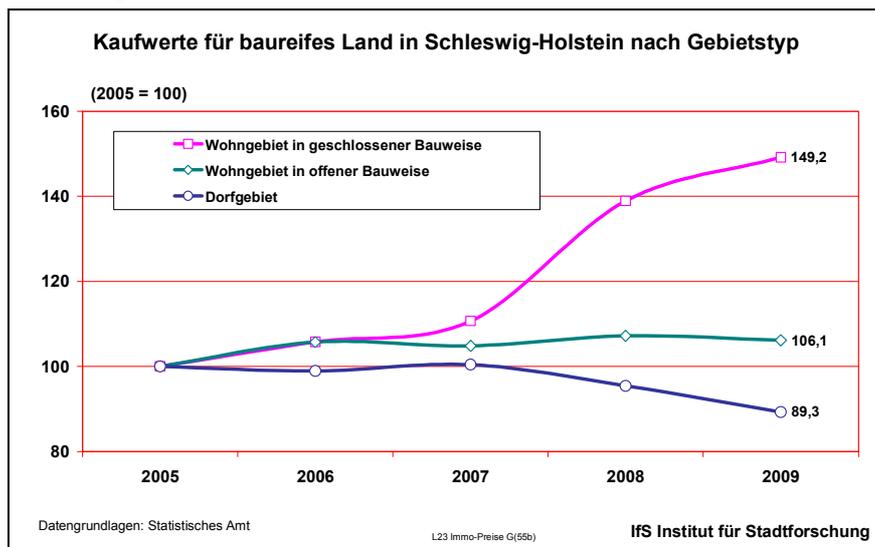
Die spürbare Erhöhung der gesamten Wohnkosten in den Jahren 2005 bis 2008, die weit über der der Nettokaltmieten lag, hat die Erhöhungsmöglichkeiten der Vermieter bzw. Investoren bei der Nettokaltmiete eingeschränkt, weil für die Mieter die Bruttowarmmiete bzw. die Gesamtbelastung durch das Wohnen von Bedeutung ist. Durch den spürbar geringeren Anstieg der Wohnkosten trifft diese Einschränkung für die Jahre 2009 und 2010 in weitaus geringerem Maße zu.

### Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten

Neben der Entwicklung der Mieten und sonstigen mit dem Wohnen verbundenen Kosten sind weitere Kostenfaktoren als Rahmenbedingung für Wohnungsbauinvestitionen von großer Bedeutung. Hierzu zählen die mit dem Bauen verbundenen Kosten und die Hypothekenzinsen, die für die Finanzierungskosten von Wohnungsbauinvestitionen ausschlaggebend sind.

Die Kaufwerte für baureifes Bauland (Wohngebiete und gemischte Wohn- und Geschäftsgebiete) in Schleswig-Holstein sind von 2005 bis 2010 um 12,6% gestiegen, was durchschnittlich einem Anstieg von 3,2% pro Jahr entspricht. Hinter dieser Entwicklung verbergen sich jedoch sehr unterschiedliche und teilweise gegengerichtete Entwicklungen in unterschiedlichen Gebietstypen wie Wohngebieten in geschlossener oder offener Bauweise oder Dorfgebieten (Abbildung 7.5).

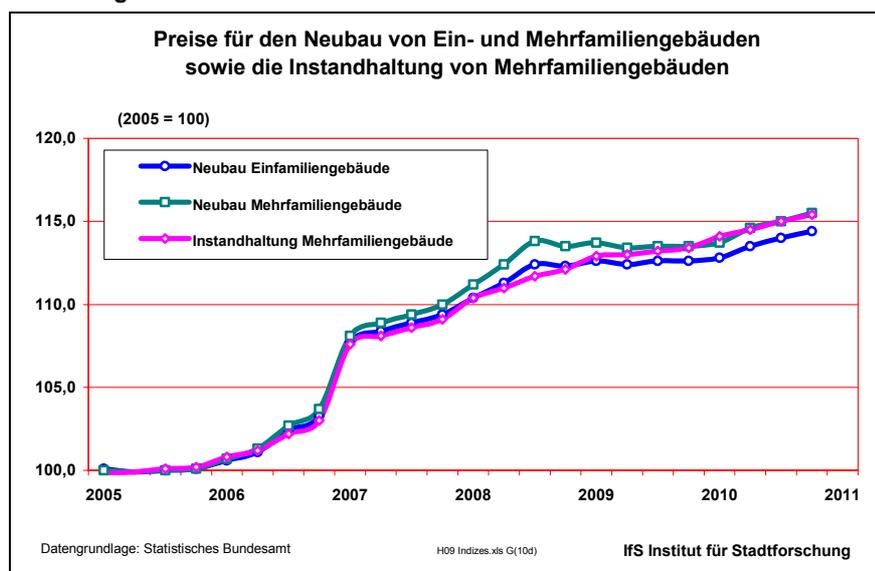
Abbildung 7.5



Den weitaus höchsten Anstieg gegenüber 2005 verzeichnet Bauland in Wohngebieten in geschlossener Bauweise (49,2%), wobei sich der Anstieg insbesondere auf die Jahre 2008 und 2009 konzentrierte. Nur halb so stark war der Anstieg seit 2005 in Wohngebieten in offener Bauweise (6,1%), und Bauland in Dorfgebieten (-10,7%) verbilligte sich seit 2005 spürbar. Der Anstieg der Baulandpreise in Wohngebieten in geschlossener Bauweise ist als ungünstige Rahmenbedingung für Wohnungsbauinvestitionen in Zentren bzw. im Mehrfamilienhausbau zu werten, während die Entwicklungen in den übrigen Gebieten eher als günstig anzusehen sind.

Abbildung 7.6 zeigt die Entwicklung der Kosten für den Neubau von Ein- und Mehrfamiliengebäuden sowie für die Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden. Insgesamt erhöhten sich seit 2005 die Kosten bei den Mehrfamiliengebäuden im Neubau und in der Instandhaltung um 15% sowie beim Neubau von Einfamiliengebäuden um 14%.

Abbildung 7.6

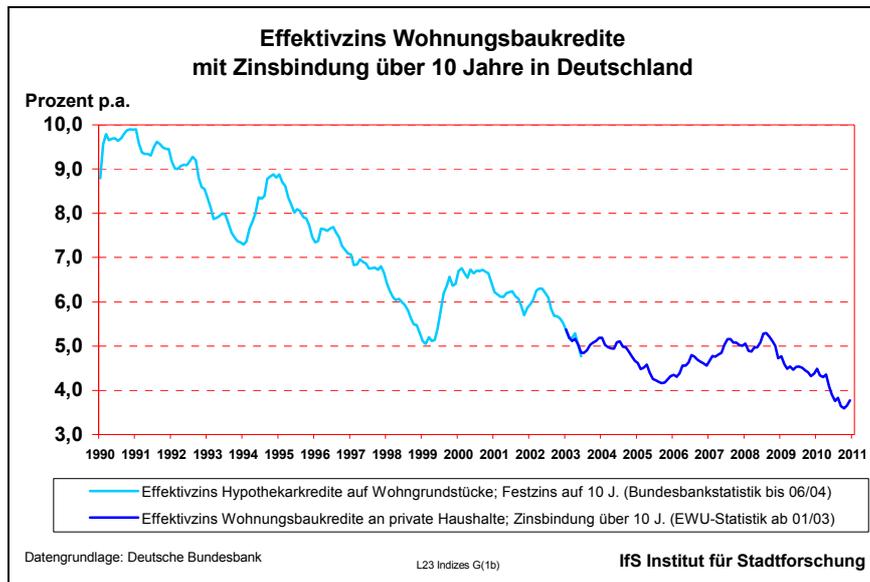


Die Kostenentwicklung verlief in diesem Zeitraum nicht gleichmäßig, sondern war von sehr unterschiedlichen Phasen gekennzeichnet: Von 2005 bis 2006 wiesen die drei Kostenarten Steigerungen unter 2% auf. Im Jahr 2007 kam es zu einem Preissprung von über 7% beim Neubau und knapp 7% bei der Instandhaltung. Das Jahr 2008 war von einer gewissen Beruhigung der Kostenentwicklung mit Werten in der Größenordnung von 3% geprägt. Im Jahr 2009 setzte sich der Rückgang fort und es wurde erstmals nach mehreren Jahren bei den Kostensteigerungen die 2%-Marke unterschritten. Während die Baukostensteigerungen im Neubau Anfang 2010 schließlich auf einen Tiefstwert von knapp 0,2% sanken, wurde bei der Instandhaltung die 1,0%-Marke nicht unterschritten. Ende 2010 lagen Neubau und Instandhaltung mit Steigerungen von 1,6% bzw. 1,8% wieder

nahezu gleichauf. Insgesamt lässt sich festhalten, dass sich nach einer Phase sehr starker Preissteigerungen die Baukostenentwicklung in jüngster Zeit zwar wieder beruhigt hat, sie liegt jedoch aktuell nach wie vor über der Veränderung der Verbraucherpreise (siehe oben). Zudem wirken die sehr hohen Preissteigerungen des Jahres 2007 derzeit beim Baukostenniveau noch immer nach.

Der durchschnittliche Effektivzins für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke mit Festzins auf zehn Jahre hat sich nach den Daten der Deutschen Bundesbank von einem Höchststand im Jahr 1990 (knapp 10%) bis Ende 2002 nahezu halbiert (5,5%). Im Jahr 2003 wurde die Statistik der Deutschen Bundesbank durch eine EWU-Statistik abgelöst, die sich auf Wohnungsbaukredite an private Haushalte bezieht. Trotz der etwas anderen Definition unterscheidet sie sich in ihren Werten nur wenig von der Bundesbankstatistik. Nach den Ergebnissen der EWU-Statistik ist der Zinssatz seit Anfang 2003 weiter spürbar gefallen und bewegt sich seit Mitte 2010 unterhalb von 4% und somit auf einem historischen Tief. Es liegen demnach im langjährigen Vergleich derzeit sehr günstige Bedingungen für die Finanzierung von Wohnungsbauinvestitionen vor (Abbildung 7.7).

Abbildung 7.7



Zusammenfassend lassen sich auf der Kostenseite unterschiedliche Rahmenbedingungen feststellen: Zum einen ist der spürbare Anstieg der Baukosten und der Baulandpreise in Wohngebieten geschlossener Bauweise in den letzten Jahren zu nennen, der bezogen auf diese Gebiete insgesamt zu einer starken Verteuerung des Bauens insgesamt und relativ ungünstigen Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen geführt hat. Hier von sind insbesondere die Zentren bzw. der Mehrfamilienhausbau betroffen. Dagegen

haben die übrigen Wohnbaulandgebiete (offene Bauweise, Dorfgebiete), die sich eher auf Einfamilienhausbau beziehen und eher das Umland der Zentren und ländliche Bereiche betreffen, aufgrund einer günstigeren Entwicklung der Baulandpreise insgesamt geringere Kostensteigerungen aufzuweisen. Den gestiegenen Kosten des Bauens ist allerdings das sehr stark gesunkene Zinsniveau gegenüberzustellen, das die Finanzierung von Wohnungsbauinvestitionen im historischen Vergleich sehr kostengünstig erscheinen lässt.

### **Bewertung der Rahmenbedingungen und der Auswirkungen auf die Bautätigkeit**

Das seit längerem sinkende und inzwischen historisch einmalig günstige Zinsniveau hat nicht zur Erhöhung der Bautätigkeit geführt, vielmehr hat sich diese von 2004 bis 2009 nahezu halbiert (siehe Kapitel 3). Dass die Bautätigkeit trotz stark gesunkener Zinsen rückläufig war, ist darauf zurückzuführen, dass für die Investoren andere Faktoren letztendlich höheres Gewicht hatten als die günstigen Finanzierungskonditionen auf dem Kapitalmarkt. Sicherlich haben die oben dargestellten ungünstigen Rahmenbedingungen wie spürbar gestiegene Kosten für das Bauen (Baukosten und Grundstück) bei gleichzeitig geringem Anstieg der Nettomieten sich dämpfend auf die Investitionsbereitschaft ausgewirkt. Entscheidend für die Zurückhaltung der Investoren beim Wohnungsneubau dürfte jedoch die verhaltene Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren und insbesondere die ungünstigen Perspektiven der langfristigen demographischen Entwicklung gewesen sein.

Im Bereich der Eigentumsbildung dürfte das Entfallen der Eigenheimzulage zu Vorzieheffekten und einem anschließenden Absacken der Nachfrage und Bautätigkeit beigetragen haben. Schließlich sind die Auswirkungen durch die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise auf die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau zu berücksichtigen: Sie dürfte auf Seiten der Investoren aufgrund der nicht absehbaren Auswirkungen auf Kaufkraft und Zahlungsbereitschaft von Mietern und Käufern zu Verunsicherung und abwartendem Verhalten geführt haben. Hinzu kommen die in Folge der Krise höheren Anforderungen an die Bereitstellung von Krediten durch Finanzierungsinstitute. In der Summe haben sich diese Faktoren dämpfend auf das Investitionsklima im Bereich des Neubaus ausgewirkt.

Andererseits ist jüngst bei Anlegern die Tendenz zu beobachten, dass aufgrund befürchteter Inflation und allgemeiner Verunsicherung gegenüber der Stabilität des Euro-Währungssystems bzw. der Finanzmärkte allgemein die Bedeutung von Investitionen in Sachwerte wie Immobilien gestiegen ist. Inwiefern sich dies bei der Bautätigkeit ausgewirkt hat oder noch auswirkt, lässt sich auf dem derzeitigen Datenstand, der bis zum Jahr 2009 reicht, noch nicht abschließend überprüfen. Es gibt jedoch Meldungen der amtlichen

Statistik zu den Baugenehmigungen in 2010, die darauf hinweisen, dass sich die Baufertigstellungen in Schleswig-Holstein wie auch deutschlandweit 2010 leicht erhöht haben.

## 7.2 Überlegungen zur künftigen Entwicklung des Neubaus

Im Folgenden werden Überlegungen zur künftigen Entwicklung der Neubautätigkeit in Schleswig-Holstein angestellt. Hierzu wird zunächst untersucht, wie sich die Höhe des ermittelten Neubaubedarfs in Teilregionen und landesweit im Vergleich zur bisherigen Bautätigkeit darstellt. Anschließend wird auf der Grundlage unterschiedlicher künftiger Rahmenbedingungen für Wohnungsneubauminvestitionen (unteres und oberes Szenario) der Korridor für die künftig mögliche Entwicklung der Bautätigkeit eingegrenzt. Schließlich werden die Auswirkungen vom Neubaubedarf nach unten und oben abweichender Bautätigkeit auf den Leerstand thematisiert.

### Gegenüberstellung von bisheriger Bautätigkeit und künftigem Neubaubedarf

In Tabelle 7.1 sind die Bautätigkeit der letzten Jahre und der künftige Neubaubedarf für die Kreisgruppen in Schleswig-Holstein gegenübergestellt. Es wird deutlich, dass die Zahl der im Jahr 2009 fertig gestellten Wohnungen in allen Kreisgruppen niedriger lag als der durchschnittliche jährliche Neubaubedarf der Jahre 2010 bis 2015. Besonders groß ist die Diskrepanz bei den kreisfreien Städten, in denen 2009 1.147 Wohnungen fertig gestellt wurden, bei denen jedoch ein Neubaubedarf von 1.743 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2010 bis 2015 besteht. Bei den nördlichen Kreisen und Ostholstein ist der Unterschied dagegen weitaus geringer. Landesweit wurden 2009 6.262 Wohnungen fertig gestellt, der Neubaubedarf liegt mit 8.808 Wohnungen um gut 40% höher.

**Tabelle 7.1**

Vergleich der Bautätigkeit 2000 bis 2009 und des Neubaubedarfs 2010 bis 2025 nach Kreisgruppen						
	Kreisfreie Städte	Umlandkreise Hamburg	Nachbarkreise Kiel	Nördliche Kreise und Ostholstein	Südwestliche Kreise	Schleswig-Holstein
<b>Bautätigkeit</b>						
2000-2002 p.a.	1.231	5.353	1.837	2.806	1.276	12.502
2003-2005 p.a.	1.145	4.612	1.342	2.565	742	10.407
2006-2008 p.a.	956	3.469	1.005	1.875	522	7.827
2009	1.147	2.405	696	1.682	332	6.262
<b>Neubaubedarf</b>						
2010-2015 p.a.	1.743	3.837	934	1.780	514	8.808
2016-2020 p.a.	1.051	2.929	520	1.234	166	5.901
2020-2025 p.a.	502	1.688	46	387	0	2.623
Datengrundlage: Statistisches Amt, Landesplanung, Berechnungen des IfS						L23 WR_NB

Es ist demnach insgesamt eine erhebliche Erhöhung der Bautätigkeit notwendig, um den Neubaubedarf 2010 bis 2015 zu decken, die jedoch regional große Unterschiede aufweist. Dabei ist jedoch zusätzlich zu berücksichtigen, dass der Neubaubedarf in den beiden Folgezeiträumen 2016 bis 2020 und 2021 bis 2025 spürbar zurückgeht und überwiegend unter das Niveau der bisherigen Bautätigkeit sinkt.

### **Oberes Szenario der Rahmenbedingungen für Wohnungsneubauinvestitionen**

Bei diesem Szenario rückt bei den Investoren die Perspektive langfristig sinkender Nachfrage aufgrund einer andauernd guten wirtschaftlichen Entwicklung und weiterhin niedriger bzw. sinkender Arbeitslosigkeit in den Hintergrund. Die Nachfrage nach Neubauwohnungen belebt sich aufgrund einer günstigen Entwicklung der Einkommen und insgesamt guter Stimmungslage bei den für dieses Teilsegment wichtigen Nachfragergruppen, sowohl bei 1-2-Familienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern (Miet- und Eigentumswohnungen). Neben der eigentumsgetragenen ist die qualitätsgetragene Nachfrage auch für den Mehrfamilienhausbereich von Bedeutung. Aufgrund der in den letzten Jahren sehr geringen Bautätigkeit hat sich ein gewisser Mangel an Wohnungen mit neuwertigem Standard aufgebaut, sodass erhebliche Nachfrage nach Wohnungen hoher energetischer, ausstattungs- und ggf. servicebezogener Qualität sowie besonderen Bauformen besteht (qualitätsgetragene Nachfrage). Da die Mieten im Neubau steigen und die Zinsen auf niedrigem Niveau verharren, rechnet sich der Wohnungsneubau für Investoren besser als in der Vergangenheit. Wieder steigende Zuwanderung aus dem Ausland lässt zudem Erwartungen aufkommen, dass sich die Folgen des demographischen Wandels schwächer darstellen oder später eintreten als angenommen. Darüber hinaus werden Wohnungsbauinvestitionen dadurch getragen, dass Anlagealternativen mit gleicher Sicherheit und Inflationsschutz rar sind. Von Seiten des Staates werden die für den Neubau relevanten Förderprogramme nicht weiter eingeschränkt, sondern aufgrund verbesserter Steuereinnahmen wieder aufgestockt. Bei diesem Szenario begünstigen die Rahmenbedingungen zumindest für einige Jahre den Optimismus der Investoren und die Belebung der Neubautätigkeit.

### **Unteres Szenario der Rahmenbedingungen für Wohnungsneubauinvestitionen**

Bei diesem Szenario verstellen selbst gute Nachrichten, die allerdings seltener sind als beim oberen Szenario, bei den Investoren nicht den Blick für die ungünstigen Perspektiven für Wohnungsneubauinvestitionen, die sich aus der langfristigen demographischen Entwicklung und mittel- bis langfristig sinkender Wohnungsnachfrage ergeben. Die Skepsis und Vorsicht, die die niedrige Investitionstätigkeit der letzten Jahre im Wohnungsneu-

bau prägte, setzt sich hierdurch in den kommenden Jahren fort. Verfestigt wird die pessimistische Einschätzung dadurch, dass die Zuwanderung nach Deutschland weiter anhaltend niedrig bleibt und verstärkt Deutsche ins Ausland auswandern. Der wirtschaftliche Aufschwung verliert zunehmend an Dynamik und die konjunkturelle Lage trübt sich nach und nach ein, sodass es zu keiner wesentlichen weiteren Verbesserung der Arbeitsmarktsituation kommt. Aufgrund der geringen Steigerung der Einkommen bleibt die Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft der Nachfrager begrenzt. Die Mieten steigen weiterhin nur gering an. Was die Präferenzen der Investoren angeht, kehren diese zur Normalität bzw. zu klassischen Anlagen zurück, Investitionen in Wohnungsneubau verlieren dagegen an Attraktivität. Hierzu trägt auch das gestiegene Zinsniveau bei. Die eigentums- und qualitätsgetragene Wohnungsnachfrage bleibt auch unter diesen Bedingungen von wesentlicher Bedeutung und trägt weiterhin den Wohnungsneubau, wenngleich in bescheidenerem Ausmaß als beim oberen Szenario. Der Staat stabilisiert zwar über Förderprogramme den Neubau, aufgrund der schlechten Einnahmensituation jedoch nur auf niedrigem Niveau. Bei diesem Szenario wirken sich die Rahmenbedingungen spürbar dämpfend auf die Stimmungslage der Investoren und das Niveau der Neubautätigkeit aus. Jedoch bleibt es auch hier bei fehlendem Neubaubedarf und rückläufiger Wohnungsnachfrage bei einer eigentums- und qualitätsgetragenen Sockelbautätigkeit von etwa 0,2% des Wohnungsbestands pro Jahr.<sup>35</sup>

### **Korridor der künftigen Bautätigkeit bei den Kreisgruppen**

Im Folgenden werden für die einzelnen Kreisgruppen der Verlauf der bisherigen Bautätigkeit und des künftigen Neubaubedarfs dargestellt und darauf aufbauend Überlegungen angestellt, innerhalb welchen Korridors sich die künftige Bautätigkeit bewegen könnte. Die Eingrenzung des Korridors für die Entwicklung der Bautätigkeit erfolgt anhand der in den beiden Szenarien dargestellten Rahmenbedingungen.

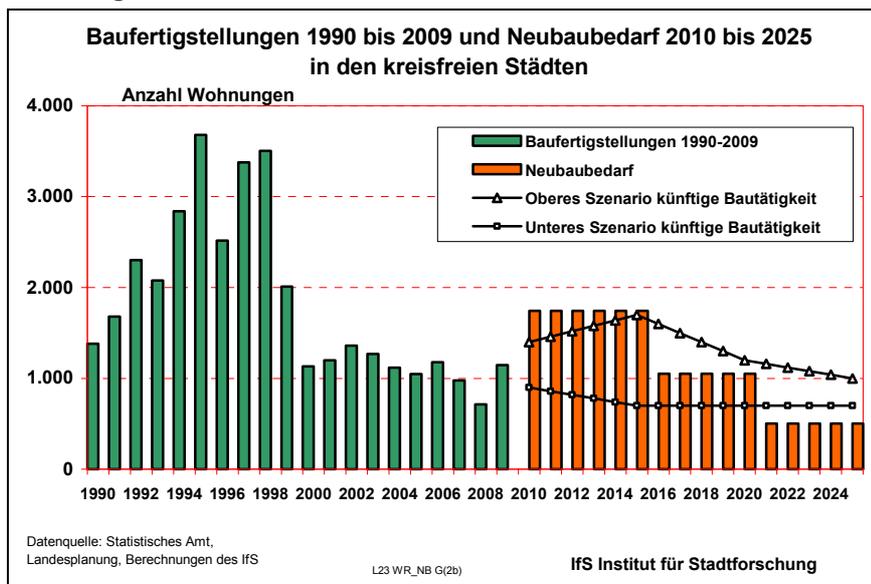
Abbildung 7.8 zeigt die Baufertigstellungen von 1990 bis 2009 und den Neubaubedarf von 2010 bis 2025 für die kreisfreien Städte. Die Bautätigkeit ist gegenüber dem Höchststand 1995 bis 2009 um 69% auf 1.147 Wohnungen gesunken und betrug 2009 0,34% des Wohnungsbestands. Der Neubaubedarf 2010 bis 2016 liegt deutlich über dem Niveau der Bautätigkeit der letzten Jahre, er nimmt jedoch in den beiden folgenden Fünfjahreszeiträumen (2016 bis 2020 und 2021 bis 2025) stark ab und sinkt ab 2021 spürbar unter das Niveau der Bautätigkeit von 2009.

---

<sup>35</sup> Die Kennziffer lässt sich grob aus der Bautätigkeit ableiten, die in den letzten Jahren auf schrumpfenden Märkten in den neuen und alten Ländern zu beobachten war.

Beim unteren Szenario ergibt sich ein Entwicklungspfad der Bautätigkeit, bei dem die Investoren angesichts der bestehenden Leerstände und der erwarteten langfristigen Entwicklung der Nachfrage mit der realisierten Bautätigkeit spürbar unter dem prognostizierten Neubaubedarf bleiben, da sie an der langfristigen Werthaltigkeit bzw. Vermietbarkeit der Wohnimmobilien zweifeln. Da es jedoch auch bei rückläufiger Gesamtnachfrage eine eigentums- und qualitätsgetragene Nachfrage (siehe oben) nach Neubauwohnungen gibt, geht die Bautätigkeit nicht gegen Null, sondern verharrt ab 2015 als Sockelbautätigkeit auf einem niedrigen Niveau von etwa 0,2% des Bestands (ca. 700 Wohnungen). Insgesamt kommt es bei diesem Szenario zunächst zu einer Reduzierung der aktuell in den kreisfreien Städten bestehenden Leerstände (siehe Kapitel 5), da die Bautätigkeit unter dem Neubaubedarf bzw. der Veränderung der Wohnungsnachfrage (Haushalte) liegt. Ab 2021 treffen das Gegenteil bzw. steigende Leerstände zu, weil die Sockelbautätigkeit über dem Neubaubedarf liegt.

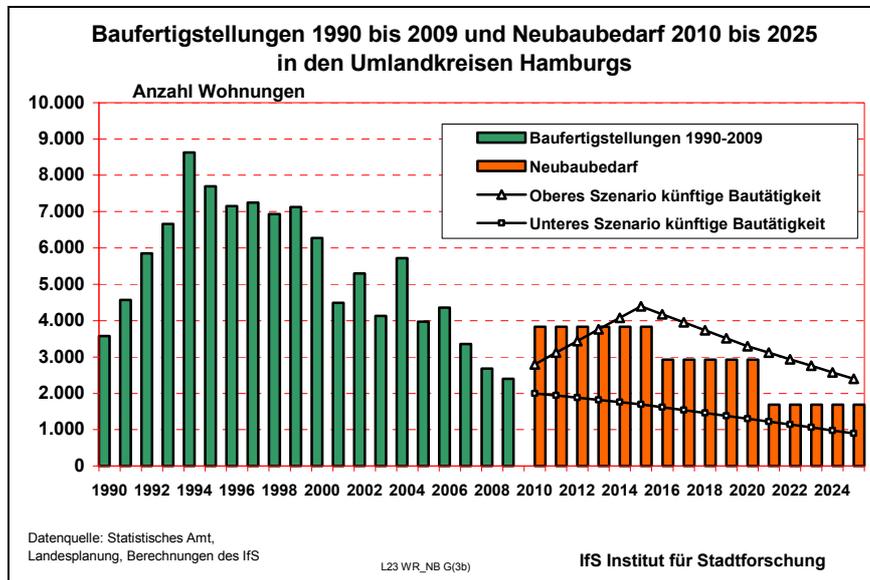
Abbildung 7.8



Beim oberen Szenario keimt bei den Investoren aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen zunächst Optimismus auf, sodass es zu einem spürbaren Anstieg der Bautätigkeit kommt, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern. Angesichts der sich durchsetzenden Erkenntnis einer langfristig rückläufigen Nachfrage wird der Optimismus nach und nach gedämpft und die Bautätigkeit sinkt sukzessive bis 2020 etwa auf 1.200 Wohnungen und bis 2025 mit 1.000 Wohnungen unter das Niveau von 2009. Die Bautätigkeit bewegt sich ab 2016 spürbar über dem prognostizierten Neubaubedarf. Dies bedeutet, dass der Neubau mit dem vorhandenen Wohnungsangebot konkurriert und dass die Leerstände steigen und/oder vermehrt Wohnungen abgerissen werden müssen.

Abbildung 7.9 zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit und den Neubaubedarf für die Hamburger Umlandkreise. Seit dem Höchststand 1994 hat sich Bautätigkeit bis 2009 um 72% auf 2.405 Wohnungen reduziert. Die Hamburger Umlandkreise weisen anders als die oben dargestellten kreisfreien Städte, bei denen sich die Bautätigkeit in den letzten Jahren annähernd stabilisiert hat, auch zuletzt einen anhaltenden Rückgang der fertig gestellten Wohnungen auf. Allerdings bewegte sich die Bautätigkeit im Jahr 2009 mit 0,53% des Wohnungsbestands auf dem zweithöchsten Niveau unter den Kreisgruppen. Der Neubaubedarf 2010 bis 2016 liegt über dem Niveau der Bautätigkeit der letzten Jahre, in den beiden folgenden Fünfjahreszeiträumen (2016 bis 2020 und 2021 bis 2025) ist er jedoch rückläufig und sinkt ab 2021 leicht unter das Niveau der Bautätigkeit von 2009.

Abbildung 7.9



Beim unteren Szenario folgt die Bautätigkeit diesem Abwärtstrend und sinkt bis 2025 auf 900 fertig gestellte Wohnungen. Die Hintergründe für diese Entwicklung entsprechen den bei den kreisfreien Städten geschilderten (siehe oben), allerdings erreicht die Bautätigkeit bei den Hamburger Umlandkreisen beim unteren Szenario erst deutlich später, nämlich im Jahr 2025 den Sockelneubau von 0,2%. Die im Hamburger Umland bestehenden Leerstände würden sich bei diesem Szenario bis 2025 verringern, da die Bautätigkeit spürbar unter dem Neubaubedarf liegt.

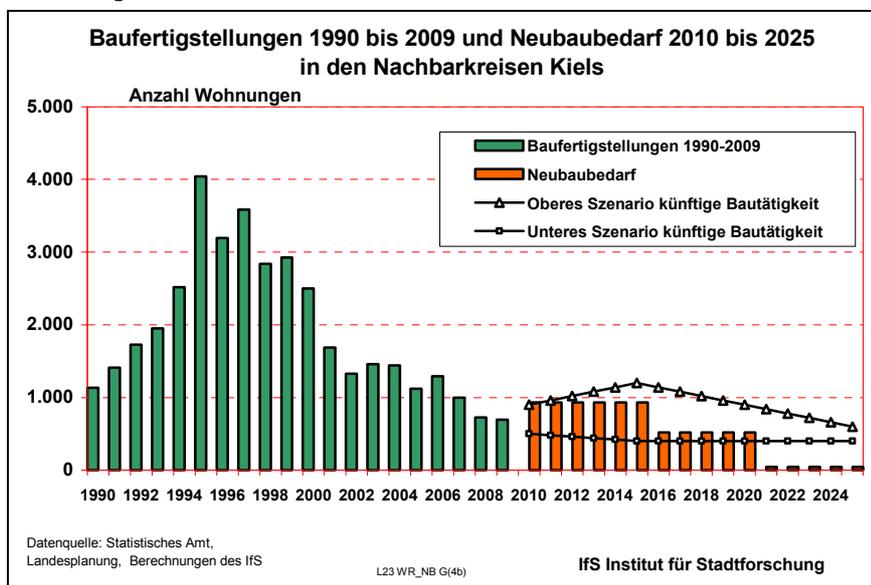
Beim oberen Szenario führen die Rahmenbedingungen zu einer spürbaren Trendwende bei der Bautätigkeit und einem Anstieg bis 2015 auf 4.400 fertig gestellte Wohnungen. Der Anstieg erstreckt sich sowohl auf Wohnungen in Mehrfamilien- als auch in 1-2-Familienhäusern. Da laut Prognoseergebnissen die Wohnungsnachfrage bzw. der Neu-

baubedarf auch in den Hamburger Umlandkreisen langfristig spürbar zurückgeht, kommt es ab 2016 zu einem leichten Absinken der Bautätigkeit, die jedoch über dem Neubaubedarf liegt. Wie bereits bei den kreisfreien Städten beschrieben, käme es auch in den Hamburger Umlandkreisen bis 2025 zu einem Anstieg der Leerstände und/oder des Abrissbedarfs.

In Abbildung 7.10 sind die Bautätigkeit und der Neubaubedarf für die Nachbarkreise von Kiel dargestellt. Die Bautätigkeit ist in dieser Kreisgruppe gegenüber dem Höchststand 1995 bis 2009 besonders stark zurückgegangen (-83%) und betrug im Jahr 2009 696 Wohnungen bzw. 0,37% des Wohnungsbestands. Der Neubaubedarf 2010 bis 2015 liegt zwar über der Bautätigkeit des Jahres 2009, er nimmt jedoch danach stark ab und bewegt sich im Zeitraum 2021 bis 2025 nur noch leicht über Null.

Beim unteren Szenario sinkt die Bautätigkeit und erreicht bereits 2015 die Sockelbautätigkeit von 0,2% bzw. rund 400 Wohnungen. Es kommt bis 2025 nur kurzfristig zu einem gewissen Abbau von Leerstand, da die Bautätigkeit nur bis 2015 deutlich unter dem Neubaubedarf liegt. Im Zeitraum 2016 bis 2020 ist die Bautätigkeit etwa gleich hoch und im Zeitraum 2021 bis 2025 liegt sie sogar über dem Neubaubedarf, sodass die Leerstände und der Abrissbedarf steigen.

Abbildung 7.10



Beim oberen Szenario kommt es zur Trendwende und einem Anstieg der Bautätigkeit (bei beiden Bauformen) bis 2015 auf 1.200 Wohnungen, anschließend zu einem Rückgang bis

2025 auf 600 Wohnungen. Weil die Bautätigkeit über dem Neubaubedarf liegt, steigen die Leerstände und/ oder der Abrissbedarf spürbar.

Abbildung 7.11 zeigt die Entwicklungen bei Bautätigkeit und Neubaubedarf für die nördlichen Kreise und Ost-Holstein. In dieser Kreisgruppe ist die Bautätigkeit gegenüber dem Höchststand 1995 bis 2009 um 73% zurückgegangen und liegt im Jahr 2009 bei 1.682 Wohnungen bzw. 0,58% des Wohnungsbestands, dem höchsten Niveau unter den Kreisgruppen. Der Neubaubedarf 2010 bis 2015 liegt anders als bei den übrigen Kreisgruppen nur leicht über der Bautätigkeit des Jahres 2009. Der Neubaubedarf nimmt danach zwar stark ab, liegt im Zeitraum 2021 bis 2025 aber noch spürbar über Null.

Beim unteren Szenario sinkt die Bautätigkeit bis 2020 spürbar und erreicht 2020 das Sockelniveau von 0,2% des Bestands bzw. rund 600 Wohnungen. Die Leerstände werden nur bis 2020 verringert, anschließend steigen sie aufgrund einer über dem Neubaubedarf liegenden Bautätigkeit.

Beim oberen Szenario steigt die Bautätigkeit bis 2015 (bei beiden Bauformen) und liegt spürbar über dem Neubaubedarf. Auch in den beiden folgenden Fünfjahreszeiträumen liegt die Bautätigkeit spürbar über dem Neubaubedarf, sodass es zu einem Anstieg der Leerstände und/oder des Abrissbedarfs kommt.

Abbildung 7.11

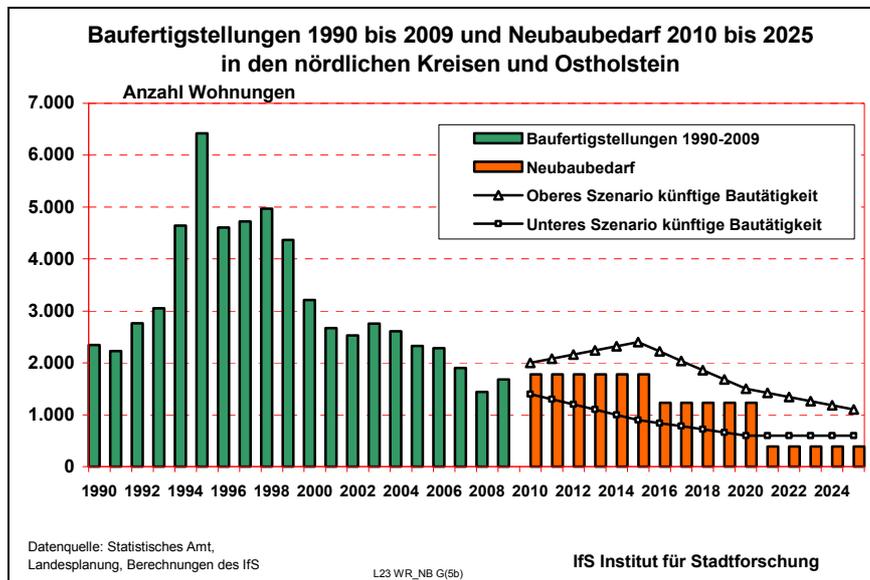
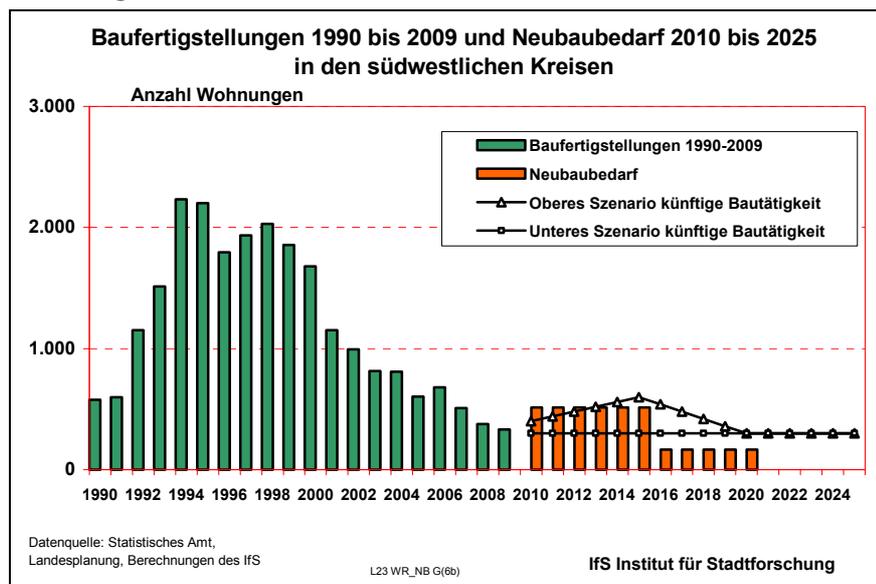


Abbildung 7.12 zeigt die Entwicklung von Bautätigkeit und Neubaubedarf für die südwestlichen Kreise. Die Bautätigkeit in dieser Kreisgruppe ist bis zum Jahr 2009 von einem sehr

starken Rückgang von 85% gegenüber dem Höchststand von 1994 gekennzeichnet und bewegt sich im Jahr 2009 bei 332 Wohnungen bzw. 0,25% des Wohnungsbestands, dem niedrigsten Niveau unter den Kreisgruppen. Der Neubaubedarf liegt nur von 2010 bis 2015 über der Bautätigkeit von 2009, im Zeitraum 2016 bis 2020 sinkt er auf nur noch 100 Wohnungen und im Zeitraum 2021 bis 2025 besteht in dieser als einziger Kreisgruppe kein Neubaubedarf mehr.

Abbildung 7.12



Beim unteren Szenario sinkt die Bautätigkeit bereits 2010 auf den Sockelneubau von 0,2% bzw. rund 300 Wohnungen und verharrt in der Folgezeit auf diesem Niveau. Es kommt nur im ersten Zeitraum bis 2015 zu einem merklichen Rückgang des Leerstands, anschließend steigt er zunehmend an.

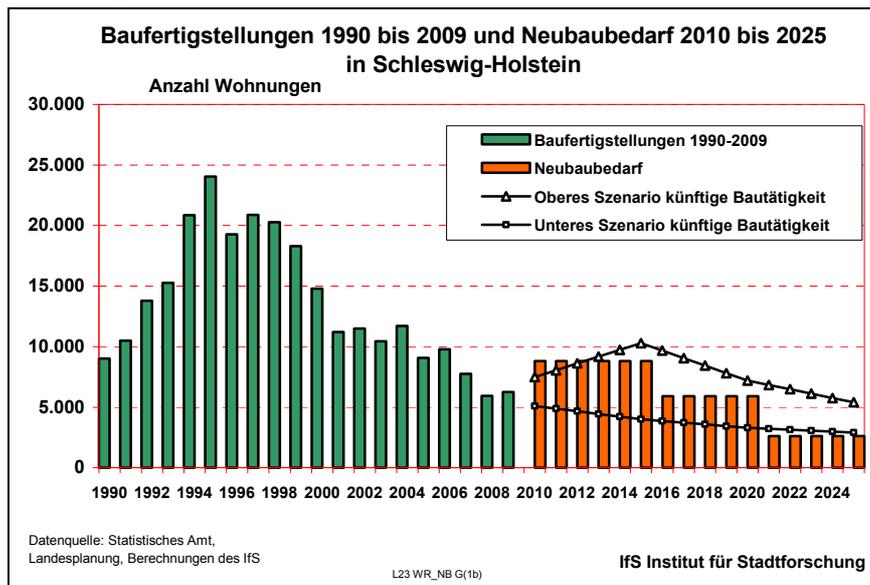
Beim oberen Szenario steigt die Bautätigkeit bis 2015 leicht auf 600 Wohnungen an, sinkt jedoch anschließend spürbar und verharrt ab 2021 auf dem Niveau des Sockelneubaus von 300 Wohnungen. Die Leerstände und/oder der Abrissbedarf steigen auch bei diesem Szenario spürbar.

### Korridor der künftigen landesweiten Bautätigkeit

In Abbildung 7.13 sind die landesweiten Entwicklungen der bisherigen Bautätigkeit und des Neubaubedarfs sowie der künftigen Bautätigkeit dargestellt, die sich aus den oben dargestellten Einzelentwicklungen in den Kreisgruppen ergeben. Gegenüber der Bautä-

tigkeit von 6.262 Wohnungen im Jahr 2009 führt das untere Szenario dazu, dass bis 2015 nur noch etwa 4.000 Wohnungen fertig gestellt werden und der Wohnungsneubau bis 2025 auf 2.900 Wohnungen zurückgeht. Da die Bautätigkeit bis 2020 spürbar unter den Neubaubedarf liegt, ergibt sich bei diesem Szenario für diesen Zeitraum sinkender Leerstand und/oder zunehmender Abriss. Ab 2021 trifft dies nicht mehr zu, da sich Neubaubedarf und Bautätigkeit auf ähnlichem Niveau bewegen.

Abbildung 7.13



Beim oberen Szenario steigt die Bautätigkeit in Schleswig-Holstein gegenüber 2009 um 64% auf ca. 10.300 Wohnungen im Jahr 2015, anschließend sinkt sie bis 2025 auf ca. 5.400 Wohnungen und damit leicht unter das Niveau von 2009. Bei diesem Szenario liegt die Bautätigkeit nahezu über den gesamten Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2022 höher als aktuell. Da die Bautätigkeit ab 2016 spürbar über dem Neubaubedarf liegt, führt sie zu einem Anstieg der Leerstände und/oder einem Anstieg des Abrissbedarfs.

Die Spanne zwischen der Bautätigkeit beim oberen und unteren Szenario ist im Jahr 2015 am größten (zwischen 3.600 und 10.300 Wohnungen) verringert sich bis zum Jahr 2025 spürbar (zwischen 1.700 und 5.900 Wohnungen). Dass die Spanne relativ groß erscheint, hat mit dem insgesamt niedrigen Niveau des Neubaus zu tun.

Tabelle 7.2 fasst die die oben in Abbildungen für die Kreisgruppen und das Land dargestellten Entwicklungen zusammen und weist die Werte für die einzelnen Zeitabschnitte aus. Auf eine weitere Erläuterung wird verzichtet.

Tabelle 7.2

Bautätigkeit 2000 bis 2009, Neubaubedarf 2010 bis 2025 und Korridor der künftigen Bautätigkeit nach Kreisgruppen						
	Kreisfreie Städte	Umlandkreise Hamburg	Nachbarkreise Kiel	Nördliche Kreise und Ostholstein	Südwestliche Kreise	Schleswig-Holstein
<b>Bautätigkeit</b>						
2000-2002 p.a.	1.231	5.353	1.837	2.806	1.276	12.502
2003-2005 p.a.	1.145	4.612	1.342	2.565	742	10.407
2006-2008 p.a.	956	3.469	1.005	1.875	522	7.827
2009	1.147	2.405	696	1.682	332	6.262
<b>Neubaubedarf</b>						
2010-2015 p.a.	1.743	3.837	934	1.780	514	8.808
2016-2020 p.a.	1.051	2.929	520	1.234	166	5.901
2020-2025 p.a.	502	1.688	46	387	0	2.623
<b>Oberes Szenario künftige Bautätigkeit</b>						
2010-2015 p.a.	1.550	3.600	1.050	2.200	500	8.900
2016-2020 p.a.	1.400	3.740	1.020	1.860	420	8.440
2020-2025 p.a.	1.080	2.760	720	1.260	300	6.120
<b>Unteres Szenario künftige Bautätigkeit</b>						
2010-2015 p.a.	800	1.850	450	1.150	300	4.550
2016-2020 p.a.	700	1.460	400	720	300	3.580
2020-2025 p.a.	700	1.060	400	600	300	3.060

Datengrundlage: Statistisches Amt, Landesplanung, Berechnungen des IfS

L23 WR\_NB

## Zusammenfassung zur künftigen Entwicklung des Neubaus

Auf Grundlage der Überlegungen lässt sich festhalten, dass künftig unter günstigen Rahmenbedingungen ein Anstieg der Bautätigkeit denkbar ist, dass diese jedoch nur für wenige Jahre spürbar und überwiegend nur leicht über dem aktuellen Niveau liegen dürfte. Unter weniger günstigen Rahmenbedingungen ist ein weiteres sukzessives Absacken der Bautätigkeit denkbar, die jedoch nicht gegen Null tendiert, sondern dauerhaft auf dem Niveau des eigentums- und qualitätsgetragenen Sockelneubaus verharrt.

Insgesamt wird deutlich, dass selbst bei einem weiteren Rückgang der Bautätigkeit (wie beim unteren Szenario) nur zu Beginn des Betrachtungszeitraums ein spürbarer Rückgang des landesweiten Leerstands stattfindet, der sich in der Folgezeit mehr und mehr abschwächt und nach 2020 endet. Wie aber oben für die einzelnen Kreisgruppen dargestellt wurde, stehen hinter dieser Entwicklung regional gegenläufige Entwicklungen bzw. zu- und abnehmende Leerstände.

Findet die Bautätigkeit künftig wieder auf höherem Niveau statt (wie beim oberen Szenario), werden die landesweiten Leerstände bis 2025 spürbar zunehmen, in einigen Regionen außerhalb des Hamburger Umlands und bei einzelnen Zentren in ganz besonderem Maße. Das bedeutet, dass nur unter der Annahme eines weiteren Rückgangs der Bautä-

tigkeit in Schleswig-Holstein eine Perspektive auf einen zwischenzeitlichen Rückgang des Leerstands besteht und selbst dann nicht in allen Regionen des Landes. Daher sollten sich Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft auf eine Situation mittelfristig spürbar steigender Leerstände, die sich wie bereits beim heutigen Leerstand (siehe Kapitel 5) sowohl auf Mehrfamilienhäuser als auch 1-2-Familienhäuser erstrecken, rechtzeitig einstellen.

### **7.3 Entwicklungen im Wohnungsbestand**

#### **7.3.1 Vermieterbefragung**

Die folgenden Darstellungen zu Entwicklungen im Wohnungsbestand Schleswig-Holsteins beruhen im Wesentlichen auf den Ergebnissen einer im Herbst 2010 durchgeführten schriftlichen Befragung größerer Vermieter und lokaler Vermietervereine. Sie erfolgte mit Unterstützung der Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen (ASHW), des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen sowie des Verbandes Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (Haus&Grund). Die Befragung widmete sich unter anderem den Themen aktuelle Vermietungssituation, Einschätzung der Nachfrageentwicklung sowie Investitionsbedarf und Investitionspläne der Vermieter.

Mitte 2005 wurde vom IfS im Rahmen der Wohnungsmarktprognose 2020<sup>36</sup> ebenfalls eine Befragung dieses Befragtenkreises durchgeführt. Gegenüber 2005 hat sich bei der aktuellen Befragung die Zahl der erfassten Wohnungen, die auf die Ortsvereine und Hausverwaltungen von Haus&Grund entfallen, spürbar erhöht, ebenso ihr Anteil an den insgesamt mit der Befragung erfassten Wohnungen. Das Verhältnis zwischen den befragten Vermietergruppen bzw. ihren Beständen ist dadurch ausgewogener und entspricht stärker deren Anteilen in der Grundgesamtheit der Mietwohnungen des Landes (insbesondere der Anteil der Altbauwohnungen). Dieses erfreuliche Ergebnis hat jedoch zur Folge, dass die aktuelle und die Befragung von 2005 hinsichtlich der Zusammensetzung der Vermietergruppen und der erfassten Wohnungsbestände gewisse Unterschiede aufweisen. Diese sind beim Vergleich beider Befragungen zu berücksichtigen und schränken je nach untersuchtem Sachverhalt die Vergleichbarkeit in unterschiedlichem Maße ein. Daher werden im Folgenden Vergleiche zur Befragung von 2005 nur bei Sachverhalten gezogen, bei denen diese aussagekräftig erscheinen und es wird auf Einschränkungen hingewiesen.

---

<sup>36</sup> IfS (2005).

### 7.3.2 Strukturmerkmale der befragten Vermieter und ihrer Bestände

Der Befragtenkreis umfasst 34 Wohnungsunternehmen sowie elf Ortsvereine und drei Hausverwaltungen von Haus&Grund. Aus Gründen der Lesbarkeit werden im Folgenden die Bezeichnungen "Vermieter" bzw. "Befragte" verwandt. Der Bestand, der sich im Eigentum der Befragten befindet, von ihnen verwaltet wird bzw. zum Bestand der vertretenen Mitglieder (Ortsvereine Haus&Grund) gehört, umfasst ca. 159.000 Wohnungen. Einige der gestellten Fragen bezogen sich nur auf den eigenen Bestand von rund 130.000 Wohnungen und nicht auf die für Dritte verwalteten Wohnungen. Die Befragung repräsentiert somit 23% bzw. 19% des schleswig-holsteinischen Mietwohnungsbestands von insgesamt rund 693.000 Wohnungen zum Stand 2010.<sup>37</sup>

An der Befragung beteiligten sich 26 Genossenschaften<sup>38</sup>, fünf private und zwei kommunale Wohnungsunternehmen sowie ein sonstiges Unternehmen mit Immobilienbesitz. Durch die Angaben von drei Hausverwaltungen und elf Ortsvereinen von Haus&Grund zu ihren Mitgliedern bzw. Eigentümern sind zusätzlich zu Wohnungsunternehmen und Genossenschaften auch kleinere private Vermieter repräsentiert (Tabelle 7.3).

**Tabelle 7.3**

Art der Befragten und Anzahl der Wohnungen				
Art des Unternehmens/Vereins	Befragte		Wohnungen insgesamt (eigener, verwalteter oder Bestand der Mitglieder)	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
privates Wohnungsunternehmen	5	10%	19.422	12%
kommunales Wohnungsunternehmen	2	4%	5.142	3%
Genossenschaft	26	54%	65.499	41%
sonstiges Unternehmen	1	2%	530	0%
Ortsverein Haus&Grund	11	23%	57.320	36%
Hausverwaltung Haus&Grund	3	6%	10.800	7%
Insgesamt	48	100%	158.713	100%

Datengrundlage: IfS-Befragung 2010

42% bzw. 38% der Befragten haben den Schwerpunkt ihres Wohnungsbestands bzw. ihren Sitz in Orten ab 50.000 Einwohner bzw. kreisfreien Städten. Von den befragten Vermietern verfügen 39% über einen Wohnungsbestand von mehr als 1.000 Wohnungen, 61% halten Wohnungsbestände von bis zu 1.000 Wohnungen.

<sup>37</sup> Die Ermittlung des Mietwohnungsbestands 2010 wird im Zusammenhang mit der Hochrechnung der Befragungsergebnisse erläutert (siehe unten).

<sup>38</sup> Der Anteil der Genossenschaften an den insgesamt antwortenden ASHW-Mitgliedern liegt bei 87% und damit über ihrem Anteil bei der Gesamtheit der ASHW-Mitglieder, der 70% beträgt (GdW 2010, S. 107).

In Tabelle 7.4 ist die Verteilung der eigenen Wohnungen der Vermieter auf Baualtersklassen dargestellt. Ein Viertel der Wohnungen befindet sich in vor 1949 errichteten Altbauten. Ebenfalls größere Anteile der Wohnungen entfallen auf Bauten der 1950er Jahre (26%) und der 1960er Jahre (19%).

**Tabelle 7.4**

Anteil der Wohnungen im eigenen Bestand nach Baualtersklassen			
	Anzahl WE	Anteil	Mietwohnungen Schleswig-Holstein 2006 (Mikrozensus)
Altbauten mit Baujahr vor 1949	32.500	25%	24%
Bauten der 50er Jahre	33.524	26%	} 54*%
Bauten der 60er Jahre	24.765	19%	
Bauten der 70er Jahre	16.774	13%	} 11%**
Bauten der 80er Jahre	6.827	5%	
seit 1990 errichtete Neubauten	15.011	12%	12%
Insgesamt	129.401	100%	100%
* Baualtersklasse 1949-1978		** Baualtersklasse 1979-1990	
Datengrundlage: IFS-Befragung 2010			

In den 1970er und 1980er Jahren wurden zusammen 18% des Bestandes gebaut und die seit 1990 errichteten Neubauten umfassen 12% der Bestände. Ein Vergleich mit dem Mikrozensus 2006 zeigt, dass die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes der Befragten etwa der Struktur des schleswig-holsteinischen Mietwohnungsbestands entspricht.<sup>39</sup>

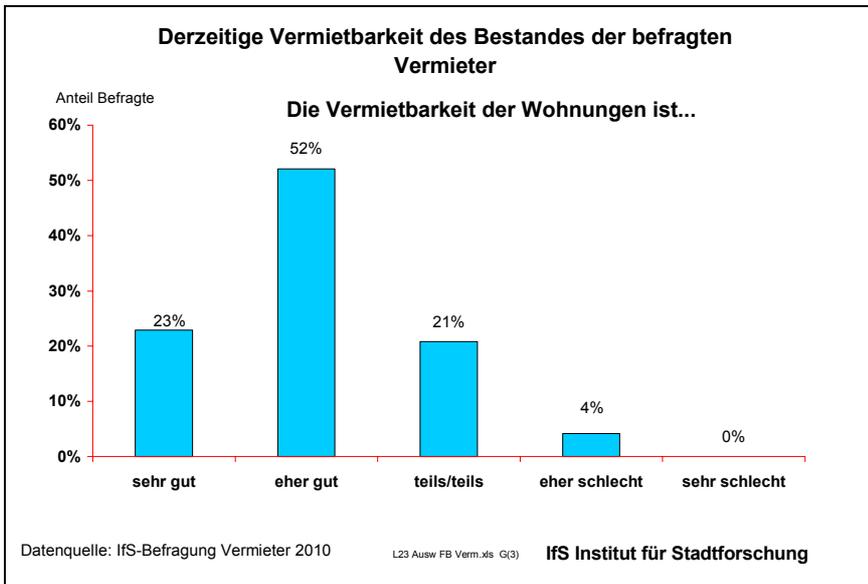
### 7.3.3 Vermietungssituation, Fluktuation und Leerstand

Die derzeitige Vermietbarkeit der Wohnungen wird von der großen Mehrheit der Befragten positiv bewertet: 52% bezeichnen sie als gut und 23% sogar als sehr gut. Immerhin 21% schätzen die Vermietbarkeit mit "teils/teils" ein. Nur 4% sehen eine eher schlechte Vermietbarkeit ihrer Bestände (Abbildung 7.14).<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Die Baualtersklassen des Mikrozensus sind etwas anders geschnitten als bei der Befragung der Vermieter. Zudem beziehen sich die Zahlen des Mikrozensus auf bewohnte Mietwohnungen, bei der Befragung jedoch auf alle Mietwohnungen.

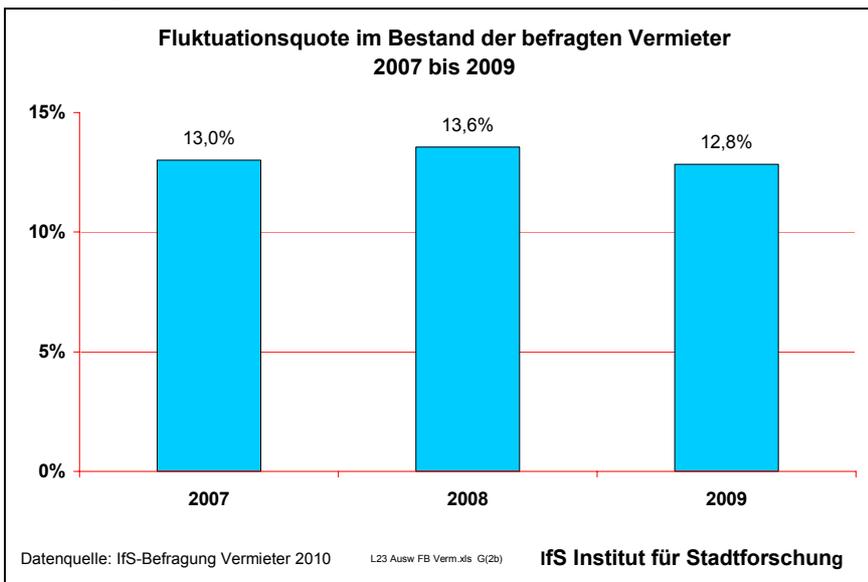
<sup>40</sup> Im Vergleich zur Befragung von 2005 lässt sich trotz der eingeschränkten Vergleichbarkeit eine Tendenz zu einer leichteren Vermietbarkeit der Bestände erkennen.

Abbildung 7.14



Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand der Befragten lag im Jahr 2009 im Durchschnitt bei 12,8%. Bei den einzelnen Vermietern bewegte sie sich in einer relativ großen Spanne von minimal 3% bis maximal 30%. In den Jahren 2007 und 2008 war die durchschnittliche Fluktuationsquote (13,0% bzw. 13,6%) nur wenig höher als 2009, was auf eine wenig veränderte Vermietungssituation in den Beständen hindeutet (Abbildung 7.15).

Abbildung 7.15



Wie Tabelle 7.5 zeigt, lag die Leerstandsquote im eigenen Bestand der Vermieter im Herbst 2010 bei 2,6%.<sup>41</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass die Ergebnisse nur eingeschränkt vergleichbar sind mit der in Kapitel 4 dargestellten Zeitreihe zum Leerstand auf Grundlage der GdW-Statistik, da sich beide Quellen auf Vermietergruppen beziehen, die zwar in größeren Teilen, aber nicht vollständig deckungsgleich sind. Ähnliches gilt für den Vergleich mit den in Kapitel 4 dargestellten Leerstandsquoten, die auf Angaben der Kommunen beruhen und die sich auf die Mietwohnungen aller Vermieter in Kommunen ab 1.000 Einwohner beziehen.

**Tabelle 7.5**

<b>Leerstandsquote nach Dauer und regionaler Lage des Schwerpunkts des Wohnungsbestands des Vermieters</b>		
	Leerstand insgesamt*	Leerstand länger als drei Monate
Kreisfreie Städte	2,5%	0,7%
Umlandkreise Hamburg	0,8%	0,2%
Nachbarkreise Kiel	3,6%	3,1%
Nordwestliche Landkreise und Ostholstein	3,8%	2,5%
Überregionale Vermieter	2,7%	1,6%
Insgesamt	2,6%	0,9%

\* ohne Haus&Grund-Vereine/Verwaltungen  
Datengrundlage: IfS-Befragung Vermieter 2010

Insgesamt zeigen sich beim Leerstand in den Wohnungen der befragten Vermieter erhebliche regionale Unterschiede. Eine weit unterdurchschnittliche Leerstandsquote weisen Vermieter auf, deren Wohnungsbestand (schwerpunktmäßig) in den Hamburger Umlandkreisen liegt (0,8%). Spürbar überdurchschnittliche Leerstandsquoten verzeichnen Vermieter in den Kieler Nachbarkreisen (3,6%) sowie in den nordwestlichen Kreisen und Ostholstein (3,8%). Die Leerstände in den kreisfreien Städten (2,5%) und von Vermietern mit überregionalen Wohnungsbeständen (2,7%) bewegen sich nahe dem Landesdurchschnitt.

Der nicht Baumaßnahmen geschuldete Leerstand, der länger als drei Monaten dauert (Dreimonatsleerstand) und der anders als der kurzfristige Leerstand als Hinweis auf grundsätzlichere Vermietungsprobleme zu werten ist, betrug im Bestand der befragten Vermieter lediglich 0,9%. Auch hier lässt sich wie beim Gesamtleerstand ein Gefälle mit

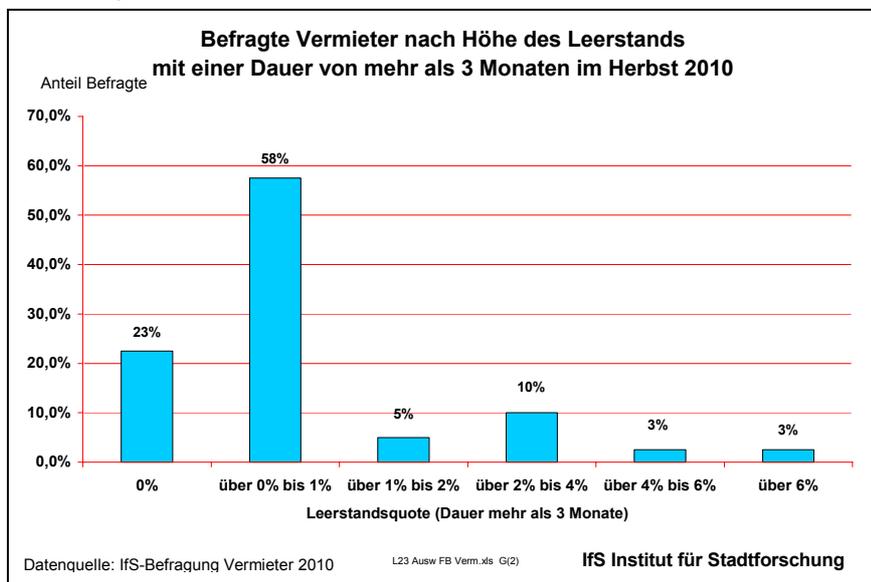
<sup>41</sup> In Abstimmung mit dem Landesverband wurden zur Verfahrensvereinfachung die Haus&Grund-Ortsvereine nur zu länger als drei Monaten leer stehenden Wohnungen befragt; die Berechnung der Gesamtleerstandsquote beruht daher auf den Angaben der übrigen Befragten.

sehr niedrigen Leerstandsquoten im Hamburger Umland (0,2%) und hohen Leerstandsquoten in den Kieler Nachbarkreisen (3,1%) und nordwestlichen Kreisen und Ostholstein (2,5%) feststellen. Die Verteilung der Leerstände (Stichtagsleerstand und Dreimonatsleerstand) bestätigt die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Befunde, dass die Wohnungsmärkte im Hamburger Umland weitaus weniger entspannt sind als in den kreisfreien Städten und insbesondere in den übrigen Landesteilen.

Bei einem Vergleich mit der Befragung im Jahr 2005 gibt es trotz eingeschränkter Vergleichbarkeit aufgrund von Unterschieden beim Befragtenkreis gewisse Hinweise für einen leichten Rückgang des Leerstands der Vermieter im Jahr 2010, insbesondere bezogen auf den mit einer Dauer von mehr als drei Monaten.

Abbildung 7.16 zeigt die Verteilung der Leerstandsquoten der befragten Vermieter bezogen auf Leerstand mit einer Dauer von mehr als drei Monaten. Es wird deutlich, dass sich die Höhe des Leerstands zwischen den Vermietern zwar zum Teil deutlich unterscheidet, dass die Mehrheit jedoch einen relativ geringen Dreimonatsleerstand aufweist. 23% der Vermieter haben in ihren Beständen keine länger als drei Monate leer stehenden Wohnungen und bei weiteren 63% beträgt der Dreimonatsleerstand maximal 2%. 16% der Vermieter verzeichnen Leerstandsquoten von mehr als 2%, darunter 6% aller Vermieter mit einer Leerstandsquote von über 4%.

Abbildung 7.16

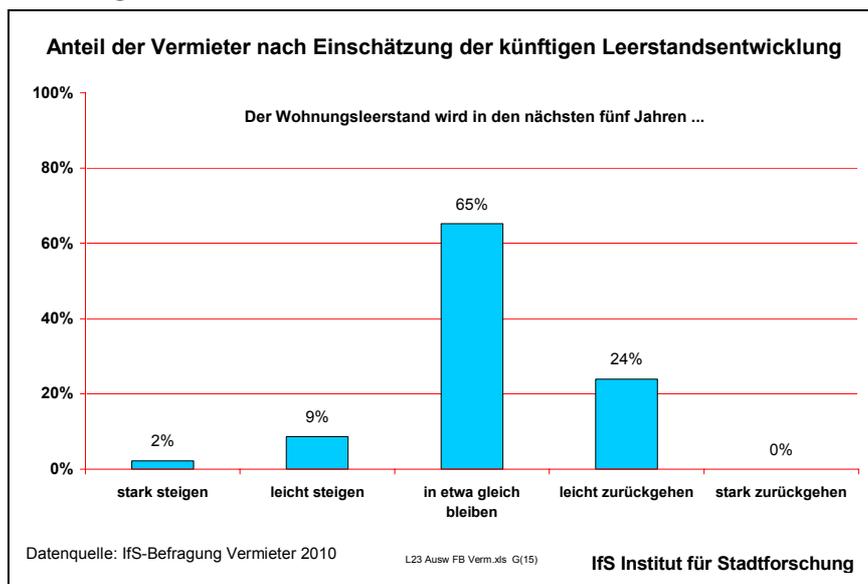


## Erwartete künftige Leerstandsentwicklung

Abbildung 7.17 zeigt die Erwartungen der Vermieter an die Entwicklung des Wohnungsleerstands in ihrem Bestand in den nächsten fünf Jahren. Knapp zwei Drittel erwarten keine Veränderung des Leerstands. Immerhin 24% gehen von einem leichten Rückgang des Leerstands aus. Da nur 11% der Vermieter einen (leichten bzw. starken) Anstieg des Leerstands sehen, ergibt sich bei den Bewertungen der Vermieter, die eine Veränderung erwarten, insgesamt ein leichtes Übergewicht zugunsten leicht sinkender Leerstände.

Vermieter mit aktuell hohen Leerständen äußern sich pessimistischer und gehen häufiger von künftig steigenden Leerständen aus als Vermieter mit geringen Leerständen. Vermieter von Beständen mit bereits aktuell eingeschränkter Wettbewerbsfähigkeit erwarten offensichtlich auch künftig keine Verbesserung der Vermietbarkeit, während Vermieter mit bereits heute wettbewerbsfähigen Beständen künftig eine noch bessere Vermietbarkeit erwarten.<sup>42</sup>

Abbildung 7.17



<sup>42</sup> Im Vergleich zur Befragung der Vermieter im Jahr 2005 hat sich eine leichte Verschiebung hinsichtlich der Erwartungen an die künftigen Leerstandsentwicklung ergeben: Damals gingen mehr Vermieter von einem Anstieg als einem Rückgang des Leerstands in den nächsten fünf Jahren aus. Aber wie heute war auch damals die Mehrheit davon überzeugt, dass sich der Leerstand in den nächsten fünf Jahren nur wenig verändert.

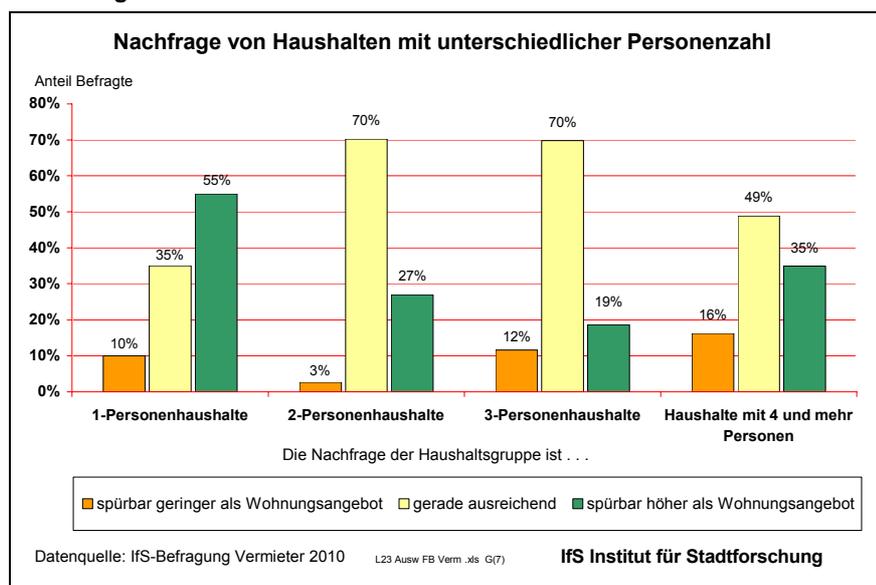
### 7.3.4 Derzeitige und künftige Entwicklung der Nachfragergruppen

Für die Investitionstätigkeit und die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestands ist die aktuelle und künftig erwartete Entwicklung der Nachfrage insgesamt und einzelner Nachfragergruppen von wesentlicher Bedeutung. Dabei spielt nicht nur die quantitative Entwicklung insgesamt eine Rolle, aufgrund unterschiedlicher Präferenzen der nachfragenden Haushalte sollte deren Zusammensetzung (Haushaltsgröße, Alter etc.) zum jeweiligen Wohnungsangebot der Vermieter passen. Die Befragten wurden daher gebeten, für verschiedene Nachfrager- bzw. Haushaltsgruppen anzugeben, ob die Nachfrage nach Wohnungen (gemessen an der Art des eigenen Bestandes) spürbar geringer, gerade ausreichend oder spürbar höher ist und welche Entwicklung sie künftig erwarten.

#### Aktuelle Nachfragesituation

Abbildung 7.18 stellt die Bewertung der aktuellen Nachfragesituation durch die Vermieter für Haushalte mit unterschiedlicher Personenzahl dar. Eine spürbar höhere Nachfrage als das Wohnungsangebot wird von den Vermietern insbesondere bezogen auf die Einpersonenhaushalte gesehen (55%). Mit deutlichem Abstand folgen große Haushalte mit vier und mehr Personen, bei denen 35% der Vermieter eine Knappheit beim Wohnungsangebot feststellen. Bei den Zwei- und Dreipersonenhaushalten sind die Anteile der Vermieter mit dieser Einschätzung noch geringer (27% bzw. 19%). Anders als bei den Einpersonenhaushalten geht jeweils der weitaus größte Anteil der Vermieter von einem ausreichenden Angebot für diese beiden Haushaltsgruppen aus.

Abbildung 7.18



In Abbildung 7.19 ist die Nachfragesituation für verschiedene Haushaltstypen (Alter, Personenzahl) innerhalb der Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte dargestellt. Es wird deutlich, dass insbesondere bei den jungen Singles (unter 30 Jahre) von vielen Vermietern (64%) die Nachfrage als spürbar höher als das Angebot angesehen wird. Bei den übrigen Haushaltstypen wird die Nachfrage weitaus seltener als zu hoch, sondern von der Mehrzahl der Vermieter als gerade ausreichend bewertet. Anders als bei den jungen Singles ergibt sich somit bei den übrigen Ein- und Zweipersonenhaushalten aus Sicht der Vermieter eine weitaus ausgewogenere Nachfragesituation. Bemerkenswert ist, dass dies auch für Rentner-Singles und Rentnerpaare gilt. Offenbar wird bezogen auf diese Gruppen nur sehr selten eine Knappheit beim vorhandenen Wohnungsangebot gesehen.

Abbildung 7.19

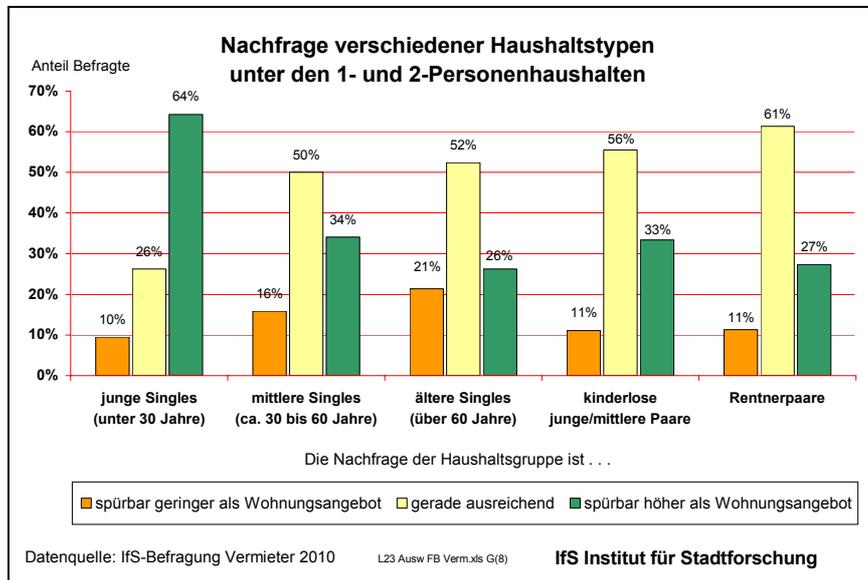


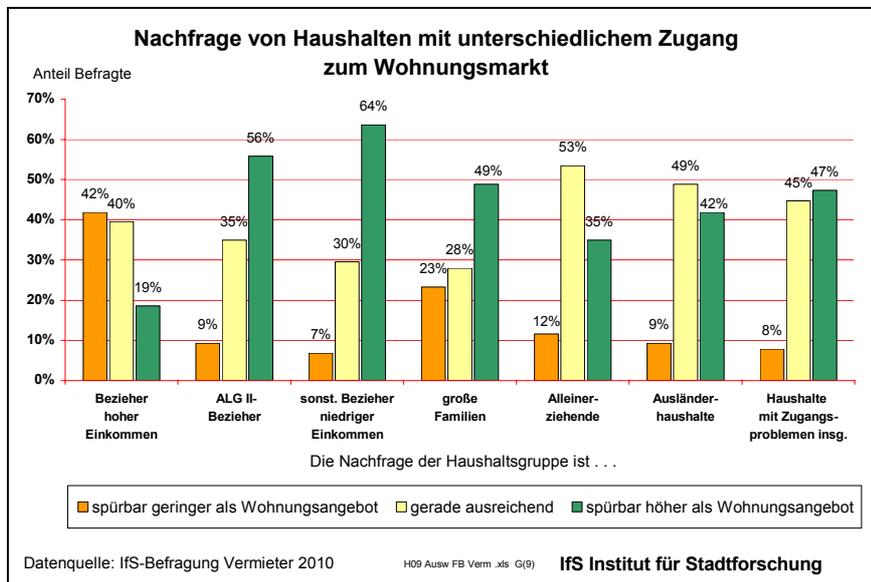
Abbildung 7.20 stellt die Nachfragesituation aus Sicht der Vermieter für Gruppen mit unterschiedlichen Zugangsmöglichkeiten zum Wohnungsmarkt dar. Erwartungsgemäß wird die Nachfrage der Bezieher hoher Einkommen von der Mehrheit der Befragten im Vergleich zum Wohnungsangebot als zu gering (42%) oder als gerade ausreichend (40%) bezeichnet. Ein Teil der Vermieter ist offenbar mit der Schwierigkeit konfrontiert, insbesondere für Wohnungen mit gehobenem Standard und Preis ausreichend Interessenten mit entsprechender Kaufkraft und Zahlungsbereitschaft zu finden. Zum anderen dürfte eine Rolle spielen, dass sich viele Vermieter generell mehr kaufkräftige Mieter wünschen (auch für weniger hochwertige Wohnungen).

Bei den übrigen Haushaltsgruppen, die von Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt geprägt sind, kommen die Vermieter zu einer anderen Bewertung als bei den zahlungs-

kräftigen Nachfragern. Bei ihnen wird überwiegend eine Knappheit beim Wohnungsangebot gesehen: von 56% bzw. 64% der Vermieter bei Arbeitslosengeld II-Beziehern bzw. sonstigen Beziehern niedriger Einkommen, von 49% bei großen Familien, von 42% bei Ausländer-/Migrantenhaushalten und von 35% bei Alleinerziehenden.

Bezogen auf alle Haushalte mit Zugangsproblemen beträgt der Anteil der Vermieter, die eine Wohnungsknappheit konstatieren, 47%. Das Ergebnis drückt zum einen eine gewisse Knappheit an Wohnungen im unteren Preissegment aus, die für diese Nachfragergruppen von besonderer Bedeutung sind, zum anderen dürfte sich im Ergebnis eine gewisse Zurückhaltung der Vermieter gegenüber diesen Gruppen widerspiegeln.

Abbildung 7.20

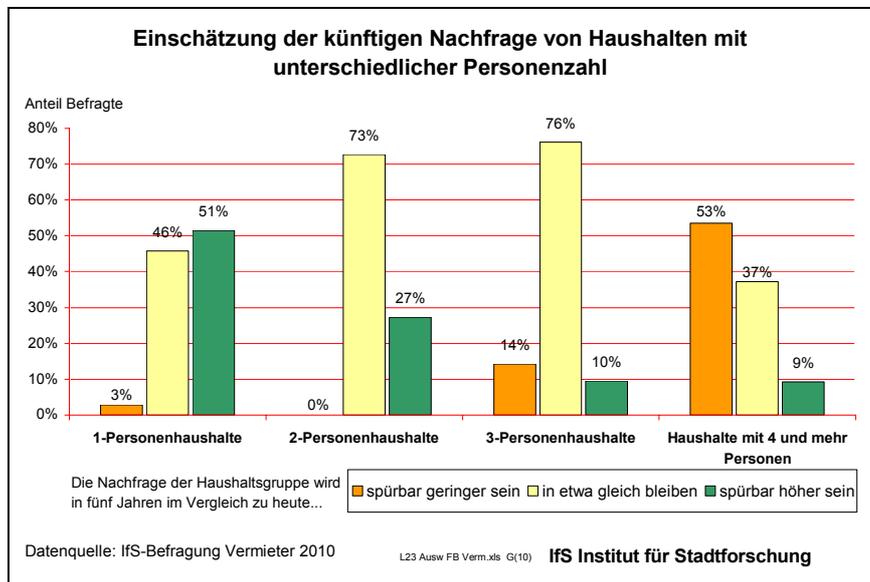


Im Vergleich zur Befragung von 2005 hat sich die Nachfrage im Verhältnis zum Wohnungsangebot insbesondere bei den Einpersonenhaushalten und hierunter in besonderem Maße bei den jungen Singles erhöht. Bei den übrigen Haushaltsgruppen sind die Veränderungen eher gering. Offenbar schlagen sich der demographische Wandel bzw. die Haushaltsverkleinerung (Singularisierung, weniger Kinder, Alterung) und die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft von Empfängern von Arbeitslosengeld II für die Vermieter in einer merklichen Veränderung der Nachfragestruktur nieder.

## Erwartete künftige Entwicklung der Nachfrage

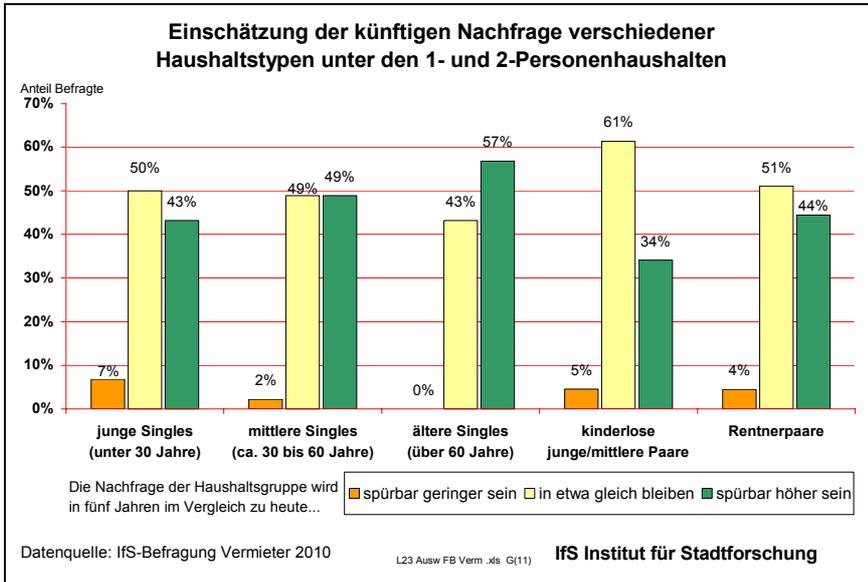
Zusätzlich zur aktuellen Nachfragesituation wurden die Vermieter gebeten, die künftigen Entwicklungen bei den einzelnen Nachfragergruppen einzuschätzen. Es zeigt sich, dass die Vermieter im Grundsatz eine Fortsetzung der Veränderungen der letzten Jahre erwarten. Am häufigsten wird eine Zunahme der Nachfrage in den nächsten fünf Jahren bei den Einpersonenhaushalten gesehen (51% der Vermieter), an zweiter Stelle stehen Zweipersonenhaushalte (27%). Bei den Dreipersonenhaushalten gehen die Vermieter weit überwiegend von keiner Veränderung aus (76%) und bei den Haushalten mit vier und mehr Personen wird mehrheitlich ein Rückgang der Nachfrage erwartet (53%; Abbildung 7.21).

Abbildung 7.21



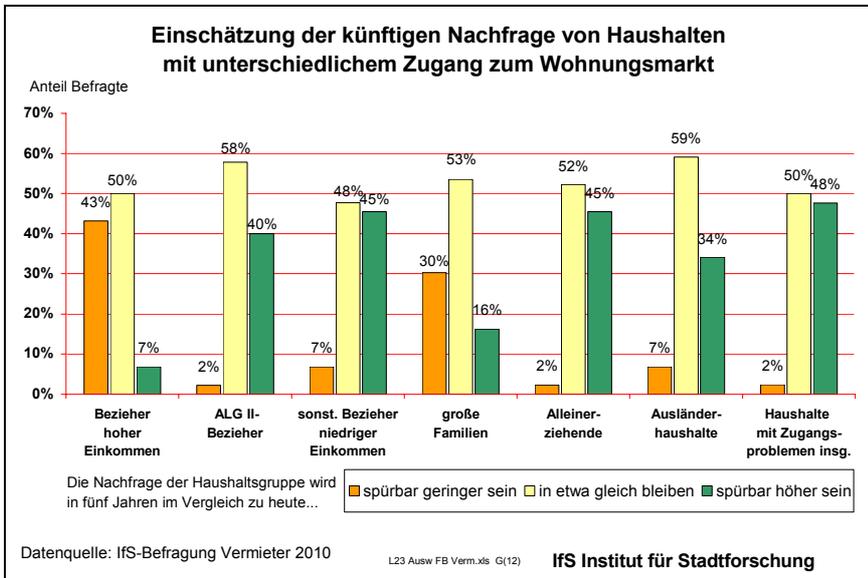
Wie Abbildung 7.22 zeigt, wird innerhalb der Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte in den nächsten fünf Jahren vor allem bei den älteren Singles eine spürbar höhere Nachfrage erwartet (57%). Bei den übrigen Haushaltsgruppen unter den Ein- und Zweipersonenhaushalten geht jeweils ein etwas geringerer Anteil an Vermietern (zwischen 34% und 49%) von einem Anstieg der Nachfrage aus.

Abbildung 7.22



In Abbildung 7.23 ist die von den Vermietern künftig erwartete Veränderung bei den Nachfragergruppen mit unterschiedlichem Zugang zum Wohnungsmarkt dargestellt. Es zeigt sich, dass vielfach von einem Rückgang der Nachfrage bei zahlungskräftigen Mietern und einem Anstieg bei sozial schwächeren Gruppen ausgegangen wird.

Abbildung 7.23



43% der der Vermieter erwarten, dass die Nachfrage von Beziehern hoher Einkommen in fünf Jahren geringer sein wird als heute. Demgegenüber geht nur ein verschwindend klei-

ner Teil der befragten Vermieter von einer sinkenden Nachfrage von Haushalten mit Zugangsproblemen aus (2%). Vielmehr rechnet ein weitaus größerer Anteil von 48% der Vermieter mit einer künftig höheren Nachfrage dieser Gruppe (die Hälfte der Vermieter geht von keiner Veränderung aus). Bei den einzelnen Teilgruppen der Haushalte mit Zugangsproblemen wird besonders häufig von Vermietern eine künftig höhere Nachfrage von Alleinerziehenden (45%) sowie der Bezieher von Arbeitslosengeld II (40%) und sonstiger niedriger Einkommen (45%) gesehen. Offenbar rechnen viele Vermieter künftig mit einer weiteren Spreizung der Einkommen, die sich bei der Wohnungsnachfrage in weniger kaufkräftigen und mehr Haushalten mit finanziellen und Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt niederschlägt.

Beim Vergleich mit der Befragung von 2005 zeigt sich, dass aktuell mehr Vermieter eine Zunahme der Nachfrage von Ein- und Zweipersonenhaushalten in den nächsten fünf Jahren erwarten als seinerzeit, insbesondere bezogen auf mittlere Altersgruppen und Ältere. Zugleich wird ein stärkerer Rückgang bei den großen Haushalten ab vier Personen gesehen. Ein Vergleich der Befragungsergebnisse mit den Ergebnissen der Prognose zur künftigen Entwicklung der Haushalte unterschiedlicher Personenzahl (siehe Kapitel 6) zeigt, dass die Vermieter die zunehmende Brisanz der zu erwartenden Entwicklungen bei der Wohnungsnachfrage, die sich aus den demographischen Veränderungen und dem Haushaltsbildungsverhalten ergeben, realitätsnah bewerten und auf diese Entwicklungen eingestellt sind.

Was die Haushalte mit unterschiedlichen Zugangschancen angeht, ergibt sich ein anderes Bild: 2005 wurde von einem stärkeren Rückgang bei Haushalten mit hohem Einkommen und einer stärkeren Zunahme von Haushalten mit Zugangsproblemen ausgegangen als aktuell. Es werden demnach für die kommenden Jahre zwar weiterhin gegensätzliche Entwicklungen bei sehr zahlungskräftigen und Haushalten mit geringer Zahlungsfähigkeit oder anderen Zugangsproblemen erwartet, jedoch im Vergleich zu 2005 in abgeschwächter Form. Diese Aussagen stehen in engem Zusammenhang mit generellen Fragen der sozialen Wohnungsversorgung bzw. Wohnungsbauförderung und werden weiter unten (siehe Kapitel soziale Wohnungsversorgung) wieder aufgegriffen.

### **7.3.5 Künftiger Investitionsbedarf und Wettbewerbsfähigkeit**

Ein sehr großer Teil der Vermieter (85%) ist der Auffassung, dass Teile ihrer Wohnungsbestände<sup>43</sup> in den nächsten zehn Jahren nur wettbewerbsfähig bzw. vermietbar sind,

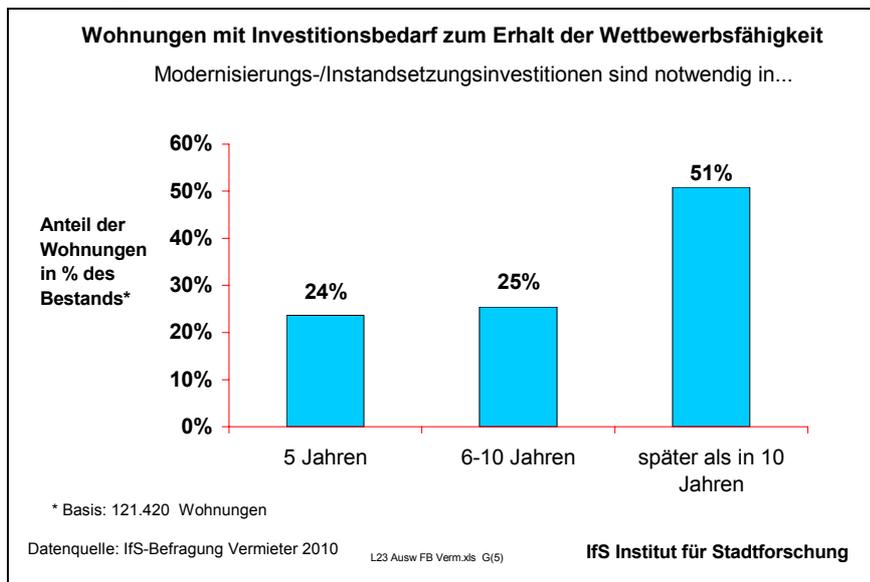
---

<sup>43</sup> Die Angaben beziehen sich auf eigene Wohnungen der Vermieter bzw. Bestände der Mitglieder von Haus&Grund.

wenn umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden. 15% der Vermieter gehen davon aus, dass ihre gesamten Bestände ohne solche Investitionen in den nächsten zehn Jahren wettbewerbsfähig bleiben.

Der Anteil der Wohnungen, bei denen innerhalb der nächsten zehn Jahre Investitionsbedarf zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit besteht, liegt bei 49%. Bei 24% aller Wohnungen sind die Investitionen bereits in den nächsten fünf Jahren notwendig, bei 25% aller Wohnungen erst in sechs bis zehn Jahren. Über den Zehnjahreszeitraum sind demnach im Schnitt pro Jahr bei knapp 5% der Wohnungen Investitionen erforderlich, um deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Bei den übrigen 51% der Wohnungen ist die Wettbewerbsfähigkeit nach Ansicht der Vermieter nicht gefährdet, wenn innerhalb der nächsten zehn Jahre keine Investitionen durchgeführt werden (Abbildung 7.24).<sup>44</sup>

Abbildung 7.24



Der von den befragten Vermietern angegebene hohe Investitionsbedarf korrespondiert mit Informationen aus der Jahresstatistik des GdW zum Modernisierungsstand der Mietwohnungen in Schleswig-Holstein. Die berichtenden Wohnungsunternehmen gaben an, dass 46% der Wohnungen vollständig modernisiert sind bzw. einen zeitgemäßen Standard aufweisen.<sup>45</sup> Die übrigen 54% ihrer Wohnungen sind entweder unsaniert bzw. modernisie-

<sup>44</sup> Der Vergleich zur Befragung von 2005 ist aufgrund etwas abweichender Zusammensetzung der Bestände nur sehr eingeschränkt möglich. Die Ergebnisse deuten jedoch darauf hin, dass der Investitionsbedarf aktuell als etwas höher eingeschätzt wird.

<sup>45</sup> GdW (2010), S. 120. Die Angaben des GdW beziehen sich auf ca. 133.000 Mietwohnungen (von ASHW-Unternehmen) in Schleswig-Holstein. Bei der IfS-Befragung stellen die ASHW-Unternehmen etwas weniger als die Hälfte der Befragten bzw. erfassten Wohnungen.

rungsbedürftig (15%) oder lediglich teilsaniert (39%). Diese 54% der Wohnungen entsprechen etwa der Größenordnung, für die von den Vermietern bei der IfS-Befragung Investitionsbedarf für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit genannt wurde, sodass sich ein stimmiges Bild ergibt.<sup>46</sup>

Bezogen auf die IfS-Befragung der Vermieter ist darauf hinzuweisen, dass sich der innerhalb der nächsten fünf Jahre bestehende Investitionsbedarf nicht nur auf Vermieter erstreckt, die bereits derzeit von einer eher schlechten bzw. in Teilen ungünstigen Vermietungssituation betroffen sind. Vielmehr sehen auch Vermieter mit aktuell guter oder sehr guter Vermietbarkeit ihrer Bestände ähnlich häufig Investitionsbedarf, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten.

Abbildung 7.25 zeigt für einzelne Baualtersklassen den jeweiligen Anteil der Wohnungen, bei dem nach Ansicht der Vermieter innerhalb der nächsten fünf Jahre ein Investitionsbedarf zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit besteht. Den höchsten Anteil von Wohnungen mit einem Investitionsbedarf verzeichnen mit 31% die Altbauten (Baujahr vor 1949), gefolgt von Bauten der 1980er Jahre (30%) und Bauten der 1960er Jahre (28%). Deutlich niedriger liegt der Investitionsbedarf bei den Bauten der 1950er Jahre und 1970er Jahre (jeweils 21%). Bauten mit Baujahr ab 1990 weisen aufgrund ihres geringen Alters nur selten Investitionsbedarf auf (7%).<sup>47</sup>

Wie bereits die Vorgängerstudie zeigte, steht der relativ niedrige Wert bei den Beständen der 1950er Jahre im Zusammenhang mit einerseits einer relativ hohen Modernisierungstätigkeit in den vergangenen Jahren in diesen Teilbeständen und andererseits der Strategie vieler Vermieter, auf umfangreichere Investitionen bewusst zu verzichten, um diese Bestände als kostengünstigen Wohnraum für Bezieher niedriger Einkommen zu nutzen. Teilweise erklärt sich die Investitionszurückhaltung bei diesen Beständen auch über Zweifel der Vermieter, ob sich angesichts der Qualität der Bausubstanz Investitionen lohnen.

---

<sup>46</sup> Die Ergebnisse zum Modernisierungsstand repräsentieren zwar nicht den gesamten Mietwohnungsbestand in Schleswig-Holstein, jedoch decken die von GdW-Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten Wohnungen immerhin einen Marktanteil von ca. 24% des Mietwohnungsbestands des Landes ab. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Altbauwohnungen, die den höchsten Investitionsbedarf aufweisen (siehe oben), im Bestand der GdW-Mitglieder unterrepräsentiert sind. Daher liegt der Schluss nahe, dass es in Schleswig-Holstein noch einen erheblichen Anteil an un- oder teilsanierten Mietwohnungen gibt.

<sup>47</sup> Im Vergleich zur Befragung von 2005 ergibt sich bei älteren Bauten ein ähnlicher baualtersspezifischer Investitionsbedarf. Bei den Baujahren der 1970er und insbesondere 1980er Jahre ist der Bedarf dagegen spürbar gestiegen.

Abbildung 7.25

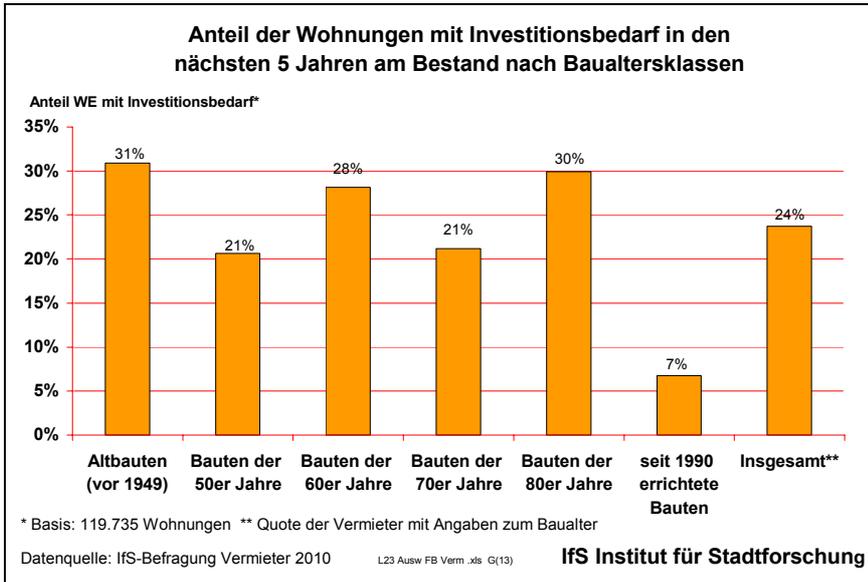
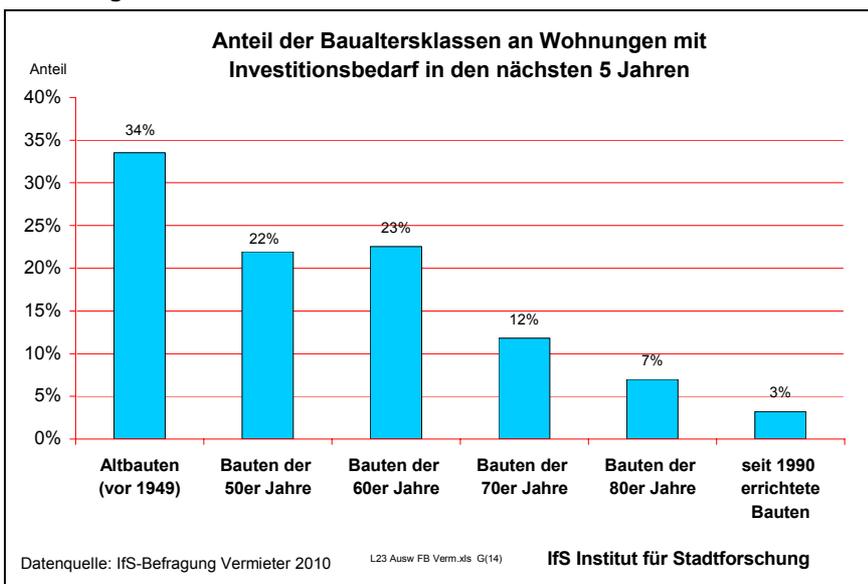


Abbildung 7.26 zeigt, wie sich die Wohnungen mit Investitionsbedarf in den nächsten fünf Jahren anteilmäßig auf die einzelnen Baualtersklassen verteilen. Der größte Anteil der Wohnungen mit Investitionsbedarf entfällt auf Altbauten (34%) sowie Gebäude der 1950er und 1960er Jahre (22% bzw. 23%). Diese Baualtersgruppen prägen im Wesentlichen die Bestände der befragten Vermieter (siehe oben). Auf die Baujahre ab 1970 entfallen eher geringe Anteile der Wohnungen mit Investitionsbedarf, da diese Baujahre bei den Beständen der befragten Vermieter insgesamt eher gering vertreten sind.

Abbildung 7.26



## Defizite der Bestände und notwendige Maßnahmen

Von den Vermietern wurde die Art der Defizite der Wohnungsbestände erfragt, bei denen Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen in den nächsten fünf Jahren zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit notwendig sind. Unter den Defiziten an der Wohnung wurden insbesondere hohe warme Betriebskosten (76%), Defizite bei der allgemeinen Ausstattung der Wohnung (67%) und fehlende Altengerechtigkeit (56%) genannt. Im Vergleich dazu spielen Defizite beim Grundriss (21%) und der Größe der Wohnung (18%) wesentlich seltener eine Rolle (Tabelle 7.6).

**Tabelle 7.6**

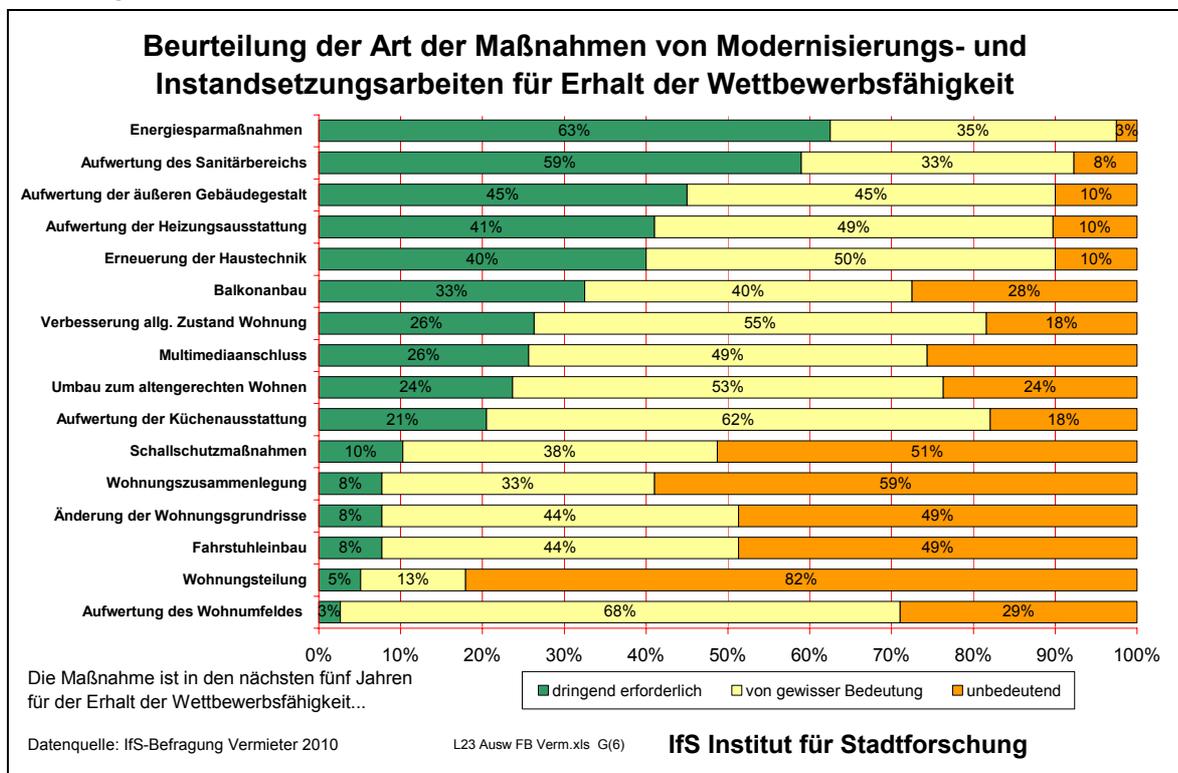
Defizite der Wohnungen mit Modernisierungs- oder Instandsetzungsnotwendigkeit		
	Defizit spielt ...	
	große Rolle	keine Rolle
<i>Defizite an der Wohnung</i>		
Ausstattung Wohnung allgemein	67%	33%
Schnitt der Wohnung/Grundriss	21%	79%
Wohnungsgröße	18%	82%
Hohe warme Betriebskosten	76%	24%
Wohnung nicht altersgerecht	56%	44%
<i>Defizite am Gebäude/Wohngegend</i>		
Bauzustand/Bausubstanz allgemein	65%	35%
Wärmedämmung	90%	10%
Lärmbelästigung von außen	16%	84%
Außenanlagen/Wohnumfeld	26%	74%
Lage/Wohngegend	45%	55%
Datengrundlage: IFS-Befragung Vermieter 2010		

Bezogen auf Gebäude und Wohngegend hat die (unzureichende) Wärmedämmung (90%) unter den von den Vermietern genannten Defiziten eine herausragende Bedeutung, korrespondierend mit den bei den Wohnungsdefiziten genannten hohen Betriebskosten (siehe oben). Ebenfalls eine relativ große Bedeutung unter den Defiziten hat der allgemeine Bauzustand des Gebäudes (65%). Des Weiteren werden Defizite bei Lage und Wohngegend (45%), Außenanlagen und Wohnumfeld (26%) sowie Lärmbelästigung von außen (16%) genannt.

Ingesamt zeigt sich, dass Defizite im Zusammenhang mit dem energetischen Zustand von Gebäude und Wohnung die größte Bedeutung aufweisen. Im Vergleich mit der Befragung von 2005 wird deutlich, dass energetische Defizite, die bereits seinerzeit häufig von den Vermietern genannt wurden, zusätzlich an Bedeutung gewonnen haben.

Als notwendige Maßnahmen zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit werden (den dargestellten Defiziten entsprechend) Energiesparmaßnahmen (63%) weitaus am häufigsten von den Vermietern genannt. Es folgen die Aufwertung des Sanitärbereichs (59%), die Aufwertung der äußeren Gebäudegestalt (45%), die Aufwertung der Heizungsausstattung (41%) und die Erneuerung der Haustechnik (40%). Etwas seltener genannt werden der Balkonanbau (33%), die Verbesserung des allgemeinen Zustands der Wohnungen (26%), der Multimediaanschluss (26%), der Umbau zum altengerechten Wohnen (24%) und die Aufwertung der Küchenausstattung (21%). Die übrigen genannten Maßnahmen spielen eine deutlich geringere Rolle (Abbildung 7.27)

Abbildung 7.27



Die Prioritäten bei den für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit notwendigen Maßnahmen haben sich im Vergleich zur Befragung 2005 nur wenig verändert. Nach wie vor stehen Maßnahmen zur Verbesserung der technischen Ausstattung der Wohnung an erster Stelle. Diese zielen neben der Erhöhung der Wohnqualität (Sanitärausstattung/Haustechnik/Multimedia) auch auf Ersparnisse bei den Nebenkosten, insbesondere im Bereich der Energiekosten. Durchgreifende Veränderungen der Wohnungsstruktur (z. B. Wohnungsteilung, Zusammenlegung oder Grundrissveränderungen) werden nur in kleinerem Umfang für notwendig erachtet. Offensichtlich soll die notwendige Anpassung der Bestände an die sich verändernde Nachfrage, die von den Vermietern durchaus gesehen wird (sie-

he oben), kleinteilig und sukzessive erfolgen, sicherlich auch aufgrund der in der Regel damit verbundenen hohen Kosten.

### 7.3.6 Wirtschaftlichkeit und Hemmnisse für die notwendigen Investitionen

Die Vermieter wurden befragt, wie sie die Wirtschaftlichkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die in den nächsten fünf Jahren für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit notwendig sind, beurteilen. 22% der Vermieter mit Investitionsbedarf meinen, dass sich die aus den Maßnahmen resultierenden Aufwendungen voraussichtlich über die erzielbaren Mieteinnahmen finanzieren lassen. 38% der Vermieter sind der Auffassung, dass die Maßnahmen zu einer leichten Unterdeckung führen, weil die erzielbaren Mieteinnahmen voraussichtlich nicht ganz ausreichen. Die übrigen 41% der Vermieter gaben an, dass die Maßnahmen zu einer erheblichen Unterdeckung führen, weil die erzielbaren Mieteinnahmen zu gering sind. Letztere Vermietergruppe verzeichnet in ihrem Bestand den höchsten Anteil an Wohnungen mit Investitionsbedarf (32%), während er bei den anderen beiden Vermietergruppen spürbar geringer (19% bzw. 17%) und ggf. insgesamt wirtschaftlich leichter verkraftbar ist (Tabelle 7.7).

**Tabelle 7.7**

Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in den nächsten fünf Jahren*						
Die aus den Maßnahmen resultierenden Aufwendungen ...	Anzahl Befragte*	Anteil Befragte	Bestand gesamt	WE mit Investitionsbedarf	Anteil WE mit Investitionen am Bestand	Anteil WE mit Investitionen nach Wirtschaftlichkeit 2010
lassen sich über die erzielbaren Mieteinnahmen voraussichtlich finanzieren.	8	22%	24.966	4.721	19%	16%
führen zu einer leichten Unterdeckung, weil die erzielbaren Mieteinnahmen voraussichtlich nicht ganz ausreichen.	14	38%	29.297	4.955	17%	17%
führen zu einer erheblichen Unterdeckung, weil die erzielbaren Mieteinnahmen zu gering sind.	15	41%	59.619	19.088	32%	66%
<b>Insgesamt</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>113.882</b>	<b>28.764</b>	<b>25%</b>	<b>100%</b>
* nur Vermieter mit Wohnungen, für die Investitionsbedarf besteht Datengrundlage: IFS-Befragung Vermieter 2010						

Was die Zahl der Wohnungen mit Investitionsbedarf in den nächsten fünf Jahren je nach Beurteilung der Wirtschaftlichkeit durch den Vermieter angeht, ergibt sich folgende Verteilung: Bei 16% der Wohnungen lassen sich die Aufwendungen für die Investitionen über Mieteinnahmen finanzieren, bei 17% der Wohnungen entsteht eine leichte und bei 66% eine erhebliche Unterdeckung. Der größte Teil der in den nächsten fünf Jahren notwendigen Investitionen wäre demnach nach Ansicht der Befragten vor dem Hintergrund der

aktuell erzielbaren Mieten unwirtschaftlich. Gegenüber der Befragung im Jahr 2005 ist der Anteil der Wohnungen mit unwirtschaftlichen Investitionen spürbar von 42% auf 66% gestiegen.<sup>48</sup>

Bei den Hemmnissen für die Durchführung der in den nächsten fünf Jahren als notwendig angesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen für die Vermieter im Wesentlichen das Missverhältnis von hohen Kosten und geringen Einnahmen ganz oben: 88% der Vermieter verweisen auf zu hohe Baukosten und 79% auf zu geringe erzielbare Mieten. Ähnlich häufig werden mit 77% die energetischen Anforderungen an die Maßnahmen genannt, während sonstige bautechnische Anforderungen mit 42% spürbar seltener als Hemmnis wahrgenommen werden (Tabelle 7.8).

**Tabelle 7.8**

Wesentliche Hemmnisse für die Durchführung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen in den nächsten fünf Jahren*		
	Hemmnis spielt ...	
	große Rolle	geringe/keine Rolle
Zu hohe Baukosten	88%	13%
Zu geringe erzielbare Mieten	79%	21%
Energetische Anforderungen	77%	23%
Zu geringe Förderung des Landes	58%	42%
Mietrecht	58%	42%
Bürokratie generell	55%	45%
Zu geringe andere Förderung	53%	47%
Sonstige bautechnische Anforderungen	42%	58%
Fehlendes Eigenkapital	37%	63%
Steuerrecht	32%	68%
Fehlende Finanzierungsbereitschaft der Banken	14%	86%

\* nur Befragte mit Investitionsbedarf  
 Datengrundlage: IFS-Befragung Vermieter 2010

Etliche Vermieter halten sowohl die Förderung des Landes (58%) als auch andere Förderangebote (53%) für zu gering. Mietrechtliche (58%) und generelle Hemmnisse der Bürokratie (55%) spielen ähnlich häufig eine Rolle. Nicht wenige Vermieter sehen Finanzierungsprobleme als Hemmnis, dabei ist fehlendes Eigenkapital (37%) weitaus häufiger von Bedeutung als eine fehlende Finanzierungsbereitschaft der Banken (14%), die an letzter Stelle der Hemmnisse rangiert. Eine sehr weit verbreitete "Kreditklemme" ist demnach nicht erkennbar.

<sup>48</sup> Dieses Ergebnis könnte durch teilweise auf den unterschiedlichen Befragtenkreises bzw. die unterschiedliche Wohnungsstruktur zurückzuführen sein, jedoch spricht Einiges dafür (auch der große Unterschied), dass der Anteil unwirtschaftlicher Investitionen zumindest leicht gestiegen ist.

Wie bereits bei der Vorgängerstudie wurde in den Expertengesprächen darauf hingewiesen, dass bei Teilen der Bestände umfangreiche Investitionen von vorne herein nicht verfolgt werden, um in ausreichendem Umfang über Bestände mit niedrigen Mieten und eher einfachem Standard zu verfügen. Solche Wohnungen werden für die relativ große Nachfragergruppe der Bezieher von Arbeitslosengeld II bzw. die generell wachsende Zahl weniger kaufkräftiger Nachfrager benötigt, insbesondere wenn es sich um kleine Wohnungen handelt.

### **7.3.7 Konkret durchgeführte und geplante Investitionen**

Zusätzlich zu den für die Wettbewerbsfähigkeit der Bestände für erforderlich gehaltenen Investitionen wurden die Vermieter nach den konkret in den Jahren 2008 bis 2010 durchgeführten und in den Jahren 2011 bis 2015 geplanten Investitionen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefragt. Gut drei Fünftel der befragten Vermieter machten entsprechende Angaben.<sup>49</sup>

In Tabelle 7.9 ist die Entwicklung der durchgeführten und geplanten Investitionen sowie der jeweils betroffenen Wohnungen dargestellt. Die Investitionssumme ist von 2008 bis 2010 gestiegen, die Anzahl der von Investitionen betroffenen Wohnungen ist zugleich zurückgegangen, weil 2010 höhere durchschnittliche Investitionen bzw. Kosten pro Wohnung anfielen. Es wurden demnach 2010 intensivere Maßnahmen als in den Jahren zuvor durchgeführt.

Die Kosten werden bei den im Zeitraum 2011 bis 2015 geplanten Investitionen mit im Durchschnitt 27.644 € pro Wohnung etwas niedriger liegen als bei den im Zeitraum 2008 bis 2010 durchgeführten Maßnahmen (30.816 € pro Wohnung), was jedoch vor allem an dem Ausnahmejahr 2010 mit seinen besonders hohen Kosten pro Wohnung liegt. Die (geplante) Zahl der jährlich von Investitionen betroffenen Wohnungen ist im Zeitraum 2011 bis 2015 niedriger als im Zeitraum 2008 bis 2010. Entsprechend liegt die Modernisierungs- und Instandsetzungsquote (Anteil der Wohnungen mit Investitionen am gesamten Wohnungsbestand der Vermieter) im Zeitraum 2011 bis 2015 (2,7% pro Jahr; 13,3% im gesamten Fünfjahreszeitraum) unter der des Zeitraums 2008 bis 2010 (3,1% pro Jahr). Die Vermieter planen somit nicht nur, in eine etwas geringere Zahl von Wohnungen zu investieren, es sollen auch etwas weniger intensive Maßnahmen als in den letzten Jahren durchgeführt werden.

---

<sup>49</sup> Diese Fragen wurden den lokalen Ortsvereinen von Haus & Grund nicht gestellt, da sie für sie aufgrund der notwendigen Angaben für eine Vielzahl von Mitgliedern in der Regel nicht zu beantworten sind.

**Tabelle 7.9**

Durchgeführte und geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen (2008-2010 bzw. 2011-2015)					
Jahr	Index Wohnungen (WE) (2010=100)	Index Investitions-summe (2010=100)	Durchschnittliche Kosten pro WE (€)	Index Durchschn. Kosten pro WE (2010=100)	Mod./Inst.-quote (Anteil WE am Bestand)
2008	126,7	95,8	27.616	75,6	3,4%
2009	117,0	94,2	29.408	80,5	3,1%
2010	100,0	100,0	36.517	100,0	2,7%
2011	113,6	84,0	26.989	73,9	3,1%
2012	96,1	79,6	30.239	82,8	2,6%
2013	97,2	71,2	26.740	73,2	2,6%
2014	90,3	70,1	28.342	77,6	2,4%
2015	96,2	68,7	26.082	71,4	2,6%
Durchgeführte Investitionen 2008-2010 p.A.			30.816	84,4	3,1%
Geplante Investitionen 2011-2015 p.A.			27.644	75,7	2,7%
Datengrundlage: IfS-Befragung Vermieter 2010					

Im Vergleich zur Befragung 2005 liegen die Investitionen pro Wohnung bei den 2010 erfassten Maßnahmen insgesamt höher, bezogen auf die Planungen in den kommenden fünf Jahren um gut ein Drittel. Dies dürfte im Wesentlichen auf Kostensteigerungen und eine Intensivierung von Maßnahmen, unter anderem im energetischen Bereich, zurückzuführen sein. Die veränderte Zusammensetzung des Befragtenkreises bzw. Wohnungsbestands dürfte bei diesem Sachverhalt relativ wenige Auswirkungen gehabt haben, weil von der Befragtengruppe (Haus&Grund) mit den größten Veränderungen zwischen 2005 und 2010 hierzu (aufgrund fehlender Beantwortbarkeit der Fragen) keine Angaben gemacht bzw. verlangt wurden.

### **7.3.8 Investitionen für Energieeinsparung und energetische Erneuerung von Wohnungsbeständen**

Zusätzlich zur generellen Investitionstätigkeit wurden die Vermieter gebeten, Angaben zu in den kommenden fünf Jahren geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zu machen, die speziell dem Zweck der Energieeinsparung und energetischen Erneuerung von Wohnungsbeständen dienen. Nach Angaben der Vermieter verfolgen 83% solche Investitionspläne, 17% haben keine solchen Pläne (Tabelle 7.10).

Der Anteil der Wohnungen, auf den sich die Maßnahmen zur Energieeinsparung und energetischen Erneuerung von Wohnungsbeständen beziehen, umfasst bei den Vermietern mit Investitionsplänen 10,4%. Bei den allgemeinen Investitionsplänen für diesen Zeitraum waren es 13,3% (siehe oben). Das bedeutet, dass in knapp vier Fünfteln der Wohnungen, für die die Vermieter allgemeine Investitionen im Zeitraum 2011 bis 2015 planen,

Maßnahmen der Energieeinsparung und energetischen Erneuerung durchgeführt werden. Die durchschnittliche Investitionssumme pro Wohnung liegt bei den Investitionsplänen zur Energieeinsparung bei 30.500 € und somit 11% über den durchschnittlichen Kosten aller Investitionen inklusive Maßnahmen ohne Energiesparmaßnahmen und energetische Erneuerung (ca. 27.600 €; siehe oben).

**Tabelle 7.10**

<b>Geplante Investitionen der Modernisierung und Instandsetzung für den Zweck der Energieeinsparung/energetischen Erneuerung in den nächsten 5 Jahren</b>	
Vermieter gesamt*	100%
darunter mit Investitionsplänen zur Energieeinsparung	83%
darunter ohne Investitionsplänen zur Energieeinsparung	17%
Anteil der Wohnungen mit Investitionsplänen	
bezogen auf den Bestand von Vermietern mit Investitionen in %	10,4%
bezogen auf den Bestand aller Vermieter in %	9,3%
Durchschnittlich geplante Investitionssumme pro Wohnung (ca.)	30.500 €
*ohne Vereine/Verwaltungen von Haus&Grund	
Datengrundlage: IfS-Befragung Vermieter 2010	

### 7.3.9 Abriss- und Neubaupläne

Neben den Modernisierungs- und Instandsetzungsplänen werden von den Vermietern auch Abriss- und Neubaupläne ins Auge gefasst. Knapp ein Drittel der befragten Vermieter erwägt in den nächsten fünf Jahren Abrisse von Wohnungen, gut zwei Drittel hegen derzeit keine Abrisspläne. Vor allem Vermieter mit relativ großem Wohnungsbestand erwägen Abrisse, während dies bei Vermietern mit kleineren Beständen seltener zutrifft.

Bei den Vermietern mit Abrisserwägungen erstrecken sich die sicheren Abrissplanungen auf 1,5% ihrer Wohnungen. Für weitere 2,9% der Wohnungen bestehen nur Überlegungen zu einem Abriss. Im Falle einer Realisierung würde es zusammen mit den sicheren Planungen zum Abriss von 4,4% der Wohnungen dieser Vermieter kommen (Tabelle 7.11).

**Tabelle 7.11**

<b>Von den Vermietern in den nächsten fünf Jahren erwogene Abrisse von Wohnungen (Quote bezogen auf den Wohnungsbestand in %)</b>		
	Abrisse (Wohnungen) im Wohnungsbestand ...	
	aller Vermieter	von Vermietern mit Abrisserwägung
Quote geplanter Abrisse gesamt	2,8%	4,4%
davon sicher geplant	1,0%	1,5%
davon nur erwogen	1,9%	2,9%
Datengrundlage: IfS-Befragung Vermieter 2010		

Bezogen auf den Wohnungsbestand aller Vermieter (inkl. derer ohne Abrisserwägungen) betreffen die sicheren Abrisse 1,0% und die erwogenen Abrisse 1,9% der Wohnungen, zusammen 2,8% der Wohnungen.<sup>50</sup> Gegenüber der Befragung von 2005 ist eine relativ eindeutige Tendenz zu mehr Abrissen, insbesondere sicheren Abrissplänen, erkennbar.

Wie Tabelle 7.12 zeigt, beziehen sich die sicher geplanten oder erwogenen Abrisse in erster Linie auf Bestände der 1950er Jahre: Vier Fünftel aller Abrisswohnungen entfallen auf diese Baujahre. An zweiter Stelle stehen die Bauten der 1960er Jahre mit einem Anteil von 13%. Die übrigen Abrisserwägungen erstrecken sich zu jeweils 4% auf Bauten der 1970er Jahre und Altbauten.

**Tabelle 7.12**

Baualter der Wohnungen mit in den nächsten 5 Jahren sicher geplantem oder erwogenem Abriss		
	Anteil an Wohnungen mit Abrissplänen/-erwägungen	Anteil am Bestand der Vermieter mit Plänen/Erwägungen
Altbauten mit Baujahr vor 1949	3,9%	2,0%
Bauten der 50er Jahre	79,6%	10,6%
Bauten der 60er Jahre	12,7%	2,1%
Bauten der 70er Jahre	3,9%	1,2%
Bauten der 80er Jahre	0,0%	0,0%
seit 1990 errichtete Neubauten	0,0%	0,0%
Insgesamt	100,0%	4,4%
Datengrundlage: IFS-Befragung Vermieter 2010		

Bezogen auf den Bestand der Vermieter mit Abrisserwägungen ergibt sich eine weit überdurchschnittliche Abrissquote von 11% bei den Bauten der 1950er Jahre. Die übrigen Bestände weisen unterdurchschnittliche Quoten auf: 2,1% bei den Bauten der 1960er Jahre, 2,0% bei Altbauten und 1,2% bei den Bauten der 1970er Jahre.

Alle Vermieter (mit Abrisserwägungen) gaben als wesentlichen Grund für den sicher geplanten oder erwogenen Abriss an, dass es sich bei den Gebäuden um minderwertige Bausubstanz handelt, deren Erhalt sich nicht lohnt. Für 91% der Vermieter stellt sich die energetische Erneuerung der Gebäude aufgrund der Bausubstanz als nicht rentabel dar. Für 82% rechnen sich die für die Herstellung der Vermietbarkeit notwendigen Investitionen nicht und 73% gaben an, dass Ersatzneubau rentabler ist als die Bewirtschaftung des vorhandenen Bestands (Tabelle 7.13).

Für etliche Vermieter weisen die Wohnungen Merkmale auf, die nicht der Nachfrage entsprechen: bei 55% handelt es sich um den Wohnungsgrundriss, bei 45% um die Woh-

<sup>50</sup> Die Differenz wird durch Rundungsabweichung verursacht.

nungsgröße und bei 36% um die Bauform. Lagedefizite (9%) spielen dagegen eher selten eine Rolle. Nur 9% der Vermieter gaben an, dass Abriss ohne Ersatzneubau rentabler ist als die Bewirtschaftung des vorhandenen Bestands.

**Tabelle 7.13**

Gründe für den sicher geplanten oder erwogenen Abriss von Wohnungen*		
	Grund ...	
	trifft zu	trifft nicht zu
Minderwertige Bausubstanz, deren Erhalt sich nicht lohnt	100%	0%
Energetische Erneuerung ist (aufgrund Bausubstanz) nicht rentabel	91%	9%
Für Vermietbarkeit notwendige Investitionen rechnen sich nicht	82%	18%
Ersatzneubau ist rentabler als Bewirtschaftung des vorhandenen Bestands	73%	27%
Wohnungsgrundriss (nicht Nachfrage entsprechend)	55%	45%
Wohnungsgröße (nicht Nachfrage entsprechend)	45%	55%
Bauform (nicht Nachfrage entsprechend)	36%	64%
Wohnlage (nicht Nachfrage entsprechend)	9%	91%
Abriss ohne Ersatzneubau ist rentabler als Bewirtschaftung des vorhandenen Bestands	9%	91%

\* nur Befragte mit Abrissplänen/-erwägungen in den nächsten 5 Jahren (2011 bis 2015)  
 Datengrundlage: IFS-Befragung Vermieter 2010

Tatsächlich planen viele Vermieter nach dem Abriss einen Ersatzneubau. Sie gaben an, dass rund drei Fünftel der abgerissenen Wohnungen durch neugebaute Wohnungen ersetzt werden sollen. Bei der Interpretation dieses Ergebnisses ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den neuen um größere Wohnungen oder Gebäude mit geringerer Dichte handeln könnte. Der Anteil des Ersatzneubaus könnte grundstücksbezogen demnach größer sein als es die Wohnungszahlen nahe legen.

Die Vermieter wurden (unabhängig von Erwägungen zu Abriss und Ersatzneubau) nach ihren generellen Neubauplänen in den nächsten fünf Jahren gefragt. 41% der Vermieter erwägen Neubau. Dieser würde bei einer Realisierung ihren derzeitigen Wohnungsbestand in den nächsten fünf Jahren um 4,4% erhöhen (darunter 1,7 Prozentpunkte sicher geplanter und 2,7 Prozentpunkte nur erwogener Neubau). Bezogen auf den Bestand aller Vermieter (inkl. derer ohne Neubauerwägungen) würde sich die Wohnungszahl durch den Neubau um 2,8% erhöhen. Ein Vergleich des Umfangs des erwogenen Neubaus mit dem der erwogenen Abrisse (siehe oben) zeigt, dass beide sich die Waage halten und sich die Wohnungszahl aller Vermieter bei einer Realisierung der Pläne in der Summe nicht verändern würde.

### **7.3.10 Hochrechnung der Befragungsergebnisse zu den Investitionen auf den Mietwohnungsbestand in Schleswig-Holstein**

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, mit welchem Investitionsvolumen in den nächsten Jahren im schleswig-holsteinischen Wohnungsbestand in etwa gerechnet werden kann und welches Investitionsvolumen landesweit notwendig ist, um die Wettbewerbsfähigkeit der Bestände zu erhalten. Dazu werden die Ergebnisse der Befragung zu den geplanten bzw. den zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit erforderlichen Investitionen auf den gesamten Mietwohnungsbestand in Schleswig-Holstein hochgerechnet. Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorgenommene Hochrechnung lediglich eine grobe Schätzung darstellt, die nicht beansprucht, völlig exakte Zahlen zu liefern. Vielmehr soll sie lediglich Größenordnungen verdeutlichen.

Tabelle 7.14 zeigt die Ergebnisse der Hochrechnung, die auf einem Mietwohnungsbestand in Schleswig-Holstein von ca. 693.000 Wohnungen basieren.<sup>51</sup> Auf Grundlage der Hochrechnung der Ergebnisse der Vermieterbefragung auf diesen Bestand ergeben sich von 2011 bis 2015 geplante Investitionen in rund 90.000 Mietwohnungen (ca. 13% des Bestandes) bzw. durchschnittlich in 18.000 Wohnungen pro Jahr. Ausgehend von den in der Befragung ermittelten durchschnittlichen geplanten Investitionen von ca. 27.600 € pro Wohnung im Zeitraum von 2011 bis 2015 (siehe oben) entspricht dies einem gesamten Investitionsvolumen über fünf Jahre von 2,48 Mrd. € oder 0,50 Mrd. € pro Jahr.

Bezieht man die oben dargestellten Investitionspläne der Vermieter zur Energieeinsparung in die Berechnungen mit ein, so kommt man zu dem Ergebnis, dass bei gut zwei Dritteln der 90.000 Mietwohnungen bzw. in ca. 62.000 Mietwohnungen unter anderem Maßnahmen zu Energieeinsparung geplant sind. Bezogen auf diese Wohnungen, bei denen Investitionen von 30.500 € pro Wohnung geplant sind, liegt das Investitionsvolumen bei 1,89 Mrd. €.

Gegenüber der Hochrechnungen auf Grundlage der Befragung von 2005 zeigt sich, dass das 2011 bis 2015 insgesamt konkret geplante Investitionsvolumen etwa um ein Fünftel niedriger liegt als 2005 für den Fünfjahreszeitraum 2005 bis 2009 (3,08 Mrd. €). Zudem

---

<sup>51</sup> Berechnung auf Basis 682.000 vermieteter Wohnungen laut Mikrozensus Zusatzerhebung von 2006 zuzüglich zwischenzeitlich fertig gestellter Mietwohnungen (Schätzung auf Basis der in Mehrfamilienhäusern fertig gestellten Wohnungen).

erstrecken sich die Investitionspläne auf weniger Wohnungen, jedoch mit intensiveren Maßnahmen bzw. höheren Kosten pro Wohnung als 2005 (20.500 € pro Wohnung).<sup>52</sup>

**Tabelle 7.14**

<b>Hochrechnung der Befragungsergebnisse zu konkret geplanten und für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit notwendigen Investitionen auf den Mietwohnungsbestand in Schleswig-Holstein</b>		
	Durchschnitt im Bestand der Befragten (ca.-Werte)	Hochgerechnet auf den Mietwohnungsbestand in Schleswig-Holstein (ca.-Werte)
Mietwohnungen in Schleswig-Holstein 2010		693.000 WE
Wohnungen mit Investitionsplanung 2011-2015	13%	90.000 WE
Wohnungen mit Investitionsplanung pro Jahr		18.000 WE
Investitionssumme pro WE/Investitionsvolumen insg.	27.600 € pro WE	2,48 Mrd. €
Investitionsvolumen pro Jahr		0,50 Mrd. €
Wohnungen mit für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit notwendigen Investitionen 2011 bis 2015	24%	170.000 WE
Wohnungen mit Investitionsbedarf pro Jahr		34.000 WE
Investitionssumme pro WE/Investitionsvolumen insg.	27.600 € pro WE	4,69 Mrd. €
Investitionsvolumen pro Jahr		0,94 Mrd. €
Wirtschaftlichkeit der notwendigen Investitionen		
Wohnungen gesamt		170.000 WE
Anteil von Investitionen mit Deckung	16%	28.000 WE
Anteil von Investitionen mit leichter Unterdeckung	17%	29.000 WE
Anteil von Investitionen mit erheblicher Unterdeckung	66%	113.000 WE
Datengrundlage: IfS-Befragung Vermieter 2010 und eigene Berechnungen		I23 Ausw Verm

Zusätzlich wurden die Investitionen hochgerechnet, die nach Angaben der Vermieter für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit in den nächsten fünf Jahren notwendig sind. Hierfür wurde die durchschnittliche Investitionssumme pro Wohnung der konkreten Investitionsplanungen übernommen. Die Hochrechnung kommt auf notwendige Investitionen in rund 170.000 Mietwohnungen (ca. 24% des Bestandes) bzw. durchschnittlich in 34.000 Wohnungen pro Jahr. Das insgesamt notwendige Investitionsvolumen über fünf Jahre liegt bei 4,69 Mrd. € oder 0,94 Mrd. € pro Jahr.

Werden die Angaben der Vermieter zur Wirtschaftlichkeit der für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit notwendigen Investitionen übertragen, so sind diese Investitionen mit Auf-

<sup>52</sup> In der Studie von 2005 wurde bei der Hochrechnung irrtümlich der Betrag 22.500 € pro Wohnung ausgewiesen, tatsächlich erfolgten die Berechnungen mit dem korrekten Betrag von 20.500 € pro Wohnung. IfS (2005) S. 191 ff.

wendungen verbunden, die bei 29.000 Wohnungen zu einer leichten und bei weiteren 113.000 Wohnungen zu einer erheblichen Unterdeckung führen, weil die derzeit erzielbaren Mieteinnahmen zu gering sind. Zusammen sind dies 141.000 Wohnungen.

Im Vergleich zur Hochrechnung auf Grundlage der Befragung von 2005 ergibt sich für 2011 bis 2015 eine höhere Zahl an Wohnungen mit (für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit) notwendigen Investitionen (170.000 gegenüber 130.000 Wohnungen 2005) und insbesondere eine höhere Zahl an Wohnungen, bei denen die Investitionen mit einer leichten bzw. erheblichen Unterdeckung verbunden sind (141.000 gegenüber 94.000 Wohnungen 2005).

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Vermieter aktuell intensivere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen planen, die vielfach auf Energieeinsparung und energetische Erneuerung des Bestands abzielen und mit höheren Kosten pro Wohnung verbunden sind, als noch vor einigen Jahren. Zudem beziehen sich die konkret geplanten Investitionen durch die intensiveren Maßnahmen auf weniger Wohnungen. Von den Vermietern wird bei mehr Wohnungen als noch vor einigen Jahren befürchtet, dass diese künftig ohne umfangreiche Investitionen, bei denen es sich insbesondere um energetische Maßnahmen handelt, ihre Wettbewerbsfähigkeit verlieren. Da diese Maßnahmen mit höheren Kosten verbunden sind, wird von den Vermietern angesichts der erzielbaren Mieten häufiger von fehlender Wirtschaftlichkeit der Investitionen ausgegangen.

Aus den Befunden wird deutlich, dass die Landesförderung vor diesem Hintergrund in ihrem Stellenwert für die Modernisierungstätigkeit allgemein und die energetische Erneuerung des Bestands in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat. Ein wesentlicher Grund sind die mit diesen Zielen verbundenen intensiveren Maßnahmen und die durch die höheren Kosten vermehrt fehlende Wirtschaftlichkeit der Investitionen. Aufgrund der dargestellten Investitionsvoraussetzungen und Größenordnungen der betroffenen Wohnungen kann grundsätzlich von weiter bestehendem Förderbedarf in erheblichen Größenordnungen ausgegangen werden, wenngleich sich daraus keine konkrete Höhe des etwaigen Förderbedarfs ableiten lässt. Zudem können keine Aussagen getroffen werden, ab welchem Maß fehlender Wirtschaftlichkeit eine Förderung der Maßnahmen als gerechtfertigt erscheint, da dies wesentlich von den konkreten Zielen und den damit verbundenen normativen Festlegungen der Förderpolitik abhängt. Die Größenordnungen dürften jedoch nach wie vor (wie bereits bei der Vorgängeruntersuchung von 2005) deutlich über den derzeitigen konkreten Förderzahlen der Modernisierungsförderung liegen.

Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass der Investitionsbedarf der Vermieter für die soziale Wohnungsversorgung nach wie vor ein erhebliches Potenzial darstellt, im Rahmen der Bestandsförderung zusätzliche Sozialbindungen zu schaffen. Die Bereitschaft der Vermie-

ter zur Inanspruchnahme von Förderung dürfte nicht nur wegen Problemen der Wirtschaftlichkeit sondern auch angesichts der erwarteten Veränderung der Nachfrage hoch sein: Nach den Ergebnissen der Befragung rechnen diese künftig mit einer steigenden Zahl von Haushalten mit geringer Zahlungsfähigkeit bzw. mit Zugangsproblemen und einer sinkenden Zahl an Nachfragern mit höheren Einkommen. Insgesamt bestehen demnach nach wie vor relativ günstige Ausgangsbedingungen für die Wohnungspolitik des Landes zur Schaffung zusätzlicher Sozialbindungen. Auf diesen Aspekt wird im Kapitel zur sozialen Wohnungsversorgung erneut eingegangen.

### **7.3.11 Zusammenfassung der Ergebnisse der Vermieterbefragung**

Die Vermietungssituation im Wohnungsbestand der befragten Vermieter wird überwiegend als gut bewertet. Auch die Entwicklung der Fluktuationsquote in den letzten Jahren deutet auf eine konstante Lage hin. Die Leerstände mit einer Dauer von mehr als drei Monaten bewegen sich bei der überwiegenden Mehrheit der Vermieter unterhalb bzw. auf der 1%-Marke. Die überwiegende Mehrheit der Vermieter rechnet in den nächsten fünf Jahren mit keiner wesentlichen Veränderung des Leerstands.

Die Befragungsergebnisse weisen darauf hin, dass das Wohnungsangebot zum Teil nicht der aktuellen bzw. künftig erwarteten Nachfrage entspricht. Vor allem bei Beziehern von Arbeitslosengeld II und sonstigen Beziehern niedriger Einkommen ist die Nachfrage höher als das Angebot. Auch bei (jungen) Einpersonen-Haushalten wird ein Angebotsdefizit gesehen. Insgesamt wird bei diesen Nachfragergruppen künftig eine weiter steigende Nachfrage erwartet.

Fast alle Vermieter halten umfangreiche Investitionen innerhalb der nächsten zehn Jahre für notwendig, um die Wettbewerbsfähigkeit bzw. Vermietbarkeit zu erhalten - und zwar bei jeweils (knapp) einem Fünftel der Wohnungen in den nächsten fünf Jahren sowie in sechs bis zehn Jahren. Der Schwerpunkt der notwendigen Investitionen liegt bei Altbauten sowie Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre.

Wichtigstes Defizit der Wohnungen mit notwendigen Investitionen sind zu hohe warme Betriebskosten und eine unzureichende allgemeine Ausstattung der Wohnung. Als Defizite am Gebäude stehen eine fehlende Wärmedämmung und generell schlechte Bauzustand ganz oben. Dementsprechend werden vor allem Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie der Aufwertung der Gebäudegestalt und der Sanitär-, Heizungs- und Haustechnik als dringend erforderlich für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Wohnungen angesehen.

Die Wirtschaftlichkeit der für erforderlich gehaltenen Modernisierungsmaßnahmen wird von den Vermietern vielfach negativ bewertet, weil diese bei zwei Dritteln der Wohnungen aufgrund der erzielbaren Mieteinnahmen zu Unterdeckungen führen. Dies dürfte der Grund dafür sein, dass der Anteil der Wohnungen, für die in den nächsten fünf Jahren konkrete Maßnahmen geplant sind, mit 13% weit hinter dem Anteil der Wohnungen, für die Maßnahmen für erforderlich gehalten werden, zurück bleibt. Der Anteil der Wohnungen mit fehlender Wirtschaftlichkeit ist gegenüber der Befragung von 2005 spürbar gestiegen. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass die Investitionssumme pro Wohnung bei den in den letzten Jahren durchgeführten und künftig geplanten Maßnahmen (gegenüber 2005) spürbar gestiegen ist, die Mieten sich in dieser Zeit jedoch nur wenig erhöht haben. Als Hemmnisse für die Durchführung der für erforderlich gehaltenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden dementsprechend von den Vermietern am häufigsten hohe Baukosten, geringe erzielbare Mieten, die energetischen Anforderungen und zu geringe Förderung des Landes vorgebracht.

Hochgerechnet auf die gesamten Mietwohnungen in Schleswig-Holstein sind in den nächsten fünf Jahren bei 90.000 Wohnungen Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen mit einem Volumen von ca. 2,48 Mrd. € geplant. Bei gut zwei Dritteln dieser Wohnungen sind Maßnahmen geplant, die unter anderem auf Energieeinsparung abzielen.

Vor dem Hintergrund der zum Teil fehlenden Wirtschaftlichkeit von Investitionen und der fehlenden baulichen Qualität von Beständen erwägen viele Vermieter den Abriss von Wohnungen. Bei vollständiger Realisierung der Abrisspläne würde sich der Bestand aller befragten Vermieter um 2,8% reduzieren, bei Umsetzung der aktuell sicher geplanten Abrisse um 1,0%. Schwerpunkt der Abrisspläne sind Bauten der 1950er Jahre. Wesentliche Gründe für den geplanten Abriss sind minderwertige Bausubstanz, nicht rentable energetische Erneuerung, sich nicht rechnende Investitionen für die Herstellung der Vermietbarkeit und ein sich als rentabler darstellender Ersatzneubau.

#### **7.4 Größere Transaktionen im Wohnungsbestand**

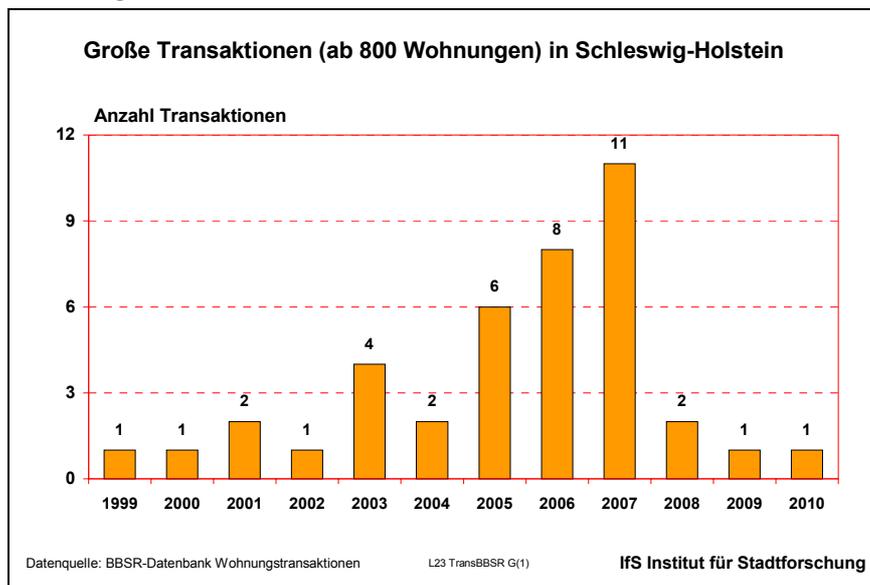
Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorgängerstudie von 2005 hatten in Schleswig-Holstein und in Deutschland insgesamt größere Transaktionen im Wohnungsbestand stark an Bedeutung gewonnen. Seinerzeit wurden in zunehmendem Maße Wohnungsbestände an institutionelle Anleger veräußert. Dabei traten neben deutschen Investoren verstärkt international agierende Fonds mit hohen Renditeerwartungen als Käufer auf. Die Mitte der 2000er Jahre in Schleswig-Holstein veräußerten Wohnungsbestände befanden sich zu bedeutenden Anteilen in den Großstädten Kiel und Lübeck oder im Hamburger

Umland. Außerhalb dieser Räume agierten in kleinerem Umfang auch dänische Investoren als Käufer.<sup>53</sup>

Im Folgenden wird auf die Entwicklung größerer Transaktionen im Wohnungsbestand seit Mitte der 2000er Jahre eingegangen. Dabei wird auf eine Sonderauswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen zurückgegriffen, die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für diese Studie dankenswerterweise zur Verfügung gestellt wurde. Die Datenbank des BBSR enthält Informationen zu seit 1999 durchgeführten größeren Wohnungstransaktionen ab einem Umfang von 800 Wohnungen.<sup>54</sup>

In Abbildung 7.28 ist die Zahl der großen Transaktionen (ab 800 Wohnungen) dargestellt, die von 1999 bis 2010 in Schleswig-Holstein erfolgt sind. Es wird deutlich, dass zunächst nur vereinzelt größere Transaktionen stattgefunden haben, deren Zahl sich jedoch Mitte der 2000er Jahre spürbar gesteigert hat. Schwerpunkt der Transaktionstätigkeit waren die Jahre 2005 bis 2007, in denen alleine 25 der insgesamt 40 großen Transaktionen der Jahre 1999 bis 2010 stattgefunden haben.

**Abbildung 7.28**



Wie Abbildung 7.29 zeigt, hat die durchschnittliche Zahl der pro Verkaufsfall gehandelten Wohnungen seit 1999 spürbar abgenommen. Im Jahr 1999 wurden ca. 11.000 Wohnun-

<sup>53</sup> IfS (2005), S. 199 ff.

<sup>54</sup> In den letzten Jahren wurde begonnen, zusätzlich Informationen zu Transaktionen mit einem Umfang von 100 bis 800 Wohnungen zu erfassen.

gen verkauft, im Zeitraum 2000 bis 2003 gab es Jahre mit durchschnittlich über 6.000 Wohnungen pro Verkaufsfall, im Zeitraum 2004 bis 2006 wurde diese Marke nicht mehr überschritten und seit 2007 bewegt sich die durchschnittliche Zahl der Wohnungen pro Verkaufsfall unterhalb von 2.000 Wohnungen. Bei dieser Entwicklung spiegelt sich wider, dass sich der Transaktionsmarkt dahin gehend gewandelt hat, dass nur noch selten große Portfolios als Ganzes angeboten bzw. gehandelt werden. Vielmehr werden aktuell nur kleine Wohnungspakete und Teile größerer Portfolios verkauft.

Abbildung 7.29

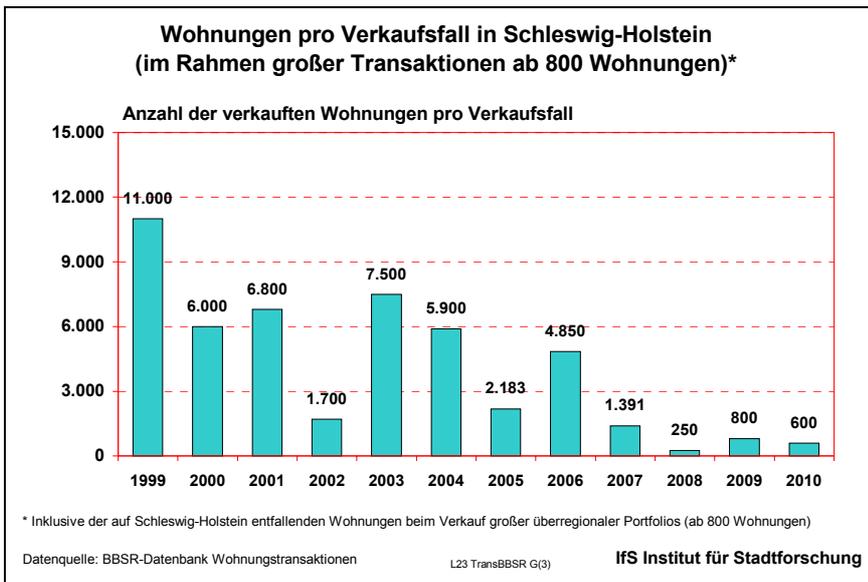


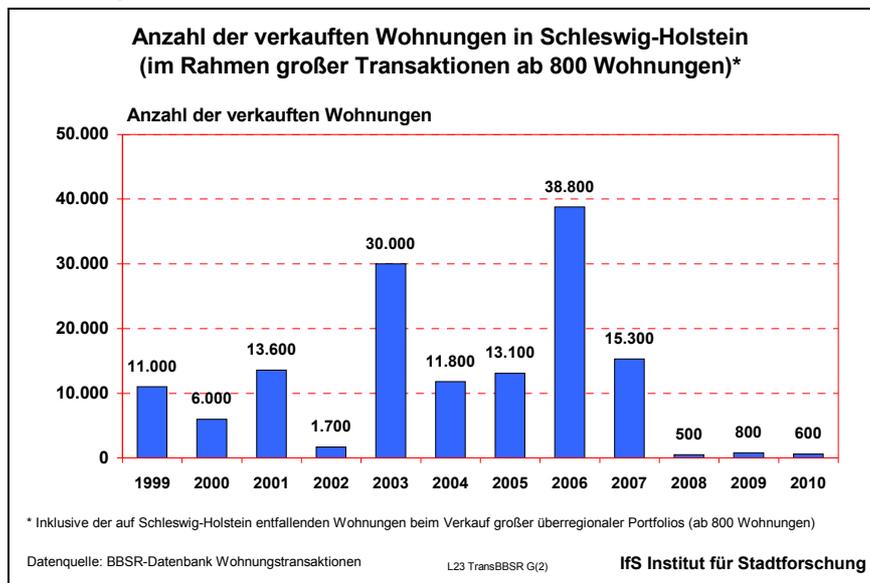
Abbildung 7.30 zeigt die Zahl der Wohnungen, die in den Jahren 1999 bis 2010 im Rahmen großer Transaktionen in Schleswig-Holstein verkauft wurden. Die Angaben beziehen sich auch auf Wohnungen, die als Teil überregionaler Portfolios gehandelt wurden und sich in Schleswig-Holstein befinden. Insgesamt wurden von 1999 bis 2010 143.000 Wohnungen in Schleswig-Holstein im Rahmen großer Transaktionen verkauft. Darunter befinden sich auch mehrfach in diesem Zeitraum verkaufte Wohnungen. Die Jahre mit den höchsten Verkaufszahlen sind 2003 (ca. 30.000 Wohnungen) und 2006 (38.800 Wohnungen).

Mit der Finanzkrise im Jahr 2008 sind die großen Transaktionen in Schleswig-Holstein stark eingebrochen und es wurde bis 2010 nur noch eine sehr geringe Zahl von Wohnungen verkauft, überwiegend als Teil gehandelter überregionaler Portfolios.

Für den Einbruch der Transaktionstätigkeit gibt es mehrere Gründe. Zum einen wurden mit Einsetzen der Finanzkrise von den Banken nur noch wenige ausgewählte Transaktio-

nen finanziert, wodurch die Möglichkeiten auf der Investorenmenseite bzw. das Transaktionsvolumen stark eingeschränkt wurden. Jedoch auch auf der Seite des Angebots hatten sich dämpfende Faktoren aufgebaut. Der starke Handel von Wohnungsportfolios in den Jahren 2005 bis 2007 war zunehmend vom Wiederverkauf kurz zuvor gekaufter Wohnungen geprägt, da das zunehmend geringere Angebot neuer Portfolios die starke Nachfrage nicht deckte. In der Folge sind die Preise für die gehandelten großen Wohnungsbestände bis 2007 stark angestiegen. Als mit dem Einbruch im Jahr 2008 auch die Preise spürbar sanken, saßen etliche der kurzfristig orientierten Investoren auf ihren zuvor teuer gekauften Wohnungspaketen, die sich ohne größere Preisabschläge nicht weiterverkaufen ließen. Angesichts dieser Entwicklung und der nunmehr fehlenden Phantasie hoher erzielbarer Renditen zogen sich etliche der nationalen und insbesondere internationalen Investoren von dem Transaktionsmarkt zurück.

Abbildung 7.30



Die für Schleswig-Holstein dargestellte Entwicklung ist nicht landesspezifisch, sondern ordnet sich in das deutschlandweite Transaktionsgeschehen ein, das in den letzten Jahren ebenfalls von weitaus geringeren Verkaufszahlen geprägt ist als in den Boomjahren 2004 bis 2007. In den Jahren 2009 und 2010 wurden in Deutschland nach Angaben des BBSR 28.300 bzw. 33.500 Wohnungen im Rahmen großer Transaktionen gehandelt, nach dem es in den beiden Spitzenjahren 2004 und 2005 noch jeweils über 350.000 waren. Die Preise der großen Transaktionen in Deutschland liegen im Jahr 2010 bei durch-

schnittlich 39.000 € pro Wohnung nachdem in den Boomjahren noch ca. 50.000 € pro Wohnung bezahlt wurden.<sup>55</sup>

Da Deutschland unter nationalen und internationalen Investoren nach wie vor als attraktiver Anlagestandort und Wohnungsbestände als sichere Anlageform geschätzt werden, könnte es durchaus in den nächsten Jahren wieder zu einer Belebung der Transaktionstätigkeit kommen. Allerdings ist es eher unwahrscheinlich, dass die Spitzenwerte von Mitte der 2000er Jahre wieder erreicht werden. Zudem wird das Transaktionsgeschehen abgesehen von Einzelfällen stärker von an Bestandshaltung orientierten Investoren mit vergleichsweise niedrigen Renditezielen sowie kleinteiligen Verkäufen und von Wiederverkäufen geprägt sein.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> BBSR (2011), S. 4.

<sup>56</sup> BMVBS (2010), S. 102-103.

## 8. Energieeinsparung im Bereich Wohnen

Die Energieeffizienz der Wohnungsbestände bzw. die Energieeinsparung im Bereich Wohnen ist aufgrund des großen Umfangs, den die Energie für Raumwärme und Warmwasser zum Ausstoß von CO<sub>2</sub> und damit zum globalen Klimawandel beiträgt, in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus öffentlicher Maßnahmen im Bereich Wohnen (ordnungspolitische Vorgaben, Förderung, Beratung/Information etc.) gerückt. Insbesondere die technischen Anforderungen an den Bau neuer Gebäude und die Modernisierung von Wohngebäuden, die erstmals mit der 1. Wärmeschutzverordnung 1977 bestimmt wurden, wurden mit den Energieeinsparverordnungen bis 2009 angehoben. Eine weitere Erhöhung der Anforderungen wird mit der diskutierten Energieeinsparverordnung 2012 erwartet.<sup>57</sup>

Aufgrund der in den 2000er Jahren beschleunigt gestiegenen Kosten für Energie sind des Weiteren die warmen Nebenkosten für die Mieter weit überproportional zu den Nettokaltmieten gestiegen (siehe oben 7.1), sodass sich bei Beständen mit schlechtem energetischen Standard die Wohnkosten überproportional erhöht haben. Dementsprechend gehörten Energiesparmaßnahmen für schleswig-holsteinische Vermieter nach den Befragungsergebnissen von 2010 (wie auch bereits 2005) zu den wichtigsten Maßnahmen zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit (siehe oben 7.3).<sup>58</sup>

In Schleswig-Holstein haben die Landesregierung sowie die Vermieter- und Eigentümerverbände 2009 in einem Klimapakt Wohnen gemeinsame Ziele zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes für Raumwärme und Warmwasser sowie Maßnahmen und Beiträge der einzelnen Akteure vereinbart.<sup>59</sup> Gemäß dieses bundesweit einmaligen Paktes sollen in Schleswig-Holstein die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen der Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser von 7,80 Mio. Tonnen 2008 auf 5,56 Mio. Tonnen im Jahr 2020 reduziert werden. Nachdem in den Jahren 1990 bis 2008 die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 16% gegenüber dem Wert von 1990 (9,27 Mio. Tonnen) reduziert wurden, sollen in den Jahren 2009 bis 2020 weitere 24% der CO<sub>2</sub>-Emissionen von 1990 reduziert werden, um das Ziel einer CO<sub>2</sub>-Reduzierung um 40% von 1990 bis 2010 zu erreichen.<sup>60</sup> Die erreichten Reduzierun-

---

<sup>57</sup> Zur bisherigen und voraussichtlichen Entwicklung der zulässigen Energieverbrauchswerte siehe Walberg (2011).

<sup>58</sup> IfS (2005), S. 185.

<sup>59</sup> Der Klimapakt beinhaltet jeweils gleichlautende Verträge des Landes mit den einzelnen Verbänden Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen, Haus & Grund Schleswig-Holstein, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Verband der Immobilienverwalter sowie Verband Wohneigentum Siedlerbund Schleswig-Holstein e. V.

<sup>60</sup> Werte gemäß Anlage 1 der Klimapaktverträge.

gen von Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen des Wohnungsbestands sollen anhand von Zwischenerhebungen quantifiziert und dokumentiert werden. 2011 arbeiten die Klimapartpartner bzw. die Vermieter- und Eigentümerverbände an der Erfassung weiterer Daten zu den realisierten Maßnahmen und der Entwicklung des Energieverbrauchs. Auf diese (voraussichtlich Ende 2011) verbesserte Informationsgrundlage kann in dieser Studie jedoch noch nicht zurückgegriffen werden.

Im Folgenden werden mit Datenstand März 2011 Informationen zu energetischen Maßnahmen, zum Energieverbrauch in verschiedenen Bestandssegmenten sowie zu erreichten Reduzierungen der CO<sub>2</sub>-Emissionen gegeben und Handlungsbedarfe bei der Energieeinsparung im Bereich Wohnen dargestellt. Zunächst erfolgt ein Vergleich der Situation in Schleswig-Holstein mit anderen Bundesländern bzw. Deutschland insgesamt. Anschließend wird für Schleswig-Holstein die regionale Entwicklung sowie die Situation in einzelnen Wohnungssegmenten (Größe/Baualter, Bestände der professionellen Wohnungswirtschaft) näher betrachtet. Der dritte Abschnitt widmet sich der im geförderten Bestand erreichten CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Anschließend wird dargestellt, welche Handlungsbedarfe und -ansätze die Wohnungsmarktkonzepte der Zentren enthalten. Abschließend werden eine Übersicht der Ergebnisse und Hinweise zu wohnungspolitischen Maßnahmen im Handlungsfeld Energieeinsparung gegeben.

## **8.1 Energetische Maßnahmen und Energieverbrauch im Bundesvergleich**

### **Art der Maßnahmen (Sanierung/Neubau) und deren zeitliche Entwicklung (gemäß der KfW-Förderdaten)**

Abbildung 8.1 und Abbildung 8.2 stellen die Förderzusagen der KfW Bankengruppe für energetische Maßnahmen im KfW-Schwerpunkt Wohnen für Wohnungen in Schleswig-Holstein von 2006 bis 2010 dar. Die Förderzusagen für das energieeffiziente Bauen (Bau und Kauf besonders energieeffizienter Wohngebäude) stiegen in diesem Zeitraum stark an von rd. 1.500 Wohnungen 2006 auf rd. 5.400 Wohnungen 2010. Die Förderzusagen für das energieeffiziente Sanieren auf dem Niveau eines Effizienzhauses (Sanierung und Kauf frisch sanierter energieeffizienter Wohngebäude)<sup>61</sup> bewegen sich nach anfänglich starkem Rückgang 2007 und einem Wiederanstieg 2008 in der Folgezeit auf einem etwa gleich bleibenden Niveau innerhalb einer Spanne zwischen 4.200 und 4.800 Wohnungen. Die kreditfinanzierte Förderung von Einzelmaßnahmen des energieeffizienten Sanierens bewegt sich 2006 bis 2010 zumeist zwischen rd. 3.200 und 4.200 Wohnungen (Ausnah-

---

<sup>61</sup> Vor März 2009 CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, seit März 2009 Programm Energieeffizient Sanieren.

me 2009 5.700 Wohnungen). Investitionszuschüsse zum energieeffizienten Sanieren, die an Eigentümer von Eigentumswohnungen oder 1-2-Familienhäusern gegeben werden, stiegen seit der Einführung solcher Maßnahmen 2007 stark an von rd. 100 Wohnungen auf 15.400 Wohnungen 2010; die starken Veränderungen bei den Zuschüssen gehen dabei auf verbesserte Förderbedingungen zurück.

Abbildung 8.1

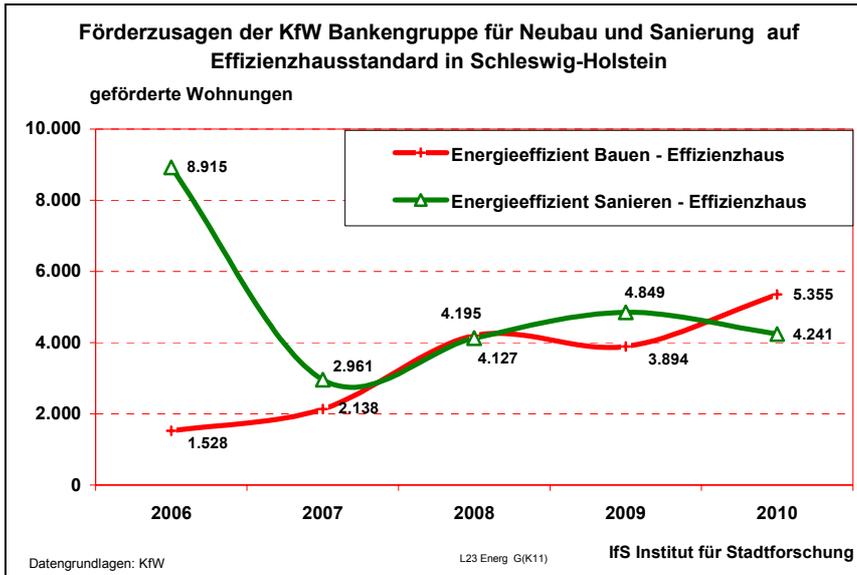


Abbildung 8.2

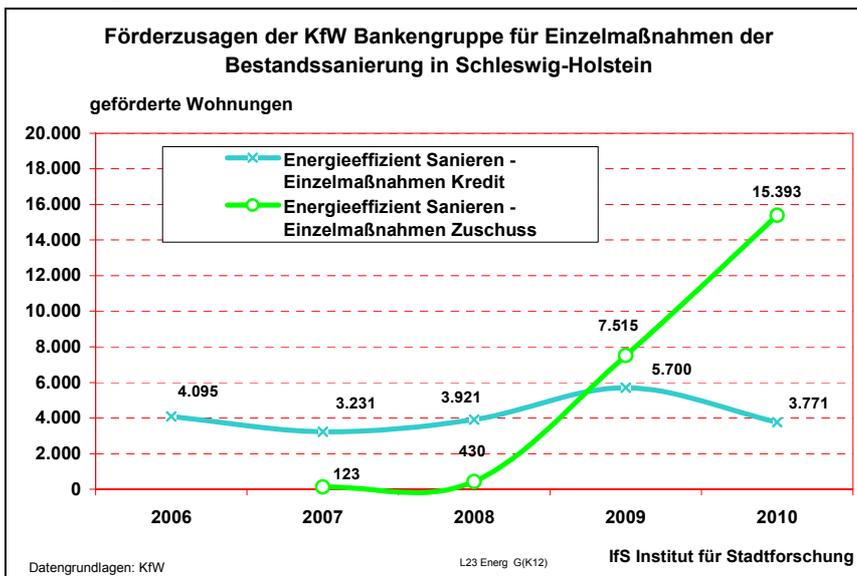
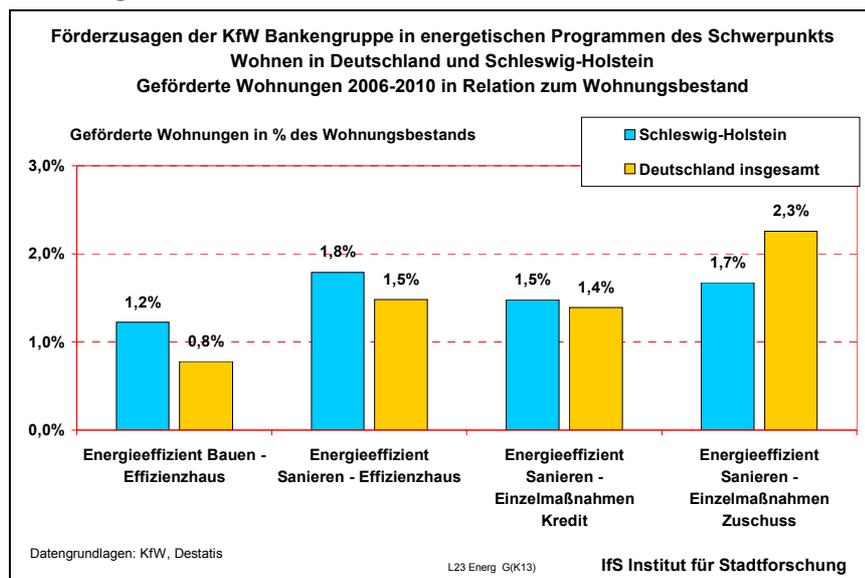


Abbildung 8.3 zeigt, welcher Anteil des gesamten Wohnungsbestands von Förderzusagen der KfW in den einzelnen Teilprogrammen betroffen war. Aus Vergleichsgründen wurden zusätzlich die Werte für Deutschland insgesamt dargestellt. Es wird deutlich, dass in Schleswig-Holstein überproportional intensive Maßnahmen (Effizienzhausstandard) gefördert wurden, während weniger intensive Maßnahmen proportional (Einzelmaßnahmen Kredit) bzw. unterproportional (Einzelmaßnahmen Zuschuss) gefördert wurden.<sup>62</sup>

Abbildung 8.3



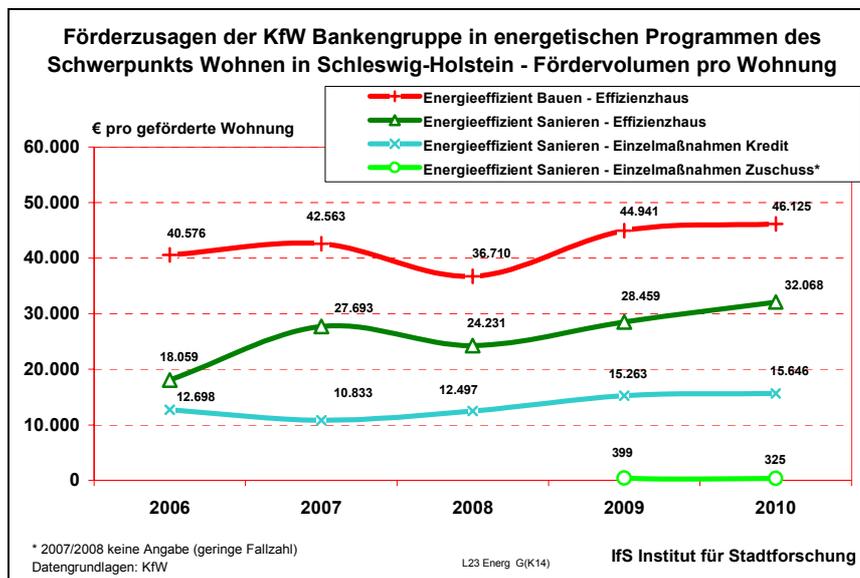
In Schleswig-Holstein wurden 2006 bis 2010 energieeffiziente Neubauwohnungen im Umfang von 1,2% des Bestands von der KfW gefördert, sodass eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (0,8%) weit überdurchschnittliche Quote (ca. 1,5-fach) erreicht wurde. Bei auf Effizienzhausniveau geförderten Sanierungen (Gesamtmaßnahmen) liegt der Anteil in Schleswig-Holstein bei 1,8% des Bestands und ist somit ebenfalls überdurchschnittlich (1,5% Deutschland). Förderungen von Einzelmaßnahmen der Sanierung betrafen in Schleswig-Holstein nur einen geringfügig höheren Anteil der Wohnungen als in Deutschland insgesamt (1,5% gegenüber 1,4%). Von Sanierungszuschüssen profitierten mit 1,7% der schleswig-holsteinischen Wohnungen spürbar weniger als im Bundesdurchschnitt (2,3%).

Das im Zeitraum 2006 bis 2010 pro Wohnung zugesagte Fördervolumen stieg in Schleswig-Holstein bei den Programmen mit einer Ausnahme spürbar an. Bei Neubaumaßnahmen erhöhten sich die Förderzusagen von rd. 40.600 € pro Wohnung 2006 auf 46.100 €

<sup>62</sup> Detailwerte zur KfW-Förderung in Schleswig-Holstein und Deutschland siehe Anhang.

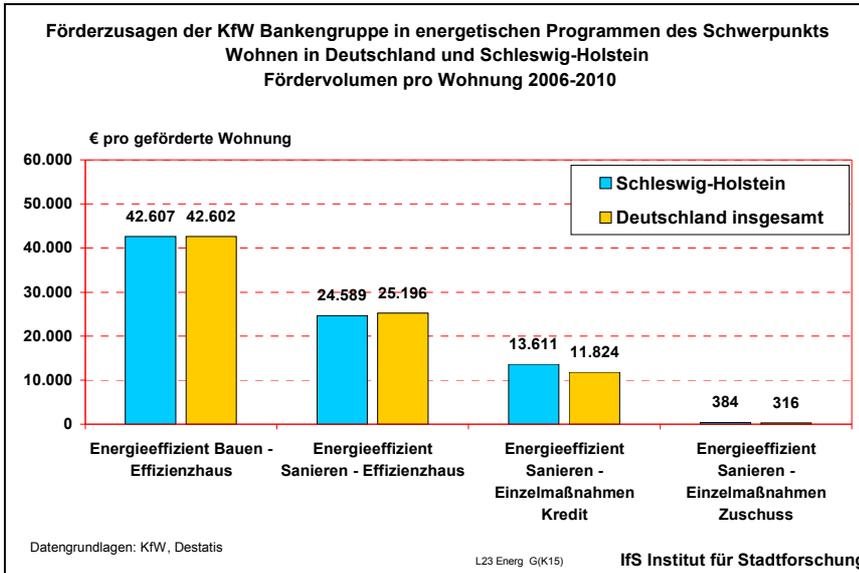
pro Wohnung 2010 (+14%). Bei der Förderung des energieeffizienten Sanierens auf Effizienzhausniveau stiegen die Förderzusagen von 18.100 € pro Wohnung auf 32.100 € pro Wohnung besonders stark (+78%). Auch bei den Einzelmaßnahmen ist eine gewisse Steigerung der Förderung pro Wohnung zu verzeichnen (von 12.700 €/Wohnung 2006 auf 15.700 €/Wohnung 2010 bzw. 23%). Die Zunahme bei den Sanierungsförderungen korrespondiert dabei mit dem gemäß der Vermieterbefragung bei Modernisierungen festgestellten Trend zu einem höheren Mittelaufwand pro Wohnung (siehe oben 7.3; Abbildung 8.4).

Abbildung 8.4



Anhand von Abbildung 8.5 wird ersichtlich, dass im Zeitraum 2006 bis 2010 die Förderzusagen pro Wohnung in Schleswig-Holstein bei den Förderarten mit Effizienzhausstandard etwa dem Bundesdurchschnitt entsprechen. D. h., dass in der Regel in Schleswig-Holstein Maßnahmen gleichen Umfangs von der KfW gefördert wurden. Lediglich bei den Einzelmaßnahmen der Bestandssanierung verbucht Schleswig-Holstein mit rd. 13.600 € pro Wohnung merklich (15%) über dem Bundesdurchschnitt von 11.900 € pro Wohnung liegende Förderzusagen.

Abbildung 8.5



### Ausstattung mit energiesparenden Anlagen (gemäß co2online)

Zu den realisierten energetischen Maßnahmen bzw. dem Stand der Ausstattung der Wohngebäude mit Anlagen, die Energie sparen und geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen ermöglichen, liegen für einen bundesweiten Vergleich Hinweise aus den Angaben der Nutzer des Internetportals [www.co2online.de](http://www.co2online.de) vor, das von der co2online gGmbH Gemeinnützige Beratungsgesellschaft betrieben wird und bei dem Eigentümer, Verwalter und Mieter im Rahmen verschiedener Energiespar-Ratgeber (Heizung, Pumpe, Betriebskosten, Modernisierung) Angaben zum Energieverbrauch und Ausstattungsstand der Wohnung machen. Der detaillierte Angaben zum Gebäude erfassende Online-Modernisierungsratgeber richtet sich dabei nur an Eigentümer und Verwalter, sodass die folgende Darstellung vorrangig auf den Angaben dieser Gruppe beruht.

Die Auswertungen von co2online zum Stand Mitte 2010 beziehen sich zum einen auf Ausstattungen durch die seit 1990 realisierten Maßnahmen bei vor 1990 errichteten Gebäuden. Die häufigsten Ausstattungen in Schleswig-Holstein sind erneuerte Fenster (33% der vor 1990 errichteten Gebäude) und gedämmtes Dach bzw. obere Geschossdecke (29%). Demgegenüber seltener wurde seit 1990 die Fassade (11%) oder die Kellerdecke (4%) gedämmt (Tabelle 8.1).

**Tabelle 8.1**

<b>Kennziffern zu ausgewählten energetischen Maßnahmen und Ausstattungen im Bestand der Nutzer von co2online nach Ländern 2010*</b>						
	<b>Bestand der Gebäude mit Baujahr bis 1989:</b> Anteil von Gebäuden mit Maßnahmen ab 1990 ...				<b>Wohngebäude insgesamt:</b> Anteil von Gebäuden mit ...	
	Dämmung Fassade	Dämmung Kellerdecke	Dämmung Dach/obere Geschossdecke	Fenster- erneuerung	Brennwert- technik	Thermosolar- anlagen
<b>Alte Länder - Norddeutschland</b>						
Schleswig-Holstein	11%	4%	29%	33%	25%	4%
Hamburg	13%	4%	23%	26%	21%**	2%
Niedersachsen	14%	4%	28%	34%	26%	6%
Bremen	18%	5%	30%	34%	29%**	4%
<b>Übrige Alte Länder</b>						
Nordrhein-Westfalen	12%	5%	29%	33%	19%	5%
Hessen	11%	4%	27%	34%	20%	7%
Rheinland-Pfalz	9%	5%	27%	31%	17%	6%
Baden-Württemberg	10%	5%	27%	33%	18%	9%
Bayern	11%	4%	28%	33%	13%	11%
Saarland	11%	6%	30%	36%	17%	8%
<b>Neue Länder/Berlin</b>						
Berlin	21%	5%	29%	32%	25%**	3%
Brandenburg	28%	9%	48%	67%	27%	5%
Mecklenburg-Vorpommern	27%	12%	50%	72%	32%**	3%
Sachsen	21%	11%	45%	68%	18%	6%
Sachsen-Anhalt	26%	9%	49%	74%	16%**	5%
Thüringen	29%	9%	46%	70%	15%	6%
* Angaben der Nutzer des Portals www.co2online.de						
** Wert auf Basis geringer Fallzahlen (N<200).						
Datengrundlage: co2online 2010						
						L23 Energ

Für eine Einordnung des erreichten Stands der Maßnahmen in Schleswig-Holstein erscheint ein Vergleich mit den übrigen alten Ländern geeignet, da in den neuen Ländern ab 1990 aufgrund des Nachholbedarfs weit überdurchschnittlich Maßnahmen durchgeführt wurden.<sup>63</sup> Der Vergleich mit den alten Ländern zeigt, dass sich die Maßnahmen in Schleswig-Holstein innerhalb der Spanne der dort durchgeführten Maßnahmen bewegen, sodass insgesamt von einem etwa durchschnittlichen energetischen Maßnahmenstand ausgegangen werden kann.

### **Energieverbrauch im Bereich Wohnen (Verbrauchsstatistiken)**

In Tabelle 8.2 sind die von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (Arge Kiel), co2online sowie vom Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) ermittelten Energieverbrauchskennziffern im Bereich Wohnen nach Ländern dargestellt. Die verschiede-

<sup>63</sup> Der schleswig-holsteinische Wohnungsbestand entspricht gemäß Mikrozensus 2006 beim Baualter etwa dem Durchschnitt der alten Länder.

nen Energieverbrauchskennziffern beruhen auf Erhebungen des Verbrauchs von Beständen, die nicht gesichert einen repräsentativen Querschnitt des gesamten Wohnungsbestandes darstellen, da sie entweder auf Daten der betreuten Bestände eines Verbrauchables oder den Angaben von mitwirkungsbereiten Eigentümern bzw. Mietern beruhen. Berücksichtigt wurden nur Kennziffern, die witterungs- bzw. klimabereinigt wurden, so dass überregionale und zeitliche Vergleiche möglich sind.

**Tabelle 8.2**

<b>Energieverbrauch im Wohnungsbestand nach Ländern - Ergebnisse verschiedener Erhebungen mit witterungsbereinigten Auswertungen</b>					
Untersuchung	ARGE Kiel 2011		CO <sub>2</sub> -Online 2010	IWH Halle 2010	
Datengrundlage	Befragung verbandsangehöriger Eigentümer (v.a. Haus&Grund)		Angaben Portalnutzer (Eigentümer/Mieter)	Ableserdaten (Ista)	
Segment	Einfamilienhäuser	kleine Mfh. (3-12 WE)	Wohngebäude	Mehrfamilienhäuser	
Verbrauchsdaten der Jahre	2007-2009	2007-2009	2008-2009	2008	2003 / 2008
<b>Deutschland insgesamt</b>	Energieverbrauch pro Jahr Deutschland insgesamt				Veränderung 03-08
	172 kWh/m <sup>2</sup> Gebäudenutzfläche	155 kWh/m <sup>2</sup> Gebäudenutzfläche	138 kWh/m <sup>2</sup> Gebäudenutzfläche	141 kWh/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche*	-10%
	Wert des Landes in Relation zum Bundesdurchschnitt (Deutschland=100)				Veränderung 03-08
<b>Alte Länder - Norddeutschland</b>					
Schleswig-Holstein	100	104	104	105	-14%
Hamburg	103	107	107	108	-12%
Niedersachsen	101	102	102	103	-15%
Bremen	104	109	105	112	-15%
<b>Übrige Alte Länder</b>					
Nordrhein-Westfalen	102	106	101	110	-10%
Hessen	105	103	102	105	-8%
Rheinland-Pfalz	99	102	99	105	-10%
Baden-Württemberg	94	98	99	96	-10%
Bayern	91	93	96	90	-12%
Saarland	103	105	104	107	-8%
<b>Neue Länder/Berlin</b>					
Berlin	102	103	103	103	-8%
Brandenburg	96	96	99	94	-8%
Mecklenburg-Vorpommern	88	88	94	82	-8%
Sachsen	92	90	96	85	-8%
Sachsen-Anhalt	98	98	101	95	-8%
Thüringen	90	90	95	86	-6%
* ohne Warmwasser					
Datengrundlage: Arge Kiel (2011), co2online (2010), Michelsen (2010)					L23 Energ

Hinsichtlich der Veränderung des Energieverbrauchs im Zeitverlauf liegen für alle Bundesländer Auswertungen des IWH Halle für Mehrfamilienhäuser vor. Bundesweit ging der Verbrauch bei den vom Verbrauchables Ista betreuten Mehrfamilienhäusern 2008 gegenüber 2003 um 10% zurück. Der Rückgang war in Schleswig-Holstein mit 14% demgegenüber überdurchschnittlich. Auch in den anderen norddeutschen Ländern ging der Verbrauch überdurchschnittlich stark zurück, während in allen anderen Ländern außer Bayern der Rückgang unter 10% lag. Die Verbrauchserhebungen im Zeitvergleich weisen

für die zweite Hälfte der 2000er Jahre auf einen deutlichen Aufholprozess von Schleswig-Holstein und den norddeutschen Ländern. Dieser Befund korrespondiert mit dem überdurchschnittlichen Anteil von Wohnungen mit energetischen Maßnahmen, die gemäß KfW-Förderung in den letzten Jahren in Schleswig-Holstein getätigt wurden (siehe oben).

Die in Tabelle 8.2 (oben) dargestellten aktuellen Energieverbrauchswerte beziehen sich je nach Quelle auf unterschiedliche Segmente (Wohngebäude unterschiedlicher Größe/Bauform) und variieren hinsichtlich der einbezogenen Verbrauchsarten (Heizung/Warmwasser oder ausschließlich Heizung) sowie der zugrunde gelegten Fläche (Wohnfläche, Gebäudenutzfläche), sodass die ermittelten Verbrauchskennziffern der einzelnen Erhebungen nicht miteinander verglichen werden können. Da von Interesse ist, wie sich der Energieverbrauch von Schleswig-Holstein in Relation zu Deutschland insgesamt verhält, wurden die von den verschiedenen Quellen ermittelten Landeswerte in Relation zum jeweiligen Bundesdurchschnitt gesetzt (Deutschland=100).

Für Mehrfamilienhäuser und Wohngebäude allgemein ergibt sich aus den Angaben, dass der Verbrauch in Schleswig-Holstein etwa um 4% bis 5% über dem Wert von Deutschland liegt, also leicht überdurchschnittlich ist. Nach Expertenangaben ist dies zurückzuführen auf die kleinteiligen Strukturen bei Mehrfamilienhäusern und auf spezielle Witterungseinflüsse (Wind, Seenähe), die im Rahmen der Witterungs- bzw. Klimabereinigung nicht berücksichtigt wurden. Bezogen auf Einfamilienhäuser weist Schleswig-Holstein einen durchschnittlichen Wert auf.

Zugleich zeigen die ermittelten Verbrauchskennziffern, dass der tatsächliche Verbrauch im Durchschnitt spürbar unter 200 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr liegt und damit deutlich niedriger als das Ausgangsniveau ist, das für ältere Bestandsgebäude als Orientierungswert für die (maximale) Reduzierung des Energieverbrauchs zugrunde gelegt wird.<sup>64</sup> Aufgrund von Neubau und Bestandsmodernisierungen reduzierte sich der durchschnittliche Verbrauch bereits merklich gegenüber dem Verbrauchsniveau, das Gebäude gemäß der Gebäudetypologien im unsanierten Zustand bzw. im Ursprungszustand aufweisen (Näheres zum Verbrauch/Modernisierungsstand in einzelnen Baualtersklassen siehe unten).

---

<sup>64</sup> So kommuniziert beispielsweise die Dena - Deutschen Energieagentur - für Mehrfamilienhäuser der Nachkriegszeit einen Verbrauch vor energetischen Maßnahmen von rund 260 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr (Michelsen/Müller-Michelsen (2010), S. 453).

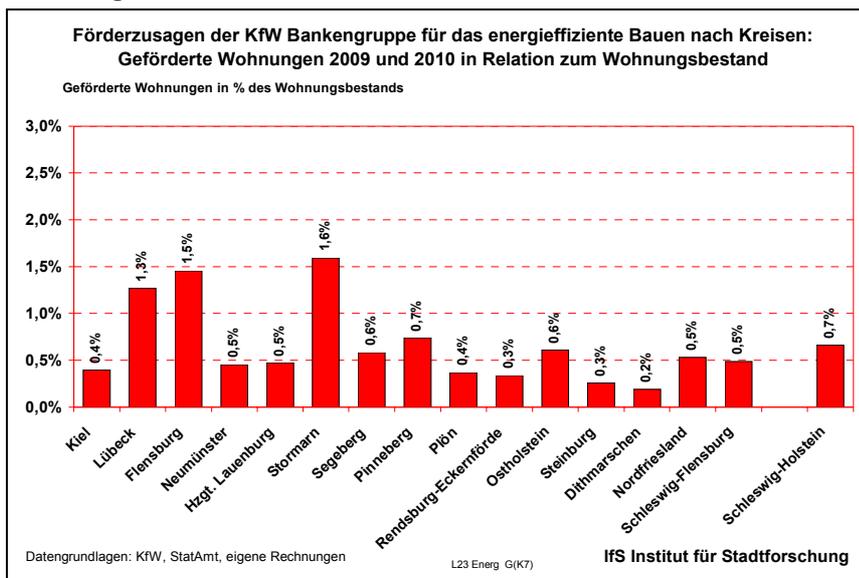
## 8.2 Schwerpunkte der energetischen Maßnahmen in Schleswig-Holstein nach Regionen und Segmenten

### Regionale Schwerpunkte

Im Folgenden wird untersucht, welche regionalen Schwerpunkte die über die KfW geförderten energetischen Maßnahmen energieeffizientes Bauen, energieeffizientes Sanieren auf Effizienzhausstandard und energieeffizientes Sanieren als Einzelmaßnahme mit Kredit aufweisen. Bezogen auf die Jahre 2009 und 2020 zeigen sich deutliche regionale Unterschiede in der Inanspruchnahme der Förderung.

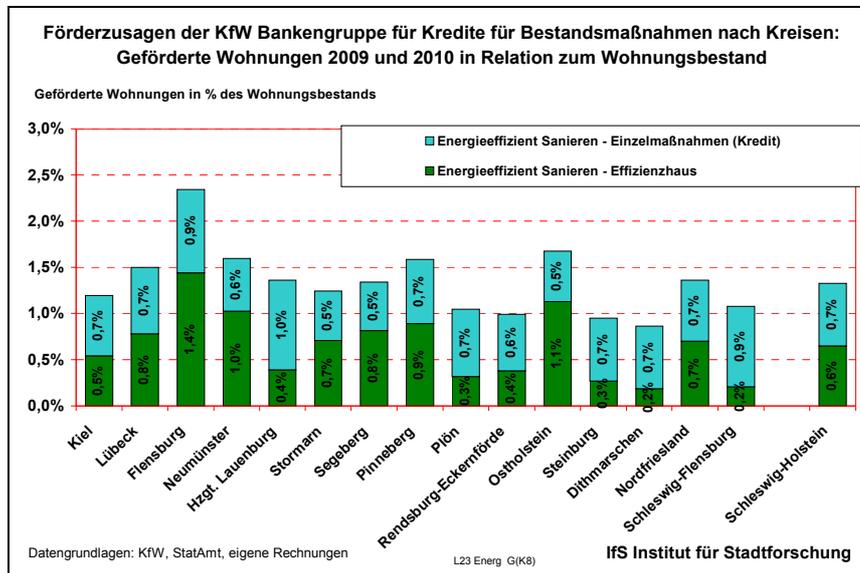
In Abbildung 8.6 ist der Anteil der Wohnungen, die 2009/2010 im KfW-Programm Energieeffizientes Bauen gefördert wurden, bezogen auf den Wohnungsbestand der kreisfreien Städte und Kreise Schleswig-Holsteins dargestellt. Landesweit wurden Wohnungen im Umfang von 0,7% des Wohnungsbestands in diesem Programm gefördert. Überdurchschnittlich wurde das Programm Energieeffizientes Bauen in den kreisfreien Städten Lübeck (1,3%) und Flensburg (1,5%) sowie im Hamburger Umlandkreis Stormarn (1,6%) in Anspruch genommen. Der Hamburger Umlandkreis Pinneberg weist einen durchschnittlichen Wert auf. Eine besonders geringe Inanspruchnahme des KfW-Programms Energieeffizientes Bauen lässt sich in den Nachbarkreisen von Kiel (Plön 0,4%; Rendsburg-Eckernförde 0,3%) und den südwestlichen Kreisen (Steinburg 0,3%, Dithmarschen 0,2%), aber auch in Kiel (0,4%) feststellen.

Abbildung 8.6



In Abbildung 8.7 ist der Anteil der Wohnungen, die 2009/2020 in den Programmen Energieeffizientes Sanieren als Effizienzhausstandard und als Einzelmaßnahme mit Kredit gefördert wurden, am Bestand dargestellt. Das intensivere der beiden Förderprogramme, das Sanieren auf Effizienzhausstandard, betraf landesweit 0,6% des Wohnungsbestands. Die höchste und eine weit überdurchschnittliche Inanspruchnahme weisen die kreisfreien Städte Flensburg (1,4%) und Neumünster (1,0%) sowie die Kreise Ostholstein (1,1%) und Pinneberg (0,9%) auf. Von einer sehr niedrigen Inanspruchnahme des Programms Sanieren auf Effizienzhausstandard sind wiederum (wie beim Programm Energieeffizient Bauen) die Nachbarkreise von Kiel (Plön 0,3%; Rendsburg-Eckernförde 0,4%) und die südwestlichen Kreise (Steinburg 0,3%, Dithmarschen 0,2%) geprägt.

Abbildung 8.7



Das weniger intensive der beiden in Abbildung 8.7 (oben) dargestellten Förderprogramme, das energieeffiziente Sanieren als Einzelmaßnahme mit Kredit, erstreckte sich landesweit auf 0,7% des Wohnungsbestands. Es betraf damit zwar ähnlich viele Wohnungen wie das intensivere Förderprogramm Sanieren auf Effizienzhausstandard, es weist jedoch andere regionale Muster auf als dieses. Die Nachbarkreise von Kiel und die südwestlichen Kreise, die von einer sehr niedrigen Inanspruchnahme der Programme energieeffizientes Bauen (zwischen 0,2% und 0,4%) und Sanieren auf Effizienzhausstandard (zwischen 0,2% und 0,4%) geprägt sind, zeigen beim Programm Sanieren als Einzelmaßnahme mit Kredit weitaus höhere Werte (jeweils 0,7%). Da es sich hierbei um Kreise handelt, die von einer eher schwachen Entwicklung der Nachfrage geprägt sind (siehe Kapitel 4), ist dies als Hinweis zu werten, dass von vielen Investoren aufgrund von fehlender Wirtschaftlichkeit und befürchteten Vermietungsschwierigkeiten auf intensivere Maßnahmen zugunsten von weniger intensiven Maßnahmen verzichtet wurde.

## Energieverbrauch und Stand von Maßnahmen bei Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern

Informationen zum Energieverbrauch und zu realisierten energetischen Maßnahmen bei Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern (bis zwölf Wohnungen) in Schleswig-Holstein liegen auf der Grundlage einer Auswertung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (Arge Kiel) von Daten zu 2.635 kleinen Mehrfamilienhäusern und 1.704 Einfamilienhäusern vor, die im Jahr 2009 über eine Erhebung der Arge Kiel in Kooperation mit dem Verband Haus&Grund Schleswig-Holstein erfasst wurden.

Die kompaktere Bauform der kleinen Mehrfamilienhäuser schlägt sich im Vergleich zu den Einfamilienhäusern in allen Baualtersklassen in einem niedrigeren Energieverbrauch für Raumwärme nieder. Die den Wohnungsbestand in Kleinstädten und im ländlichen Raum prägenden Einfamilienhäuser stellen das - bezogen auf die einzelne Wohnung - größte Potenzial zur Energieeinsparung dar, insbesondere die durch einen besonders hohen Verbrauch gekennzeichneten Baualtersklassen 1918 bis 1948, 1949 bis 1959 sowie 1960 bis 1969 (Abbildung 8.8).

Abbildung 8.8

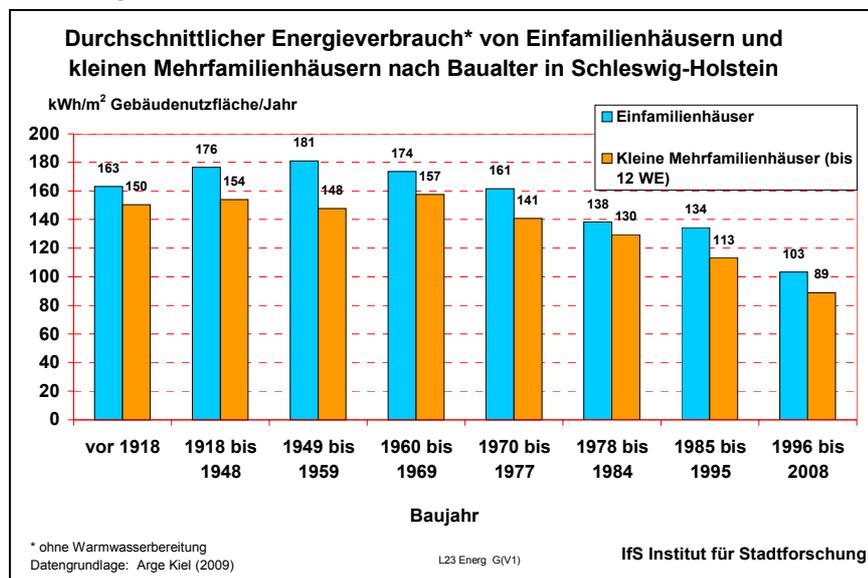


Abbildung 8.9 zeigt den 2009 bei kleinen Mehrfamilienhäusern erreichten energetischen Modernisierungsstand, wobei insbesondere die vor der 1. Wärmeschutzverordnung 1977 errichteten Bestände von Interesse sind. Bei den Baualtersklassen bis 1969 sind sehr geringe Anteile der Häuser nicht energetisch modernisiert bzw. nur instandgesetzt ohne eine wesentliche energetische Modernisierung nach einem Mindeststandard einer Wär-

meschutz-/Energieeinsparverordnung (zwischen 3% und 7%). Bei der Baualterklasse 1970 bis 1977 liegt der Anteil etwas höher (12%).

Das Gros der Gebäude - zwischen 56% und 69% in den Baualterklassen vor 1977 - ist gering energetisch modernisiert, neben einer Instandsetzung wurden lediglich einzelne Bauteile modernisiert. Größtenteils bzw. umfassend modernisiert (Instandsetzung sowie die energetische Modernisierung der überwiegenden Bauteile inklusive Anlagentechnik) nach einem Wärmeschutzstandard sind zwischen 20% und 40% der vor 1977 errichteten Gebäude. Die höchsten Anteile weisen dabei die vor 1948 errichteten Altbauten auf (33% bzw. 40%). Demnach besteht bei den zwischen 1949 und 1977 errichteten kleinen Mehrfamilienhäusern der größte energetische Modernisierungsbedarf.

Abbildung 8.9

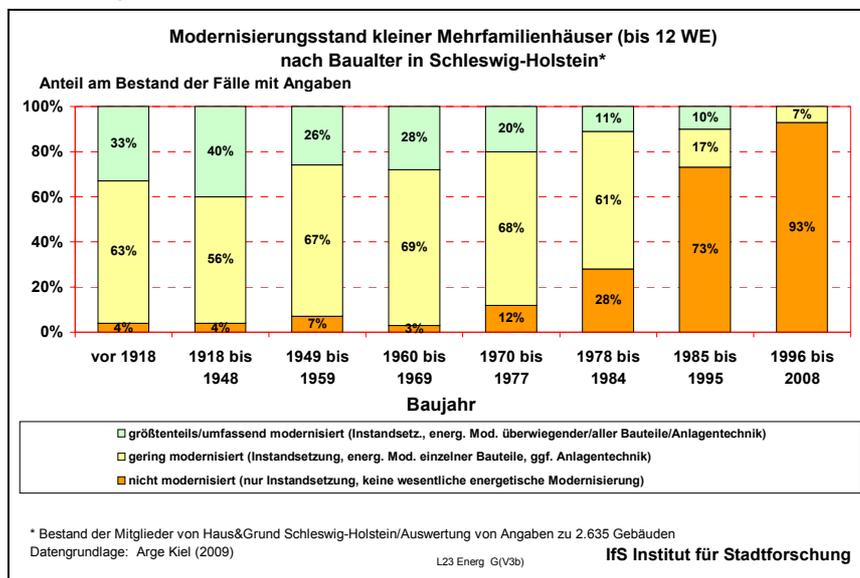
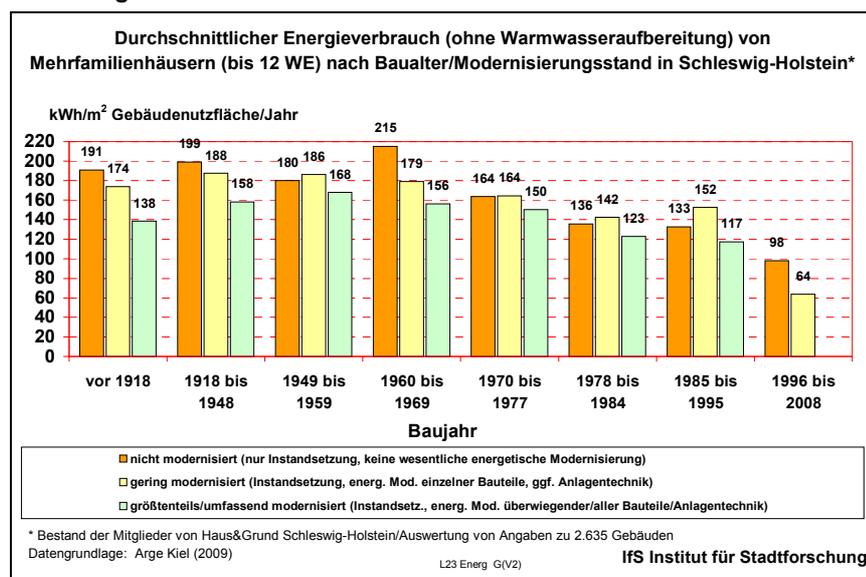


Abbildung 8.10 zeigt die Energieverbrauchskennwerte kleiner Mehrfamilienhäuser nach Baualter und energetischem Modernisierungsstand. Es wird deutlich, dass das Baualter das Niveau des Energieverbrauchs prägt. Bei den vor 1970 errichteten Beständen weisen sowohl die nicht modernisierten als auch die größtenteils modernisierten Bestände im Vergleich zu den jüngeren Beständen mit gleichem Modernisierungsstand einen höheren Verbrauch auf.<sup>65</sup> Altbauten mit Baujahr vor 1918, die instandgesetzt und bei der überwiegenden Zahl der Bauteile mindestens nach dem Standard der Wärmeschutzverordnung

<sup>65</sup> Dass in einzelnen Baualterklassen nicht modernisierte Bestände einen im Vergleich zu gering modernisierten Beständen niedrigeren Verbrauch aufweisen, ist auf geringe Fallzahlen zurückzuführen. Auf höheren Fallzahlen beruhende Auswertungen für Deutschland insgesamt zeigen das Muster eines regelmäßig niedrigeren Verbrauchs bei gering modernisierten Beständen im Vergleich zu nicht modernisierten Beständen (siehe Arge Kiel (2011), S. 55).

1977 energetisch modernisiert wurden, erreichen mit durchschnittlich 138 kWh/m<sup>2</sup> Grundfläche/Jahr für Heizenergie das Niveau der nach der 1. Wärmeschutzverordnung gebauten Bestände ohne solche Maßnahmen (136 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr). Größtenteils modernisierte Bestände der Baujahre 1918 bis 1977 bleiben jedoch noch über dem Niveau der nach 1977 errichteten Bestände. Insgesamt zeigt sich, dass die höchsten Einsparpotenziale bei den bis 1969 errichteten Beständen bestehen.

Abbildung 8.10



## Energieeinsparungen und geplante energetische Maßnahmen der professionellen Wohnungswirtschaft

Die Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft schleswig-holsteinischer Wohnungsunternehmen (ASHW) haben gemäß einer Verbandsbefragung, die - bezogen auf die Wohnfläche - 47% der Verbandsunternehmen repräsentiert, in den Jahren 2005 bis 2009 insgesamt 14,7% ihrer Wohnfläche durch investive Maßnahmen energetisch verbessert. Die Maßnahmen umfassten dabei sowohl einfache oder umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen als auch den Ersatzneubau von nicht wirtschaftlich modernisierungsfähigen Gebäuden, wobei keine Angaben zum Maßnahmenmix vorliegen. Durch die Maßnahmen reduzierte sich der tatsächliche Verbrauch pro Jahr im Bestand mit Maßnahmen von 163 kWh/m<sup>2</sup>/Wohnfläche auf 110 kWh/m<sup>2</sup>/Wohnfläche bzw. um 33%. Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand der Unternehmen (inkl. Bestände ohne investive Maßnahmen) ergibt sich damit durch die Maßnahmen eine Ersparnis des Energieverbrauchs um 5% (Tabelle 8.3).

**Tabelle 8.3**

<b>Realisierte und geplante Maßnahmen zur Energieeinsparung der professionellen Wohnungswirtschaft</b>		
<b>Realisierte Maßnahmen und Energieeinsparung gemäß Erhebung des ASHW</b>		
Anteil antwortender Unternehmen am ASHW (bez. auf Wohnfläche der Unternehmen)		47%
Anteil der Wohnfläche mit energetischen Maßnahmen (einfache oder umfangreiche energetische Maßnahmen und Ersatzneubau) am Bestand	2005 bis 2009 insgesamt	14,7%
	2006 bis 2009 p.a.	2,9%
Tatsächlicher Verbrauch der Bestände mit Maßnahmen	vor Maßnahmen	163 kWh/m <sup>2</sup> /Wohnfläche
	nach Maßnahmen	110 kWh/m <sup>2</sup> /Wohnfläche
	Veränderung	-33%
Veränderung des Verbrauchs bezogen auf den Gesamtbestand <sup>1</sup>		-5%
<b>Geplante Maßnahmen der professionellen Wohnungswirtschaft (ASHW- und BFW-Unternehmen) gemäß IfS-Vermieterbefragung</b>		
Anteil der Bestände mit Investitionen der Modernisierung/Instandsetzung für den Zweck der Energieeinsparung/energetischen Erneuerung	2011-2015 insgesamt	9,3%
	2011-2015 pro Jahr	1,9%
Abriss/Neubau von Wohnungen <sup>2</sup> (geplant und erwogen) in Relation zum Bestand	2011-2015 insgesamt	1,7%, davon 0,6% sicher geplant
	2011-2015 pro Jahr	0,3%, davon 0,1% sicher geplant
Bestand mit Maßnahmen insgesamt (Modernisierung/Ersatzneubau)	2011-2015 insgesamt	9,9-11,0%
	2011-2015 pro Jahr	2,0-2,2%
Geschätzte Veränderung des Verbrauchs im Bestand mit Maßnahmen 2011-2015		-40%
geschätzte Veränderung des Verbrauchs bezogen auf den Gesamtbestand <sup>1</sup>		ca. 4%
<sup>1</sup> Ohne ggf. zusätzliche Energieeinsparungen durch nicht-investive Maßnahmen/Effekte (z. B. Mieterinformationen/-verhalten etc.) <sup>2</sup> Gemäß Vermieterbefragung und Expertengesprächen in der Regel Ersatz von Beständen mit großen energetischen Defiziten.		
Datengrundlagen: Dankowski (2011), IfS-Vermieterbefragung 2010, eigene Rechnungen		L23 Energ

Gemäß der im Rahmen dieser Studie durchgeführten Vermieterbefragung planen die schleswig-holsteinischen Unternehmen der Verbände ASHW und BfW Bund Freier Wohnungsunternehmen für die Jahre 2011 bis 2015 9,3% ihrer Wohnungen energetisch zu modernisieren. Für 1,7% der Bestände ist der Abriss und Ersatzneubau geplant, davon bei 0,6 Prozentpunkten sicher geplant und bei 1,1 Prozentpunkten nur erwogen. Da durch den Ersatzneubau typischerweise energetisch schlechte Bestände ersetzt werden, ergibt sich eine Quote von Beständen mit energetischen Maßnahmen 2011-2015 von insgesamt 10% bis 11% des Wohnungsbestands. Auch wenn die Ergebnisse der beiden Befragungen wegen nicht vollkommen identischer Befragter nur eingeschränkt miteinander vergleichbar sind, weisen die Ergebnisse der Befragungen daraufhin, dass in den nächsten fünf Jahren der Umfang der von energetischen Maßnahmen der professionellen Wohnungswirtschaft profitierenden Bestände im Vergleich zur zweiten Hälfte der 2000er Jahre zurückgehen dürfte (auf etwa 2/3 bis 3/4 des Niveaus von 2005 bis 2009). Dies kann - wie

bei den Modernisierungsmaßnahmen generell - auf den höheren finanziellen Aufwand pro Wohnung zurückgeführt werden (siehe oben Kapitel 7).

Bezogen auf den durch die Maßnahmen eingesparten Energieverbrauch ist jedoch davon auszugehen, dass dieser nicht im gleichen Maße zurückgehen wird wie der Anteil der Wohnungen mit energetischen Maßnahmen. Die höheren Standards der seit dem 1.10.2009 gültigen Energieeinsparverordnung 2009 sowie eine sich gemäß der Expertengespräche abzeichnende größere Bedeutung des Ersatzneubaus, der typischerweise eine hohe Energieeinsparung birgt (siehe auch unten), sprechen dafür, dass der Verbrauch in Beständen mit Maßnahmen 2011-2015 stärker zurückgeht als 2005-2009. Bei einem geschätzten Rückgang des Verbrauchs im Bestand mit Maßnahmen 2011-2015 von 40% (gegenüber bisher 33%), würde sich bezogen auf den Gesamtbestand durch investive Maßnahmen eine weitere Ersparnis des Energieverbrauchs von 4% ergeben (etwa vier Fünftel des Niveaus von 2005 bis 2009).

### **Heizenergie im Neubau gemäß Baugenehmigungsstatistik**

Der Energieverbrauch von Neubauten ist aufgrund der technischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung generell eher niedrig. Dennoch ist von Interesse, ob durch den Neubau verstärkt die Nutzung regenerativer Energien als Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung zum Tragen kommt. Gemäß der Baugenehmigungsstatistik, in der die bei neuen Wohngebäuden vorwiegend verwendete Heizenergie erfasst wird, wird in Schleswig-Holstein weiterhin die Mehrzahl neuer Wohnungen mit fossilen Brennstoffen (Koks/Kohle, Öl oder Gas)<sup>66</sup> beheizt, wobei der Anteil fossiler Brennstoffe seit 2005 merklich rückläufig ist (von 82% 2005 auf 56% 2009; Abbildung 8.11).

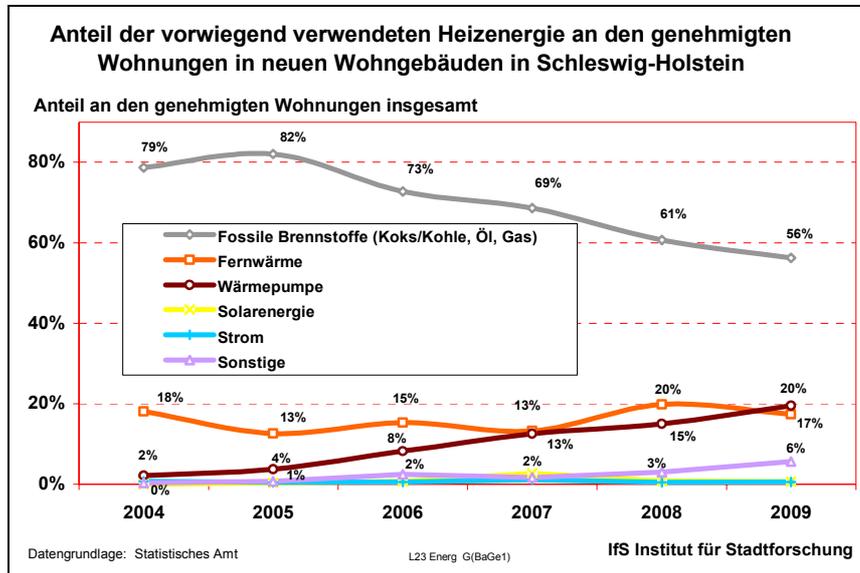
Der Anteil der Fernwärme ist mit einem Sechstel bis einem Fünftel der genehmigten neuen Wohnungen etwa gleich bleibend. Wärmepumpen sind nach einem starken Anstieg ihres Anteils von 2% 2004 auf 20% 2009 nunmehr zweitwichtigste vorwiegende Heizenergie bei Neubauten geworden und haben 2009 die Fernwärme von dieser Position verdrängt. Die Heizenergiearten Strom und Solarenergie haben mit Anteilen von bis zu 1% eine geringe Bedeutung als vorwiegende Heizart. Der Anteil der sonstigen Heizenergien stieg hingegen von 0% 2004 auf 6% 2009 spürbar an, wobei die sonstigen Heizenergien vorwiegend durch die nicht gesondert erfassten Pellet-Heizungen geprägt sein dürften. Unter der Annahme, dass sonstige Heizenergiearten durch Pellet-Heizungen geprägt sind, dürfte 2009 der Anteil regenerativer Energien (Wärmepumpe, Solarenergie, Holzpel-

---

<sup>66</sup> Prägender fossiler Energieträger ist Gas; 2009 entfielen vom Anteil fossiler Brennstoffe (56,3%), 53,9 Prozentpunkte auf Gas, 2,3 Prozentpunkte auf Öl und 0,1 Prozentpunkte auf Kohle/Koks.

lets) als vorwiegende Heizungsart der genehmigten neuen Wohnungen mindestens 25% betragen.

Abbildung 8.11



### 8.3 Realisierte Einsparungen von Energie und CO<sub>2</sub> durch geförderte Modernisierungen und Neubauten

Informationen zur Einsparung von Energie und CO<sub>2</sub> durch Modernisierungen und Neubauten liegen für die von der KfW geförderten Bestandsmaßnahmen sowie für alle vom Land Schleswig-Holstein im Rahmen der Wohnungsbauförderung geförderten Maßnahmen vor, die vom Bremer Energie Institut (KfW-Förderung)<sup>67</sup> und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (Landesförderung)<sup>68</sup> jeweils im Auftrag der fördernden Institutionen erstellt wurden.

Die Ergebnisse beruhen dabei auf Berechnungen zum Energiebedarf anhand der Baustruktur/-teile (Bedarfsberechnungen), die nicht mit dem tatsächlichen Verbrauch übereinstimmen müssen. Untersuchungen weisen darauf hin, dass der tatsächliche Verbrauch zum Teil auch höher als die gemäß Energieeinsparverordnung oder Förderzielen zu erreichenden Bedarfskennwerte ist; der Umfang kann jedoch nicht quantifiziert werden, da die

<sup>67</sup> Bremer Energie Institut 2007, 2008, 2009 und 2010.

<sup>68</sup> Soziale Wohnraumförderung Schleswig-Holstein 2009 - CO<sub>2</sub>-Einsparung sowie Soziale Wohnraumförderung Schleswig-Holstein 2010 - CO<sub>2</sub>-Einsparung, Sonderauswertungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. im Auftrag von Investitionsbank / Innenministerium Schleswig Holstein.

u. a. auf Baumängel oder Nutzerverhalten zurückzuführenden Abweichungen fallbezogen stark schwanken.<sup>69</sup> Da die im vorhinein ermittelten Bedarfskennziffern nach den vorliegenden Untersuchungen selten unterhalb der tatsächlichen Verbrauchswerte liegen, können die dargestellten Ersparnisse an Energie und CO<sub>2</sub> als das Maximum der durch die Förderung erreichten Reduzierung des tatsächlichen Verbrauchs interpretiert werden.

### Von der KfW-Bankengruppe geförderte Bestandsmaßnahmen

Tabelle 8.4 stellt für Gebäudesanierungen, die von der KfW über Kredite und Zuschüsse gefördert wurden, die erreichte Ersparnis von Energie und CO<sub>2</sub> dar, wobei für die Jahre 2006-2008 nur Gesamtmaßnahmen und 2009 sowohl Gesamt- als auch Einzelmaßnahmen berücksichtigt sind. Die auf das Land Schleswig-Holstein entfallenden Einsparungen wurden vom Bremer Energie Institut relativ zum Anteil der auf das Land entfallenden Wohnfläche der geförderten Objekte ermittelt. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wurde daher auch das Ergebnis für Deutschland insgesamt ausgewiesen.

Tabelle 8.4

Durch KfW geförderte Gebäudesanierungen erreichte Energie- und CO <sub>2</sub> -Ersparnis* in Schleswig-Holstein und Deutschland					
		2006	2007	2008	2009
		ohne geförderte Einzelmaßnahmen			inkl. Einzelmaßnahmen
<b>Schleswig-Holstein</b>					
Anteil an geförderter Wohnfläche in Deutschland**		5,3%	3,1%	3,0%	3,5%
Minderung CO <sub>2</sub> -Äquivalente mit Vorketten	t/a	37.540	10.280	16.473	33.236
Minderung reines CO <sub>2</sub> im Haushaltssektor	t/a	27.234	7.321	11.917	25.011
Endenergieeinsparung	GWh/a	81,0	29,0	46,0	93,0
<b>Deutschland insgesamt</b>					
geförderte Wohnfläche	m <sup>2</sup>	12.957.695	7.767.150	11.565.734	31.800.000
Minderung CO <sub>2</sub> -Äquivalente mit Vorketten	t/a	703.000	330.000	546.000	955.000
Minderung reines CO <sub>2</sub> im Haushaltssektor	t/a	510.000	235.000	395.000	720.000
Endenergieeinsparung	GWh/a	1.520,0	940,0	1.530,0	2.679,0
* Kredite und Zuschüsse zum energieeffizienten Sanieren von Bestandsgebäuden					
** auf Bundesland entfallende Einsparungen wurden vom Bremer Institut relativ zur Anteil geförderter Flächen ermittelt					
Datengrundlage: Bremer Energie Institut					L23 Energ

Im Jahr 2009 wurde durch alle von der KfW geförderten Bestandsmaßnahmen deutschlandweit Endenergie in Höhe von 2.679 GWh pro Jahr eingespart, was mit einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Ersparnis von 720.000 Tonnen im Haushaltssektor bzw. unter Berücksichtigung von Vorketten von 955.000 Tonnen verbunden ist. Bezogen auf Schleswig-Holstein ergibt sich

<sup>69</sup> Siehe Arge Kiel 2010.

bei einem Anteil von 3,5% an der geförderten Wohnfläche eine Endenergieersparnis von 93 GWh pro Jahr sowie eine CO<sub>2</sub>-Ersparnis pro Jahr von 25.000 Tonnen rein im Haushaltssektor bzw. 33.000 Tonnen unter Berücksichtigung der Vorketten.

Um die gemäß des Klimapaktes Wohnen angestrebte Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Raumwärme und Warmwasserbereitung um insgesamt 2,24 Mio. t in den Jahren 2009 bis 2020 zu erreichen, müssten sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Jahr um 186.000 Tonnen reduzieren. Die Ergebnisse der KfW-Förderung von Bestandsmaßnahmen 2009 weisen insoweit darauf hin, dass durch diese Maßnahmen bislang ein eher kleiner Beitrag zum Erreichen des Ziels des Klimapaktes geleistet wird.

### **Soziale Wohnungsbauförderung des Landes Schleswig-Holstein**

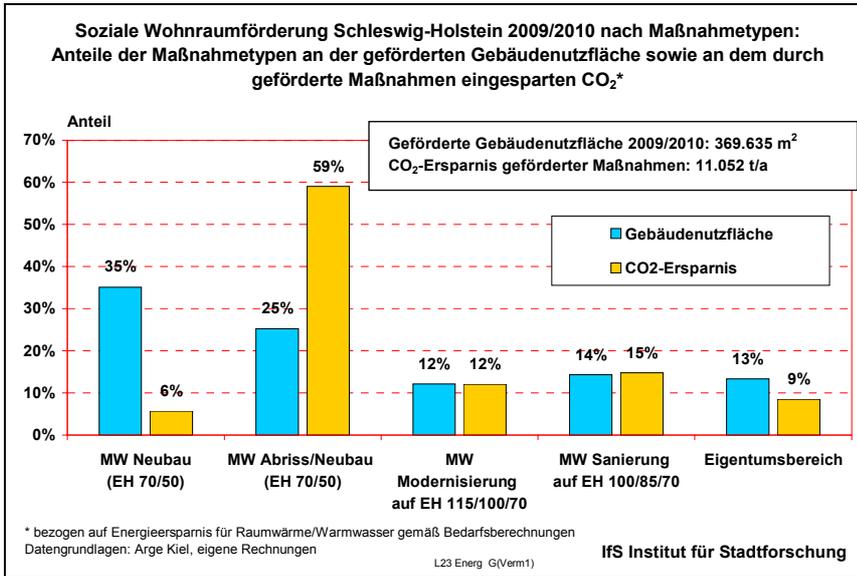
Vom Land Schleswig-Holstein werden die Modernisierung und Sanierung von Bestandsgebäuden sowie der Ersatzneubau und der Neubau gefördert, wobei dabei der energetische Mindeststandard der Energieeinsparverordnung zu unterschreiten bzw. ein Effizienzhausstandard (abgestufter Güte) zu erreichen ist. Von der Arge Kiel wurden für die Jahre 2009 und 2010, in denen sich auch die rechtlichen Mindestanforderungen erhöhten,<sup>70</sup> differenzierte Berechnungen zur CO<sub>2</sub>-Ersparnis bei verschiedenen Maßnahmetypen (Art der Maßnahmen/Stufen der Energieeffizienz) erarbeitet (Detailergebnisse siehe Anhang). Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die mit Landesförderung erreichte CO<sub>2</sub>-Ersparnis durch Bestandsmaßnahmen nicht voll zu den oben dargestellten Ergebnissen für Modernisierungen mit KfW-Förderung hinzugerechnet werden kann, da bei vom Land geförderten Maßnahmen in der Regel auch KfW-Mittel in Anspruch genommen werden (Finanzierungsmix) und diese insoweit bereits in den KfW-Berechnungen einbezogen sind.

In den Jahren 2009 und 2010 wurden durch die soziale Wohnungsbauförderung Objekte mit einer Gebäudenutzfläche von insgesamt rd. 370.000 m<sup>2</sup> gefördert. Insgesamt werden durch diese Maßnahmen in den Objekten jährlich rund 11.000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Welchen Anteil die verschiedenen Maßnahmenarten an der geförderten Gebäudenutzfläche sowie dem eingesparten CO<sub>2</sub> haben, zeigt Abbildung 8.12.

---

<sup>70</sup> Die EnEV 2009 ist ab dem 1.10.2009 gültig.

Abbildung 8.12



Auf den Neubau von Mietwohnungen mit Effizienzhausstandard 70 oder 50 (ohne Ersatzneubau) entfielen 35% der geförderten Gebäudenutzfläche, aber nur 6% der erreichten CO<sub>2</sub>-Ersparnis (geringe CO<sub>2</sub>-Ersparnis in Relation zur Fläche). Auf den Abriss und den Neubau von Mietwohnungen mit Effizienzhausstandard 70 oder 50 (Ersatzneubau) entfielen 25% der geförderten Fläche, aber 59% der CO<sub>2</sub>-Ersparnis (hohe CO<sub>2</sub>-Ersparnis). Bestandsmodernisierungen mit Effizienzhausstandards 115, 100 oder 70 umfassten 12% der Fläche und 12% der CO<sub>2</sub>-Ersparnis (durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Ersparnis). Ebenso erreichten geförderte Sanierungsmaßnahmen auf Effizienzhausstandard 100, 85 oder 70 eine gemessen an der Fläche durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Ersparnis (14% der Fläche/15% der CO<sub>2</sub>-Ersparnis). Bei verschiedenen Maßnahmen im Eigentumsbereich (Neubau/Bestand) wurden insgesamt 13% der Fläche gefördert und 9% der CO<sub>2</sub>-Ersparnis erreicht (leicht unterdurchschnittliche CO<sub>2</sub>-Ersparnis).

Der in Relation zur geförderten Fläche deutlich unterschiedliche Beitrag, den die verschiedenen Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Ersparnis haben, ist in der stark unterschiedlichen Ersparnis an Energie durch den geförderten Standard im Vergleich zur Ist-Ausgangssituation (Bestandsmaßnahmen/Ersatzneubau) bzw. zum rechtlichen Pflichtstandard (Muss) bei Neubaumaßnahmen begründet, wie ausgewählte Beispiele anhand der 2010 gültigen Standards zeigen (Tabelle 8.5).

**Tabelle 8.5**

<b>Vergleich der Energieersparnis verschiedener Maßnahmetypen für Fördermaßnahmen 2010</b>				
	Primärenergiebedarf (kWh/m <sup>2</sup> /a)		Energieersparnis Maßnahme	
	IST bzw. MUSS-Standard	geförderter Standard	absolut (kWh/m <sup>2</sup> /a)	in %
Neubau Effizienzhaus 70	52	38	14	27%
Abriss und Neubau Effizienzhaus 70	250	38	212	85%
Modernisierung Effizienzhaus 100	170	52	118	69%
Datengrundlage: Arge Kiel				L23 Energ

Beim Neubau durfte der Primärenergiebedarf gemäß Energieeinsparverordnung 2009 maximal 52 kWh/m<sup>2</sup>/a betragen, sodass sich bei einem Effizienzhaus 70 mit einem geförderten Primärenergiebedarf von 70% des Neubaustandards bzw. 38 kWh/m<sup>2</sup>/a eine Energieersparnis von 14 kWh/m<sup>2</sup>/a ergibt. Beim Ersatzneubau wird hingegen ein Gebäude mit sehr hohem Energiebedarf abgerissen (typischerweise 250 kWh/m<sup>2</sup>/a), sodass durch den Folgeaufbau auf Effizienzhausstandard 70 bzw. 38 kWh/m<sup>2</sup>/a eine Ersparnis von 212 kWh/m<sup>2</sup>/a resultiert. Bei Modernisierungsmaßnahmen ist das Ausgangsniveau des Energiebedarfs in der Regel niedriger als bei abzureißenden, nicht modernisierungsfähigen Gebäuden; bei einer Modernisierung eines Bestandsgebäudes mit einem typischen Primärenergiebedarf von 170 kWh/m<sup>2</sup>/a auf Effizienzhausstandard 100 (Neubauniveau) bzw. 52 kWh/m<sup>2</sup>/a ergibt sich eine Ersparnis von 118 kWh/m<sup>2</sup>/a. Die Förderung von Bestandsmaßnahmen und von Ersatzneubau ist durch das hohe Ausgangsniveau des Energieverbrauchs der zu modernisierenden bzw. ersetzenden Gebäude mit einer deutlich höheren CO<sub>2</sub>-Ersparnis verbunden als die Förderung des reinen Neubaus, bei dem die bereits hohen Mindestanforderungen auch bei Unterschreitung keine große absolute Ersparnis mehr ermöglichen.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass aus den unterschiedlichen Effekten der CO<sub>2</sub>-Ersparnis nicht allein Förderprioritäten anzuleiten sind. Zum einen bezieht sich die Betrachtung nicht auf das Verhältnis von eingesetzten Fördermitteln zur CO<sub>2</sub>-Ersparnis, wobei beim Ersatzneubau von einem überdurchschnittlichen Mittelbedarf auszugehen ist (zusätzliche Förderung von Abriss/vorbereitenden Maßnahmen gemäß Nr. 7 Finanzierungsrichtlinien Wohnraumförderung). Zum zweiten sind durch die Wohnungsbauförderung insbesondere soziale Ziele zu verfolgen, nach denen beispielsweise der Neubau gerade in angespannten Märkten eine sehr wichtige Maßnahme ist.

#### 8.4 Thema Energieeinsparung in Wohnungsmarktkonzepten

Im Folgenden wird untersucht, in welchem Maß sich die Wohnungsmarktkonzepte, die sich in Schleswig-Holstein als wesentliches Instrument der Zentren für ihre Wohnungs- und Quartierspolitik etabliert haben,<sup>71</sup> dem Thema Energieeinsparung widmen. Hierbei wird auf den Ergebnissen der Untersuchung der Integration des Handlungsfelds "Energieeinsparung im Bereich Wohnen" in Wohnungsmarktkonzepte aus dem Jahr 2008 aufgebaut,<sup>72</sup> indem diese anhand der 2009 und 2010 erstellten Wohnungsmarktkonzepte fortgeschrieben wurden.

Dass sich im Laufe der 2000er Jahre aufgrund der Erkenntnisse zur globalen Erwärmung sowie der steigenden Energiepreise die Relevanz der Einsparung von Energie und CO<sub>2</sub> auch für das kommunale Handeln zugenommen hat, wird anhand der unterschiedlichen Zeitpunkte der Erstellung der Wohnungsmarktkonzepte ersichtlich. Im Zeitverlauf zeigen sich hinsichtlich der Berücksichtigung des Themas Energie "Generationen" von Konzepten (Tabelle 8.6):

- Bei den in den Jahren 2004/2005 erstellten fünf Wohnungsmarktkonzepten (Städte Geesthacht, Flensburg, Itzehoe, Elmshorn, Lübeck) wird das Thema nicht (zwei Konzepte) oder nur im Rahmen der Analysen kurz behandelt (drei Konzepte).
- Von den 2006/2007 erstellten sieben Konzepten (Pinneberg, Husum, Eckernförde, Neumünster, Schleswig, Kiel, Rendsburg/Büdelndorf) befassen sich bis auf eins alle mit dem Thema. Diese treffen Aussagen zur Energieeinsparung im Rahmen der Analysen und bei der Mehrzahl (vier von sieben) werden einzelne Maßnahmen vorgeschlagen. Die Energieeinsparung im Bereich Wohnen ist jedoch kein explizites Handlungsfeld bzw. kein Ziel der Kommunen.
- Von den sieben 2009/2010 erstellten Konzepten behandeln alle das Thema im Rahmen der Analysen und fast alle (sechs) enthalten Maßnahmen zur Energieeinsparung. Vier Städte benennen die Energieeinsparung im Bereich Wohnen als ein Ziel und für drei dieser Städte ist die Energieeinsparung ein explizites Handlungsfeld.

---

<sup>71</sup> Ende 2010 verfügten 19 der 23 Ober- und Mittelzentren über ein Wohnungsmarkt- bzw. Wohnraumversorgungskonzept.

<sup>72</sup> IfS (2008), S. 168-173.

Tabelle 8.6

<b>Berücksichtigung von "Energieeinsparung im Bereich Wohnen" in den Wohnungsmarktkonzepten der Ober- und Mittelzentren als explizites Handlungsfeld sowie Einzelaussagen zu "Energieeinsparung im Bereich Wohnen" bei den Analysen, Zielen/Strategien und Maßnahmen</b>				
	"Energieeinsparung im Bereich Wohnen" als explizites Handlungsfeld	Einzelaussagen zu "Energieeinsparung im Bereich Wohnen" bei den ...		
		Analysen	Zielen und Strategien	Maßnahmen
<b>Wohnungsmarktkonzept</b>				
<b>2004/2005 erstellt</b>				
Geesthacht	nein	-	-	-
Flensburg	nein	+	-	-
Itzehoe	nein	+	-	-
Elmshorn	nein	+	-	-
Lübeck	nein	-	-	-
<b>2006/2007 erstellt</b>				
Pinneberg	nein	-	-	-
Husum	nein	+	-	-
Eckernförde	nein	+	-	+
Neumünster	nein	+	-	-
Schleswig	nein	+	-	+
Kiel	nein	+	-	+
Rendsburg/Büdelndorf	nein	+	-	+
<b>2009/2010 erstellt</b>				
Norderstedt	nein	+	-	+
Bad Oldesloe	ja	+	+	+
Ahrensburg	nein	+	-	-
Heide	nein	+	-	+
Wedel	ja	+	+	+
Bad Segeberg/Wahlstedt	ja	+	+	+
Mölln	nein	+	+	+
+ = Aussage/n zu Energieeinsparung/Klimaschutz - = keine Aussage/n				

Neben der gestiegenen Zahl der Kommunen, die das Thema Energie in ihren Wohnungsmarktkonzepten behandeln, lässt sich eine stärkere inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema in der jüngsten Zeit erkennen. Hinsichtlich der Ableitung der Maßnahmen und Ziele auf Grundlage der Analysen zeigt sich ein Trend zu fundierteren Aussagen: In den bis 2007 erstellten Konzepten wurden überwiegend wenige qualitative Aussagen getroffen (beispielhafte/typische Problembestände, allgemeine Entwicklungen Energie, rechtliche Anforderungen etc.) und quantitative Ergebnisse beschränkten sich auf wenige Auswertungen von Mieterbefragungen. Bei vier der jüngeren Konzepte wurden hingegen Handlungsbedarfe anhand spezieller methodischer Schritte systematisch erfasst und quantifiziert. Zumeist sind dies Erhebungen zum Energieverbrauch bei den professionellen/institutionellen Vermietern (Wedel, Bad Segeberg/Wahlstedt, Mölln) sowie Befragun-

gen privater Kleineigentümer bzw. Eigenheimbesitzer zu realisierten und geplanten energetischen Maßnahmen (Wedel, Bad Segeberg/Wahlstedt, Mölln). Weiterhin wurden in Bad Oldesloe alle Wohnquartiere durch die Verknüpfung von Ergebnissen von Begehungen/Vor-Ort-Erhebungen und der Gebäudetypologie Schleswig-Holstein hinsichtlich ihres energetischen Sanierungsbedarfs eingestuft.

Kennzeichnend für die Ziele, die in vier der ab 2009 erstellten Wohnungsmarktkonzepte benannt werden, ist, dass sie überwiegend die Energieeinsparung als eigenständiges Ziel verfolgen bzw. dieses nicht mit anderen Zielen verknüpfen oder diesen unterordnen. So strebt die Stadt Wedel als eines von vier Leitzielen generell die Erreichung hoher ökologischer Standards und größtmöglicher energetischer Effizienz im Wohnungsbestand und beim Neubau an, und Bad Segeberg zielt auf eine energetische Angebotsoptimierung sowie Bad Oldesloe auf die Energieeinsparung in Ein-/Zweifamilienhäusern. Die Stadt Mölln strebt hingegen die nachfragegerechte Modernisierung bei gleichzeitiger Energieeffizienz an bzw. sieht die Energieeinsparung als Teilziel der allgemeinen Bestandsanpassung.<sup>73</sup>

Hinsichtlich der jüngeren Konzepte zeigt sich, dass die vorrangige Inangriffnahme von bestimmten Quartieren oder Gebäudetypen sowie vor allem Informations- und Beratungsangebote für Privateigentümer wichtigste bzw. typische Maßnahmen im Bereich Energie sind. Zwei Städte haben die Prüfung der Möglichkeiten rechtlicher Instrumente als Maßnahmen benannt, und zwar höhere energetische Standards im Neubau durch städtebauliche Verträge zu setzen (Bad Oldesloe) oder rechtliche Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energien in Bebauungsplänen zu machen (Wedel).

Auffällig ist, dass Fragen des preisgünstigen Wohnraums sowie der warmen Nebenkosten von Transfergeldbeziehern nicht explizit Gegenstand der in jüngeren Konzepten vorgesehenen Maßnahmen im Bereich Energie sind. Beide Themen können Synergien sowie auch Zielkonflikte beinhalten. Die Landeshauptstadt Kiel hatte 2007 betont, dass die vorgeschlagenen Kooperationsvereinbarungen zur Sicherung günstiger Mieten nicht mit dem Verzicht auf energetische Modernisierung verbunden sein sollten.<sup>74</sup> Bei den jüngeren Konzepten werden lediglich im Rahmen der Analysen in Heide die Chancen der Begrenzung der Heizkosten für SGB II-Bezieher benannt, aber ansonsten beschränkt sich die Verknüpfung der Themen "Energie" und "Preiswerter Wohnraum" auf Hinweise auf die Landesförderung, die hochwertige energetische Maßnahmen verbunden mit Bindungen ermöglicht.

---

<sup>73</sup> Siehe Gewos (2010b), S. 50; Gewos (2010c), S. 89; F+B (2009), S. 106; Gewos (2010d), S. 53.

<sup>74</sup> Gewos (2007a), S. 151.

## **8.5 Zusammenfassung und Hinweise zum Handlungsbedarf zur Energieeinsparung im Bereich Wohnen**

Die Analyse der Förderstatistik der KfW hat gezeigt, dass in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre in Schleswig-Holstein im Vergleich zu Deutschland insgesamt in überdurchschnittlichem Umfang energieeffiziente Wohnungen neu errichtet und Bestandswohnungen auf Effizienzhausstandard saniert wurden. Durch die häufigeren energetischen Maßnahmen hat in Schleswig-Holstein ein Aufholprozess in den letzten Jahren stattgefunden, der sich in einem überdurchschnittlichen Rückgang des tatsächlichen Energieverbrauchs für Raumwärme niedergeschlagen hat. Die wenigen vorliegenden Informationen zur energetischen Ausstattung der Gebäude (Dämmung, erneuerte Fenster, Heizung etc.) deuten darauf hin, dass der schleswig-holsteinische Wohnungsbestand im Vergleich der alten Länder etwa ein mittleres Niveau aufweist. Der Energieverbrauch in den schleswig-holsteinischen Mehrfamilienhäusern ist aktuell leicht überdurchschnittlich. Es besteht nach wie vor ein Bedarf für umfangreiche energetische Maßnahmen sowie die fortgesetzte Förderung von Maßnahmen mit hohem Potenzial der Einsparung von Energie und CO<sub>2</sub>. Generell sind dies insbesondere der Ersatzneubau sowie die Bestandssanierung.

Vorrangige Segmente für Bestandsmaßnahmen sind aufgrund der bautypisch besonders hohen Verbrauchskennziffern sowie des vergleichsweise geringen energetischen Modernisierungsstandes die vor 1948 gebauten Bestände sowie insbesondere die Bestände der Baujahre 1949 bis 1959 und 1960 bis 1969. Dies betrifft Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser gleichermaßen. Die in Schleswig-Holstein (anders als bei den anderen KfW-Programmen) unterdurchschnittliche Inanspruchnahme von KfW-Zuschüssen für Bestandssanierungen, die sich vor allem an Einfamilienhausbesitzer und selbstnutzende Eigentümer richten, zeigt, dass diese Eigentümergruppen bisher unterdurchschnittlich energetische Maßnahmen durchführen und in diesem Segment Aktivierungsbedarf besteht.

Dies wird auch anhand der Maßnahmeprioritäten der Zentren ersichtlich, die in den letzten Jahren Wohnungsmarktkonzepte erstellt haben und die sich verstärkt die Energieeinsparung zum Ziel gesetzt haben. Dort sind vor allem Informations- und Beratungsangebote für Privateigentümer typische von den Kommunen verfolgte Maßnahmen zur Energieeinsparung im Bereich Wohnen. Vergleichsweise selten thematisieren und verfolgen die Kommunen Maßnahmen/Ansätze, bei denen die Themen "Energie" und "Preiswerter Wohnraum" verknüpft werden, wobei beide Themen Synergien (z. B. Einsparung Heizkosten Transfergeldbezieher, neue Bindungen über geförderte Bestandsmaßnahmen) sowie auch Zielkonflikte (Verknappung preisgünstigen Wohnraums durch Maßnahmen) beinhalten können.

Erste vorliegende Informationen zur Einsparung von CO<sub>2</sub> durch die von der KfW und dem Land geförderten Maßnahmen weisen darauf hin, dass die im Rahmen des Klimapaktes Wohnen bis 2020 angestrebte Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Raumwärme und Warmwasserbereitung durch die investiven Bestandsmaßnahmen auf aktuellem Niveau schwer erreichbar ist. Dies beinhaltet, dass nicht nur weiterhin umfangreiche Förderung energetisch hochwertiger Maßnahmen notwendig ist, sondern auch vermehrt Eigentümer(gruppen) für Maßnahmen zu gewinnen sind. Zusätzlich zu investiven sollten nicht-investive Einsparpotenziale genutzt werden, um Ziele zu erreichen, insbesondere im Bereich des Nutzerverhaltens (Informationen, Zusammenarbeit mit Mietern und Selbstnutzern etc.).

## **9. Entwicklungen beim Teilmarkt der sozialen Wohnungsversorgung**

Gegenstand dieses Kapitels ist der Teilmarkt der sozialen Wohnungsversorgung. In einem ersten Teil werden die Unterschiede bei den Einkommen und in der Wohnsituation der Haushalte auf Landesebene dargestellt. In einem weiteren Schritt wird auf der Grundlage von statistischem Material und der Ergebnisse der Befragung der Kommunen die aktuelle Situation bei der sozialen Wohnungsversorgung auf kommunaler Ebene untersucht. Daran anschließend werden Entwicklungen auf der Angebotsseite dargestellt. Hierzu zählen die Bewilligungen der letzten Jahre und das Auslaufen von Bindungen in den kommenden Jahren. Schließlich werden auf dieser Grundlage Überlegungen zu den Auswirkungen auf den künftigen Bedarf an gebundenen Wohnungen angestellt.

### **9.1 Bedarfsentwicklung**

Im Folgenden werden auf Grundlage des Mikrozensus und der Zusatzerhebung zum Mikrozensus (Wohnungen und Mieten) die Struktur der Einkommen und die Wohnsituation der Haushalte in Schleswig-Holstein dargestellt. Dabei geht es um Unterschiede in der Zahlungsfähigkeit und Versorgungssituation der Haushalte und die Folgerungen für die soziale Wohnungsversorgung. Da es sich beim Mikrozensus um eine Stichprobenerhebung handelt, ist die sachliche und vor allem die räumliche Differenzierungsmöglichkeit der Ergebnisse eingeschränkt, sodass sich die Analyse auf die Landesebene bezieht.

#### **9.1.1 Entwicklung der Einkommensstruktur der Haushalte**

Wie in Kapitel 2 dargestellt wurde, haben sich die verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf in den letzten Jahren in Schleswig-Holstein insgesamt erhöht. Unter dem Aspekt der sozialen Wohnungsversorgung ist von besonderem Interesse, wie sich die Spreizung der Einkommen bzw. die Einkommen im unteren Bereich der Einkommensskala entwickelt haben. Im Folgenden werden hierzu Ein- und Mehrpersonenhaushalte in Schleswig-Holstein separat betrachtet, da mit den jeweiligen Einkommen eine unterschiedliche Anzahl an Einkommensbeziehern verbunden ist und mit dem Einkommen eine unterschiedliche Zahl von Haushaltsmitgliedern zu versorgen ist.

In Abbildung 9.1 und Abbildung 9.2 zeigen die Verteilung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte in Schleswig-Holstein auf verschiedene Einkommensklassen in den Jahren 2005 und 2009. Es wird deutlich, dass die Haushaltseinkommen sowohl bei den Ein- als auch bei den Mehrpersonenhaushalten stark streuen bzw. die Haushalte ein sehr unterschiedliches Einkommensniveau aufweisen. Die Zahl der Einpersonenhaushalte 2009 hat

gegenüber 2005 um 56.000 Haushalte zugenommen. Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist bei den oberen Einkommen (ab 2.000 €) weitaus stärker gestiegen (+50%) als bei den mittleren Einkommen (900 bis unter 2.000 €; +13%) und den unteren Einkommen (unter 900 €; +1%). Bei den Einpersonenhaushalten haben sich demnach die Einkommen insgesamt im Schnitt erhöht und die Einkommensunterschiede haben sich vergrößert.

Abbildung 9.1

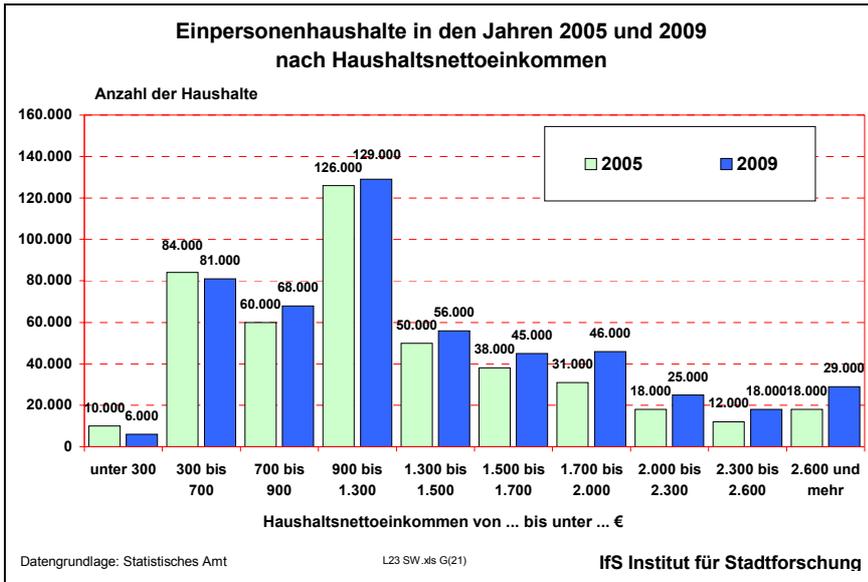
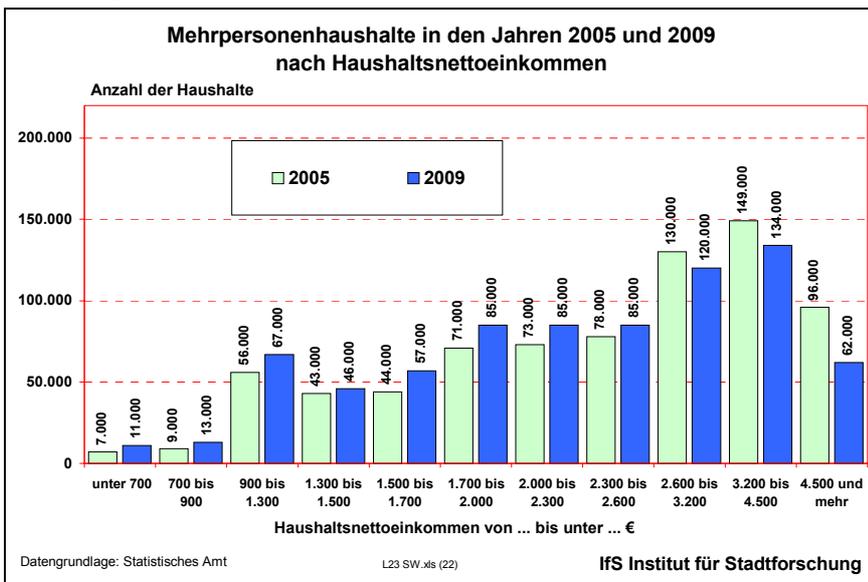


Abbildung 9.2



Bei den Mehrpersonenhaushalten ergibt sich ein anderes Bild. Ihre Zahl hat sich von 2005 bis 2009 lediglich um 9.000 Haushalte erhöht. Während sich die Zahl der Mehrpersonenhaushalte bei den oberen Einkommen (ab 2.600 €) verringert hat (-16%), ist die Zahl bei den mittleren Einkommen (1.500 unter 2.600 €; +17%) und den unteren Einkommen (unter 1.500 €; +19%) gestiegen. Anders als bei den Einpersonenhaushalten sind demnach die Einkommen der Mehrpersonenhaushalte insgesamt im Schnitt gesunken und die Einkommensunterschiede haben sich verkleinert. Es ergibt sich demnach ein uneinheitliches Bild der Entwicklung der Höhe und der Spreizung der Einkommen.

Die dargestellten unteren Einkommensgruppen sind den potenziellen Zielgruppen der sozialen Wohnungsversorgung zuzurechnen. Bei den Einpersonenhaushalten hat sich von 2005 bis 2009 (trotz allgemeiner Einkommenssteigerungen) die Zahl der Haushalte mit niedrigem Einkommen nicht wesentlich verändert und bei den Mehrpersonenhaushalten hat sie sich sogar spürbar erhöht. Berücksichtigt man zusätzlich die Entwicklung der Verbraucherpreise, die nach Angaben des Statistischen Bundesamtes von 2005 bis 2009 um 7,0% angestiegen sind, so kann davon ausgegangen werden, dass sich bei den Haushalten im unteren Einkommensbereich die Zahlungsfähigkeit für das Wohnen eher verschlechtert hat. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Wohnkosten (Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas u. a. Brennstoffe) von 2005 bis 2009 um 8,9% angestiegen sind (siehe Kapitel 7). Während sich für viele Haushalte die Einkommen nicht erhöht haben, sind allgemein die Verbraucherpreise und die Wohnkosten gestiegen.

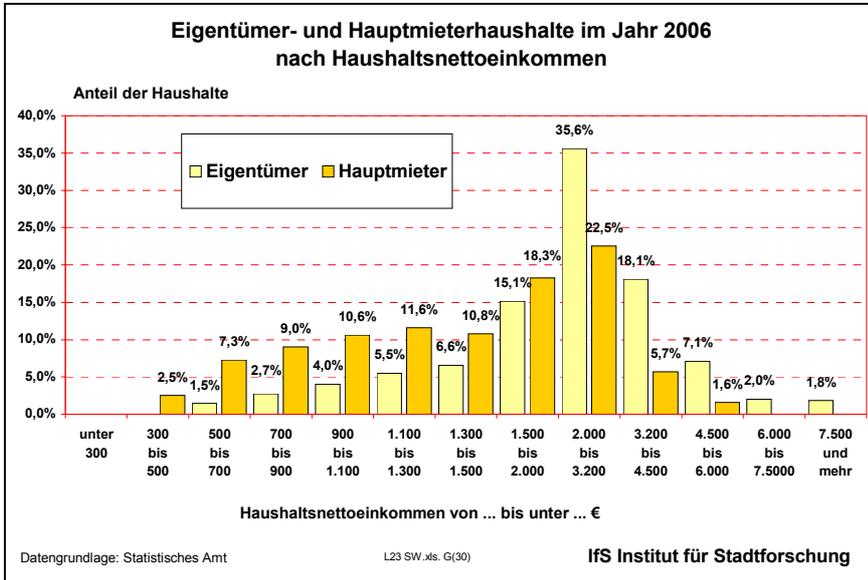
### **9.1.2 Einkommensstruktur, Miethöhe und Wohnfläche von Hauptmietern**

Im Folgenden wird die Situation der Mieterhaushalte näher betrachtet, da diese Gruppe für die Bewertung der sozialen Wohnungsversorgung bzw. der Zielgruppen für den Sozialmietwohnungsbestand von besonderem Interesse ist. Hierfür wird bei der Zusatzerhebung zum Mikrozensus auf die aktuellsten verfügbaren Informationen aus dem Jahre 2006 zurückgegriffen, die eine Unterscheidung von Mieter- und Eigentümerhaushalten zulassen.

Aus Abbildung 9.3 wird ersichtlich, dass der Anteil der Mieterhaushalte, die über relativ niedrige Einkommen verfügen, deutlich über jenem bei den Eigentümerhaushalten liegt und die Eigentümerhaushalte bei den oberen Einkommen (ab 2.000 €) höhere Anteile verzeichnen. Unter den Hauptmietern verfügen nur 7% über Haushaltsnettoeinkommen von 3.200 € und mehr, bei den Eigentümerhaushalten sind es 29%. Entsprechend ist der Anteil der Hauptmieter, der ein Einkommen unter 1.300 € aufweist, mit 41% deutlich höher als bei den Eigentümerhaushalten, bei denen der Anteil dieser Einkommensgruppe

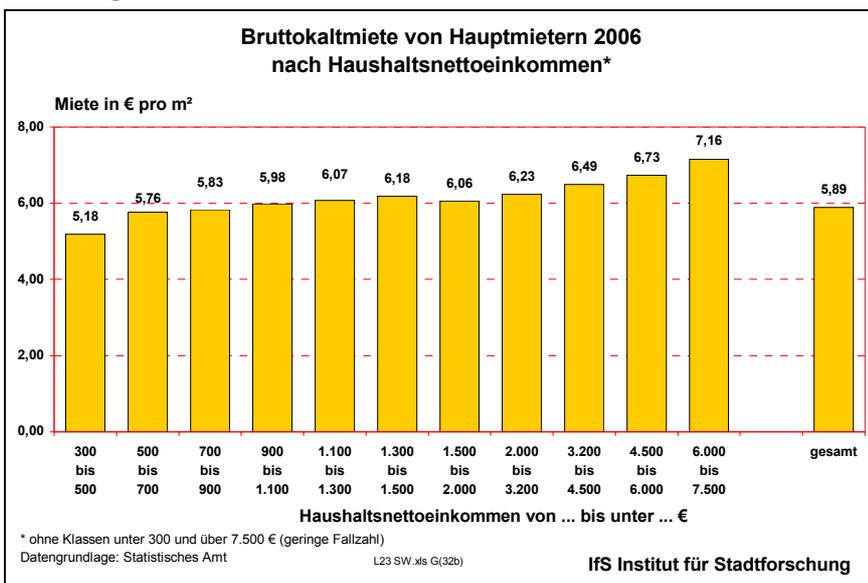
mit nur 14% wesentlich niedriger ist. Mieterhaushalte weisen demnach einen überdurchschnittlichen Anteil mit niedriger Zahlungsfähigkeit auf.

Abbildung 9.3



Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, ob Hauptmieter mit niedrigen Einkommen gegenüber denen mit hohen Einkommen über Wohnungen verfügen, die niedrigere Mieten aufweisen. Tatsächlich zeigt sich ein Gefälle der Quadratmetermieten in Abhängigkeit von der Höhe der Einkommen von Hauptmietern, allerdings ist dieses Gefälle der Mieten angesichts der Einkommensunterschiede als relativ gering zu bewerten (Abbildung 9.4).

Abbildung 9.4



Beispielsweise liegt die Einkommensgruppe 500 bis 700 € mit einer Miete von 5,76 € pro m<sup>2</sup> nur 2% unter der Durchschnittsmiete von 5,89 € pro m<sup>2</sup> (inklusive "kalter" Betriebskosten, ohne Heizkosten). Haushalte mit einem weitaus höheren Einkommen von 4.500 bis 6.000 € verzeichnen eine Miete von 6,73 € pro m<sup>2</sup>, die 14% über der Durchschnittsmiete liegt.

Gegenüber Hauptmietern mit sehr hohen Einkommen zahlen Hauptmieter mit sehr geringen Einkommen demnach nur eine vergleichsweise wenig niedrigere Quadratmetermiete. Die Vorgängeruntersuchung von 2005 erbrachte (bei etwas niedrigeren Mieten) eine ähnliche Struktur, sodass sich hieran seither nichts Grundsätzliches geändert hat. Diese Befunde sind als Hinweis zu werten, dass es seit längerem nur ein begrenztes Angebot an Wohnungen gibt, die niedrige Mieten aufweisen und die für Haushalte mit niedrigen Einkommen zugänglich sind. Dies könnte daran liegen, dass Teile der Wohnungen mit eher niedrigen Mieten von Mietern mit relativ hohen Einkommen bewohnt werden und auf dem Wohnungsmarkt nicht angeboten werden. Für die soziale Wohnungsversorgung ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung, dass Mieter mit niedrigen bzw. sinkenden Einkommen nur begrenzte Möglichkeiten haben, ihre Wohnkosten durch einen Wechsel in eine Wohnung mit niedrigerer Quadratmetermiete zu senken. Im Folgenden wird darauf eingegangen, welche Kostensenkungsmöglichkeiten für Hauptmieter in einer Reduzierung der Wohnfläche liegen.

In Abbildung 9.5 ist die Wohnfläche der von Hauptmietern im Jahr 2006 bewohnten Wohnungen in Abhängigkeit von ihrem Haushaltsnettoeinkommen dargestellt. Im Schnitt bewohnen die Haushalte 72,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche, es gibt jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den Einkommensklassen. Hauptmieter mit einem Haushaltsnettoeinkommen unter 300 € bewohnen durchschnittlich 48,2 m<sup>2</sup>, bei einem Einkommen zwischen 4.500 € und 6.000 € sind es 108,9 m<sup>2</sup>. Demnach verringert sich die Wohnfläche mit sinkendem Einkommen (anders als die oben dargestellte Quadratmetermiete) spürbar. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die bei den höheren Einkommen spürbar größeren Wohnflächen nicht nur über die höhere Zahlungsfähigkeit, sondern auch über die in der Regel größere Personenzahl der Haushalte mit höheren Einkommen und die damit verbundene zusätzlich benötigte Wohnfläche erklären. Dennoch wird deutlich, dass die unteren Einkommensgruppen im Vergleich zu Hauptmietern mit höheren Einkommen ihre Wohnkosten in weitaus stärkerem Maße über eine niedrigere Wohnfläche als über eine Wohnung mit niedrigerer Quadratmetermiete reduzieren.

Trotz der geringeren Wohnflächen, über die Hauptmieter mit niedrigen Einkommen verfügen, haben sie höhere prozentuale Mietbelastungsquoten als Hauptmieter mit höheren Einkommen zu tragen. Im Jahr 2006 mussten Familien (Ehepaare mit und ohne Kinder sowie Alleinerziehende) in Schleswig-Holstein durchschnittlich 24% ihres Einkommens für

die Miete aufbringen. Familien mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 4.500 € bis 6.000 € haben eine Mietbelastung von nur 19% zu tragen, bei den Einkommen von 2.000 € bis 3.200 € sind es 28% und bei Einkommen von 900 € bis 1.100 € sind es 49% des Einkommens. Insgesamt weist die Mietbelastung ein starkes Gefälle zwischen Haushalten mit hohen und niedrigen Einkommen auf (Abbildung 9.6).

Abbildung 9.5

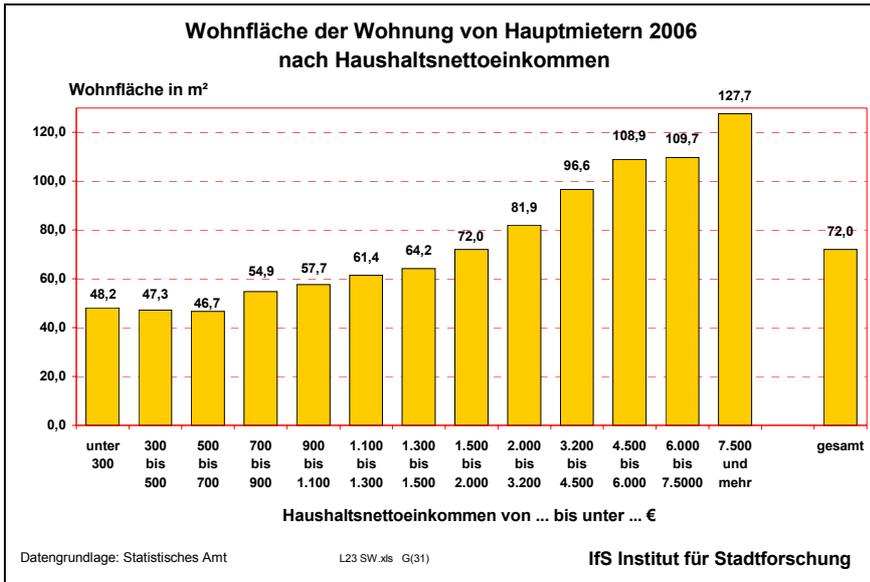
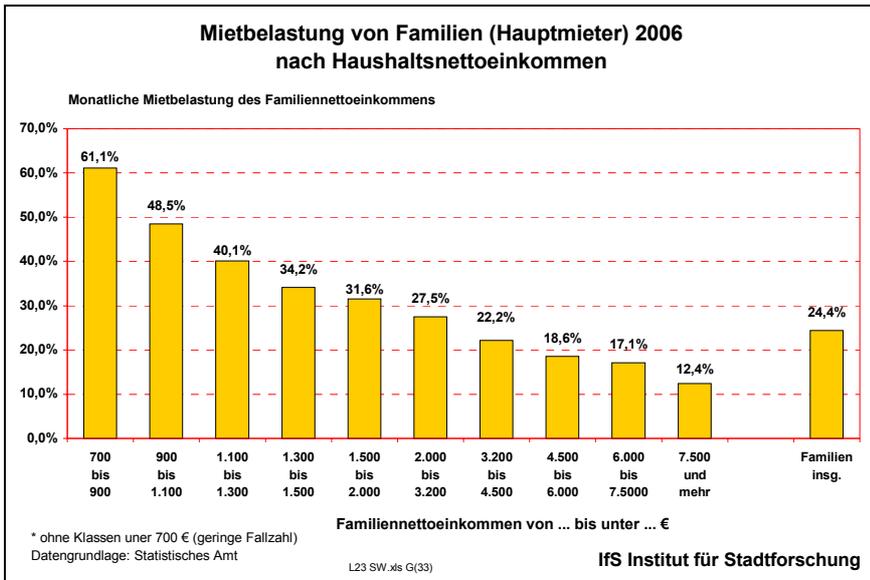


Abbildung 9.6



### **9.1.3 Zwischenbewertung der Entwicklung von Bedarfsgruppen**

Insgesamt weisen die Einkommen einzelner Haushaltsgruppen eine starke Streuung und jeweils größere Anteile mit niedrigen Einkommen auf. Trotz einer Steigerung der Haushaltsnettoeinkommen hat sich in den letzten Jahren die Zahl der Haushalte in den niedrigen Einkommensgruppen nicht verringert. Während sich für viele Haushalte die Einkommen nicht erhöht haben, sind die allgemeinen Lebenshaltungskosten und die Kosten für das Wohnen gestiegen. Im Vergleich zu Eigentümerhaushalten ist der Anteil der Haushalte mit niedrigen Einkommen bei Mieterhaushalten besonders hoch. Mieterhaushalte mit niedrigen Einkommen bezahlen eine nur unwesentlich niedrigere Quadratmetermiete als Mieterhaushalte mit höheren Einkommen, sie bewohnen jedoch eine deutlich kleinere Wohnfläche und reduzieren hiermit ihre Kosten für die Wohnung. Trotz der Einschränkung bei der Wohnfläche haben die unteren Einkommensgruppen eine deutlich höhere Mietbelastung zu tragen als die übrigen Einkommensgruppen. Insgesamt lässt sich schließen, dass sich trotz eines allgemeinen Anstiegs der Einkommen der Umfang der Bedarfsgruppen der sozialen Wohnungsversorgung in den letzten Jahren nicht verkleinert hat und ihre Belastung durch das Wohnen gestiegen ist.

Im Folgenden ist von Interesse, wie sich die auf Landesebene festgestellten Entwicklungen und Strukturen bei den Bedarfsgruppen der sozialen Wohnungsversorgung auf den örtlichen Wohnungsmärkten niederschlagen und ob sich die auf Landesebene festgestellten Befunde auf örtlicher Ebene bestätigen lassen.

### **9.2 Aktuelle Trends bei der Vermittlung von Wohnungssuchenden durch die Kommunen**

Im Folgenden wird auf aktuelle Trends bei der Vermittlung von Wohnungssuchenden durch die Kommunen eingegangen. Dabei wird zunächst die Entwicklung der Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine für Sozialwohnungen dargestellt. Die weiteren Ausführungen beziehen sich auf die Entwicklung der Zahl der bei den Kommunen registrierten Wohnungssuchenden und die Art der wohnungssuchenden Haushalte. Anschließend werden die den Kommunen zur Verfügung stehenden Belegrechte und die durch die Kommunen vermittelten Wohnungssuchenden thematisiert. Die Darstellungen basieren auf Angaben der Investitionsbank Schleswig-Holstein bzw. ihres Wohnungsmarktbeobachtungssystems.

## 9.2.1 Wohnberechtigungsscheine und registrierte Wohnungssuchende

In Tabelle 9.1 sind die in den letzten Jahren von ausgewählten Ober- und Mittelzentren ausgestellten Wohnberechtigungsscheine pro 1.000 Einwohner dargestellt. Es wird deutlich, dass es hier (wie bei den registrierten Wohnungssuchenden; siehe unten) Niveauunterschiede zwischen den Kommunen gibt. Die Zahl der Wohnberechtigungsscheine hat von 2001 bis 2009 in den meisten Zentren abgenommen, nur in vier hat sie zugenommen oder blieb sie unverändert.

Tabelle 9.1

Ausgegebene Wohnberechtigungsscheine in ausgewählten Ober- und Mittelzentren									
	Wohnberechtigungsscheine pro 1.000 Einwohner								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Kreisfreie Städte</b>									
Flensburg	k. A.	k. A.	12,9	11,2	11,3	8,4	k. A.	5,9	5,8
Kiel	14,6	15,7	16,0	13,1	11,3	11,5	12,1	11,2	10,3
Lübeck	19,0	19,0	18,9	17,3	15,9	14,3	14,2	14,0	15,5
Neumünster	7,1	6,0	6,6	6,8	6,5	6,3	5,5	5,5	5,9
<b>Umlandkreise Hamburg</b>									
Ahrensburg	6,2	5,8	5,3	4,9	4,9	4,6	4,6	4,6	4,3
Bad Oldesloe	12,6	13,8	14,0	13,5	13,1	10,7	9,8	8,3	7,0
Bad Segeberg <sup>1)</sup>	10,7	7,2	8,0	11,0	11,7	11,7	8,1	7,9	9,6
Elmshorn	13,5	9,0	7,6	6,0	4,4	2,8	3,4	5,2	8,3
Geesthacht	9,4	8,4	8,0	6,8	8,6	8,0	6,6	7,2	5,6
Kaltenkirchen	16,7	18,5	18,0	17,8	14,7	10,2	10,6	15,0	16,7
Mölln <sup>1)</sup>	10,4	10,6	6,4	6,2	6,3	6,0	5,3	6,7	4,9
Norderstedt	13,0	15,2	11,5	11,8	11,0	10,2	10,1	9,5	k. A.
Pinneberg	9,8	10,2	10,5	8,9	7,5	7,1	6,9	6,9	8,5
Reinbek	8,7	7,5	8,6	8,1	7,4	6,7	6,1	5,6	4,0
Wahlstedt	5,9	11,5	8,1	5,6	9,7	6,6	4,4	2,8	7,7
Wedel	8,9	7,8	8,3	8,2	6,9	7,1	5,7	5,9	4,9
<b>Nachbarkreise Kiel</b>									
Eckernförde <sup>1)</sup>	11,1	12,8	12,7	9,9	14,2	13,9	15,1	13,9	12,8
Rendsburg	20,0	20,5	18,5	15,3	11,3	12,0	11,2	14,2	9,8
<b>Nördliche Kreise und Ostholstein</b>									
Eutin <sup>1)</sup>	12,1	12,7	11,6	12,1	8,8	7,9	7,4	6,2	4,2
Husum	5,2	6,6	2,3	3,4	4,8	5,1	5,2	3,2	3,7
Schleswig <sup>1)</sup>	12,8	10,2	11,3	9,2	9,3	8,5	6,7	6,9	6,6
<b>Südwestliche Kreise</b>									
Brunsbüttel	15,7	11,7	8,7	8,9	6,7	7,5	7,9	12,6	14,1
Heide	7,2	8,6	9,1	6,7	5,2	4,3	5,8	5,2	2,8
Itzehoe	6,6	7,5	5,9	6,5	5,2	5,2	8,0	6,3	5,2

<sup>1)</sup> Wohnberechtigungsscheine nach § 5 WoBindG  
 Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein L23 SW-Komm

Der Rückgang der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine pro 1.000 Einwohner legt nahe, dass sich in den betroffenen Zentren aktuell etwas weniger Wohnungssuchende um eine Sozialwohnung bemühen als Anfang der 2000er Jahre. Dies dürfte nicht nur daran

liegen, dass Sozialmietwohnungen weniger gesucht bzw. begehrt sind, weil ein Teil der Wohnungssuchenden auf entspannten Märkten auch im nicht gebundenen Bestand geeignete Wohnungen findet. Vielmehr dürfte auch eine Rolle spielen, dass die Anzahl der gebundenen Sozialmietwohnungen spürbar zurückgegangen ist (siehe weiter unten) und sich die Chancen für den Bezug einer solchen Wohnung für Wohnungssuchende entsprechend verringert haben. Die Reduzierung des Angebots dürfte sich darin niederschlagen, dass sich aufgrund geringerer Chancen weniger Wohnungssuchende einen Wohnberechtigungsschein für eine gebundene Sozialmietwohnung ausstellen lassen. Ein weiterer Grund ist nach den Ergebnissen der Expertengespräche, dass ein Teil der Sozialmietwohnungen für Bezieher von Arbeitslosengeld II nicht in Frage kommt, weil die Mieten über den Obergrenzen für die Kosten der Unterkunft liegen.

In Tabelle 9.2 ist die Entwicklung der in den Kommunen registrierten wohnungssuchenden Haushalte pro 1.000 Einwohner in der Zeit von 2001 bis 2009 dargestellt. Es wird deutlich, dass der Anteil der registrierten Wohnungssuchenden an der Bevölkerung große Unterschiede zwischen den dargestellten Zentren aufweist. Dabei lässt sich kein klarer Zusammenhang erkennen, dass der Anteil der Wohnungssuchenden vom Grad der An- oder Entspannung des Wohnungsmarktes oder von der Region abhängig ist.

**Tabelle 9.2**

<b>Wohnungssuchende Haushalte pro 1.000 Einwohner in ausgewählten Ober- und Mittelzentren</b>									
	Wohnungssuchende Haushalte pro 1.000 Einwohner								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Kreisfreie Städte</b>									
Kiel	7,4	8,9	8,4	6,7	5,2	6,2	6,8	5,5	4,3
Lübeck	7,5	7,9	7,3	6,9	6,6	6,3	5,0	4,8	4,6
Neumünster	9,9	11,0	10,9	9,1	9,0	11,2	11,3	11,1	11,8
<b>Umlandkreise Hamburg</b>									
Ahrensburg	12,5	11,6	10,0	11,6	11,1	8,3	8,8	7,9	8,4
Bad Oldesloe	2,8	0,9	0,2	1,4	1,2	1,8	2,9	2,8	4,6
Elmshorn	4,6	10,1	4,5	3,7	6,0	2,9	3,6	6,2	8,6
Geesthacht	8,5	6,9	3,9	7,8	6,3	8,0	5,9	4,4	5,5
Kaltenkirchen	13,3	13,2	12,6	12,6	8,9	5,7	2,4	2,0	2,1
Norderstedt <sup>1)</sup>	4,2	4,7	6,4	6,2	6,3	4,2	3,8	2,8	k. A.
Pinneberg	9,0	8,9	10,9	9,4	4,6	5,3	5,8	3,7	4,3
Reinbek <sup>2)</sup>	11,3	12,3	11,4	11,2	10,4	12,2	10,9	11,8	11,2
Wedel	23,9	21,7	23,8	23,1	20,0	19,8	20,9	21,2	20,9
<b>Nachbarkreise Kiel</b>									
Eckernförde	10,6	10,8	10,0	9,4	9,4	10,6	12,2	11,6	9,3
<b>Nördliche Kreise und Ostholstein</b>									
Eutin	6,3	6,5	7,1	7,3	6,6	6,1	5,8	6,2	4,2
Husum	0,9	2,0	2,2	2,0	3,3	4,0	5,4	7,2	8,6
Schleswig	7,9	4,5	5,5	2,6	2,9	3,4	3,6	3,9	4,2
<b>Südwestliche Kreise</b>									
Brunsbüttel	25,1	25,0	27,1	31,3	29,2	20,6	20,7	22,5	27,7
Heide	10,6	k. A.	12,5	8,9	15,2	11,2	15,1	16,4	16,1
<sup>1)</sup> Schätzung der Kommune									
<sup>2)</sup> einschließlich Anfrage "Betreutes Wohnen"									
Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein									
L23 SW-Komm									

Auch die Entwicklung des Anteils der Wohnungssuchenden von 2001 bis 2009 weist zwischen den Zentren keine einheitliche Tendenz auf, weil es sowohl Kommunen mit einem Anstieg als auch Kommunen mit einem Rückgang der Wohnungssuchenden gibt. Allerdings ist die Zahl der Zentren mit einem Rückgang (11) größer als derjenigen mit einem Anstieg Wohnungssuchender (6), sodass insgesamt die Tendenz zu einem Rückgang überwiegt.

Es wird deutlich, dass der Anteil und die Entwicklung der Wohnungssuchenden nicht erkennbar von den allgemeinen örtlichen Wohnungsmarktverhältnissen oder von der Region abhängen. Ausschlaggebend für den Anteil und die Entwicklung der Wohnungssuchenden dürften vielmehr die speziellen örtlichen Verhältnisse bei Angebot und Nachfrage und das jeweilige Handeln der Kommunen im Teilmarkt der sozialen Wohnungsversorgung sein, bei dem es um die Versorgung spezieller Zielgruppen geht, die auch bei relativ entspanntem Wohnungsmarkt nicht in der Lage sind, sich selbstständig eine Wohnung zu suchen, sondern hierzu der Unterstützung bedürfen.

In Tabelle 9.3 sind die bei ausgewählten Ober- und Mittelzentren gemeldeten Wohnungssuchenden des Jahres 2009 nach deren Zusammensetzung nach Haushaltsgruppen dargestellt. Bei der Interpretation der Werte ist zu berücksichtigen, dass die in der Tabelle dargestellten Haushaltsgruppen sich teilweise überschneiden bzw. nicht das gesamte Spektrum der Wohnungssuchenden abdecken und daher in der Summe meist nicht 100% ergeben.

Es wird deutlich, dass die Zentren von einer unterschiedlichen Zusammensetzung der Wohnungssuchenden geprägt sind. In den meisten Zentren stellen kleine Haushalte bzw. Einpersonenhaushalte zwar die größte Gruppe, häufig sogar knapp bzw. mehr als die Hälfte aller Wohnungssuchenden, in einigen Zentren sind sie jedoch von geringerer Bedeutung. Bei Letzteren sind die übrigen Haushaltsgruppen der Wohnungssuchenden wie Seniorenhaushalte, Alleinerziehende oder kinderreiche Haushalte von größerer oder nahezu gleich großer Bedeutung.

**Tabelle 9.3**

<b>Wohnungssuchende Haushalte 2009 und Anteil verschiedener Haushaltsgruppen in ausgewählten Ober- und Mittelzentren</b>						
	Wohnungssuchende Haushalte 2009	darunter Anteil (teilw. Mehrfachnennungen / Teilgruppen ergeben nicht 100%)				
		1-Personen-haushalte	Allein-erziehende	kinderreiche Haushalte	junge Erwach-sene (18-24 J.)	Seniorenhaus-halte (ab 60 J.)
<b>Kreisfreie Städte</b>						
Kiel	1.026	57%	12%	8%	14%	14%
Lübeck	959	53%	14%	11%	13%	19%
Neumünster	904	45%	13%	2%	40%	18%
<b>Umlandkreise Hamburg</b>						
Ahrensburg	259	45%	23%	5%	10%	16%
Bad Oldesloe	112	19%	4%	5%	5%	26%
Elmshorn	418	42%	17%	5%	18%	18%
Geesthacht	161	51%	14%	5%	8%	9%
Kaltenkirchen	41	46%	17%	2%	10%	15%
Pinneberg	181	56%	8%	16%	10%	5%
Reinbek <sup>1)</sup>	290	45%	17%	2%	15%	23%
Wedel	672	54%	13%	6%	7%	29%
<b>Nachbarkreise Kiel</b>						
Eckernförde	211	64%	5%	0%	5%	36%
<b>Nördliche Kreise und Ostholstein</b>						
Eutin	73	26%	26%	23%	14%	8%
Husum	190	35%	7%	5%	18%	19%
Schleswig	100	16%	4%	7%	2%	15%
<b>Südwestliche Kreise</b>						
Brunsbüttel	367	54%	16%	4%	25%	16%
Heide	334	43%	22%	7%	32%	6%
<b>Gesamt (dargestellte Zentren)</b>	<b>6.298</b>	<b>49%</b>	<b>14%</b>	<b>7%</b>	<b>18%</b>	<b>18%</b>
<sup>1)</sup> einschl. Anfrage "Betreutes Wohnen"						
Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein						L23 SW-Komm

### 9.2.2 Belegungsrechte und Vermittlungstätigkeit der Kommunen

Tabelle 9.4 gibt einen Überblick über die Zahl der Wohnungen mit kommunalem Beleg-/Benennungsrecht bzw. der Möglichkeit der Einflussnahme auf die Belegung in ausgewählten Kommunen in den Jahren 2005 und 2009. Bei den Angaben ist zu berücksichtigen, dass bei den Kommunen hinsichtlich der "kommunalen Belegrechte" eine unterschiedliche Interpretation des Begriffs vorherrscht, die sich aus der Belegungspraxis ergibt (siehe Anmerkungen in der Tabelle). Unter Belegrechten werden nicht nur Wohnungen verstanden, für die aufgrund einer kommunalen Beteiligung an der Förderung ein formelles Belegungsrecht besteht, sondern teilweise auch die Wohnungen, bei denen durch Kooperation mit einem Unternehmen oder durch kommunale Mehrheitsanteile an Wohnungsunternehmen Einflussmöglichkeiten bestehen.

Trotz der Unterschiedlichkeit der Instrumente werden die großen Differenzen in der Zahl der Wohnungen deutlich, auf die die Zentren Einfluss bei der Belegung haben: zwischen 2,2 (Flensburg) und 69,3 pro 1.000 Einwohner (Kaltenkirchen). Der größte Teil der Zentren verfügt über Größenordnungen zwischen 10 und 20 Belegrechten pro 1.000 Einwoh-

ner. Darüber hinaus wird deutlich, dass sich seit 2005 bei neun Kommunen die Zahl der Belegrechte bzw. die Einflussmöglichkeiten verkleinert haben. Besonders stark betroffen sind Kiel und Schleswig, die zwischen 25% und 32% ihrer Belegrechte verloren haben. Dagegen haben nur vier Zentren Belegrechte dazu gewonnen, zum Teil jedoch erheblich wie Itzehoe (+23%).

**Tabelle 9.4**

<b>Wohnungen mit kommunalem Beleg-/Benennungsrecht bzw. der Möglichkeit der Einflussnahme auf die Belegung in ausgewählten Zentren 2005 und 2009</b>					
	Belegrechte				
	pro 1.000 Ew		Anzahl		Veränderung
	2005	2009	2005	2009	
<b>Kreisfreie Städte</b>					
Flensburg	2,2	2,1	189	189	0%
Kiel <sup>1)</sup>	45,6	34,6	10.700	8.253	-23%
Lübeck	22,5	23,2	4.768	4.860	2%
<b>Umlandkreise Hamburg</b>					
Ahrensburg <sup>1)</sup>	13,8	11,5	416	355	-15%
Bad Oldesloe	15,5	14,7	375	357	-5%
Elmshorn <sup>1)</sup>	13,5	12,9	654	623	-5%
Geesthacht <sup>1)2)</sup>	13,6	13,7	400	400	0%
Kaltenkirchen	69,3	62,5	1.365	1.241	-9%
Pinneberg <sup>2)</sup>	6,2	6,1	257	257	0%
Reinbek <sup>1)</sup>	8,5	8,5	217	221	2%
Wahlstedt	14,6	12,7	137	117	-15%
Wedel <sup>1)</sup>	11,6	11,5	370	370	0%
<b>Nachbarkreise Kiel</b>					
Eckernförde <sup>2)</sup>	16,5	16,6	383	378	-1%
<b>Nördliche Kreise und Ostholstein</b>					
Eutin <sup>2)</sup>	5,0	5,0	86	86	0%
Husum	14,6	14,9	330	330	0%
Schleswig <sup>2)</sup>	26,8	20,2	645	485	-25%
<b>Südwestliche Kreise</b>					
Brunsbüttel	17,7	16,0	243	212	-13%
Heide <sup>1)2)3)</sup>	15,0	16,4	312	340	9%
Itzehoe	14,0	17,5	464	570	23%
<sup>1)</sup> Belegungs- bzw. Benennungsrechte <sup>2)</sup> Einflussnahme auf die Belegung der Wohnungen <sup>3)</sup> Vorschlagsrecht Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein					

L23 SW-Komm

Tabelle 9.5 verdeutlicht die unterschiedliche Intensität der Vermittlungstätigkeit der Kommunen im Jahr 2009. Während in einzelnen Kommunen wie Brunsbüttel bis zu zehn Wohnungen pro 1.000 Einwohner vermittelt wurden, sind es in anderen wie Eutin nur 0,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Der größte Teil der Zentren bewegt sich zwischen 0,5 und 2,3 vermittelten Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Bei elf der Zentren hat sich die Zahl der 2009 vermittelten Wohnungen gegenüber 2001 verringert (nicht in einer Tabelle dargestellt), bei fünf hat sie sich erhöht.

**Tabelle 9.5**

<b>Vermittelte Wohnungen 2009 in ausgewählten Ober- und Mittelzentren</b>		
	Vermittelte Wohnungen	
	Anzahl	pro 1.000 Ew.
<b>Kreisfreie Städte</b>		
Kiel	963	4,0
Lübeck	336	1,6
<b>Umlandkreise Hamburg</b>		
Ahrensburg	35	1,1
Bad Oldesloe	14	0,6
Elmshorn	99	2,0
Geesthacht	24	0,8
Kaltenkirchen	38	1,9
Pinneberg	30	0,7
Reinbek	27	1,0
Wedel	41	1,3
<b>Nachbarkreise Kiel</b>		
Eckernförde	48	2,1
<b>Nördliche Kreise und Ostholstein</b>		
Eutin	9	0,5
Husum	50	2,3
<b>Südwestliche Kreise</b>		
Brunsbüttel	133	10,1
Heide	191	9,2
Itzehoe	134	4,1
Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein		L23 SW-Komm

Wie bereits bei den Wohnungssuchenden (siehe oben) ist auch beim Niveau der Vermittlungen bzw. deren Veränderung in den letzten Jahren kein klarer Zusammenhang mit den allgemeinen Wohnungsmarktverhältnissen oder denen in der Region erkennbar. Dies bestätigt das oben Gesagte, dass die Vermittlungstätigkeit der Kommunen in der sozialen Wohnungsversorgung sehr stark von den jeweiligen örtlichen Verhältnissen geprägt ist.

### **9.3 Bewertung der aktuellen Situation und der künftig zu erwartenden Entwicklungen bei gebundenen Wohnungen durch die Kommunen**

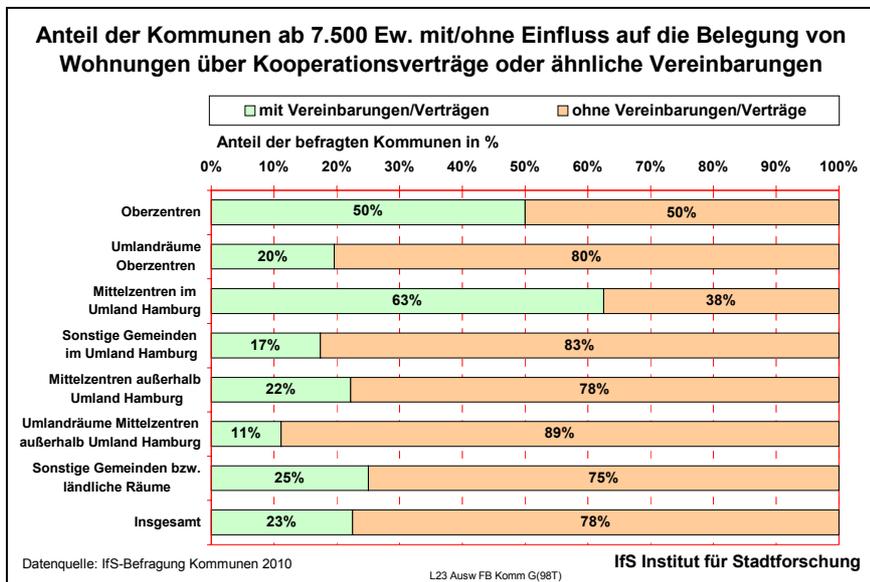
Im Folgenden werden Ergebnisse zum Themenbereich soziale Wohnungsversorgung dargestellt, die auf der Befragung schleswig-holsteinischer Kommunen ab 1.000 Einwohner beruhen, die vom IfS im Herbst 2010 durchgeführt wurde. Mit einem Vergleich zur Befragung vom Jahr 2005, die sich auf Kommunen ab 7.500 Einwohner erstreckte, lassen sich Tendenzaussagen zu Veränderungen machen (Näheres zur Befragung von 2010 und zur Vergleichbarkeit mit der Befragung von 2005 siehe Kapitel 5).

### 9.3.1 Umfang der gebundenen Bestände und der Belegungsrechte in den Kommunen

Im Rahmen der Befragung der Kommunen wurde ein Anteil des gebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand von 4,9% im Jahr 2010 bezogen auf Kommunen ab 1.000 Einwohner ermittelt. Dieser liegt leicht über dem im Kapitel 8.4 dargestellten Wert von 4,7%, der auf Angaben der Investitionsbank beruht und sich auf alle Kommunen (inklusive derer unter 1.000 Einwohner) bezieht. Der Unterschied erklärt sich aus den unterschiedlichen Grundgesamtheiten und aus dem Sachverhalt, dass der Anteil gebundener Wohnungen in kleinen Kommunen unterdurchschnittlich und in großen überdurchschnittlich ist.

23% der Kommunen besitzen durch Kooperationsverträge oder ähnliche Vereinbarungen (zusätzlich zu gebundenen Wohnungen) Einfluss auf die Belegung weiterer Wohnungen. Mit Abstand am höchsten ist der Anteil von Kommunen mit solchen zusätzlichen Einflussmöglichkeiten unter den Mittelzentren im Umland von Hamburg (63%) und unter den Oberzentren (50%), am niedrigsten in den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (11%). In den übrigen Teilräumen bewegen sich die Anteile zwischen 17% und 25% (Abbildung 9.7).

Abbildung 9.7



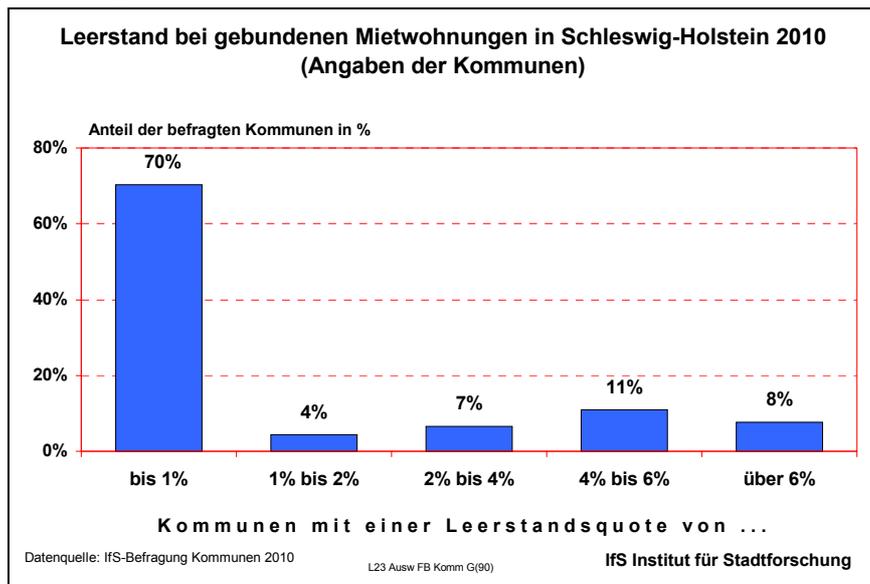
Die Kommunen, die über Kooperationsverträge oder ähnliche Vereinbarungen verfügen, haben im Schnitt Einfluss auf die Belegung von 1,4% des lokalen Wohnungsbestands. Bezogen auf alle befragten Kommunen (inkl. derer ohne solche Einflussmöglichkeiten)

beträgt der Anteil 0,6%. Insgesamt haben die befragten Kommunen somit zum einen über den gebundenen Wohnungsbestand (4,9% des gesamten Wohnungsbestands) und zum anderen über Kooperationsverträge oder ähnliche Vereinbarungen Einfluss auf die Belegung von 5,5% des Wohnungsbestands.

### 9.3.2 Leerstand bei gebundenen Wohnungen

In Abbildung 9.8 ist die Verteilung der durchschnittlichen Leerstandsquoten im gebundenen Mietwohnungsbestand in den befragten Kommunen dargestellt. Es wird deutlich, dass beim weitaus größten Teil der Kommunen im gebundenen Bestand ein Leerstand bis zu 1% und bei weiteren 4% ein Leerstand von über 1% bis 2% besteht. In knapp drei Viertel der Kommunen bewegen sich die Leerstände im gebundenen Bestand somit innerhalb der üblichen Mobilitätsreserve von 2%.

Abbildung 9.8

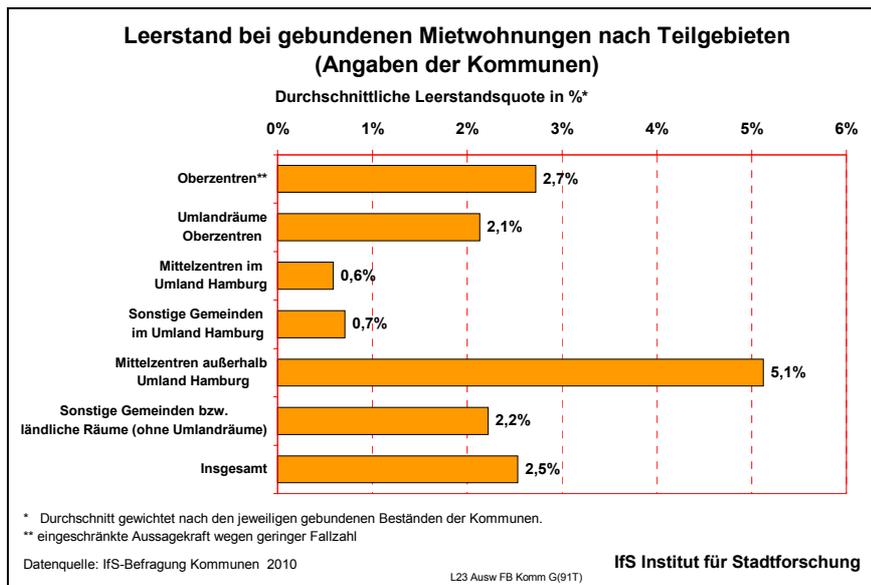


7% der Kommunen verzeichnen im gebundenen Mietwohnungsbestand einen Leerstand von über 2% bis 4%, der die Mobilitätsreserve nur relativ leicht übersteigt. Bei einem Teil der Kommunen nimmt der Leerstand problematische Größenordnungen an: Bei 11% beträgt er über 4% bis 6% und in 8% der Kommunen übersteigt der Leerstand 6%.

Über alle befragten Kommunen beträgt der durchschnittliche Leerstand im gebundenen Mietwohnungsbestand 2,5%.<sup>75</sup> Er liegt damit deutlich niedriger als im gesamten Wohnungsbestand der befragten Kommunen (3,8%; siehe Kapitel 5). Gegenüber der Befragung von 2005 ist der Leerstand im gebundenen Bestand (bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner) leicht gesunken.

Mit Abstand den höchsten Leerstand im gebundenen Bestand weisen die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (5,1%) auf, die insgesamt über sehr entspannte Wohnungsmärkte verfügen und im Gesamtbestand den höchsten Leerstand (5,8%) zu verzeichnen haben. Besonders niedrig ist der Leerstand im gebundenen Mietwohnungsbestand in den Mittelzentren und sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands (0,6% bzw. 0,7%), die von unterdurchschnittlichen Leerständen im Gesamtbestand geprägt sind (jeweils 3,0%). Die übrigen Teilgebiete (zwischen 2,1% und 2,7%) liegen mit ihrem Leerstand im gebundenen Bestand nahe dem Durchschnitt aller befragten Kommunen (Abbildung 9.9).<sup>76</sup>

Abbildung 9.9



Wie der Vergleich mit dem Leerstand im Gesamtbestand auf Ebene der regionalen Teilgebiete zeigt, wird der Leerstand im gebundenen Bestand zwar spürbar von der allgemei-

<sup>75</sup> Die durchschnittlichen Leerstandsquoten wurden nach dem Umfang des gebundenen Wohnungsbestands der jeweiligen Kommune gewichtet.

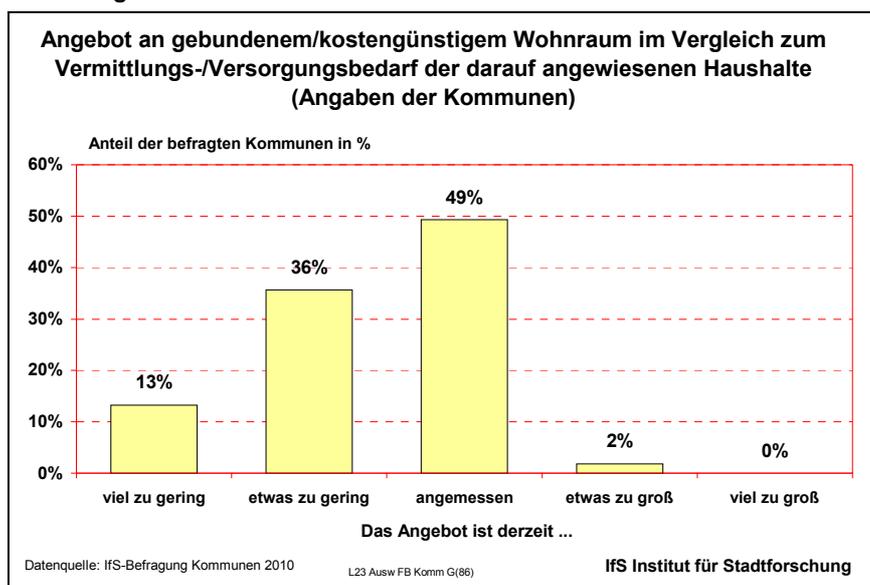
<sup>76</sup> Für die Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands werden wegen geringer Fallzahl keine Werte ausgewiesen.

nen Lage auf dem Wohnungsmarkt beeinflusst, dennoch gibt es erhebliche Niveauunterschiede. Dies zeigt, dass der Leerstand im gebundenen Bestand zusätzlich von strukturellen Merkmalen und Besonderheiten (städtebaulich, sozialstrukturell, baulich-technisch etc.) geprägt wird. Nach den Ergebnissen der Expertengespräche sind insbesondere Sozialwohnungen der 1970er und 1980er Jahre mit hohen Quadratmetermieten und große Wohnungen mit zu hohen Gesamtmieten betroffen. Des Weiteren wurde angeführt, dass die Bewilligungsmieten von Sozialwohnungen teilweise über den Obergrenzen für die Kosten der Unterkunft bei Arbeitslosengeld II-Beziehern liegen, sodass solche Sozialwohnungen für diese große Nachfragergruppe nicht in Betracht kommen.

### 9.3.3 Einschätzung des aktuellen Angebots und des Bedarfs an kostengünstigem bzw. angemessenem Wohnraum für Zielgruppen

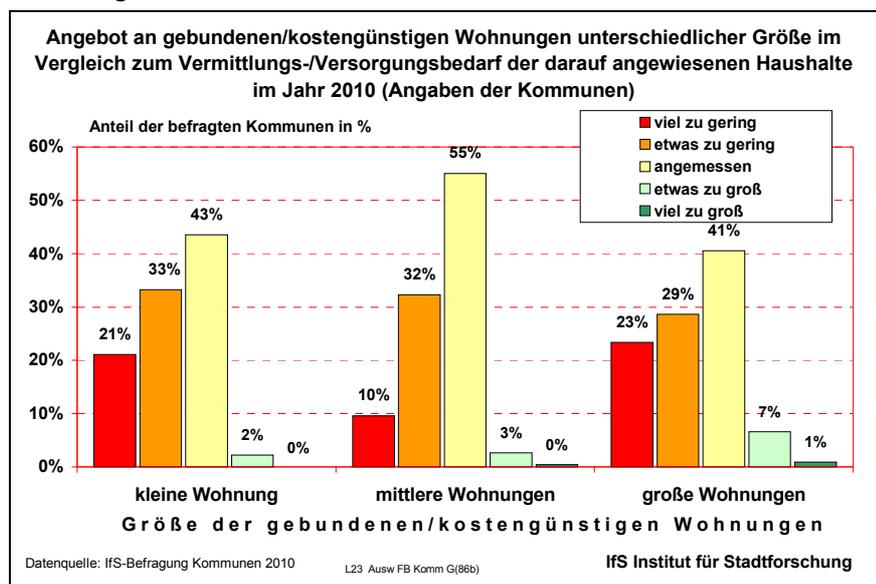
Eine Frage an die Kommunen richtete sich auf eine Bewertung des aktuellen Angebots an kostengünstigem bzw. gebundenem Wohnraum im Vergleich zum Vermittlungs- bzw. Versorgungsbedarf der darauf (aus Gründen des Mietpreises oder des Marktzugangs) angewiesenen Haushalte in der Kommune. Dabei kann es sich neben gebundenen auch um ungebundene Bestände am Ort handeln. 49% der Kommunen sind der Ansicht, dass das Angebot an gebundenem bzw. preisgünstigem Wohnraum im Vergleich zum Vermittlungs- bzw. Versorgungsbedarf der darauf angewiesenen Haushalte in der Stadt zu gering ist, darunter ein Anteil von 36 Prozentpunkten mit der Einschätzung "etwas zu gering" und ein Anteil von 13 Prozentpunkten mit der Einschätzung "viel zu gering". Das Angebot halten 49% der Kommunen für angemessen und 2% für etwas zu groß (Abbildung 9.10).

Abbildung 9.10



Wie Abbildung 9.11 zeigt, unterscheidet sich die Bewertung der Angebotssituation an gebundenen bzw. kostengünstigen Wohnungen durch die Kommunen in Abhängigkeit von der Größe der Wohnungen. Bezogen auf kleine Wohnungen und große Wohnungen wird häufiger ein etwas/viel zu geringes Angebot gesehen (54% bzw. 52%) als bei mittleren Wohnungen (42%). Insbesondere der Anteil der Kommunen mit einem viel zu geringen Angebot an kleinen und großen Wohnungen (21% bzw. 23%) ist spürbar höher als bezogen auf mittlere Wohnungen (10%). Nach den Ergebnissen der Expertengespräche hängt die Bewertung für kleine Wohnungen damit zusammen, dass es sich bei den Beziehern von Arbeitslosengeld II verstärkt um kleine Haushalte handelt, die aufgrund der Obergrenzen bei Wohnflächen und Kosten der Unterkunft auf kleine kostengünstige Wohnungen angewiesen sind, sodass einem begrenzten Angebot eine große Nachfrage gegenübersteht. Zudem hängt das Ergebnis damit zusammen, dass ein sehr großer Teil der in den 1950er bis 1970er Jahren für breite Schichten der Bevölkerung errichteten Sozialwohnungen über zweieinhalb und dreieinhalb Zimmer verfügt, sodass kleine und große Sozialwohnungen heute besonders häufig knapp sind und bei ihnen der größte Bedarf besteht.

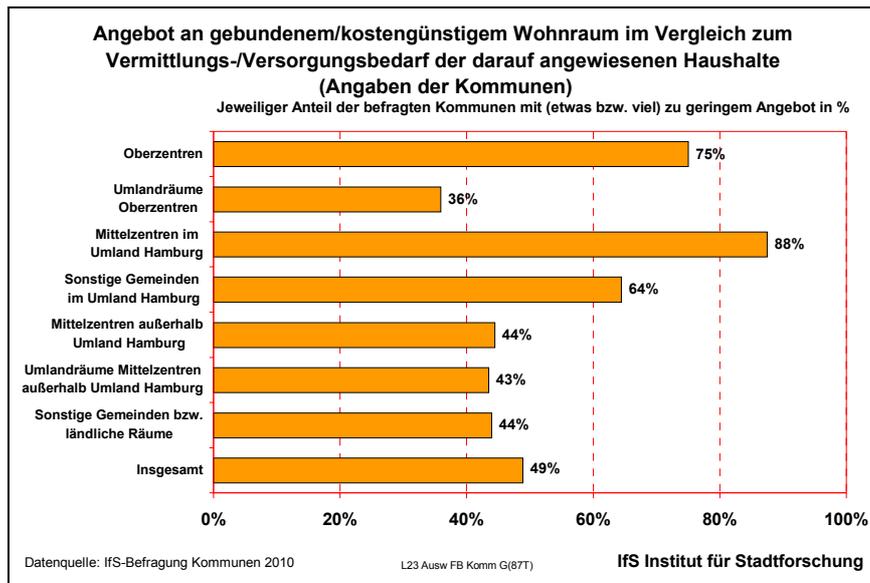
Abbildung 9.11



In Abbildung 9.12 ist die Bewertung des Angebots an gebundenen bzw. preisgünstigen Wohnungen nach regionalen Teilgebieten dargestellt. Es wird deutlich, dass das Angebot an gebundenen bzw. preisgünstigen Wohnungen von den Mittelzentren und sonstigen Gemeinden im Umland von Hamburg (88% bzw. 64%) sowie in den Oberzentren (75%) am häufigsten als etwas/viel zu gering bewertet wird. Aber auch in den übrigen Teilgebieten gibt es zwar unterdurchschnittliche, jedoch durchaus größere Anteile von Kommunen,

die von einem etwas/viel zu geringen Angebot an gebundenen bzw. preisgünstigen Wohnungen betroffen sind (zwischen 36% und 44%). Die Angebotsknappheit in diesem Segment ist demnach nicht nur eine Angelegenheit der Oberzentren und des Hamburger Umlands, sondern auch (wenngleich seltener) der übrigen Zentren, Umlandräume und ländlichen Räume.

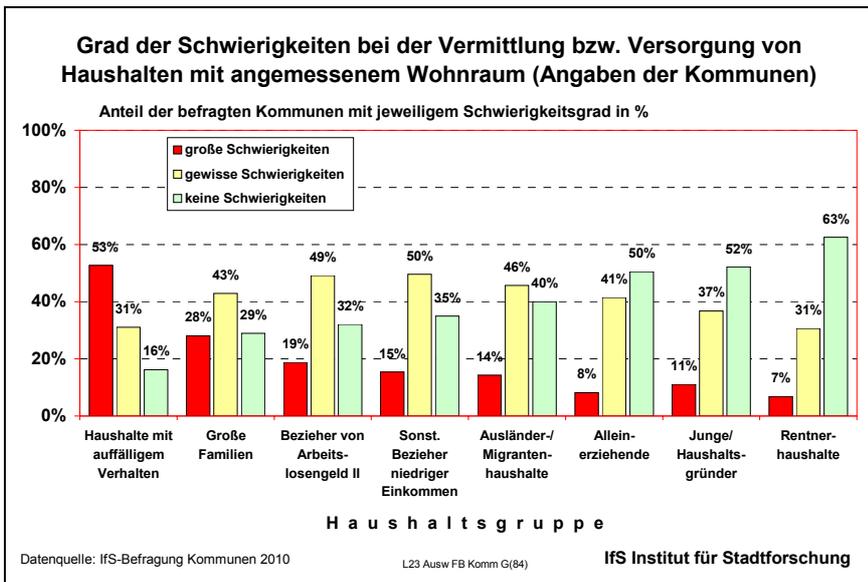
Abbildung 9.12



In Abbildung 9.13 wird dargestellt, wie der Schwierigkeitsgrad der Vermittlung bzw. der Versorgung verschiedener Haushaltsgruppen mit angemessenem Wohnraum von den Kommunen bewertet wird. Bezogen auf Haushalte mit auffälligem persönlichem Verhalten (Alkohol-/Drogenprobleme, Mietschuldner etc.) werden von 84% der Kommunen und damit am häufigsten Schwierigkeiten gesehen. Im Einzelnen nennen bei dieser Haushaltsgruppe 53% der Kommunen große und 31% gewisse Schwierigkeiten, nur 16% berichten von keinen Schwierigkeiten. An zweiter Stelle stehen große Familien, bei denen von 71% der Kommunen Versorgungsschwierigkeiten (28% große, 43% gewisse) genannt werden. Es folgen Bezieher von Arbeitslosengeld II mit einem Anteil von 68% der Kommunen mit Schwierigkeiten (19% große, 49% gewisse) und sonstige Bezieher niedriger Einkommen mit 65% Schwierigkeiten (15% große, 50% gewisse). Auch bezogen auf Ausländer-/Migrantenhaushalte sieht die Mehrheit der Kommunen Versorgungsschwierigkeiten (60%). Bei den übrigen Haushaltsgruppen bestehen zwar ebenfalls in vielen Kommunen Probleme, jedoch sind hier die Kommunen in der Mehrheit, die keine Versorgungsschwierigkeiten haben.

Bei der Befragung von 2005 wurde von den Kommunen ebenfalls der Grad der Schwierigkeiten bei der Vermittlung bzw. Versorgung einzelner Haushaltsgruppen erfragt.<sup>77</sup> Der Vergleich zeigt, dass sich bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner der Anteil der Kommunen mit großen Versorgungsschwierigkeiten bei den einzelnen Haushaltsgruppen seit 2005 nur sehr gering verändert hat. Es hat demnach keine wesentlichen Verschiebungen bei der Versorgungssituation und bei der Bedeutung einzelner Haushaltsgruppen für die soziale Wohnungsversorgung in den Kommunen gegeben.

Abbildung 9.13

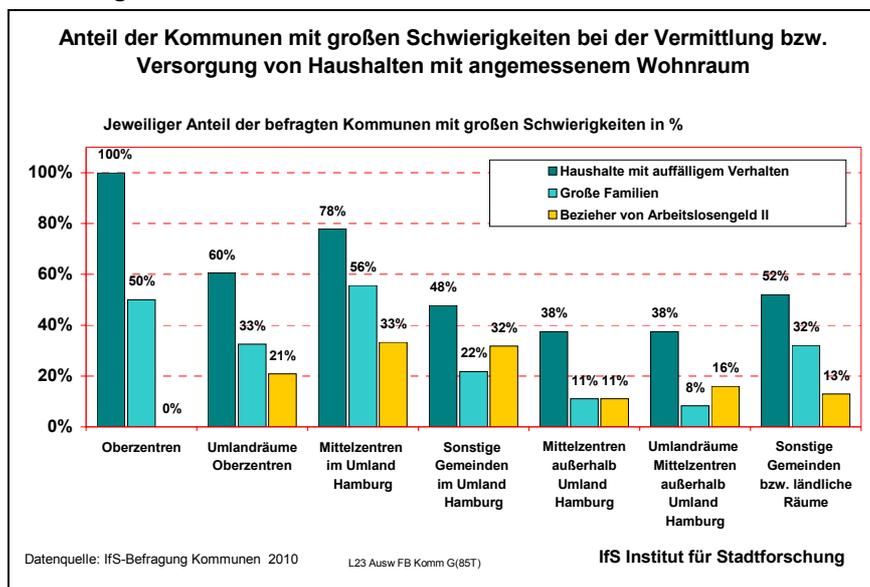


Aus Abbildung 9.14 wird deutlich, dass Versorgungsschwierigkeiten bezogen auf drei ausgewählte Haushaltsgruppen in allen regionalen Teilgebieten vorkommen, jedoch unterschiedliche Anteile von Kommunen betreffen. Bei den Haushalten mit auffälligem persönlichem Verhalten werden insbesondere in den Oberzentren (100%) und in den Mittelzentren des Hamburger Umlands (78%) große Vermittlungs- und Versorgungsschwierigkeiten gesehen. Diese Haushaltsgruppe bereitet jedoch nicht nur diesen Zentren Versorgungsprobleme, vielmehr spielen diese auch in den Umlandräumen der Oberzentren (60%) und in ländlichen Räumen (52%) vielfach eine Rolle. In den übrigen Teilräumen sind die Anteile zwar geringer, aber auch hier sehen zwischen 38% und 48% Versorgungsprobleme bei Haushalten mit auffälligem persönlichem Verhalten.

<sup>77</sup> Die Angaben zur Haushaltsgruppe "Sonstige Bezieher niedriger Einkommen" wurden im Jahr 2005 nicht erfragt.

Bei den großen Familien sehen ebenfalls die Oberzentren (50%) und die Mittelzentren im Hamburger Umland (56%) am häufigsten Versorgungsprobleme, aber auch relativ viele Kommunen in den Umlandräumen der Oberzentren (33%) und im ländlichen Raum (32%). Die Bezieher von Arbeitslosengeld II unterscheiden sich insofern, als keines der Oberzentren große Versorgungsprobleme meldet. Bei dieser Haushaltsgruppe sehen Mittelzentren und sonstige Gemeinden im Hamburger Umland (32% bzw. 33%) am häufigsten Versorgungsprobleme.

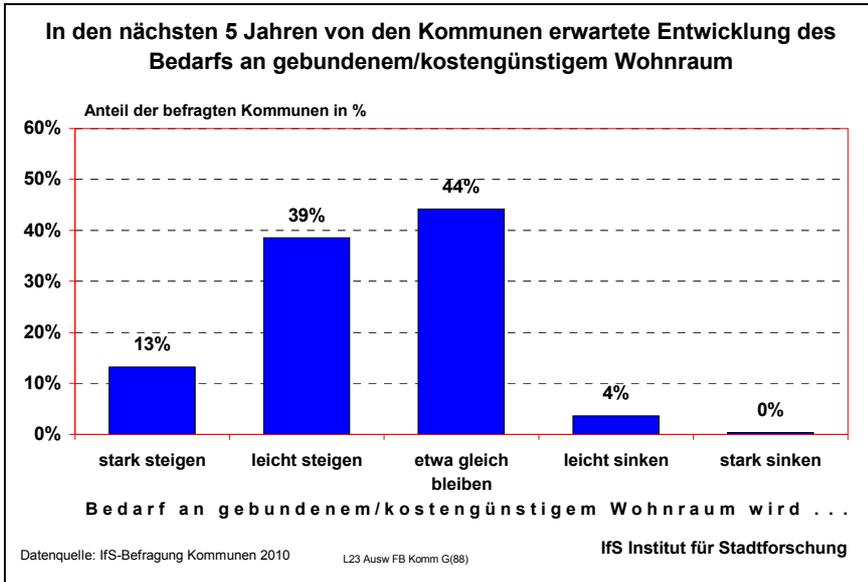
Abbildung 9.14



### 9.3.4 Künftig erwartete Bedarfs- und Angebotsentwicklung bei der sozialen Wohnungsversorgung

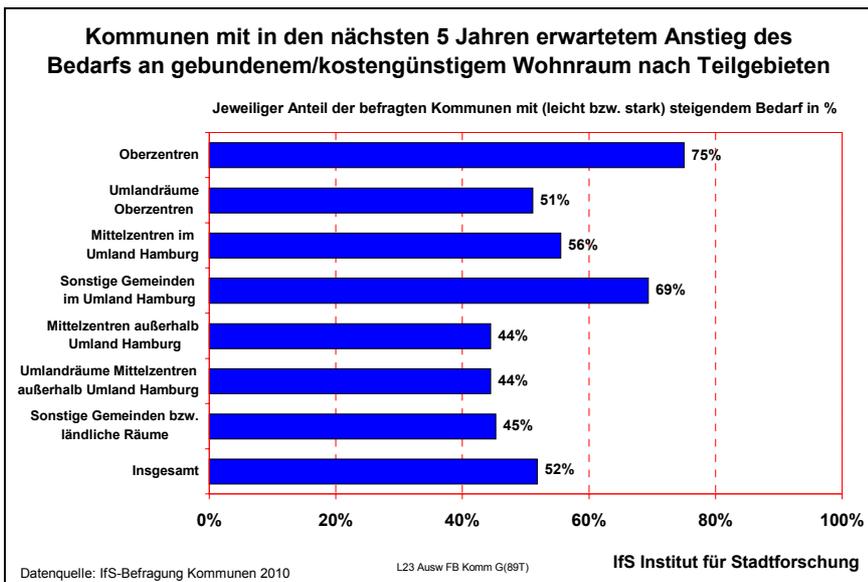
Neben der aktuellen Versorgungslage ist von großem Interesse, wie die Kommunen die Entwicklung des künftigen Bedarfs im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung am Ort einschätzen. Die Mehrzahl der Kommunen geht in den kommenden fünf Jahren von einem steigenden Bedarf an gebundenen bzw. kostengünstigen Wohnungen aus: 39% sind der Meinung, der Bedarf wird leicht steigen und 13% erwarten einen starken Anstieg des Bedarfs. Eine große Gruppe von 44% erwartet keine Veränderung und 4% sehen einen leicht sinkenden Bedarf (Abbildung 9.15).

Abbildung 9.15



Aus Abbildung 9.16 wird deutlich, dass in allen regionalen Teilgebieten größere Anteile von Kommunen von einem Anstieg des Bedarfs an gebundenen bzw. kostengünstigen Wohnungen in den nächsten fünf Jahren ausgehen. Die Oberzentren (75%) sowie die Mittelzentren und sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands (56%, 69%) teilen besonders häufig die Einschätzung. Die übrigen regionalen Teilgebiete weisen zwar unterdurchschnittliche Werte auf, jedoch bewegen sich die Anteile der Kommunen mit der Erwartung eines steigenden Bedarfs auch hier zwischen 44% und 51%.

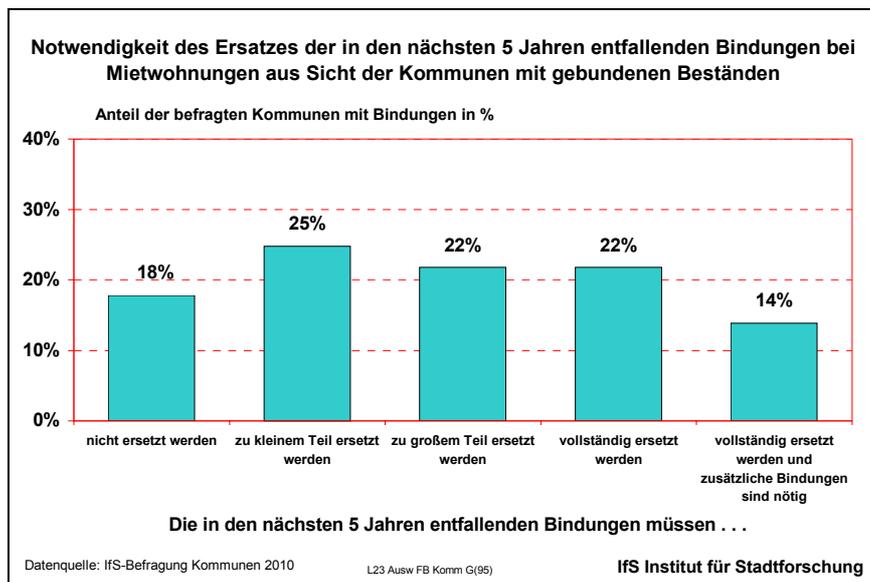
Abbildung 9.16



Für die soziale Wohnungsversorgung ist neben der künftigen Entwicklung des Bedarfs auch die künftige Entwicklung des Angebots gebundener Wohnungen von entscheidender Bedeutung. Nach Angaben der befragten Kommunen wird die Zahl der 2009 vorhandenen gebundenen Sozialmietwohnungen bis zum Jahr 2014 um knapp 30% abnehmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich dieser Wert auf Kommunen ab 1.000 Einwohner bezieht und sich von dem unten in Kapitel 8.4 dargestellten landesweiten Ergebnissen zum gebundenen Sozialmietwohnungsbestand, die auf flächendeckenden Angaben der Investitionsbank Schleswig-Holstein beruhen, leicht unterscheidet.

Es wird deutlich, dass es in den kommenden Jahren zu einem starken Rückgang der gebundenen Sozialmietwohnungen in den Kommunen kommt. Da von der Mehrheit der Kommunen in den nächsten fünf Jahren ein steigender Bedarf an gebundenen bzw. kostengünstigen Mietwohnungen erwartet wird (siehe oben), ist naheliegend, dass eine große Mehrheit der vom Bindungswegfall betroffenen Kommunen von 82% der Ansicht sind, dass auf die in den kommenden fünf Jahren entfallenden Bindungen nicht ersatzlos verzichtet werden kann (Abbildung 9.17).

Abbildung 9.17

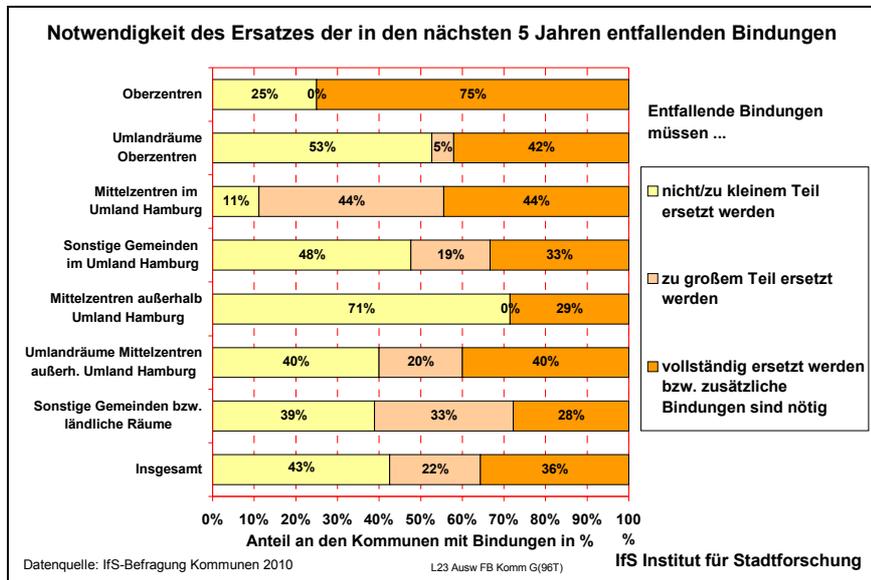


Allerdings gehen die Ansichten der Kommunen darüber auseinander, in welchem Umfang die in den kommenden fünf Jahren wegfallenden Bindungen ersetzt werden müssen. Ein Viertel der Kommunen meint, dass nur ein kleiner Teil der wegfallenden Bindungen ersetzt werden muss. Für 22% der Kommunen ist der Ersatz eines großen Teils notwendig und ebenfalls 22% sehen als notwendig an, dass die wegfallenden Bindungen vollständig ersetzt werden müssen. 10% der Kommunen gehen noch weiter und halten zusätzlich zu

einem vollständigen Ersatz der wegfallenden Bindungen weitere gebundene Wohnungen für erforderlich. Nur 18% der Kommunen halten den Ersatz der wegfallenden Bindungen für nicht notwendig. Im Vergleich zu Befragung von 2005 hat sich (bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner) der Anteil der Kommunen, die einen vollständigen Ersatz der in den nächsten fünf Jahren entfallenden Bindungen und ggf. zusätzliche Bindungen für notwendig halten, spürbar erhöht.

Wie Abbildung 9.18 zeigt, unterscheiden sich die Ansichten über den Ersatz entfallender Bindungen zwischen den Kommunen in unterschiedlichen regionalen Teilgebieten spürbar. Dass die Bindungen zumindest zu einem großen Teil ersetzt werden müssen (inkl. vollständiger Ersatz und/oder zusätzliche Bindungen), halten 88% der Mittelzentren im Hamburger Umland und 75% der Oberzentren für notwendig. Diese Haltung dürfte damit zusammenhängen, dass überdurchschnittlich viele Kommunen in diesen beiden Teilgebieten einen künftig steigenden Bedarf für solche Wohnungen erwarten (siehe oben). Bei den Oberzentren erklärt sich das auch über den bereits aktuell sehr hohen Anteil an Transfergeldempfängern bzw. Haushalten mit relativ niedrigen Einkommen (siehe Kapitel 2). Bei den Mittelzentren im Hamburger Umland dürfte eine Rolle spielen, dass der Wohnungsmarkt insgesamt wenig entspannt und der Anteil der gebundenen Wohnungen bereits heute im Vergleich zu den Oberzentren und Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands relativ niedrig ist (siehe unten).

Abbildung 9.18



Unter den Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands teilen nur 29% die Einschätzung, dass künftig zumindest zu einem großen Teil die Bindungen ersetzt werden müs-

sen. Dieses Ergebnis überrascht etwas, da unter den Kommunen in diesem Teilgebiet immerhin 44% und damit ein größerer Anteil von einem künftig steigenden Bedarf ausging und 38% bereits aktuell von großen Schwierigkeiten bei der Versorgung von Haushalten mit auffälligem Verhalten berichten (siehe oben). Möglicherweise sehen einige dieser Kommunen aufgrund sehr entspannter Wohnungsmärkte künftig vermehrt die Möglichkeit, Bedarfsgruppen außerhalb des gebundenen Bestands zu vermitteln bzw. zu versorgen.

### **9.3.5 Zusammenfassung der Bewertungen der Kommunen zu gebundenen Wohnungen**

Die Kommunen verfügen über gebundene Sozialmietwohnungen oder über Kooperationsverträge vielfach über Einflussmöglichkeiten auf die Belegung von Wohnungen durch Wohnungssuchende. Knapp die Hälfte der schleswig-holsteinischen Kommunen hält jedoch das Angebot an gebundenen bzw. kostengünstigen Wohnungen angesichts des Versorgungsbedarfs darauf angewiesener Haushalte für zu gering. Besonders häufig sind kleine und große Sozialwohnungen knapp, während dies bei Wohnungen mittlerer Größe seltener auftritt. Am häufigsten wird im Hamburger Umland und unter den Oberzentren ein zu geringes Angebot gesehen und von Schwierigkeiten bei der Vermittlung von Zielgruppen der sozialen Wohnungsversorgung berichtet.

Etwas mehr als die Hälfte der Kommunen erwartet in den nächsten fünf Jahren einen steigenden Bedarf an gebundenem bzw. kostengünstigem Wohnraum. Besonders häufig wird diese Entwicklung von Kommunen im Hamburger Umland sowie unter den Oberzentren erwartet. Vor diesem Hintergrund ist folgerichtig, dass über vier Fünftel der Kommunen einen teilweisen oder vollständigen Ersatz der in den nächsten fünf Jahren entfallenden Bindungen für notwendig halten. Mehr als ein Drittel der Kommunen hält einen vollständigen Ersatz der Bindungen (bzw. ggf. zusätzliche Bindungen) für notwendig. Der Anteil der Kommunen mit dieser Haltung hat sich gegenüber der Befragung von 2005 spürbar erhöht.

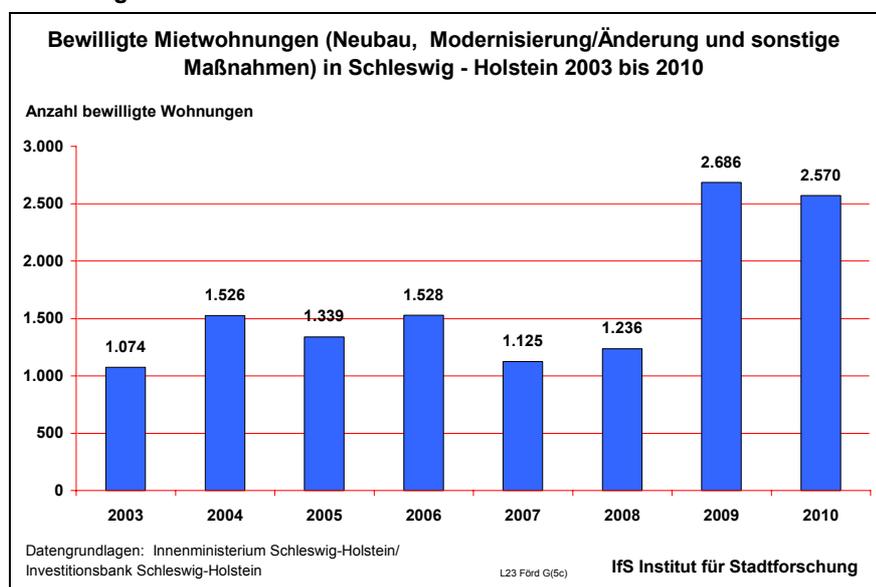
## **9.4 Entwicklungen beim Angebot an Sozialmietwohnungen**

Im Folgenden wird auf die Entwicklung der Angebotsseite bei der sozialen Wohnungsversorgung eingegangen. Zunächst wird die Entwicklung der Bewilligungen in den letzten Jahren bei Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungen dargestellt. Anschließend wird die Entwicklung der Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren und deren künftige Entwicklung in Folge des Auslaufens von Bindungen thematisiert.

### 9.4.1 Entwicklung der Bewilligungen

In Abbildung 9.19 ist die Entwicklung der Bewilligungen für den Mietwohnungsneubau in Schleswig-Holstein dargestellt. Deren Zahl bewegte sich von 2003 bis 2008 zwischen 1.074 und 1.528 geförderten Wohnungen. Im Jahr 2009 ist die Zahl der bewilligten Mietwohnungen sprunghaft auf 2.686 Wohnungen angestiegen, auch im Jahr 2010 wurde dieses höhere Bewilligungsniveau mit 2.570 Wohnungen nahezu gehalten. Die Bewilligungen der Jahre 2009 und 2010 nehmen somit innerhalb des Betrachtungszeitraums aufgrund der Anzahl der geförderten Mietwohnungen eine Ausnahmestellung ein.

Abbildung 9.19



Wesentliche Gründe für den Anstieg der Bewilligungen sind nach den Ergebnissen der Expertengespräche zum einen ein gestiegenes Interesse von Seiten der Investoren an Bestandsinvestitionen in Verbindung mit Förderung. Befördert wurde dies durch verbesserte Konditionen und eine Flexibilisierung der Förderung sowie eine intensiverte und verbesserte Information von Investoren durch die Investitionsbank, bei der Renditegesichtspunkte im Mittelpunkt standen. Zum anderen standen übertragene bzw. zusätzliche Mittel bereit, die 2009 und 2010 von Seiten des Landes eingesetzt werden konnten.

In Tabelle 9.6 ist die Entwicklung der Bewilligungen bei Mietwohnungs- und Eigentumsmaßnahmen in den Jahren von 2003 bis 2010 jeweils unterschieden nach Neubau und sonstigen Fördermaßnahmen dargestellt. Es wird deutlich, dass der sprunghafte Anstieg der Bewilligungen von Mietwohnungen ab dem Jahr 2009 sowohl durch einen Anstieg beim Neubau als auch bei der Modernisierung, Änderung oder Erweiterung von Wohn-

raum begründet ist. Die Bewilligungen beim Neubau von Mietwohnungen bewegten sich von 2003 bis 2008 zwischen 750 und 1.163 Wohnungen und erhöhten sich 2009 und 2010 spürbar auf 1.787 bzw. 1.811 Wohnungen. Bei der Modernisierung, Änderung oder Erweiterung von Wohnraum lagen die Bewilligungen von 2003 bis 2008 in der Regel (Ausnahme: Jahr 2006) zwischen 59 und 363 Mietwohnungen, in den Jahren 2009 und 2010 waren es mit 899 bzw. 759 Mietwohnungen weitaus mehr.

Bei den Eigentumsmaßnahmen zeigen die Jahre 2009 und 2010 keine vergleichbare Ausnahmestellung wie bei den Bewilligungen von Mietwohnungen. Vielmehr reihen sich diese beiden Jahre in die Spannweite der Bewilligungen der Vorjahre ein: Beim Neubau lag die Spanne der Jahre 2003 bis 2008 zwischen 315 und 717 Wohnungen, in den Jahren 2009 und 2010 wurden 624 und 451 Wohnungen bewilligt. Ähnliches gilt für den Erwerb bestehenden Wohnraums, die Gruppenselbsthilfe und sonstige Eigentumsmaßnahmen, die von 2003 bis 2006 einen sehr geringen Umfang hatten (zwischen 11 und 67 Wohnungen) und 2007 spürbar auf 525 Wohnungen anstiegen. Seither wurde diese hohe Bewilligungszahl nicht mehr erreicht: 2008 waren es 305 Wohnungen, 2009 343 Wohnungen und 2010 64 Wohnungen.

**Tabelle 9.6**

<b>Bewilligungen für Miet- und Eigentumsmaßnahmen 2003 bis 2010</b>								
	geförderte Wohneinheiten							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mietwohnungsbau insgesamt, davon	1.074	1.526	1.339	1.528	1.125	1.236	2.686	2.570
Neubau*	750	1.163	692	848	977	1.036	1.787	1.811
Modernisierung, Änderung oder Erweiterung von Wohnraum**	324	363	59	680	148	200	899	759
Erwerb von Belegungsrechten/Sonstige Maßnahmen	0	0	588	0	0	0	0	0
Eigentumsmaßnahmen insgesamt, davon	784	579	660	355	1.132	620	967	515
Neubau	717	517	619	344	607	315	624	451
Erwerb bestehender Wohnraum/ Gruppenselbst- hilfemaßnahmen/ sonstige Eigentumsmaßnahmen	67	62	41	11	525	305	343	64
<b>Wohnraumförderung insgesamt</b>	<b>1.858</b>	<b>2.105</b>	<b>1.999</b>	<b>1.883</b>	<b>2.257</b>	<b>1.856</b>	<b>3.653</b>	<b>3.085</b>
* inkl. Vorhaben für Wohnungsnotfälle sowie Maßnahmen Abriss und Neubau								
** inkl. Aufzugsprogramm, Balkonanbau								
Datengrundlage: Innenministerium Schleswig-Holstein / Investitionsbank Schleswig-Holstein								
								L23 Förd

Tabelle 9.7 zeigt die regionale Verteilung der bewilligten Mietwohnungen (Neubau und Bestandsmaßnahmen) auf die Kreise und kreisfreien Städte bzw. auf die Kreisgruppen in den Jahren 2007/2008 und 2009/2010. Zusätzlich ist die Zahl der bewilligten Mietwohnungen pro 1.000 Einwohner für diese Jahre dargestellt.

In den beiden Jahren 2009 und 2010 wurden 2.828 Wohnungen und damit 54% der 5.256 insgesamt in Schleswig-Holstein geförderten Mietwohnungen in den kreisfreien Städten bewilligt und auf die Hamburger Umlandkreise entfielen 1.154 bzw. 22%. Im Vergleich dazu waren die Anteile der übrigen Kreisgruppen an den bewilligten Mietwohnungen eher gering: Nachbarkreise Kiel 13% (704 Wohnungen), nördliche Kreise und Ostholstein 9% (484 Wohnungen) und südwestliche Kreise 2% (86 Wohnungen).

Im Vergleich zu den Jahren 2007 und 2008 lassen sich 2009 und 2010 gewisse Veränderungen in den regionalen Gewichten der Mietwohnungsförderung erkennen. Bei den kreisfreien Städten hat sich der Anteil an den insgesamt in Schleswig-Holstein geförderten Mietwohnungen leicht von 51% auf 54% erhöht, ebenso bei den nördlichen Kreisen und Ostholstein, wo der Anteil von 6% auf 9% stieg. Dagegen haben die Hamburger Umlandkreise (Rückgang von 27% auf 22%) und die südwestlichen Kreise (Rückgang von 3% auf 2%) leicht Anteile abgegeben. Bei den Nachbarkreisen von Kiel blieb der Anteil unverändert. Insgesamt wird deutlich, dass die Jahre 2009 und 2010 gegenüber 2007 und 2008 zwar insgesamt wesentlich höhere Förderzahlen bei Mietwohnungen aufweisen, dass sich die regionalen Gewichte der Förderung nur relativ wenig verändert haben.

**Tabelle 9.7**

<b>Bewilligte Förderung von Mietwohnungen (Neubau, Modernisierung/Änderung und sonstige Maßnahmen) 2007 bis 2010 nach kreisfreien Städten und Kreisen</b>						
Kreisgruppe/Kreis	Anzahl der bewilligten Mietwohnungen			bewilligte Mietwohnungen pro 1.000 Ew.		
	2007-2008	2009-2010	2007-2010 insgesamt	2007-2008	2009-2010	2007-2010 insgesamt
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>1.206</b>	<b>2.828</b>	<b>4.034</b>	<b>2,0</b>	<b>4,6</b>	<b>6,6</b>
Kiel	233	910	1.143	1,0	3,8	4,8
Lübeck	857	825	1.682	4,1	3,9	8,0
Flensburg	24	1.020	1.044	0,3	11,5	11,8
Neumünster	92	73	165	1,2	0,9	2,1
<b>Umlandkreise Hamburg</b>	<b>638</b>	<b>1.154</b>	<b>1.792</b>	<b>0,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,8</b>
Herzogtum Lauenburg	107	59	166	0,6	0,3	0,9
Stormarn	114	144	258	0,5	0,6	1,1
Segeberg	205	280	485	0,8	1,1	1,9
Pinneberg	212	671	883	0,7	2,2	2,9
<b>Nachbarkreise Kiel</b>	<b>311</b>	<b>704</b>	<b>1.015</b>	<b>0,8</b>	<b>1,7</b>	<b>2,5</b>
Plön	183	163	346	1,4	1,2	2,6
Rendsburg-Eckernförde	128	541	669	0,5	2,0	2,5
<b>Nördliche Kreise und Ostholstein</b>	<b>141</b>	<b>484</b>	<b>625</b>	<b>0,2</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>
Nordfriesland	21	302	323	0,1	1,8	1,9
Schleswig-Flensburg	52	54	106	0,3	0,3	0,5
Ostholstein	68	128	196	0,3	0,6	1,0
<b>Südwestliche Kreise</b>	<b>65</b>	<b>86</b>	<b>151</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>
Steinburg	24	12	36	0,2	0,1	0,3
Dithmarschen	41	74	115	0,3	0,5	0,9
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>2.361</b>	<b>5.256</b>	<b>7.617</b>	<b>0,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,7</b>
Datengrundlage: Innenministerium Schleswig-Holstein / Investitionsbank Schleswig-Holstein						L23 Ford

Anhand der bewilligten Mietwohnungen pro 1.000 Einwohner lassen sich regionale Unterschiede in der Intensität der Förderung feststellen. In den Jahren 2009 und 2010 wurden landesweit 1,9 Mietwohnungen pro 1.000 Einwohner bewilligt. Die Intensität der Förderung lag 2009 und 2010 mit 4,6 bewilligten Mietwohnungen pro 1.000 Einwohner bei den kreisfreien Städten weit über den Landeswert und unter den Kreisgruppen mit Abstand am höchsten. Weit überdurchschnittlich innerhalb dieser Kreisgruppe war die Förderintensität in Flensburg (11,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner), am niedrigsten in Neumünster (0,9 Wohnungen pro 1.000 Einwohner). Die übrigen Kreisgruppen weisen eine gegenüber dem Landeswert unterdurchschnittliche Förderintensität auf. Bei den Nachbarkreisen von Kiel beträgt sie bezogen auf 2009 und 2010 1,7, bei den Umlandkreisen von Hamburg 1,2, bei den nördlichen Kreisen und Ostholstein 0,9 und bei den südwestlichen Kreisen 0,3 bewilligte Mietwohnungen pro 1.000 Einwohner.

Die Mietwohnungsförderung konzentriert sich somit erkennbar auf die großen Zentren, die Schwerpunkorte von sozialen Bedarfsgruppen sind und die allgemein eine wachsende Nachfrage aufweisen (siehe oben). Dagegen ist die Förderintensität in Gebieten mit Schrumpfungstendenzen bzw. ländlicher Prägung eher gering.

Bei den Eigentumsmaßnahmen ist zwar ebenfalls eine Konzentration der Förderung auf die großen Zentren erkennbar, jedoch weniger stark als bei der Mietwohnungsförderung. In den kreisfreien Städten wurden von 2007 bis 2009 bei Eigentumsmaßnahmen 0,8 Neubauwohnungen pro 1.000 Einwohner und somit gegenüber dem Landeswert von 0,5 Neubauwohnungen pro 1.000 Einwohner überdurchschnittlich viele gefördert (Tabelle 9.8).

Nahe bzw. auf dem Durchschnitt bewegen sich die Hamburger Umlandkreise (0,6), die nördlichen Kreise und Ostholstein (0,5) und die Kieler Nachbarkreise (0,4). Deutlich darunter liegen die südwestlichen Kreise (0,2).

Bei der Förderung von Hausankäufen zeigen sich nur sehr geringe regionale Unterschiede in der Förderintensität. Mit Werten zwischen 0,3 und 0,5 Hausankäufen pro 1.000 Einwohner in den Jahren 2007 bis 2009 bewegen sich die einzelnen Kreisgruppen nahe dem Landesdurchschnitt von 0,4 Hausankäufen pro 1.000 Einwohner.

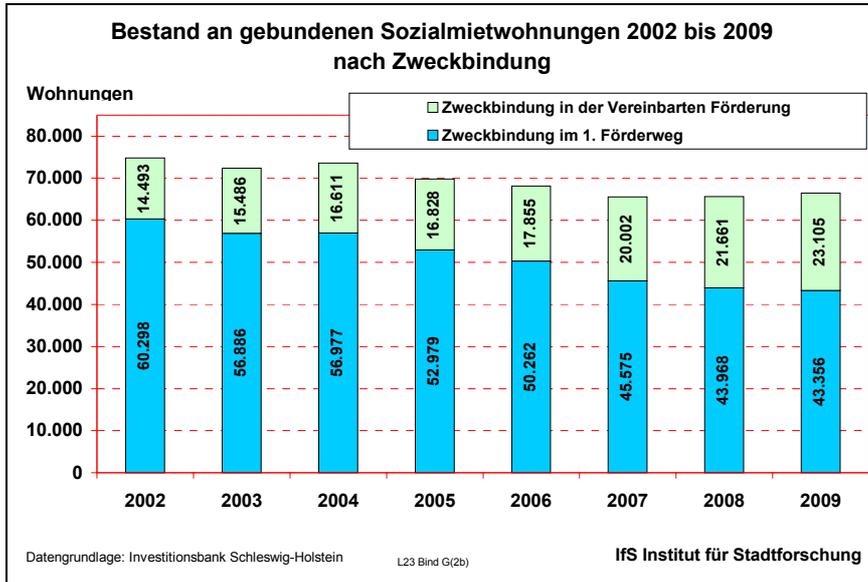
**Tabelle 9.8**

<b>Bewilligte Förderung von Eigentumsmaßnahmen 2007 bis 2009 nach kreisfreien Städten und Kreisen</b>					
<b>Kreisgruppe/Kreis</b>	Haus- ankäufe (Wohn- ungen)	Neubau		Hausan- käufe pro 1.000 Ew.	Neubau- wohn- ungen pro 1.000 Ew.
		Wohn- ungen	Anteil in Präferenz- gemeinden*		
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>335</b>	<b>471</b>	<b>100%</b>	<b>0,5</b>	<b>0,8</b>
Kiel	102	164	100%	0,4	0,7
Lübeck	93	163	100%	0,4	0,8
Flensburg	66	103	100%	0,7	1,2
Neumünster	74	41	100%	1,0	0,5
<b>Umlandkreise Hamburg</b>	<b>362</b>	<b>592</b>	<b>73%</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>
Herzogtum Lauenburg	69	86	58%	0,4	0,5
Stormarn	58	161	71%	0,3	0,7
Segeberg	112	149	75%	0,4	0,6
Pinneberg	123	196	79%	0,4	0,6
<b>Nachbarkreise Kiel</b>	<b>177</b>	<b>142</b>	<b>16%</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
Plön	51	43	21%	0,4	0,3
Rendsburg-Eckernförde	126	99	14%	0,5	0,4
<b>Nördliche Kreise und Ostholstein</b>	<b>187</b>	<b>276</b>	<b>29%</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>
Nordfriesland	51	93	54%	0,3	0,6
Schleswig-Flensburg	89	94	13%	0,4	0,5
Ostholstein	47	89	21%	0,2	0,4
<b>Südwestliche Kreise</b>	<b>112</b>	<b>65</b>	<b>40%</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>
Steinburg	69	43	47%	0,5	0,3
Dithmarschen	43	22	27%	0,3	0,2
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>1.173</b>	<b>1.546</b>	<b>67%</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>
* Präferenzgemeinden siehe Anlage 1 der Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion Mittelzentrum sowie ausgewählte Stadtrandkerngemeinden)					
Datengrundlage: Innenministerium Schleswig-Holstein / Investitionsbank Schleswig-Holstein L23 Förd					

#### **9.4.2 Entwicklung des gebundenen Sozialmietwohnungsbestands in den letzten Jahren**

Abbildung 9.20 zeigt die Entwicklung der Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen von 2002 bis 2009 unterschieden nach Zweckbindung des 1. Förderweges und der Vereinbarten Förderung. Bei den dargestellten Angaben sind Wohnungen, die sich aufgrund vorzeitiger Darlehensrückzahlungen in der Nachwirkungsfrist befinden, enthalten. Es wird deutlich, dass sich die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen des 1. Förderweges von 2002 bis 2009 von 60.298 um 28% auf 43.356 Wohnungen verkleinert hat. Wesentlicher Grund für den Rückgang ist die planmäßige Tilgung oder das Ende der Nachwirkungsfrist bei erfolgter vorzeitiger Rückzahlung der Förderdarlehen.

Abbildung 9.20



Die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen der Vereinbarten Förderung hat sich in diesem Zeitraum dagegen von 14.493 um 60% auf 23.105 Wohnungen erhöht. Der Anteil der Vereinbarten Förderung an allen gebundenen Sozialmietwohnungen hat sich durch diese Entwicklung von 19% in 2002 auf 35% im Jahr 2009 erhöht, während der Anteil des 1. Förderweges von 81% auf 65% gesunken ist.

In Abbildung 9.21 ist die Entwicklung der Gesamtzahl der gebundenen Sozialmietwohnungen (Zweckbindung des 1. Förderweges und der Vereinbarten Förderung) von 2002 bis 2009 dargestellt. Es wird deutlich, dass sich die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen von 2002 bis 2007 von 74.791 um 12% auf 65.577 Wohnungen zunächst spürbar verkleinert hat. Seit 2008 hat sich jedoch eine Trendwende vollzogen und die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen erhöhte sich leicht auf 66.461 im Jahr 2009.

Tabelle 9.9 zeigt die Zahl der im Jahr 2009 gebundenen Sozialmietwohnungen und ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand nach Kreisgruppen sowie einzelnen kreisfreien Städten und Kreisen. Zusätzlich ist die Veränderung gegenüber dem Jahr 2005 ausgewiesen. Die Veränderung der Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen von 2005 bis 2009 ist regional sehr unterschiedlich verlaufen. Den höchsten weit über dem Landeswert von -4,8% liegenden Rückgang verzeichnen die Kreise Nordfriesland (-19,3%), Dithmarschen (-14,8%) und Ostholstein (-14,5%). Einige Kreise wie Pinneberg (33,6%), Steinburg (3,4%), Rendsburg-Eckernförde (2,3%) hatte dagegen Zuwächse bei den gebundenen Sozialmietwohnungen vorzuweisen. Die kreisfreien Städte hatten überdurchschnittliche Rückgänge hinzunehmen (zwischen -5,9% in Lübeck und -13,1% in Kiel).

Abbildung 9.21

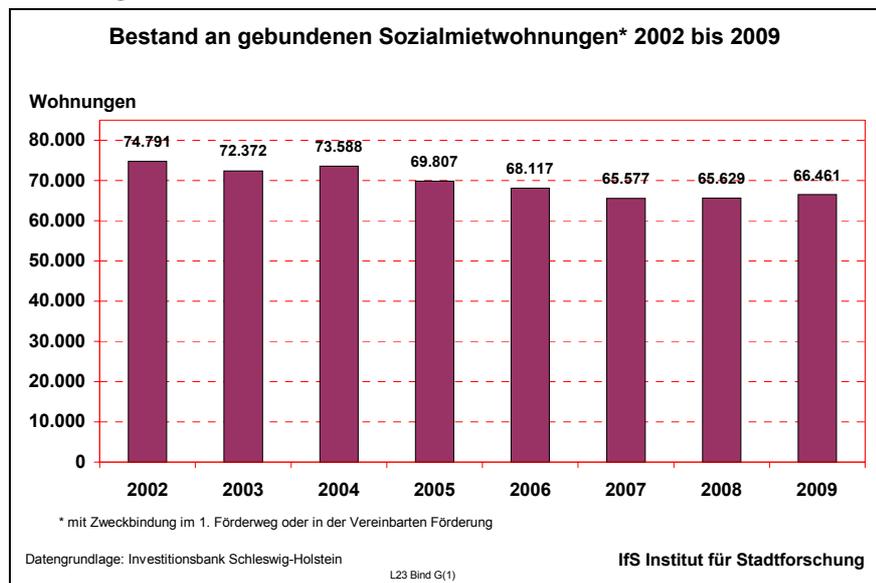


Tabelle 9.9

<b>Gebundene Sozialmietwohnungen* 2009 und Veränderung gegenüber 2005 nach kreisfreien Städten und Kreisen</b>			
<b>Kreis/Kreisgruppe</b>	<b>Gebundene Mietwohnungen</b>		<b>Veränderung 2009 gegenüber 2005</b>
	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil am Bestand</b>	
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>25.493</b>	<b>7,6%</b>	<b>-9,1%</b>
Kiel	9.423	7,2%	-13,1%
Lübeck	9.726	8,5%	-5,9%
Flensburg	3.325	6,9%	-7,8%
Neumünster	3.019	7,3%	-7,7%
<b>Umlandkreise Hamburg</b>	<b>19.371</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,2%</b>
Herzogtum Lauenburg	3.485	4,2%	-13,5%
Stormarn	3.086	2,9%	-13,8%
Segeberg	6.587	5,6%	-1,6%
Pinneberg	6.213	4,3%	33,6%
<b>Nachbarkreise Kiel</b>	<b>8.457</b>	<b>4,5%</b>	<b>1,7%</b>
Plön	2.785	4,4%	0,4%
Rendsburg-Eckernförde	5.672	4,6%	2,3%
<b>Nördliche Kreise und Ostholstein</b>	<b>8.677</b>	<b>3,0%</b>	<b>-10,8%</b>
Ostholstein	2.720	2,5%	-14,5%
Nordfriesland	2.466	2,7%	-19,3%
Schleswig-Flensburg	3.491	3,9%	-0,1%
<b>Südwestliche Kreise</b>	<b>4.463</b>	<b>3,4%</b>	<b>-6,0%</b>
Steinburg	2.369	3,7%	3,4%
Dithmarschen	2.094	3,1%	-14,8%
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>66.461</b>	<b>4,7%</b>	<b>-4,8%</b>

\* mit Zweckbindung im 1. Förderweg oder in der Vereinbarten Förderung

Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein L23 Bind

Landesweit hatten die gebundenen Sozialmietwohnungen im Jahr 2009 einen Anteil am Gesamtbestand von 4,7%. Den höchsten Anteil unter den Kreisgruppen weisen mit 7,6% die kreisfreien Städte auf. Bei den einzelnen kreisfreien Städten bewegt sich der Anteil zwischen 6,9% (Flensburg) und 8,5% (Lübeck). Die Umlandkreise von Hamburg und die Nachbarkreise von Kiel sind mit 4,3% bzw. 4,5% von leicht unterdurchschnittlichen Anteilen an gebundenen Sozialmietwohnungen am Gesamtbestand gekennzeichnet. Bei den nördlichen Kreisen und Ostholstein sowie den südwestlichen Kreisen liegen die Anteile der gebundenen Sozialmietwohnungen mit 3,0% und 3,4% noch niedriger.

Innerhalb der Umlandkreise von Hamburg bewegten sich die Anteile der gebundenen Wohnungen bei den einzelnen Kreisen in 2004 in einer Spanne zwischen 3,6% (Kreis Pinneberg) und 6,2% (Kreis Segeberg). Die Rückgänge gebundener Mietwohnungen von 2001 bis 2004 haben hier die Spanne leicht verstärkt. Bei den übrigen drei Kreisgruppen unterscheiden sich die Anteile der Sozialmietwohnungen bei den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen relativ wenig, sie liegen überwiegend innerhalb einer vergleichsweise engen Spanne mit einer maximalen Differenz von einem Prozentpunkt (Ausnahme Neumünster). Die oben skizzierten unterschiedlich starken Rückgänge innerhalb dieser drei Kreisgruppen waren insoweit Annäherungsprozesse: Kreisfreie Städte und Kreise mit ehemals höherer Quote verbuchten von 2001 bis 2004 stärkere Rückgänge als die mit geringerer Quote.

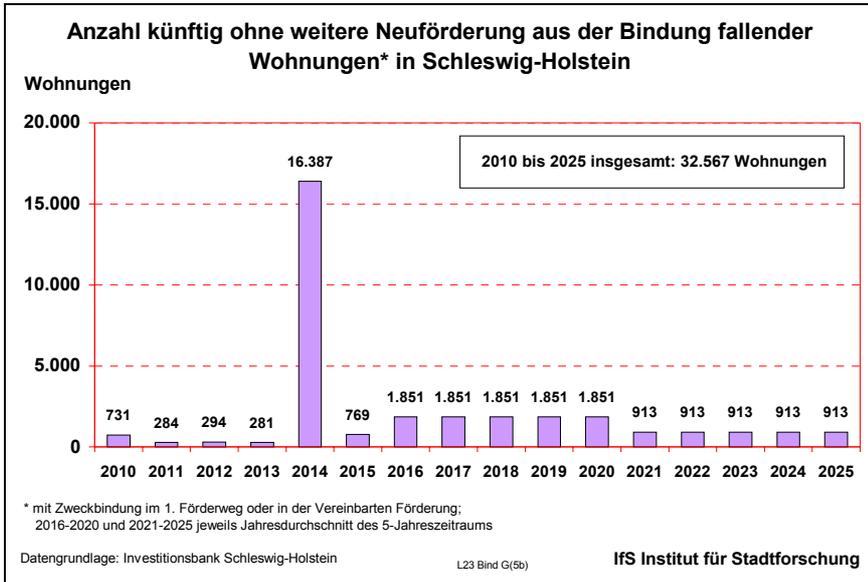
#### **9.4.3 Künftige Entwicklung der Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen**

Die folgenden Ausführungen widmen sich der Frage, wie sich die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen bis 2025 entwickeln wird. Die Darstellungen basieren auf Berechnungen der Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein.

##### **Landesweite Entwicklung**

In Abbildung 9.22 ist die Zahl der Wohnungen dargestellt, die beim 2009 vorhandenen gebundenen Sozialmietwohnungsbestand (neu entstehende Bindungen ab 2010 außer Betracht gelassen) in den einzelnen Jahren bis 2025 aus der Bindung fallen werden. Für die Zeiträume 2016 bis 2020 und 2021 bis 2025 standen keine Werte für die Einzeljahre sondern nur für die Zeiträume zur Verfügung, aus Gründen der Anschaulichkeit wurden diese gleichmäßig auf die Einzeljahre verteilt.

Abbildung 9.22

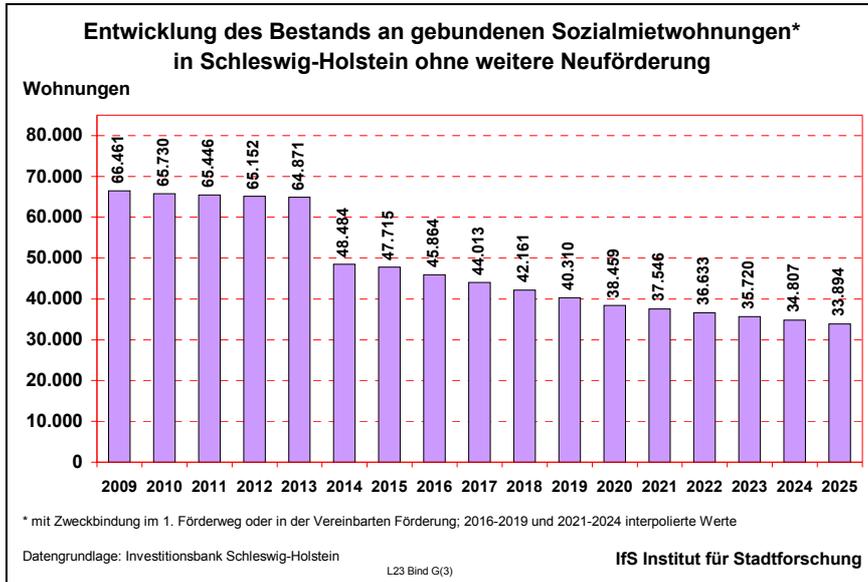


In den Jahren 2010 bis 2013 fallen zwischen 281 und 731 und damit relativ wenige Sozialmietwohnungen aus der Bindung. Die Regelungen des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG) vom 25.04.2009 sehen vor, dass Belegungsbindungen, die am 1. Juli 2014 einen Zeitraum von 35 Jahren oder mehr vollendet haben, mit Ablauf des 30. Juni 2014 enden. Im Jahr 2014 wird es dadurch zu einem hohen Bindungswegfall bei 16.387 Wohnungen kommen. Nachdem im Jahr 2015 bei 769 Wohnungen die Bindungen entfallen, werden es von 2016 bis 2020 jährlich 1.851 und von 2021 bis 2025 jährlich 913 Wohnungen sein.

Wie Abbildung 9.23 zeigt, wird sich infolge der oben beschriebenen Entwicklung die Zahl der im Jahr 2009 gebundenen 66.461 Sozialmietwohnungen bis 2025 um 32.567 Wohnungen auf 33.894 Wohnungen und damit gut die Hälfte verkleinern (ab 2010 neu entstehende Bindungen wiederum außer Betracht gelassen).

Bezogen auf einzelne Zeiträume findet der höchste Bindungswegfall von 2010 bis 2015 (18.746 Wohnungen bzw. 28% des Bestands von 2009) statt, während er von 2016 bis 2020 (9.256 Wohnungen bzw. 14%) nur noch etwa halb so hoch ist und sich im Zeitraum von 2021 bis 2025 (4.565 Wohnungen bzw. 7%) noch einmal etwa halbiert. Der Bindungswegfall ist demnach auf kurze Frist sehr hoch und schwächt sich anschließend ab.

Abbildung 9.23

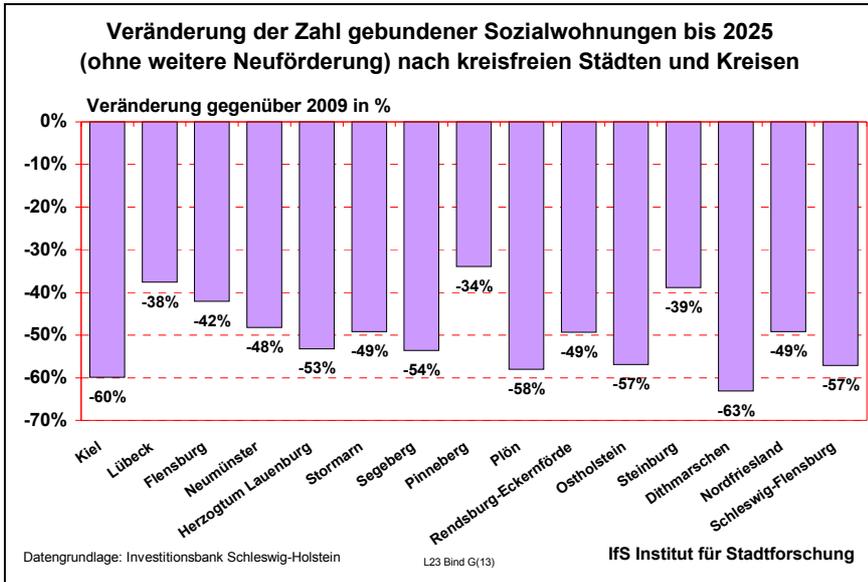


### Entwicklung bei kreisfreien Städten und Kreisen

Abbildung 9.24 zeigt die prozentuale Veränderung der Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen von 2009 bis 2025 (ab 2010 neu entstehende Bindungen wiederum außer Betracht gelassen) für die Kreise und kreisfreien Städte. Im Vergleich zum Landeswert (-49%) weisen Kiel (-60%) und die Kreise Dithmarschen (-63%), Plön (-58%), Ostholstein (-57%) und Schleswig-Flensburg (-57%) einen weit überdurchschnittlichen Rückgang auf. Bei Kiel und den Kreisen Dithmarschen und Ostholstein ist diese Entwicklung vor dem Hintergrund des bereits von 2005 bis 2009 erfolgten starken Rückgangs an gebundenen Sozialwohnungen (siehe oben) zu sehen. Weit unterdurchschnittlich ist der Rückgang der gebundenen Sozialwohnungen bis 2025 in den Kreisen Pinneberg (-34%) und Steinburg (-39%) sowie in Lübeck (-38%) und Flensburg (-42%).

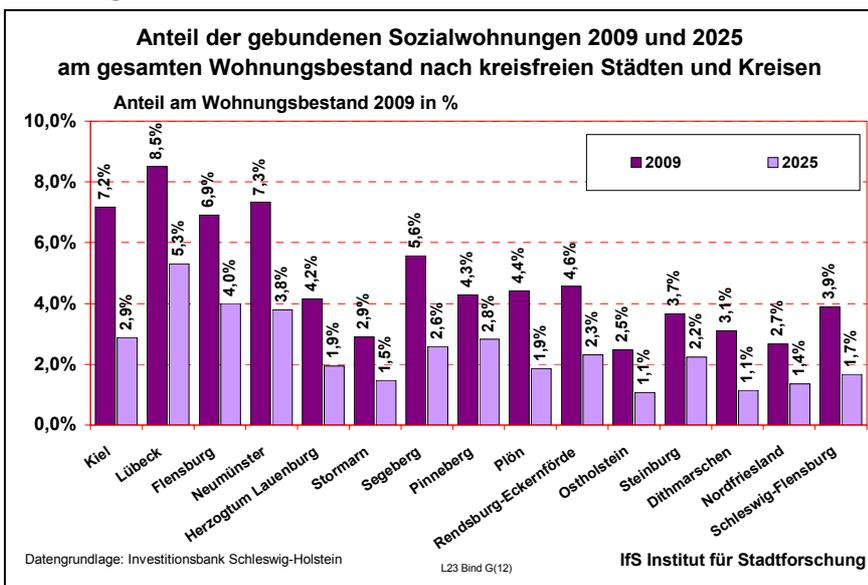
Von Interesse ist, wie hoch der Anteil der gebundenen Sozialmietwohnungen am Wohnungsbestand im Jahr 2025 in Folge des Bindungswegfalls noch ist. Landesweit wird sich der Anteil von 4,7% im Jahr 2009 auf 2,4% im Jahr 2025 (bezogen auf den Wohnungsbestand von 2009) verringern.

Abbildung 9.24



Bei regionaler Betrachtung wird deutlich, dass sich die Anteile zum Teil viel stärker verringern und einige der kreisfreien Städte und Kreise 2025 nur noch über sehr kleine Anteile verfügen werden. Unter den kreisfreien Städten betrifft dies insbesondere Kiel, das einen Rückgang des Anteils gebundener Sozialmietwohnungen am Wohnungsbestand von 7,2% im Jahr 2009 auf 2,9% im Jahr 2025 hinzunehmen hat. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund des relativ großen Umfangs von Transfergeldempfängern und sonstigen sozialen Bedarfsgruppen in den großen Zentren (siehe oben) zu bewerten (Abbildung 9.25).

Abbildung 9.25



Bei den Hamburger Umlandkreisen sind vor allem Stormarn und Herzogtum Lauenburg von nur noch sehr niedrigen Anteilen in 2025 (1,5% und 1,9%) betroffen, was vor dem Hintergrund relativ angespannter Märkte einzuordnen ist. Aber auch in anderen, stärker ländlich geprägten Kreisen wie Ostholstein (1,1%), Dithmarschen (1,1%), Nordfriesland (1,4%) und Schleswig-Flensburg (1,7%) sind 2025 sehr niedrige Anteile zu erwarten.

### **Entwicklungen bei Gruppen von Zentren und sonstigen Gemeinden**

Abbildung 9.26 und Abbildung 9.27 geben einen Überblick über die Entwicklung der gebundenen Sozialwohnungen für Gruppen von Ober- und Mittelzentren sowie sonstige Gemeinden in den jeweiligen Kreisen. Zum einen wird deutlich, dass die Oberzentren bzw. die kreisfreien Städte sowie die Mittelzentren der Hamburger Umlandkreise, die im Jahr 2009 die beiden Schwergewichte des gebundenen Sozialmietwohnungsbestands darstellen, diese Rolle trotz des starken Rückgangs an Bindungen auch im Jahr 2025 noch ausfüllen werden. Die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands, auf die 2009 insgesamt nur relativ wenige gebundene Sozialwohnungen entfallen, werden auch 2025 nur sehr kleine Anteile auf sich vereinen.

Zum anderen wird deutlich, dass sich die regionalen Gewichte verlagern, wenn die Anteile der gebundenen Sozialmietwohnungen bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand betrachtet werden. Es zeigt sich, dass die dargestellten Gruppen von Mittelzentren im und außerhalb des Hamburger Umlands im Jahr 2025 über ähnlich hohe Anteile verfügen werden (zwischen 3,5% und 4,3%). Einzige Ausnahme sind die Mittelzentren in den nördlichen Kreisen und Ostholstein, die aufgrund eines sehr starken Bindungswegfalls im Jahr 2025 nur noch über einen Anteil von 1,6% an gebundenen Sozialmietwohnungen bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand verfügen werden.

Die Oberzentren werden insgesamt einen Anteil von 4,0% aufweisen. Die Gruppen sonstiger Gemeinden werden 2025 durchweg von niedrigen Anteilen gebundener Sozialmietwohnungen geprägt sein: im Hamburger Umland 1,5%, in den Nachbarkreisen von Kiel 1,8%, in den nördlichen Kreisen und Ostholstein 1,3% und in den südwestlichen Kreisen 0,8% (zur Entwicklung der gebundenen Sozialwohnungen in den einzelnen Zentren siehe Anhang).

Abbildung 9.26

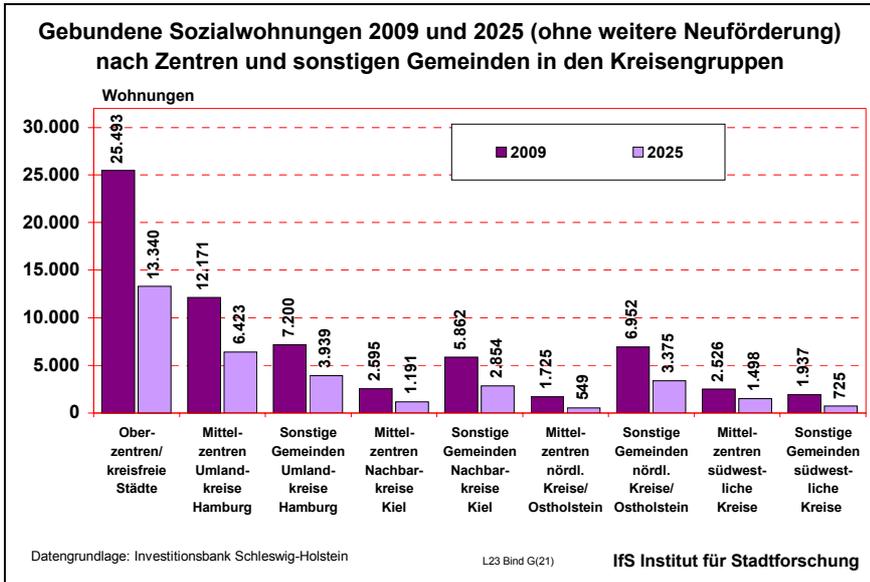
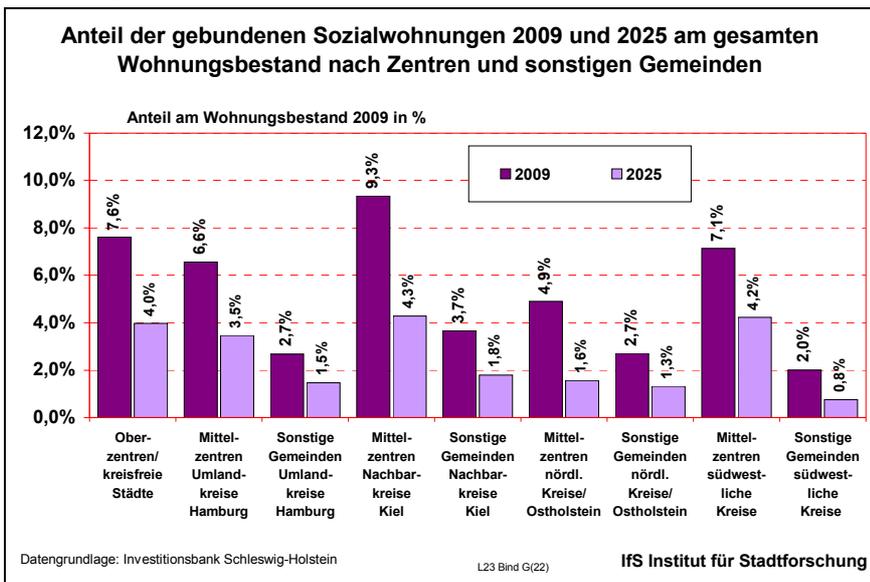


Abbildung 9.27



## **9.5 Zusammenfassung und Überlegungen zu den künftig benötigten gebundenen Wohnungen**

### **Zusammenfassung und Bewertung der Entwicklungen bei der sozialen Wohnungsversorgung**

Das Angebot an gebundenem bzw. kostengünstigem Wohnraum wird im Vergleich zum Versorgungsbedarf der darauf angewiesenen Haushalte von knapp der Hälfte der Kommunen als zu gering bezeichnet, besonders häufig bezogen auf kleine und große Sozialwohnungen. Weit über die Hälfte der Kommunen berichtet von Schwierigkeiten bei der Vermittlung bzw. Versorgung von Haushalten mit angemessenem Wohnraum. In dieser Situation befinden sich insbesondere Kommunen unter den Oberzentren und in deren Umlandräumen sowie im Hamburger Umland, aber auch die übrigen Landesteile weisen erhebliche Anteile an Kommunen mit dieser Problemstellung auf.

Dass viele Kommunen mit Angebotsengpässen und Vermittlungsschwierigkeiten konfrontiert sind, verwundert nicht, da sich in Schleswig-Holstein die Zahl der Haushalte mit niedrigen Einkommen trotz einer allgemeinen Steigerung der Einkommen in den letzten Jahren nicht verkleinert, sondern erhöht hat. Dies weist darauf hin, dass sich die Bedarfsgruppen der sozialen Wohnungsversorgung trotz allgemein erhöhter Einkommen und gesunkener Arbeitslosigkeit zumindest nicht verkleinert haben. Zu den Haushalten mit geringen bzw. Transfereinkommen kommt ein weiterer Sockel an Haushalten hinzu, die unabhängig vom Einkommen Zugangsprobleme auf dem Wohnungsmarkt aufweisen wie Ausländer-/Migrantenhaushalte, große Familien und Alleinerziehende sowie Haushalte mit auffälligem Verhalten (Alkohol- bzw. Drogenprobleme, Mietschuldner etc.).

Erschwert wird die Situation vieler Kommunen dadurch, dass sich die Zahl gebundener Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren generell verkleinert und sich bei etlichen Kommunen zusätzlich die Zahl der Belegungsrechte verringert hat. Gebundene Mietwohnungen weisen zwar gewisse Leerstände auf, jedoch liegen diese überwiegend nur leicht über der üblichen Fluktuationsreserve und sind nicht fehlendem Bedarf, sondern anderen Umständen wie Modernisierung, zu hohen Mieten oder Defiziten der Bestände (städtebaulich, sozialstrukturell, baulich-technisch) geschuldet.

Was die zukünftige Entwicklung des Bedarfs an gebundenem bzw. kostengünstigem Wohnraum angeht, gehen weitaus mehr Kommunen von einem steigenden als von einem sinkenden Bedarf aus; ein größerer Teil der Kommunen erwartet einen gleich bleibenden Bedarf. Die Kommunen, die einen steigenden Bedarf erwarten, erstrecken sich auf alle Landesteile, wenngleich deren Anteil im Hamburger Umland und bei den Oberzentren höher ist als bei den übrigen Kommunen.

In den kommenden Jahren werden große Teile des derzeit gebundenen Sozialmietwohnungsbestands aus der Bindung fallen, bis 2015 mehr als ein Viertel. Vor dem Hintergrund der erwarteten Bedarfsentwicklung ist verständlich, dass eine sehr große Mehrheit der Kommunen der Ansicht ist, dass die entfallenden Bindungen ersetzt werden müssen. Etwa zwei Drittel der Kommunen sehen es als notwendig an, dass große Teile bzw. alle der entfallenden Bindungen ersetzt werden müssen, darunter auch ein Teil, der zusätzlich zum vollständigen Ersatz weitere Bindungen für notwendig hält.

Die Notwendigkeit des Ersatzes eines zumindest großen Teils der entfallenden Bindungen wird von Kommunen in allen Landesteilen gesehen, besonders häufig jedoch bei den Oberzentren und Mittelzentren im Hamburger Umland. Dies dürfte daran liegen, dass die Oberzentren von hohen Anteilen an Transfergeldempfängern bzw. Beziehern relativ niedriger Einkommen geprägt sind und im Hamburger Umland der Wohnungsmarkt relativ wenig entspannt ist.

Die dargelegten Befunde zeigen, dass die vielerorts entspannten allgemeinen Wohnungsmarktverhältnisse im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung in den letzten Jahren zu keiner weiteren Entspannung geführt haben. Dies machen sowohl die Entwicklungen auf der Bedarfs- und Angebotsseite als auch die Bewertungen der Kommunen zur Bedarfsdeckung und zur Vermittlungssituation deutlich. Der gebundene Sozialwohnungsbestand erscheint nur sehr wenigen Kommunen als überflüssig, die überwiegende Mehrzahl kann oder möchte nicht auf dieses Instrument verzichten.

Insgesamt deutet Vieles eher auf einen gewissen Mangel als auf ein Zuviel an gebundenen Sozialmietwohnungen in Schleswig-Holstein hin. Auch künftig ist nicht von einem spürbaren Rückgang des Bedarfs auszugehen, vielerorts wird eher ein steigender Bedarf gesehen. Insofern sind gebundene Sozialmietwohnungen auch künftig in ausreichendem Umfang für die Versorgung der Zielgruppen der sozialen Wohnungsversorgung notwendig.

### **Überlegungen zu den künftig benötigten gebundenen Sozialmietwohnungen**

Bei der Vorgängerstudie aus dem Jahr 2005 wurden bereits Überlegungen zu den künftig benötigten gebundenen Sozialmietwohnungen angestellt und dem Land zum Umgang mit den innerhalb der nächsten zehn Jahre entfallenden Bindungen als grobe Zielgröße eine Vier-Viertel-Lösung empfohlen. Diese wird hier erneut aufgegriffen:

- Ein Viertel Ersatz im Rahmen der Neubauförderung,
- ein Viertel Ersatz im Rahmen der Modernisierungsförderung (inkl. Änderung/Sonstiges),
- ein Viertel Ersatz über Kooperationen bzw. Vereinbarungen zwischen Vermietern und Kommunen (ohne Landesförderung),
- ein Viertel Verzicht auf Ersatz, solange eine relativ entspannte Wohnungsmarktlage herrscht und Versorgung in nennenswertem Umfang im nicht preisgebundenen Bestand möglich ist.

Insgesamt beinhaltet der Vorschlag demnach das Ziel, dass etwa die Hälfte der entfallenden Bindungen durch im Rahmen von Förderung neu geschaffene Bindungen und ein weiteres Viertel außerhalb der Förderung durch Maßnahmen in Kommunen ersetzt werden. Angesichts der oben dargelegten Befunde zur sozialen Wohnungsversorgung hat diese Empfehlung weiterhin Bestand bzw. das formulierte Ziel nach wie vor Gültigkeit für den Zehnjahreszeitraum 2011 bis 2020. Im Folgenden wird zunächst geprüft, inwiefern das Ziel des Ersatzes von 50% der entfallenden Bindungen durch Förderung in den Jahren 2005 bis 2010 erreicht wurde. Anschließend wird der notwendige Ersatzes von entfallenden Bindungen für 2011 bis 2020 ermittelt.

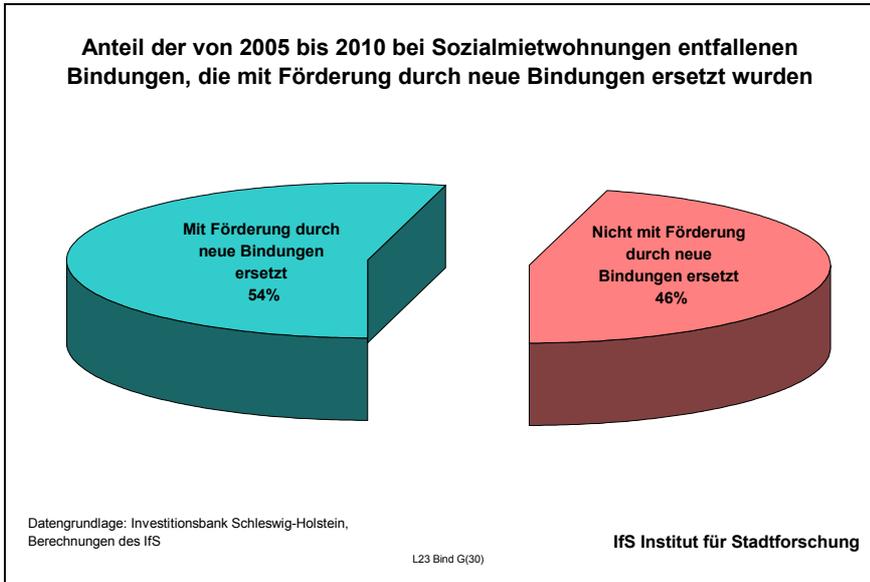
Ohne neue Bindungen hätte sich der gebundene Sozialmietwohnungsbestand in den sechs Jahren 2005 bis 2010 um 14.450 Wohnungen verkleinert. Da in diesem Zeitraum 7.828 neue Bindungen im Rahmen der Förderung neu geschaffen wurden, hat sich die Zahl der Bindungen in den Jahren 2005 bis 2010 um 6.622 verkleinert.<sup>78</sup> Durch die Förderung wurden somit 54% der von 2005 bis 2010 entfallenden Bindungen ersetzt und die Zielgröße von 50% leicht übertroffen (Abbildung 9.28).<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> Der Zahl der im Rahmen der Förderung von 2005 bis 2010 neu geschaffenen Bindungen wurden die Bewilligungen der Jahre 2003 bis 2008 zu Grunde gelegt. Im Rahmen einer vorsichtigen Schätzung wurde ein durchschnittlicher Zeitraum von zwei Jahren von der Bewilligung bis zur Wirksamkeit der damit verbundenen neuen Bindung angenommen.

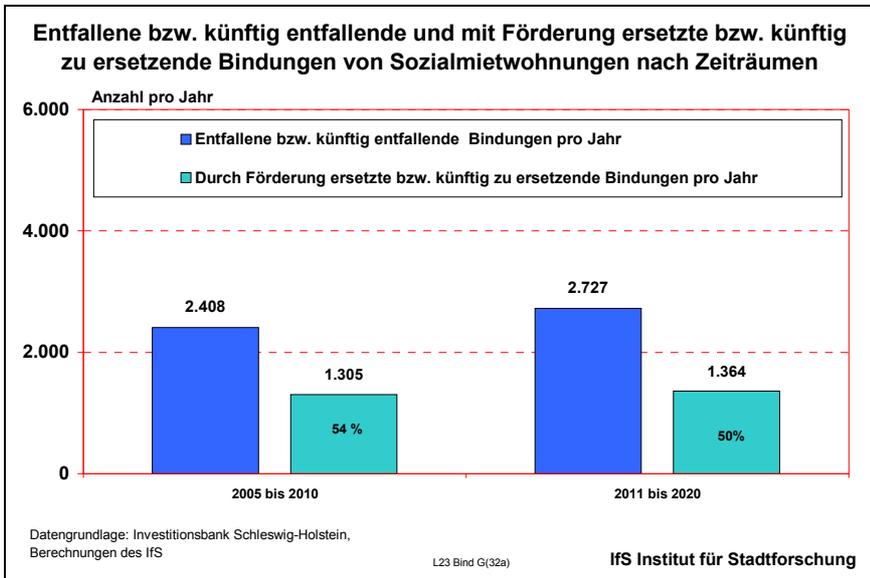
<sup>79</sup> Der Ersatz von Bindungen über Kooperationen/Vereinbarungen zwischen Vermietern und Kommunen ohne Landesförderung kann aufgrund fehlender Informationen nicht bewertet werden.

Abbildung 9.28



Nach den Berechnungen der Investitionsbank wird sich der gebundene Sozialwohnungsbestand von 2011 bis 2020 durch Bindungswegfall um 27.271 Wohnungen verkleinern (ohne neue Bindungen). Pro Jahr sind dies 2.727 Wohnungen und eine ähnliche Größenordnung wie im Zeitraum 2005 bis 2010 mit 2.408 Wohnungen pro Jahr (Abbildung 9.29).

Abbildung 9.29



Insgesamt wären der Zielsetzung von 50% Ersatz entfallender Bindungen durch neue Bindungen im Rahmen der Förderung entsprechend im Zehnjahreszeitraum 2011 bis

2020 13.636 Bindungen zu ersetzen. Pro Jahr sind dies 1.364 Bindungen und etwa gleich viele wie im Zeitraum 2005 bis 2010 ersetzt wurden. Da in den beiden Jahren 2009 und 2010 bereits 5.256 Mietwohnungen gefördert wurden, deren Bindungen aufgrund des durchschnittlich um zwei Jahre verzögerten Einsetzens der Wirksamkeit im Wesentlichen in den Jahren 2011 und 2012 zum Tragen kommen, sind mit diesen bereits knapp 39% der von 2011 bis 2020 gemäß der Zielgröße neu zu schaffenden Bindungen gedeckt. Es sind demnach im verbleibenden Achtjahresförderzeitraum von 2011 bis 2018 noch mindestens 8.380 Bindungen für Mietwohnungen bzw. 1.048 Bindungen pro Jahr durch Förderung zu schaffen, um die Zielgröße zu erreichen bzw. zu übertreffen.

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2011 bis 2014, das die Förderung von jährlich 1.120 Mietwohnungen vorsieht, wird diese Zielgröße erreicht bzw. leicht überschritten. Der hohe Anteil des Neubaus von 780 Mietwohnungen pro Jahr bietet zudem die Möglichkeit, zur strukturellen Anpassung und qualitativen Verbesserung des vorhandenen Sozialwohnungsbestands beizutragen. Dabei sollten vor allem kleine und große Neubausozialwohnungen gebaut werden, die besonders benötigt werden, und ältere und energetisch schlechtere Sozialwohnungen mittlerer Größe, die verstärkt aus der Bindung fallen, ersetzen. Auch bei den Bestandsmaßnahmen, bei denen 2011 bis 2014 jährlich die Förderung von 340 Mietwohnungen vorgesehen ist, sollten die Wohnungsgrößen, die am dringendsten benötigt werden, im Vordergrund stehen.

## 10. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Befunde dieser Studie haben gezeigt, dass die Folgen des demographischen Wandels in Schleswig-Holstein zunehmend sichtbar werden. Die Bevölkerungszahl hat sich seit Mitte der 2000er Jahre nur noch wenig erhöht und ist aktuell bereits von einer Verkleinerung betroffen. Auf den Wohnungsmärkten hat dies dazu geführt, dass sich die Zahl der Haushalte (trotz weiter fortschreitender Haushaltsverkleinerung) ebenfalls nur noch schwach erhöht hat und einzelne Teilgebiete Schleswig-Holsteins bei der Wohnungsnachfrage bereits Stagnationstendenzen aufweisen.

Da die Investoren jedoch auf diese Entwicklung sowohl bei Mehrfamilienhäusern als auch bei 1-2-Familienhäusern mit einem deutlichen Rückgang der Bautätigkeit reagiert haben, hat sich die Zahl der zusätzlichen Wohnungen und Haushalte etwa parallel entwickelt, wodurch sich die Wohnungsmarktlage in den letzten Jahren insgesamt nicht entscheidend verändert hat. Dies gilt auch für die meisten Teilregionen des Landes. Im Wesentlichen haben sich die Ende der 1990er Jahre aufgebauten und regional unterschiedlichen Leerstände nicht wesentlich erhöht oder reduziert.

Der größte Teil des Landes ist von entspannten oder ausgeglichenen Wohnungsmarkterhältnissen geprägt, angespannte Märkte oder Anspannungstendenzen sind nach Angaben der Kommunen am ehesten im Hamburger Umland und bei einzelnen Zentren vorzufinden. Entsprechend unterscheiden sich die Wohnungsleerstände in ihrer Höhe regional, jedoch sind alle Landesteile von Leerständen betroffen, sowohl bei Mehrfamilienhäusern als auch (in nur etwas geringerem Umfang) bei 1-2-Familienhäusern. Angesichts dieser Situation auf den Wohnungsmärkten haben sich die Mieten und die Preise für Wohnimmobilien in den letzten Jahren in Schleswig-Holstein nur wenig verändert.

Nicht nur die aktuelle Situation der Wohnungsmärkte, sondern auch deren künftige Entwicklungsdynamik und Perspektiven unterscheiden sich innerhalb des Landes spürbar: Einzelne Regionen wie das Hamburger Umland und die Oberzentren Kiel und Flensburg werden künftig von einer weiterhin wachsenden Nachfrage geprägt sein, wenngleich diese spürbar geringer ausfällt als in der Vergangenheit. Die meisten übrigen Regionen und Teilgebiete des Landes weisen künftig nur noch eine sehr verhaltene Zunahme der Wohnungsnachfrage auf. Einzelne Städte und Gebiete wie Lübeck, Neumünster sowie Teilgebiete der Kreise Dithmarschen, Steinburg, Plön und Rendsburg-Eckernförde sind bis 2025 von einer schrumpfenden Zahl von Haushalten betroffen.

Die landesweit schrumpfende Bevölkerungszahl und die nur noch geringen Zuwächse bei der Zahl der Haushalte führen dazu, dass künftig in Schleswig-Holstein immer weniger gebaut werden muss, um den Wohnungs- bzw. Neubaubedarf zu decken. Der Neubau-

bedarf für die kommenden 16 Jahre beträgt nur noch weniger als 100.000 Wohnungen bzw. 7% des vorhandenen Wohnungsbestands, wobei weniger als die Hälfte des Neubaubedarfs auf zusätzlichen Haushalten und mehr als die Hälfte auf Bedarfskomponenten wie Ersatzbedarf und Mobilitätsreserve beruht. Mit wenigen Ausnahmen wie dem Hamburger Umland und Flensburg, in denen der Neubaubedarf bis 2025 10% des Bestands übersteigt, besteht in den meisten Regionen nur noch moderater oder sehr geringer Neubaubedarf.

Der insgesamt nur noch begrenzt vorhandene und sich im Zeitverlauf abschwächende Neubaubedarf birgt das große Risiko sich künftig wieder spürbar erhöhender Leerstände, insbesondere für den Fall einer sich künftig erhöhenden Bautätigkeit. In einigen Regionen mit künftig schrumpfender Nachfrage besteht die Gefahr erhöhter Leerstände mittelfristig selbst bei gleich bleibender bzw. sich weiter leicht abschwächender Bautätigkeit. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass es eine speziell auf eigentums- bzw. qualitätsgetragene Nachfrage zielende Sockelbautätigkeit (z. B. altersbezogenes Wohnen, besondere Lagen, spezielle Bau-, Eigentums- und Wohnformen) gibt, die trotz rückläufiger allgemeiner Nachfrage dazu führt, dass ein bestimmtes Niveau nicht unterschritten wird.

Solche Neubauvorhaben werden in etlichen Regionen künftig immer weniger zur Deckung zusätzlicher Nachfrage dienen, sondern verstärkt mit dem vorhandenen Wohnungsbestand in Konkurrenz um eine schrumpfende Wohnungsnachfrage treten. Sowohl von Seiten der Kommunen als von Seiten der Vermieter wird davon ausgegangen, dass Teile des vorhandenen Wohnungsbestands nicht konkurrenzfähig sein werden. Daher ist damit zu rechnen, dass von den Vermietern künftig vermehrt Wohnungsbestände mit Vermietungsproblemen aufgrund fehlender baulicher oder energetischer Qualität vom Markt genommen und teilweise durch Neubau ersetzt werden.

Wie bereits in den letzten Jahren wird daher auch weiterhin eine der speziellen Herausforderungen der Wohnungspolitik darin liegen, mit regionalen Unterschieden in der künftigen Entwicklung, steigenden Überangeboten sowie Abriss und Ersatzneubau umzugehen. Dabei sollte das Ziel verfolgt werden, Entwicklungen, die regionale Ungleichheiten verstärken, möglichst entgegenzuwirken. Seitens des Landes sollten daher bei Maßnahmen, insbesondere der Förderung, (Investitions-)Anreize gesetzt werden, die diesen Zielen entsprechen.

Die großen und mittleren Zentren sollten wie bisher als Wohn- und Arbeitsstandorte gestärkt werden, da sie weitaus mehr als ihre Umlandräume und ländliche Räume von hohen Anteilen von Transfergeldempfängern und Beziehern niedriger Einkommen geprägt sind und die damit verbundenen Lasten in hohem Maße zu tragen haben. Zudem haben die Zentren als Infrastrukturschwerpunkte die Aufgabe, eine ausreichende Versorgung der

Bewohner zu gewährleisten. Zumindest sollte einem Wachstum des Umlands bzw. peripherer Räume zu Lasten der Zentren weiterhin entgegengewirkt werden.

Die verstärkte Einbeziehung des ländlichen Raums in die Analysen dieser Studie hat gezeigt, dass größere Teile des ländlichen Raums in den letzten Jahren in besonderem Maße vom demographischen Wandel betroffen waren und erhebliche Bevölkerungsverluste hinzunehmen hatten. Zwar hat sich die Zahl der Haushalte im ländlichen Raum aufgrund der Haushaltsverkleinerung in den letzten Jahren noch leicht erhöht, es wurden aber etwas mehr Wohnungen gebaut als zur Deckung der Nachfrage notwendig waren, sodass sich der ohnehin relativ hohe Wohnungsleerstand bei Mehrfamilienhäusern und 1-2-Familienhäusern noch leicht vergrößert hat. Auch künftig haben größere Teile des ländlichen Raums ungünstige Entwicklungsperspektiven und werden von einer nur noch sehr gering wachsenden bzw. einer schrumpfenden Wohnungsnachfrage geprägt sein, sodass weiterer Neubau hier besonders die Gefahr schnell wachsender Leerstände birgt. Für die Wohnungspolitik des Landes ergibt sich vor dem Hintergrund schrumpfender Nachfrage im ländlichen Raum die Herausforderung, bei der Neubauförderung werthaltige Projekte zu fördern und nicht bzw. möglichst wenig zur Vergrößerung des Überangebots beizutragen.

Ein weiterer wichtiger Befund dieser Untersuchung ist, dass die bauliche und energetische Erneuerung des Wohnungsbestands insgesamt weiterhin eine große Herausforderung für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft darstellt. Da die gesunkene Bautätigkeit nur noch wenig dazu beiträgt, dass sich der Wohnungsbestand verjüngt und verbessert, haben Bestandsinvestitionen wesentlich an Bedeutung für den Erhalt einer nachfragegerechten Qualität und die Aufwertung des Wohnungsangebots gewonnen. Von vielen Vermietern werden Investitionen in größerem Umfang für dringend notwendig gehalten, damit die Bestände auf dem Wohnungsmarkt weiterhin vermietbar sind. Allerdings stellt sich das Problem, dass umfangreiche Maßnahmen aufgrund der erzielbaren Mieten vielfach nicht wirtschaftlich sind.

Im Zusammenhang mit Bestandsinvestitionen kommt der Landesförderung (in Verbindung mit sonstiger Förderung) daher eine zentrale Bedeutung zu. Zum einen trägt sie zur Wirtschaftlichkeit von Investitionen bei und setzt damit Anreize für die Durchführung von Maßnahmen zur baulichen und energetischen Verbesserung des Bestands. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und Verfolgung der gesteckten Klimaziele. Unter dem Gesichtspunkt besonders hoher Effekte der Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sollte bei der Förderung dem Ersatzneubau als Alternative zu (unrentablen) Bestandsinvestitionen besonderes Augenmerk geschenkt werden. Zum anderen bietet sich aufgrund des gestiegenen Interesses der Vermieter für das Land die Möglichkeit, im Zusammenhang mit der Förderung neue Sozialbindungen zu schaffen. Die Mieten der Wohnungen sollten durch die Förderung auf so preisgünstigem Niveau gehalten werden,

dass der Wohnraum durch die bauliche und energetische Aufwertung nicht für die Versorgung von sozialen Zielgruppen verloren geht.

Die soziale Wohnungsversorgung ist nach den Erkenntnissen dieser Untersuchung weiterhin, auch unter entspannten Wohnungsmarktverhältnissen, eine bedeutende Aufgabe der Wohnungspolitik, und zwar sowohl für das Land als auch für die Kommunen. Die Zahl der Bezieher niedriger Einkommen ist trotz allgemeiner Einkommenssteigerungen in den letzten Jahren nicht gesunken und die Kommunen haben vielfach Schwierigkeiten, Zielgruppen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Im Sozialmietwohnungsbestand entfallende Bindungen sollten daher weiterhin durch im Rahmen der Förderung neu geschaffene Bindungen ersetzt werden. Der Mix zwischen Bestands- und Neubauförderung sollte sich nach den örtlichen Erfordernissen und Möglichkeiten richten. Darüber hinaus sollte der Wegfall von Bindungen durch örtliche Kooperationen und Verträge zur Belegung von Wohnungen zusätzlich abgedeckt werden. Das in den letzten Jahren erzielte Niveau des Ersatzes von Bindungen durch Förderung sollte in den kommenden Jahren zumindest gehalten werden.

Die Ausrichtung der Förderung auf regional unterschiedliche Ziele hat sich als richtig erwiesen und sollte weiter verfolgt werden. Die Förderung sollte sich auf weniger entspannten oder angespannten Märkten, auf denen sich Haushalte mit niedrigen Einkommen oder Zugangsproblemen nur schwer selbst auf dem freien Markt versorgen können, nach wie vor schwerpunktmäßig auf das Ziel der allgemeinen Verbesserung der Versorgungslage bzw. des allgemeinen Ersatzes wegfallender Bindungen richten. Auf entspannten Märkten sollte das Versorgungsziel weiterhin mit stadtentwicklungs- und sozialstrukturellen Zielen verknüpft werden. Hier sollte die Förderung einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung oder Strukturverbesserung von problembehafteten Quartieren leisten und entsprechend mit anderen Förderinstrumenten (Soziale Stadt, Stadtumbau West, energetische Programme der KfW etc.) gebündelt werden. Der Schwerpunkt sollte auf entspannten bzw. schrumpfenden Märkten auf der Bestandsförderung ggf. in Verbindung mit Ersatzneubau (insbesondere aus energetischen Gründen) liegen, auf angespannten Märkten kann die Neubauförderung ein Übergewicht haben.

Die regionale Verteilung der Förderung sollte sich zum einen an der Bedarfssituation im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung, an der aktuellen und künftig zu erwartenden allgemeinen Wohnungsmarktlage und am Umfang des Bindungswegfalls der letzten und kommenden Jahre orientieren. Zum anderen sollten die zu erwartenden Synergien bezogen auf stadtentwicklungs- und sozialstrukturelle sowie energetische Ziele berücksichtigt werden.

Schleswig-Holstein verfügt demnach über gute Voraussetzungen für eine regional differenzierte Wohnungspolitik. Für einen effizienten Fördermitteleinsatz kann das Land auf ein vielfältiges Informationsinstrumentarium zurückgreifen, auf dessen Grundlage sich die unterschiedlichen regionalen und lokalen Bedingungen berücksichtigen lassen. Zum einen verfügen inzwischen nahezu alle Ober- und Mittelzentren über kommunale Wohnungsmarktkonzepte und teilweise zusätzlich über Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK). Bei einigen Ober- und Mittelzentren sind mittlerweile Monitoringsysteme im Aufbau oder geplant, mit denen sich die lokalen Entwicklungen zeitnah nachvollziehen und Veränderungen gegenüber dem Stand der Erstellung der Wohnungsmarktkonzepte erkennen lassen. Das Land sollte daher das Ziel verfolgen, dass die kommunalen Wohnungsmarktkonzepte rechtzeitig fortgeschrieben werden und der Aufbau von kommunalen Monitoringsystemen in den Ober- und Mittelzentren weiter verfolgt wird. Zum anderen steht dem Land das Wohnungsmarktbeobachtungssystem der Investitionsbank zur Verfügung, mit dem sich landesweite und teilräumliche Entwicklungen verfolgen lassen und die Ergebnisse der kommunalen Wohnungsmarktkonzepte und Monitoringsysteme in einen überregionalen Kontext stellen und interpretieren lassen.

Das Land sollte weiterhin den Informationsaustausch zwischen Akteursgruppen sowie die kooperative Entwicklung von Strategien und Maßnahmen auf der lokalen Ebene unterstützen. Vor dem Hintergrund der allgemein und mit der Förderung verfolgten wohnungspolitischen Ziele der Neubau- und Bestandspolitik sowie der Energieeinsparung erscheint dabei für eine Verbreiterung der Wirkungen besonders wichtig, neben den bereits beteiligten möglichst weitere Akteursgruppen, insbesondere die große Gruppe privater Kleingewerbetätiger, zu erreichen und in den Informationsaustausch und die Kooperationen einzubeziehen.

## Literatur

Arge Kiel (2009): Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.: Unsere alten Häuser sind besser als ihr Ruf (Heft 1/09, Nr. 238), Kiel September 2009.

Arge Kiel (2010): Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.: Unsere neuen Häuser verbrauchen mehr als sie sollten (Heft 1/10, Nr. 239), Kiel März 2010.

Arge Kiel (2011): Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.: Wohnungsbau in Deutschland - 2011. Modernisierung oder Bestandsschutz, Kiel März 2011.

BBSR (2010): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungsmärkte im Wandel - Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, BBSR-Berichte KOMPAKT 01/2010, Bonn 2010.

BBSR (2011): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Handel mit Wohnungsportfolios weiter auf niedrigem Niveau, BBSR-Berichte KOMPAKT 03/2011, Bonn 2011.

BMVBS (2010): Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Mehrfachverkäufe von Mietwohnungsbeständen, Forschungen Heft 146, Studie des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Bonn 2010.

BMWi (2011): Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (Hrsg.): Jahreswirtschaftsbericht 2011, Berlin Januar 2011.

Bremer Energie Institut (2007): Bremer Energie Institut (Federführung)/Institut Wohnen und Umwelt/Institut für Statistik der Universität Bremen: Effekte des KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms 2005 und 2006, Bremen 2007.

Bremer Energie Institut (2008): Bremer Energie Institut (Federführung)/Institut Wohnen und Umwelt/Institut für Statistik der Universität Bremen: Effekte des KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms 2007, Bremen 2008.

Bremer Energie Institut (2009): Bremer Energie Institut (Federführung)/Institut Wohnen und Umwelt/Institut für Statistik der Universität Bremen: Effekte des KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms 2008, Bremen 2009.

Bremer Energie Institut (2010): Bremer Energie Institut (Federführung)/Institut Wohnen und Umwelt/Institut für Statistik der Universität Bremen: Effekte der Förderfälle des Jahres

2009 des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms und des Programms "Energieeffizient Sanieren", Bremen 2010.

BulwienGesa (2009): BulwienGesa AG: Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Ahrensburg, Berlin Oktober 2009.

co2online (2010): co2online gemeinnützige GmbH: Heizenergieverbrauch in Deutschland. Eine quantitative Auswertung von 950.000 Gebäudedatensätzen, erhoben von der co2online gemeinnützige GmbH, Stand: 12.8.2010.

Dankowski (2011): Dankowski, Raimund: Die Rahmenbedingungen müssen stimmen: Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Schleswig-Holstein investiert in den Klimaschutz. Vortrag am 21.02.2011, 3. Klimapakt-Fachtagung in Kiel.

Deutsche Bundesbank (2010): Deutsche Bundesbank (Hrsg.): Perspektiven der deutschen Wirtschaft - Gesamtwirtschaftliche Vorausschätzungen. In: Monatsbericht Dezember 2010, S. 15 ff.

Empirica (2011): Empirica AG (Hrsg.): Miet- und Kaufpreis-Ranking im 4. Quartal 2010 - inserierte Angebotsmieten und Angebotspreise, Verfasser: Braun, R., Berlin/Bonn/Leipzig.

F+B (2009): F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH: Wohnungsmarktkonzept Bad Oldesloe. Fachgutachten zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Bad Oldesloe 2009. Schlussbericht, Hamburg Mai 2009.

GdW (2010): GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2010/2011 - Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik 2010, Berlin 2010 sowie Jahrgänge 2002 bis 2009.

Gewos (2007a): GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH: Kieler Wohnungsmarktkonzept, Teil 1, Hamburg März 2007.

Gewos (2007b): GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH: Kieler Wohnungsmarktkonzept, Teil 2, Hamburg Mai 2007.

Gewos (2009a): GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH: Wohnungsmarktkonzept Norderstedt, Teil 1, Hamburg März 2009.

Gewos (2009b): GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH: Wohnungsmarktkonzept Norderstedt, Teil 2, Hamburg Mai 2009.

Gewos (2010a): GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH: Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland. Eine Untersuchung für das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen. Aktualisierung 2010, Hamburg 2010.

Gewos (2010b): GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH: Wohnungsmarktkonzept Wedel, Hamburg April 2010.

Gewos (2010c): GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH: Wohnungsmarktkonzept Bad Segeberg - Wahlstedt, Hamburg Dezember 2010.

Gewos (2010d): GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH: Wohnungsmarktkonzept Mölln, Hamburg Dezember 2010.

Hengstenberg (2010): Hengstenberg, Joachim, Verbraucher im Fokus. Vortrag vom 22.2.2010, 2. Klimapakt-Fachtagung in Kiel.

IfS (2004): IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Arbeitshilfe 3: Regionalisierte Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose bis 2015 - Ergebnisse für die 18 mittleren Zentren, vier Oberzentren und das Land Schleswig-Holstein, erarbeitet im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Berlin 2004.

IfS (2005): IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020. Gutachten im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Berlin 2005.

IfS (2008): IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Wohnungsmarktkonzepte und Monitoring. Fortschreibung der vergleichenden Auswertung von Wohnungsmarktkonzepten und Einbeziehung des Handlungsfelds Energieeinsparung im Bereich Wohnen, Berlin 2008.

Innenministerium (2011): Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.): Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein. Vorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Kiel 2011.

InWIS (2009): InWIS Forschung & Beratung GmbH Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Heide, Bochum November 2009.

KfW (2010): KfW-Bankengruppe: Förderreport 2009. Stand 31.12.2009, Frankfurt am Main 2010.

KfW (2011): KfW-Bankengruppe: Förderreport 2010. Stand 31.12.2010, Frankfurt am Main 2011.

Michelsen (2009): Michelsen, Carsten: Energieeffiziente Wohnimmobilien stehen im Osten und Süden der Republik. In: Wirtschaft im Wandel 9/2009, S. 380-388.

Michelsen (2010): Michelsen, Carsten: Im Fokus: Der lange Weg zur Energieeffizienz von Immobilien - Ergebnisse des ista-IWH-Energieeffizienzindex. In: Wirtschaft im Wandel 3/2010, S. 136-141.

Michelsen/Müller-Michelsen (2010): Michelsen, Claus/Müller-Michelsen, Silke: Energieeffizienz im Altbau: Werden die Sanierungspotenziale überschätzt? Ergebnisse auf Grundlage des ista-IWH-Energieeffizienzindex. In: Wirtschaft im Wandel 9/2010, S. 447-455.

Walberg (2011): Walberg, Dietmar: EnEV 2009 ff. Entwicklung - Evaluation - Baukosten: Ausblick. Vortrag am 21.02.2011, 3. Klimapakt-Fachtagung in Kiel.

# **Tabellenanhang**



## Tabellen zu Kapitel 2

Anhang Tabelle 1

<b>Bevölkerungsentwicklung und Anteil Nichtdeutscher nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)</b>				
Teilgebiet	Bevölkerungs-	Veränderung	Veränderung	Anteil
	stand am 31.12.2009	2009 gegenüber 2005	2005 gegenüber 2001	Nichtdeutscher 2009
<b>Oberzentren</b>	<b>613.498</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,1%</b>	<b>8%</b>
Kiel	238.281	1,6%	0,9%	9%
Lübeck	209.818	-0,9%	-0,8%	7%
Flensburg	88.502	2,8%	1,9%	8%
Neumünster	76.897	-1,5%	-2,0%	6%
<b>Umlandräume Oberzentren</b>	<b>324.708</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,3%</b>	<b>3%</b>
Umland Kiel	141.371	0,5%	1,0%	3%
Umland Lübeck	99.444	-0,1%	1,1%	4%
Umland Flensburg	55.263	-0,2%	1,6%	5%
Umland Neumünster	28.630	-0,5%	2,9%	2%
<b>Mittelzentren im Umland Hamburg</b>	<b>352.848</b>	<b>0,9%</b>	<b>1,8%</b>	<b>7%</b>
Geesthacht	29.243	-0,5%	0,8%	8%
Elmshorn	48.444	0,2%	1,5%	9%
Pinneberg	42.314	2,1%	5,0%	11%
Wedel (Holstein)	32.221	0,6%	-0,6%	8%
Kaltenkirchen	19.865	0,9%	7,2%	6%
Norderstedt	71.970	0,9%	-1,0%	6%
Ahrensburg	30.858	2,4%	1,5%	6%
Reinbek/Glinde/Wentorf	53.729	1,1%	3,8%	5%
Bad Oldesloe	24.204	0,3%	2,1%	6%
<b>Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg</b>	<b>405.237</b>	<b>1,5%</b>	<b>2,4%</b>	<b>4%</b>
<b>Umland Hamburg gesamt</b>	<b>758.085</b>	<b>1,2%</b>	<b>2,1%</b>	<b>6%</b>
<b>Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	<b>215.332</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>6%</b>
Brunsbüttel	13.228	-3,8%	-1,1%	4%
Heide	20.747	0,0%	1,1%	7%
Mölln	18.492	0,1%	0,5%	6%
Husum	22.216	-1,5%	-0,2%	4%
Eutin	17.184	0,1%	1,5%	5%
Eckernförde	22.755	-1,7%	-0,7%	3%
Rendsburg	28.192	-1,0%	-2,6%	8%
Schleswig	24.061	0,0%	-2,5%	6%
Bad Segeberg	15.874	-0,3%	-1,1%	6%
Itzehoe	32.583	-1,7%	-0,9%	8%
<b>Mittelzentren gesamt</b>	<b>568.180</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,8%</b>	<b>7%</b>
<b>Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	<b>160.016</b>	<b>-1,0%</b>	<b>1,6%</b>	<b>3%</b>
Umland Brunsbüttel	4.318	-4,2%	-0,6%	4%
Umland Heide	13.700	-0,1%	0,0%	2%
Umland Mölln	6.844	-1,3%	3,3%	2%
Umland Husum	11.029	1,1%	3,9%	2%
Umland Eutin	21.258	-0,6%	1,2%	3%
Umland Eckernförde	5.903	-1,7%	-1,3%	2%
Umland Rendsburg	41.982	-1,3%	2,2%	3%
Umland Schleswig	17.094	-0,4%	2,1%	2%
Umland Bad Segeberg	19.355	-0,9%	1,6%	4%
Umland Itzehoe	18.533	-2,2%	0,7%	4%
<b>Sonstige Gemeinden/ländliche Räume</b>	<b>760.388</b>	<b>-1,3%</b>	<b>1,0%</b>	<b>3%</b>
Sonstige in Umlandkreisen Hamburgs	128.581	-0,5%	2,1%	4%
Sonstige in Nachbarkreisen Kiels	145.698	-1,9%	1,0%	3%
Sonstige in nördlichen Kreisen	234.534	-0,9%	0,9%	4%
Sonstige in Ostholstein	93.763	-0,8%	1,7%	4%
Sonstige in südwestlichen Kreisen	157.812	-2,1%	-0,3%	3%
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>2.832.027</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>5%</b>

Datengrundlage: Statistisches Amt

L23 Bev

Anhang Tabelle 2

Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung 2009 nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)					
Teilgebiet	0 bis	20 bis	40 bis	60 und	gesamt
	20 Jahre	40 Jahre	60 Jahre	mehr Jahre	
<b>Oberzentren</b>	<b>18%</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>26%</b>	<b>100%</b>
Kiel	17%	31%	29%	23%	100%
Lübeck	18%	25%	28%	29%	100%
Flensburg	18%	31%	27%	25%	100%
Neumünster	20%	23%	29%	27%	100%
<b>Umlandräume Oberzentren</b>	<b>20%</b>	<b>19%</b>	<b>32%</b>	<b>30%</b>	<b>100%</b>
Umland Kiel	20%	18%	31%	30%	100%
Umland Lübeck	19%	19%	32%	31%	100%
Umland Flensburg	21%	20%	31%	28%	100%
Umland Neumünster	23%	20%	33%	25%	100%
<b>Mittelzentren im Umland Hamburg</b>	<b>19%</b>	<b>22%</b>	<b>30%</b>	<b>28%</b>	<b>100%</b>
Geesthacht	19%	22%	31%	27%	100%
Elmshorn	21%	25%	30%	25%	100%
Pinneberg	19%	24%	30%	27%	100%
Wedel (Holstein)	18%	21%	30%	31%	100%
Kaltenkirchen	23%	25%	31%	21%	100%
Norderstedt	18%	23%	30%	29%	100%
Ahrensburg	20%	20%	30%	30%	100%
Reinbek/Glinde/Wentorf	19%	20%	31%	30%	100%
Bad Oldesloe	21%	23%	31%	25%	100%
<b>Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>33%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>
<b>Umland Hamburg gesamt</b>	<b>20%</b>	<b>21%</b>	<b>32%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>
<b>Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	<b>19%</b>	<b>23%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>100%</b>
Brunsbüttel	20%	21%	31%	29%	100%
Heide	19%	25%	28%	28%	100%
Mölln	19%	22%	30%	30%	100%
Husum	19%	23%	28%	30%	100%
Eutin	19%	21%	29%	30%	100%
Eckernförde	19%	21%	30%	30%	100%
Rendsburg	20%	25%	28%	27%	100%
Schleswig	17%	23%	29%	30%	100%
Bad Segeberg	20%	22%	30%	28%	100%
Itzehoe	19%	23%	30%	28%	100%
<b>Mittelzentren gesamt</b>	<b>19%</b>	<b>23%</b>	<b>30%</b>	<b>28%</b>	<b>100%</b>
<b>Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>31%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>
Umland Brunsbüttel	23%	21%	31%	26%	100%
Umland Heide	21%	20%	32%	27%	100%
Umland Mölln	21%	22%	32%	26%	100%
Umland Husum	25%	21%	29%	24%	100%
Umland Eutin	20%	20%	31%	29%	100%
Umland Eckernförde	21%	20%	34%	25%	100%
Umland Rendsburg	21%	20%	31%	27%	100%
Umland Schleswig	23%	20%	31%	26%	100%
Umland Bad Segeberg	21%	22%	32%	25%	100%
Umland Itzehoe	21%	20%	32%	27%	100%
<b>Sonstige Gemeinden/ländliche Räume</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>31%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>
Sonstige in Umlandkreisen Hamburgs	22%	21%	32%	25%	100%
Sonstige in Nachbarkreisen Kiels	21%	21%	32%	25%	100%
Sonstige in nördlichen Kreisen	21%	21%	30%	27%	100%
Sonstige in Ostholstein	18%	19%	31%	32%	100%
Sonstige in südwestlichen Kreisen	21%	20%	31%	28%	100%
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>20%</b>	<b>22%</b>	<b>31%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>

Anhang Tabelle 3

<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)</b>				
Teilgebiet	Beschäftigte			
	am Wohnort		am Arbeitsort	
	Veränderung 2005 bis 2009	pro 1.000 Einwohner	Veränderung 2005 bis 2009	pro 1.000 Einwohner
<b>Oberzentren</b>	<b>3,8%</b>	<b>300</b>	<b>5,1%</b>	<b>414</b>
Kiel	5,4%	308	4,4%	437
Lübeck	3,6%	297	6,1%	388
Flensburg	2,4%	277	3,4%	412
Neumünster	1,0%	309	7,0%	412
<b>Umlandräume Oberzentren</b>	<b>4,9%</b>	<b>305</b>	<b>5,2%</b>	<b>193</b>
Umland Kiel	4,4%	298	5,0%	185
Umland Lübeck	5,8%	320	-1,7%	196
Umland Flensburg	3,4%	285	15,2%	220
Umland Neumünster	6,3%	329	13,5%	168
<b>Mittelzentren im Umland Hamburg</b>	<b>5,6%</b>	<b>353</b>	<b>1,3%</b>	<b>352</b>
Geesthacht	3,6%	354	0,3%	301
Elmshorn	5,9%	346	-5,0%	313
Pinneberg	11,4%	350	-0,7%	244
Wedel (Holstein)	3,4%	328	-7,3%	299
Kaltenkirchen	6,5%	371	2,1%	387
Norderstedt	4,6%	387	0,6%	427
Ahrensburg	6,1%	327	15,8%	506
Reinbek/Glinde/Wentorf	3,9%	347	2,3%	310
Bad Oldesloe	6,3%	338	3,6%	401
<b>Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg</b>	<b>6,8%</b>	<b>349</b>	<b>11,7%</b>	<b>222</b>
<b>Umland Hamburg gesamt</b>	<b>6,2%</b>	<b>351</b>	<b>5,4%</b>	<b>282</b>
<b>Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	<b>2,2%</b>	<b>292</b>	<b>4,1%</b>	<b>470</b>
Brunsbüttel	3,1%	317	-4,1%	433
Heide	2,6%	273	6,7%	496
Mölln	4,7%	300	-5,1%	288
Husum	2,7%	283	14,8%	582
Eutin	0,0%	273	-0,5%	384
Eckernförde	1,2%	280	-1,3%	305
Rendsburg	0,5%	283	8,5%	586
Schleswig	-1,6%	276	6,2%	509
Bad Segeberg	3,1%	365	-7,0%	565
Itzehoe	5,3%	300	6,5%	480
<b>Mittelzentren gesamt</b>	<b>4,4%</b>	<b>330</b>	<b>2,5%</b>	<b>397</b>
<b>Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	<b>5,2%</b>	<b>320</b>	<b>2,1%</b>	<b>195</b>
Umland Brunsbüttel	7,9%	336	13,6%	182
Umland Heide	5,1%	313	8,7%	191
Umland Mölln	10,5%	350	26,7%	165
Umland Husum	11,7%	300	11,9%	103
Umland Eutin	3,9%	289	-4,8%	163
Umland Eckernförde	2,9%	320	9,2%	94
Umland Rendsburg	3,8%	325	5,1%	277
Umland Schleswig	4,9%	309	-1,5%	127
Umland Bad Segeberg	3,9%	347	9,5%	244
Umland Itzehoe	6,1%	329	-22,0%	162
<b>Sonstige Gemeinden/ländliche Räume</b>	<b>5,2%</b>	<b>306</b>	<b>3,7%</b>	<b>206</b>
Sonstige in Umlandkreisen Hamburgs	7,5%	330	1,5%	202
Sonstige in Nachbarkreisen Kiels	4,7%	304	2,6%	163
Sonstige in nördlichen Kreisen	5,4%	299	5,9%	230
Sonstige in Ostholstein	2,9%	295	2,9%	260
Sonstige in südwestlichen Kreisen	4,9%	303	3,3%	179
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>5,0%</b>	<b>316</b>	<b>4,7%</b>	<b>290</b>

Anhang Tabelle 4

<b>Einkünfte pro Steuerpflichtigem 2004 nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)</b>	
<b>Teilgebiet</b>	<b>Euro</b>
<b>Oberzentren</b>	<b>26.786</b>
Kiel	26.885
Lübeck	27.160
Flensburg	26.218
Neumünster	26.058
<b>Umlandräume Oberzentren</b>	<b>33.754</b>
Umland Kiel	34.623
Umland Lübeck	32.933
Umland Flensburg	33.273
Umland Neumünster	33.247
<b>Mittelzentren im Umland Hamburg</b>	<b>33.432</b>
Geesthacht	29.369
Elmshorn	30.748
Pinneberg	32.487
Wedel (Holstein)	32.687
Kaltenkirchen	31.769
Norderstedt	32.592
Ahrensburg	37.022
Reinbek/Glinde/Wentorf	39.046
Bad Oldesloe	31.645
<b>Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg</b>	<b>37.266</b>
<b>Umland Hamburg gesamt</b>	<b>35.456</b>
<b>Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	<b>27.426</b>
Brunsbüttel	31.578
Heide	26.301
Mölln	26.867
Husum	27.298
Eutin	28.445
Eckernförde	28.859
Rendsburg	24.857
Schleswig	26.474
Bad Segeberg	29.404
Itzehoe	27.045
<b>Mittelzentren gesamt</b>	<b>31.278</b>
<b>Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	<b>30.488</b>
Umland Brunsbüttel	27.563
Umland Heide	28.589
Umland Mölln	30.699
Umland Husum	29.653
Umland Eutin	29.111
Umland Eckernförde	31.604
Umland Rendsburg	31.116
Umland Schleswig	32.307
Umland Bad Segeberg	29.034
Umland Itzehoe	32.528
<b>Sonstige Gemeinden/ländliche Räume</b>	<b>28.347</b>
Sonstige in Umlandkreisen Hamburgs	30.036
Sonstige in Nachbarkreisen Kiels	29.751
Sonstige in nördlichen Kreisen	27.957
Sonstige in Ostholstein	26.171
Sonstige in südwestlichen Kreisen	27.506
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>30.718</b>
Datengrundlage: Statistisches Amt	
L23 WiSo	

Anhang Tabelle 5

<b>Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) an der Bevölkerung nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)</b>	
<b>Teilgebiet</b>	<b>Anteil an der Bevölkerung</b>
<b>Oberzentren</b>	<b>14,1%</b>
Kiel	14,2%
Lübeck	14,2%
Flensburg	13,4%
Neumünster	14,0%
<b>Umlandräume Oberzentren</b>	<b>5,0%</b>
Umland Kiel	4,8%
Umland Lübeck	5,3%
Umland Flensburg	5,2%
Umland Neumünster	4,2%
<b>Mittelzentren im Umland Hamburg</b>	<b>8,3%</b>
Geesthacht	11,4%
Elmshorn	13,0%
Pinneberg	9,2%
Wedel (Holstein)	9,1%
Kaltenkirchen	9,2%
Norderstedt	6,1%
Ahrensburg	5,3%
Reinbek/Glinde/Wentorf	4,6%
Bad Oldesloe	9,8%
<b>Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg</b>	<b>4,0%</b>
<b>Umland Hamburg gesamt</b>	<b>6,0%</b>
<b>Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	<b>13,3%</b>
Brunsbüttel	11,1%
Heide	17,6%
Mölln	11,8%
Husum	12,4%
Eutin	11,8%
Eckernförde	9,4%
Rendsburg	17,6%
Schleswig	14,4%
Bad Segeberg	10,6%
Itzehoe	13,2%
<b>Mittelzentren gesamt</b>	<b>10,2%</b>
<b>Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	<b>5,4%</b>
Umland Brunsbüttel	7,0%
Umland Heide	5,8%
Umland Mölln	5,1%
Umland Husum	4,5%
Umland Eutin	7,2%
Umland Eckernförde	3,7%
Umland Rendsburg	4,9%
Umland Schleswig	4,1%
Umland Bad Segeberg	7,5%
Umland Itzehoe	4,6%
<b>Sonstige Gemeinden/ländliche Räume</b>	<b>6,4%</b>
Sonstige in Umlandkreisen Hamburgs	7,0%
Sonstige in Nachbarkreisen Kiels	5,5%
Sonstige in nördlichen Kreisen	5,5%
Sonstige in Ostholstein	8,1%
Sonstige in südwestlichen Kreisen	7,2%
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>8,3%</b>
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Amt	

## Tabellen zu Kapitel 3

### Anhang Tabelle 6

<b>Struktur und Veränderung des Wohnungsbestands nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)</b>			
<b>Teilgebiet</b>	<b>Wohnungen (WE) Anteil in</b>	<b>Wohnungen (WE) Veränderung</b>	<b>Fertiggestellte WE Anteil in</b>
	<b>1-2-Familienhäusern 2009</b>	<b>2009 gegenüber 2005</b>	<b>1-2-Familienhäusern 2006-2009</b>
<b>Oberzentren</b>	<b>27%</b>	<b>0,9%</b>	<b>59%</b>
Kiel	20%	0,8%	63%
Lübeck	32%	1,2%	56%
Flensburg	25%	1,7%	52%
Neumünster	41%	-0,4%	78%
<b>Umlandräume Oberzentren</b>	<b>64%</b>	<b>2,7%</b>	<b>73%</b>
Umland Kiel	64%	2,6%	77%
Umland Lübeck	59%	2,9%	65%
Umland Flensburg	70%	2,7%	76%
Umland Neumünster	84%	2,6%	77%
<b>Mittelzentren im Umland Hamburg</b>	<b>43%</b>	<b>2,4%</b>	<b>57%</b>
Geesthacht	46%	2,5%	35%
Elmshorn	40%	2,1%	53%
Pinneberg	40%	2,3%	84%
Wedel (Holstein)	34%	1,0%	45%
Kaltenkirchen	45%	2,6%	46%
Norderstedt	42%	2,6%	45%
Ahrensburg	48%	2,9%	60%
Reinbek/Glinde/Wentorf	47%	2,5%	69%
Bad Oldesloe	47%	3,1%	72%
<b>Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg</b>	<b>67%</b>	<b>3,5%</b>	<b>77%</b>
<b>Umland Hamburg gesamt</b>	<b>55%</b>	<b>2,9%</b>	<b>69%</b>
<b>Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	<b>45%</b>	<b>1,3%</b>	<b>50%</b>
Brunsbüttel	57%	0,3%	97%
Heide	55%	1,2%	51%
Mölln	52%	1,9%	44%
Husum	51%	1,7%	58%
Eutin	44%	1,3%	66%
Eckernförde	41%	1,3%	43%
Rendsburg	33%	1,3%	34%
Schleswig	38%	1,9%	42%
Bad Segeberg	46%	0,8%	62%
Itzehoe	42%	1,1%	61%
<b>Mittelzentren gesamt</b>	<b>43%</b>	<b>2,0%</b>	<b>55%</b>
<b>Umlandräume Mittelzentren</b>	<b>77%</b>	<b>2,1%</b>	<b>83%</b>
Umland Brunsbüttel	81%	0,8%	80%
Umland Heide	87%	2,8%	91%
Umland Mölln	84%	2,1%	100%
Umland Husum	85%	2,9%	85%
Umland Eutin	69%	2,0%	73%
Umland Eckernförde	89%	2,2%	94%
Umland Rendsburg	72%	1,7%	87%
Umland Schleswig	87%	2,3%	96%
Umland Bad Segeberg	70%	2,3%	65%
Umland Itzehoe	75%	2,0%	79%
<b>Sonstige Gemeinden/ländliche Räume</b>	<b>71%</b>	<b>2,3%</b>	<b>70%</b>
Sonstige in Umlandkreisen Hamburgs	71%	2,5%	77%
Sonstige in Nachbarkreisen Kiels	76%	1,8%	85%
Sonstige in nördlichen Kreisen	73%	2,9%	65%
Sonstige in Ostholstein	56%	2,4%	57%
Sonstige in südwestlichen Kreisen	75%	1,4%	74%
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>54%</b>	<b>2,1%</b>	<b>68%</b>

## Tabellen zu Kapitel 6

Anhang Tabelle 7

Entwicklung der Nachfrage und des Neubaubedarfs bis 2025 in Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)							
Teilgebiet	Bevölkerung 2009	Veränderung 2010-2025		Wohnungsneubaubedarf 2010-2025			
		Bevölkerung in %	Haushalte in %	Gesamt	davon in		Gesamt in % des Bestands
					1-2-Fam.-häusern	Mehrfam.-häusern	Anteil in 1-2-Fam.-häusern
<b>Oberzentren</b>	613.498	0%	2%	18.225	6.972	11.253	38%
Kiel	238.281	4%	4%	8.876	3.371	5.504	38%
Lübeck	209.818	-3%	-2%	3.385	1.436	1.949	42%
Flensburg	88.502	7%	9%	5.781	2.060	3.720	36%
Neumünster	76.897	-8%	-4%	184	105	79	57%
<b>Umlandräume Oberzentren</b>	324.708	-3%	3%	10.370	7.945	2.425	77%
Umland Kiel	141.371	-3%	3%	4.106	3.378	728	82%
Umland Lübeck	99.444	-3%	3%	3.274	2.174	1.099	66%
Umland Flensburg	55.263	-1%	6%	2.282	1.817	465	80%
Umland Neumünster	28.630	-4%	2%	708	576	133	81%
<b>Mittelzentren im Umland Hamburg</b>	352.848	2%	6%	16.777	9.424	7.354	56%
Geesthacht	29.243	-2%	4%	1.092	670	422	61%
Reinbek/Glinde/Wentorf	53.729	1%	6%	2.442	1.366	1.076	56%
Ahrensburg	30.858	6%	10%	2.105	1.061	1.044	50%
Bad Oldesloe	24.204	3%	7%	1.273	734	539	58%
Kaltenkirchen	19.865	3%	8%	1.045	658	387	63%
Norderstedt	71.970	0%	4%	2.811	1.714	1.097	61%
Elmshorn	48.444	3%	7%	2.567	1.288	1.280	50%
Pinneberg	42.314	3%	7%	2.226	1.271	954	57%
Wedel (Holstein)	32.221	0%	3%	1.215	660	555	54%
<b>Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg</b>	405.237	4%	8%	22.454	15.877	6.577	71%
<b>Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	215.332	-5%	1%	4.778	2.916	1.862	61%
Mölin	18.492	-1%	5%	749	447	303	60%
Bad Segeberg	15.874	-5%	-1%	171	108	63	63%
Eckernförde	22.755	-5%	0%	336	220	116	66%
Rendsburg	28.192	-4%	0%	509	314	196	62%
Eutin	17.184	-1%	5%	834	429	405	51%
Itzehoe	32.583	-7%	-1%	483	338	145	70%
Brunsbüttel	13.228	-8%	-2%	106	77	29	73%
Heide	20.747	-4%	1%	526	341	185	65%
Husum	22.216	-6%	1%	546	337	209	62%
Schleswig	24.061	-4%	1%	517	304	213	59%
<b>Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg</b>	160.016	-5%	2%	4.107	3.273	834	80%
Umland Mölin*	6.844	-2%	6%	268	215	52	80%
Umland Bad Segeberg	19.355	-3%	2%	489	367	122	75%
Umland Eckernförde*	5.903	-8%	-2%	59	53	6	89%
Umland Rendsburg	41.982	-6%	0%	669	540	128	81%
Umland Eutin	21.258	-3%	5%	887	640	247	72%
Umland Itzehoe	18.533	-7%	1%	387	335	53	86%
Umland Brunsbüttel*	4.318	-10%	-3%	6	5	1	87%
Umland Heide	13.700	-4%	3%	412	361	51	88%
Umland Husum	11.029	-2%	6%	424	309	115	73%
Umland Schleswig	17.094	-4%	3%	507	448	59	88%
<b>Sonstige Gemeinden/ländliche Räume</b>	760.388	-5%	1%	18.760	14.106	4.655	75%
Sonstige Gemeinden des Kreises Herzogtum Lauenburg	66.183	-2%	4%	2.378	1.592	786	67%
Sonstige Gemeinden des Kreises Segeberg	57.277	-2%	4%	1.869	1.367	502	73%
Sonstige Gemeinden des Kreises Pinneberg*	5.121	-8%	-4%	1	1	0	100%
Sonstige Gemeinden des Kreises Plön	60.412	-8%	-2%	564	505	59	89%
Sonstige Gemeinden des Kreises Rendsburg-Eckernförde	85.286	-5%	1%	1.729	1.266	462	73%
Sonstige Gemeinden des Kreises Steinburg	73.171	-9%	-1%	1.051	838	213	80%
Sonstige Gemeinden des Kreises Dithmarschen	84.641	-8%	-2%	498	469	29	94%
Sonstige Gemeinden im Kreis Nordfriesland	132.526	-3%	4%	5.334	4.142	1.192	78%
Sonstige Gemeinden im Kreis Schleswig-Flensburg	102.008	-6%	0%	1.756	1.531	225	87%
Sonstige Gemeinden in Ostholstein	93.763	-3%	3%	3.580	2.395	1.185	67%
<b>Schleswig-Holstein</b>	2.832.027	-2%	3%	95.472	60.512	34.960	63%

\* eingeschränkte Aussagekraft der Prognose wegen geringer Einwohnerzahl des Gebiets

Datengrundlage: Statistisches Amt, Landesplanung, BBSR, Berechnungen des IfS

L23 Prog klein

## Tabellen zu Kapitel 7

### Anhang Tabelle 8

Befragte und Wohnungen nach Einwohnerzahl des Schwerpunkortes				
Einwohner	Befragte		Wohnungen	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Überregional/ohne Schwerpunkt	5	10%	9.900	8%
Unter 10.000 Einwohner	6	13%	1.970	2%
10.000-24.999 Einwohner	12	25%	14.418	11%
25.000-49.999 Einwohner	5	10%	4.390	3%
50.000-99.999 Einwohner	8	17%	20.196	16%
100.000 und mehr Einwohner	12	25%	79.045	61%
Insgesamt	48	100%	129.919	100%
Datengrundlage: IfS-Befragung Vermieter 2010				

### Anhang Tabelle 9

Befragte und Wohnungen nach Lage des Schwerpunkortes				
Schwerpunkt des Wohnungsbestandes	Befragte		Wohnungen	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Überregional/ohne Schwerpunkt	5	10%	9.900	8%
Kreisfreie Städte	18	38%	96.141	74%
Umlandkreise Hamburg	11	23%	9.836	8%
Nachbarkreise Kiel	2	4%	549	0%
Nordwestliche Landkreise und Ostholstein	12	25%	13.493	10%
Insgesamt	48	100%	129.919	100%
Datengrundlage: IfS-Befragung Vermieter 2010				

### Anhang Tabelle 10

Anzahl der Befragten nach Anzahl der eigenen und verwalteten Wohnungen						
Anzahl der Wohnungen	eigener Bestand		verwalteter Bestand/ WE der Mitglieder		Gesamt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
0	14	29%	17	35%	0	0%
1 bis 500	11	23%	15	31%	17	35%
501 bis 1.000	4	8%	6	13%	8	17%
1.001 bis 3.000	13	27%	5	10%	10	21%
3.001 bis 5.000	2	4%	0	0%	4	8%
5.001 und mehr	4	8%	5	10%	9	19%
Insgesamt	48	100%	48	100%	48	100%
Datengrundlage: IfS-Befragung Vermieter 2010						

### Anhang Tabelle 11

Unternehmen/Vereine nach Anteil der Wohnungen mit Investitionsbedarf und Zeitabschnitten						
Anteil der Wohnungen mit Investitionen am Bestand	Zeitpunkt des Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarfs					
	innerhalb der nächsten fünf Jahre		in sechs bis zehn Jahren		später als zehn Jahre	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
0 %	7	16%	8	18%	0	0%
über 0% bis 25%	23	52%	18	41%	3	7%
über 25% bis 50%	14	32%	18	41%	19	43%
über 50% bis 75%	0	0%	0	0%	9	20%
über 75% bis unter 100%	0	0%	0	0%	6	14%
100%	0	0%	0	0%	7	16%
Insgesamt	44	100%	44	100%	44	100%
Datengrundlage: IfS-Befragung Vermieter 2010						

## Tabellen zu Kapitel 8

Anhang Tabelle 12

Förderzusagen der KfW Bankengruppe in energetischen Programmen des KfW-Schwerpunkts Wohnen in Schleswig-Holstein und Deutschland						
Zeitraum	2006	2007	2008	2009	2010	2006-2010
<b>Schleswig-Holstein</b>						
	Förderzusagen in Mio. €					
Energieeffizient Bauen (Kredit)	62	91	154	175	247	729
Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus (Kredit)	161	82	100	138	136	617
Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen (Kredit)	52	35	49	87	59	282
Energieeffizient Sanieren - Zuschuss	-	0	1	3	5	9
	Förderzusagen pro Bestandswohnung in €					
Energieeffizient Bauen (Kredit)	45	66	111	126	176	521
Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus (Kredit)	117	59	72	99	97	441
Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen (Kredit)	38	25	35	62	42	201
Energieeffizient Sanieren - Zuschuss	-	0	1	2	4	6
	Geförderte Wohnungen (Anzahl)					
Energieeffizient Bauen (Kredit)	1.528	2.138	4.195	3.894	5.355	17.110
Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus (Kredit)	8.915	2.961	4.127	4.849	4.241	25.093
Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen (Kredit)	4.095	3.231	3.921	5.700	3.771	20.718
Energieeffizient Sanieren - Zuschuss		123	430	7.515	15.393	23.461
	Geförderte Wohnungen in % des Wohnungsbestands					
Energieeffizient Bauen (Kredit)	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	1,2%
Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus (Kredit)	0,7%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	1,8%
Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen (Kredit)	0,3%	0,2%	0,3%	0,4%	0,3%	1,5%
Energieeffizient Sanieren - Zuschuss		0,0%	0,0%	0,5%	1,1%	1,7%
<b>Deutschland insgesamt</b>						
	Förderzusagen in Mio. €					
Energieeffizient Bauen (Kredit)	2.097	2.101	2.389	3.094	3.654	13.335
Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus (Kredit)	3.202	1.926	2.841	3.772	3.292	15.033
Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen (Kredit)	1.246	740	1.086	1.898	1.653	6.623
Energieeffizient Sanieren - Zuschuss	-	15	26	99	147	287
	Förderzusagen pro Bestandswohnung in €					
Energieeffizient Bauen (Kredit)	53	53	60	77	91	332
Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus (Kredit)	81	48	71	94	82	374
Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen (Kredit)	32	19	27	47	41	165
Energieeffizient Sanieren - Zuschuss	-	0	1	2	4	7
	Geförderte Wohnungen (Anzahl)					
Energieeffizient Bauen (Kredit)	55.476	49.083	54.466	69.744	84.245	313.014
Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus (Kredit)	147.797	83.559	122.016	132.700	110.576	596.648
Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen (Kredit)	123.045	62.740	91.760	152.815	129.784	560.144
Energieeffizient Sanieren - Zuschuss		4.922	12.241	262.027	628.197	907.387
	Geförderte Wohnungen in % des Wohnungsbestands					
Energieeffizient Bauen (Kredit)	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,8%
Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus (Kredit)	0,4%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	1,5%
Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen (Kredit)	0,3%	0,2%	0,2%	0,4%	0,3%	1,4%
Energieeffizient Sanieren - Zuschuss		0,0%	0,0%	0,7%	1,6%	2,3%
<b>Schleswig-Holstein in Relation zum Bund (Bund=100)</b>						
	Förderzusagen pro Bestandswohnung					
Energieeffizient Bauen (Kredit)	85,3	124,7	185,5	162,6	194,1	157,0
Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus (Kredit)	145,0	122,6	101,3	105,2	118,6	117,8
Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen (Kredit)	120,4	136,2	129,8	131,8	102,5	122,2
Energieeffizient Sanieren - Zuschuss		0,0	110,7	87,1	97,7	90,0
	Geförderte Wohnungen relativ zum Wohnungsbestand					
Energieeffizient Bauen (Kredit)	79,4	125,4	221,6	160,5	182,5	156,9
Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus (Kredit)	174,0	102,0	97,3	105,1	110,1	120,7
Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen (Kredit)	96,0	148,3	122,9	107,3	83,4	106,2
Energieeffizient Sanieren - Zuschuss		72,0	101,1	82,5	70,3	74,2

Datengrundlagen: KfW (2010), KfW (2011), Destatis, eigene Rechnungen

L23 Energ

Anhang Tabelle 13

Eingespartes CO <sub>2</sub> durch Reduzierung des Energiebedarfs für Raumwärme und Warmwasser bei durch die soziale Wohnraumförderung Schleswig-Holstein geförderten Beständen 2009-2010									
Art der Maßnahme mit erreichtem energetischem Standard <sup>1)</sup>	Primärenergiebedarf in kWh				Wohnungen	Gebäudenutzfläche		eingespartes CO <sub>2</sub> -Äquivalent <sup>3)</sup> in t	Anteil an CO <sub>2</sub> -Ersparnis geförderter Maßnahmen
	IST bzw. MUSS-Standard <sup>2)</sup>	geförderter Standard <sup>2)</sup>	Differenz gefördert zu IST bzw. MUSS <sup>2)</sup>			m <sup>2</sup>	Anteil an geförderten Maßnahmen		
<b>I. Mietwohnungsbau gefördert</b>									
Abriss/Neubau	EH 70	250	47,5/38	202,5/212	645	48.001	13,0%	2.931	26,5%
Abriss/Neubau	EH 55	250	40/32	210/218	531	45.050	12,2%	3.595	32,5%
Neubau	EH 70	65/52	47,5/38	17,5/14	832	61.675	16,7%	223	2,0%
Neubau	EH 55	65/52	40/32	210/218	1.011	68.044	18,4%	405	3,7%
Modernisierung	EH 115	170	75,5/60	125/110	379	28.470	7,7%	799	7,2%
Modernisierung	EH 100	170	65/52	105/118	28	1.714	0,5%	79	0,7%
Modernisierung	EH 70	170	47,5/38	122,5/132	187	14.448	3,9%	451	4,1%
Sanierung	EH 100	170	65/52	105/118	379	25.018	6,8%	753	6,8%
Sanierung	EH 85	170	44	126	41	3.026	0,8%	97	0,9%
Sanierung	EH 70	170	47,5/38	122,5/132	765	24.914	6,7%	778	7,0%
Mietwohnungsbau gefördert insg.					4.798	320.361	86,7%	10.112	91,5%
<b>II. Eigentumsbereich</b>									
Neubau auf EH 70		65/52	47,5/38	17,5/14		398	0,1%	2	0,0%
Altbau auf EH 70		170/100	47,5/38	122,5/62		1.319	0,4%	27	0,2%
Altbau auf Neubau-Standard		170/100	65/52	105/48		7.428	2,0%	131	1,2%
kein Standard auf EH 70		155	47,5/38	107,5/117		3.486	0,9%	107	1,0%
kein Standard auf Neubau-Standard		155	65/52	90/103		11.124	3,0%	285	2,6%
kein Standard auf Altbau-Standard		155	100	55		25.518	6,9%	388	3,5%
Eigentumsbereich insgesamt						49.274	13,3%	941	8,5%
<b>Geförderte Maßnahmen insgesamt</b>						369.635	100,0%	11.052	100,0%
<b>Nachrichtlich: Mietwohnungsbau frei finanziert<sup>4)</sup></b>									
Abriss/Neubau	EH 70	250	47,5/38	202,5/212	150	11.302		705	
Abriss/Neubau	EH 55	250	40/32	210/218	270	16.237		1.381	
Neubau	EH 70	65/52	47,5/38	17,5/14	170	12.524		45	
Neubau	EH 55	65/52	40/32	210/218	788	61.211		349	
Sanierung	EH 70	170	47,5/38	122,5/132	396	44.998		1.412	
Mietwohnungsbau frei finanziert insg.					1.774	146.270		3.892	
<sup>1)</sup> EH/Effizienzhaus bezogen auf den jeweils gültigen Referenzwert der EnEV 2007 (bis 30.09.2009) und EnEV 2009 (Referenzwert=100) <sup>2)</sup> variierende zu erreichende Primärenergiebedarfe nach EnEV 2007 (bis 30.09.2009) bzw. EnEV 2009 <sup>3)</sup> Bei der Energieeinsparung wurde beim Mietwohnungsbau ein Energieträgermix von jeweils einem Drittel Gas, Öl und Fernwärme zugrunde gelegt; bei Eigentumsmaßnahmen variiert der Energieträgermix. <sup>4)</sup> Wohnungen, die bei anteilig geförderten Projekten (nur Teilbestände gefördert) frei finanziert errichtet/saniert werden Datengrundlage: Arge Kiel/Innenministerium Schleswig-Holstein									

**Tabellen zu Kapitel 9**

**Anhang Tabelle 14**

<b>Ausgewählte Familientypen nach Haushaltsnettoeinkommen 2009</b>									
Familientyp	Anzahl der Haushalte mit einem monatlichen Familiennettoeinkommen von ... bis unter ... €								
	Insgesamt	unter 900	900-1.300	1.300-1.500	1.500-1.700	1.700-2000	2.000-2300	2.300 u. m.	ohne Angabe
Ehepaare	630.000	/	31.000	29.000	32.000	52.000	56.000	359.000	62.000
ohne Kinder	347.000	/	25.000	22.000	23.000	37.000	34.000	166.000	34.000
mit Kindern	283.000	/	5.000	7.000	9.000	15.000	21.000	194.000	28.000
mit 1 Kind	124.000	/	/	/	/	8.000	11.000	80.000	14.000
mit 2 u. m. Kindern	120.000	/	/	/	/	/	8.000	87.000	11.000
Alleinerziehende	89.000	/	18.000	10.000	8.000	9.000	7.000	/	5.000
mit 1 Kind	57.000	/	14.000	7.000	/	5.000	/	/	/
Alleinerziehende Mütter	77.000	/	17.000	9.000	7.000	8.000	6000	/	/
Familientyp	Anzahl der Haushalte mit einem monatlichen Familiennettoeinkommen von ... bis unter ... €								
	Insgesamt	unter 900	900-1.300	1.300-1.500	1.500-1.700	1.700-2000	2.000-2300	2.300 u. m.	ohne Angabe
Ehepaare	100%	1%	5%	5%	5%	8%	9%	57%	10%
ohne Kinder	100%	2%	7%	6%	7%	11%	10%	48%	10%
mit Kindern	100%	1%	2%	2%	3%	5%	7%	69%	10%
mit 1 Kind	100%	9%				6%	9%	65%	11%
mit 2 u. m. Kindern	100%	12%				7%	73%	9%	
Alleinerziehende	100%	/	20%	11%	9%	10%	8%	/	6%
mit 1 Kind	100%	/	25%	12%	/	9%	/	/	/
Alleinerziehende Mütter	100%	/	22%	12%	9%	10%	8%	/	/
/ keine Ausweisung									
Datengrundlage: Statistisches Amt									
L23 SW									

Anhang Tabelle 15

Veränderung des gebundenen Sozialwohnungsbestands in den Ober- und Mittelzentren bis 2025						
Zentren	Wohnungs- bestand 2009	Anzahl gebundene Sozialmietwohnungen*			Anteil gebundener Wohnungen am Bestand	
		2009	2025	Veränderung	2009	2025
<b>Kreisfreie Städte</b>						
Kiel	131.371	9.423	3.779	-59,9%	7,2%	2,9%
Lübeck	114.387	9.726	6.068	-37,6%	8,5%	5,3%
Flensburg	48.124	3.325	1.928	-42,0%	6,9%	4,0%
Neumünster	41.201	3.019	1.565	-48,2%	7,3%	3,8%
<b>Umlandkreise Hamburg</b>						
Norderstedt	37.446	2.319	935	-59,7%	6,2%	2,5%
Elmshorn	24.039	2.277	1.450	-36,3%	9,5%	6,0%
Pinneberg	21.088	1.709	1.228	-28,1%	8,1%	5,8%
Wedel	17.092	602	306	-49,2%	3,5%	1,8%
Ahrensburg	15.977	604	414	-31,5%	3,8%	2,6%
Geesthacht	14.592	576	280	-51,4%	3,9%	1,9%
Reinbek	12.811	231	136	-41,1%	1,8%	1,1%
Bad Oldesloe	11.676	739	244	-67,0%	6,3%	2,1%
Kaltenkirchen	9.022	1.199	694	-42,1%	13,3%	7,7%
Mölln	8.970	626	326	-47,9%	7,0%	3,6%
Bad Segeberg	8.669	551	259	-53,0%	6,4%	3,0%
Wahlstedt	4.323	738	151	-79,5%	17,1%	3,5%
<b>Nachbarkreise Kiel</b>						
Rendsburg	15.910	1.493	562	-62,4%	9,4%	3,5%
Eckernförde	11.857	1.102	629	-42,9%	9,3%	5,3%
<b>Nördliche Kreise und Ostholstein</b>						
Schleswig	13.734	935	287	-69,3%	6,8%	2,1%
Husum	12.382	420	126	-70,0%	3,4%	1,0%
Eutin	9.033	370	136	-63,2%	4,1%	1,5%
<b>Südwestliche Kreise</b>						
Itzehoe	17.894	1.359	1.036	-23,8%	7,6%	5,8%
Heide	11.079	355	268	-24,5%	3,2%	2,4%
Brunsbüttel	6.434	812	194	-76,1%	12,6%	3,0%
<b>Summe Zentren/sonstige Gemeinden</b>						
Kreisfreie Städte/Oberzentren	335.083	25.493	13.340	-47,7%	7,6%	4,0%
Mittelzentren Umlandkreise Hamburg	185.705	12.171	6.423	-47,2%	6,6%	3,5%
Sonstige Gemeinden Umlandkreise Hamburg	267.709	7.200	3.939	-45,3%	2,7%	1,5%
Mittelzentren Nachbarkreise Kiel	27.767	2.595	1.191	-54,1%	9,3%	4,3%
Sonstige Gemeinden Nachbarkreise Kiel	159.638	5.862	2.854	-51,3%	3,7%	1,8%
Mittelzentren nördl. Kreise/Ostholstein	35.149	1.725	549	-68,2%	4,9%	1,6%
Sonstige Gemeinden nördl. Kreise/Ostholstein	256.521	6.952	3.375	-51,5%	2,7%	1,3%
Mittelzentren südwestliche Kreise	35.407	2.526	1.498	-40,7%	7,1%	4,2%
Sonstige Gemeinden südwestliche Kreise	96.659	1.937	725	-62,6%	2,0%	0,8%
<b>Schleswig-Holstein insgesamt</b>	<b>1.399.638</b>	<b>66.461</b>	<b>33.894</b>	<b>-49,0%</b>	<b>4,7%</b>	<b>2,4%</b>
* mit Zweckbindung im 1. Förderweg oder in der Vereinbarten Förderung						
Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein						
						L23 Bind