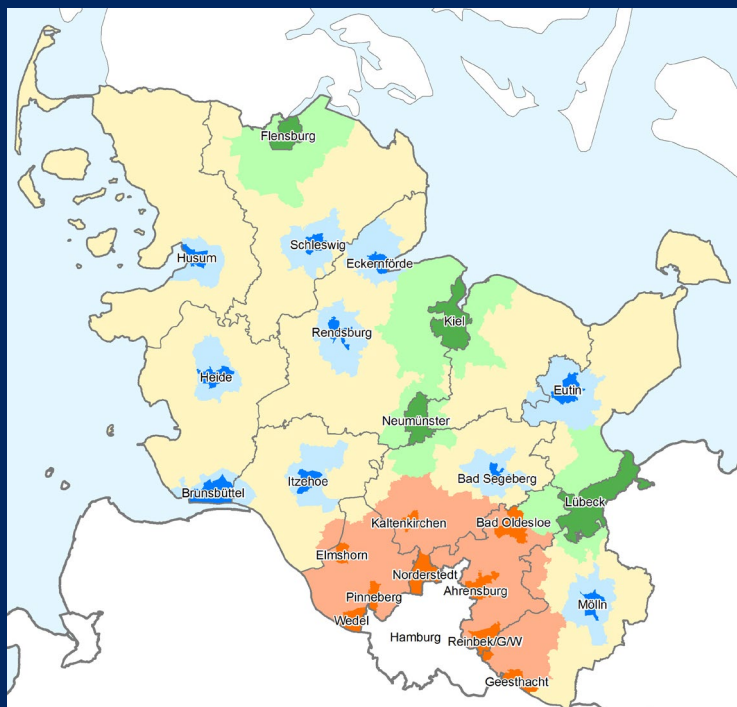


Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030

Kurzfassung



Inhaltsverzeichnis

I	Zentrale Ergebnisse und Schlussfolgerungen.....	1
1.	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.....	1
1.1.	Schleswig Holstein ist ein wachsendes Land	1
1.2.	Mittelfristig bestimmt zwar wieder das Geburtendefizit die Einwohnerzahl	1
1.3.	Die Zahl der Haushalte steigt jedoch langfristig an	1
1.4.	Schleswig-Holstein ist demographisch gespalten	5
1.5.	In manchen Regionen drohender Leerstand aufgrund schrumpfender Nachfrage	5
1.6.	Nachfragegerechte Angebote.....	5
1.7.	Es fehlen vor allem Wohnungen für junge Familien	6
2.	Regionale Bedarfe, Dringlichkeit und Hemmnisse des Neubaus.....	7
2.1.	Hoher Neubaubedarf – vor allem in der nahen Zukunft.....	7
2.2.	Regionale Besonderheiten – was muss wo gebaut werden?	10
2.3.	Neubau auch in Schrumpfungsregionen - Reaktivierung von Ortskernen vor Neuausweisung von Bauland.....	13
3.	Vergleich mit anderen Prognosen	16
4.	Mietenentwicklung 2016 – Kurzblick über die Ergebnisse des Mietenmonitorings 2016.....	17
4.1.	Bestand und Bedarf an Sozialwohnungen	19
5.	Empfehlungen empirica	20
5.1.	Neubau in allen Preissegmenten erforderlich	21
5.2.	Flaschenhals ist immer noch das Bauland.....	22
5.3.	Nur beherzte Angebotsausweitung kann lokale Knappheiten beseitigen	23
6.	Empfehlungen aus Sicht der Kommunen	24
6.1.	Baulandmangel.....	24
6.2.	Förderpolitik	25
7.	Wesentliche Schlussfolgerungen aus Sicht der Wohnraumförderung	25
II	Tabellenanhang.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte in Schleswig-Holstein 1995 bis 2014 sowie Prognose bis 2030	2
Abbildung 2: Median-Angebotsmiete 2008-2016	19
Abbildung 3: Indexvergleich Angebotsmieten und Verbraucherpreise	19
Abbildung 4: Fertigstellungen in Schleswig-Holstein 1995-2015 und Prognosen bis 2030	21
Abbildung 5: Hemmnisse für Investitionen in den Neubau in Schleswig-Holstein.....	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zentrale Ergebnisse – Demographie in Schleswig-Holstein Kurzfristig bis 2019 (oF = ohne Flüchtlinge; mF = mit Flüchtlingen)	2
Tabelle 2: Soll-Verteilung der Nachfragegruppen im Neubau	7
Tabelle 3: Zentrale Ergebnisse – Neubau in Schleswig-Holstein	8
Tabelle 4: Jährlicher Neubaubedarf nach Regionstypen in Schleswig-Holstein	11
Tabelle 5: Vergleich mit anderen landesweiten Prognosen	17

I Zentrale Ergebnisse und Schlussfolgerungen

1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

1.1. SCHLESWIG HOLSTEIN IST EIN WACHSENDES LAND

Während in den Jahren vor 2010 die Zuwanderung (aus dem Ausland) nach Schleswig-Holstein eher rückläufig war, kam es hier in den letzten Jahren zu einer Trendumkehr. Seit 2010 steigen die Wanderungsgewinne schnell wieder an: zuerst aus Südeuropa als Folge der Finanzkrise, dann aus Osteuropa und zuletzt aus dem Nahen Osten und Afrika. Hinzu kommt die zunehmende Suburbanisierung aus Hamburg. Im Ergebnis entstanden immer mehr Knappheiten am Wohnungsmarkt. In den (Ober-)Zentren wurden die resultierenden Engpässe zusätzlich verstärkt im Zuge der Wanderungen innerhalb des Landes. So erlebt Schleswig-Holstein seit 2011 verstärkt Preissteigerungen bei Kauf und Miete.

1.2. MITTELFRISTIG BESTIMMT ZWAR WIEDER DAS GEBURTENDEFIZIT DIE EINWOHNERZAHLE

Basis für die im Folgenden beschriebenen Prognosen ist der Stichtag 31.12. 2014. Damals lebten in Schleswig-Holstein 2,831 Mio. Menschen. Landesweit wird diese Einwohnerzahl zunächst noch weiter wachsen. Das ließen bereits ältere Prognosen des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2015 erwarten, bei denen die fluchtbedingte Zuwanderung allerdings noch nicht ausreichend berücksichtigt war (vgl. Abb. 1 W2/2015 und Tab. 1). Damals wurde ein Maximum der Bevölkerung von 2,851 Mio. für das Jahr 2020 erwartet.¹ Eine neuere Prognose des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2016 berücksichtigt den zusätzlichen Wanderungsschub. Infolgedessen steigt das erwartete Bevölkerungsmaximum auf 2,904 Mio. Menschen im Jahr 2020 (Abb. 1 W2/2016). Aber auch diese Vorausberechnung erwartet ein Abschmelzen der Einwohnerzahl in den 2020er Jahren – dann wird das Geburtendefizit wieder zunehmend größer ausfallen als die Zuwanderung.

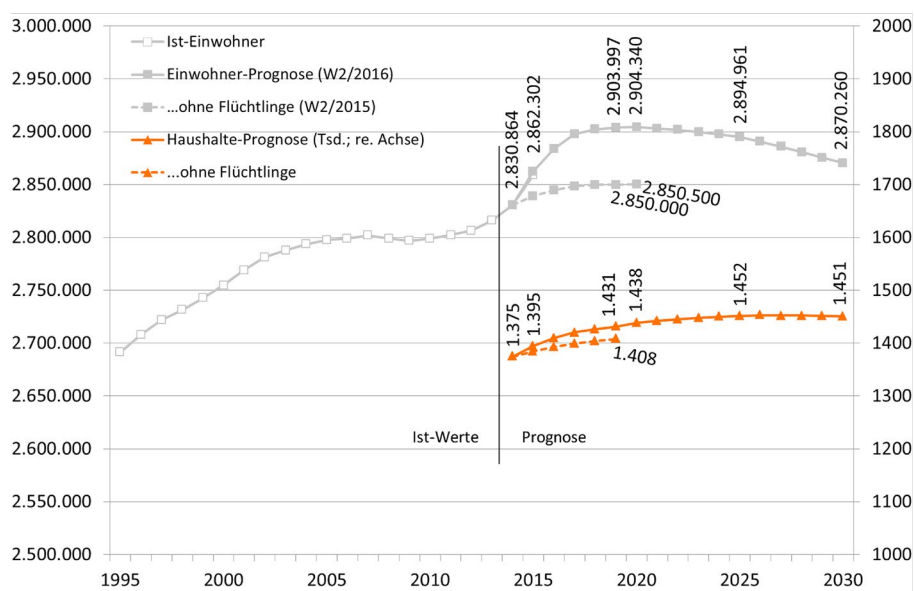
1.3. DIE ZAHL DER HAUSHALTE STEIGT JEDOCH LANGFRISTIG AN

Neben der reinen Einwohnerzahl ist für den Wohnungsmarkt die Zahl der Haushalte von entscheidender Bedeutung. Im Jahr 2014 verteilt sich die Bevölkerung auf 1,375 Mio. Haushalte. Auch diese Zahl wird in der Zukunft weiter steigen, anders als die reine Einwohnerzahl sogar bis zum Jahr 2026 auf dann 1,452 Mio. – auch danach sinkt sie nicht, sondern

¹ Bei einer mittleren jährlichen Zuwanderung nach Deutschland von 200.000 Menschen aus dem Ausland (Variante W2/2015). Selbst bei einer Zuwanderung von 100.000 Menschen wäre die Einwohnerzahl bis 2019 noch auf 2,839 Mio. gestiegen (W1/2015).

verharrt auf diesem Niveau (vgl. Abb. 1 und Tab. 1). Das ist möglich aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen und der damit einhergehenden Kinderlosigkeit bzw. Versingelung. Im Ergebnis werden bis zum Jahr 2030 hierzulande rund 76 Tsd. Haushalte mehr leben als im Basisjahr der Prognose 2014. Knapp drei Viertel dieses Nachfragezuwachses entfallen aufgrund der starken Zuwanderung dabei auf die kurze Frist 2015-19 (vgl. Tabelle 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte in Schleswig-Holstein 1995 bis 2014 sowie Prognose bis 2030²



„W2/2016“: Erhöhte Flüchtlingszuwanderung nach Schleswig-Holstein in den Jahren 2015 bis 2019

„...ohne Flüchtlinge“: Außenwanderungssaldo Deutschland sinkt von zunächst 500 Tsd. bis zum Jahr 2021 auf 200 Tsd. Personen (W2/2015). Haushaltsgröße Flüchtlinge = 2,3 Personen.

Tabelle 1: Zentrale Ergebnisse - Demographie in Schleswig-Holstein
Kurzfristig bis 2019 (oF = ohne Flüchtlinge; mF = mit Flüchtlingen)³

Demographische Entwicklung 2014, 2019 ohne (oF) und 2019 mit Flüchtlingen (mF)						
		2014	2019 oF	2019 mF	2014-19 oF	2014-19 mF
Einwohner	Tsd.	2.831	2.850	2.904	0,7%	2,6%
Haushalte	Tsd.	1.375	1.408	1.434	2,4%	4,3%
Haushaltsgröße		2,06	2,02	2,03	-1,7%	-1,6%

Langfristig bis 2030

Demographische Entwicklung 2014, 2020, 2030					
		2014	2020	2030	
Einwohner	Tsd.	2.831	2.904	2.870	2,6%
Haushalte	Tsd.	1.375	1.438	1.451	4,6%
Haushaltsgröße		2,06	2,02	1,98	-1,9%

2 Quelle: Berechnungen empirica, Einwohnerzahlen Statistisches Bundesamt und Statistikamt Nord
3 Berechnungen empirica, Einwohnerzahlen Statistisches Bundesamt und Statistikamt Nord

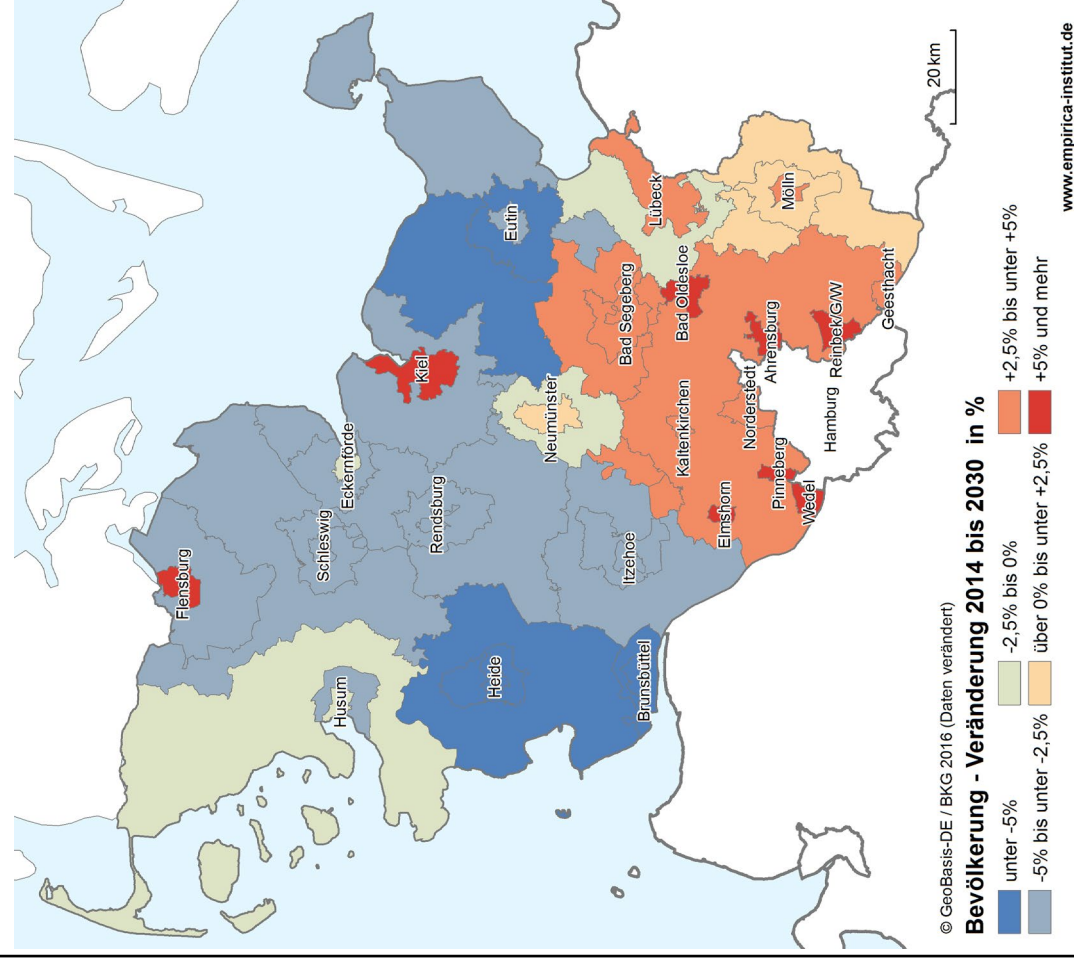
Kasten 1: Annahmen zum kurz- und langfristigen wohnungsmarktrelevanten Verhalten der Flüchtlinge

Prognosen zum wohnungsmarktrelevanten Verhalten der Flüchtlinge sind schwierig. Denn noch gibt es keine Anhaltspunkte dafür, in welchem Familienzusammenhang und in welchen Wohnformen sie langfristig leben werden (Umfang Familiennachzug, Eigenheim vs. Geschosswohnung, Miete vs. Eigentum).

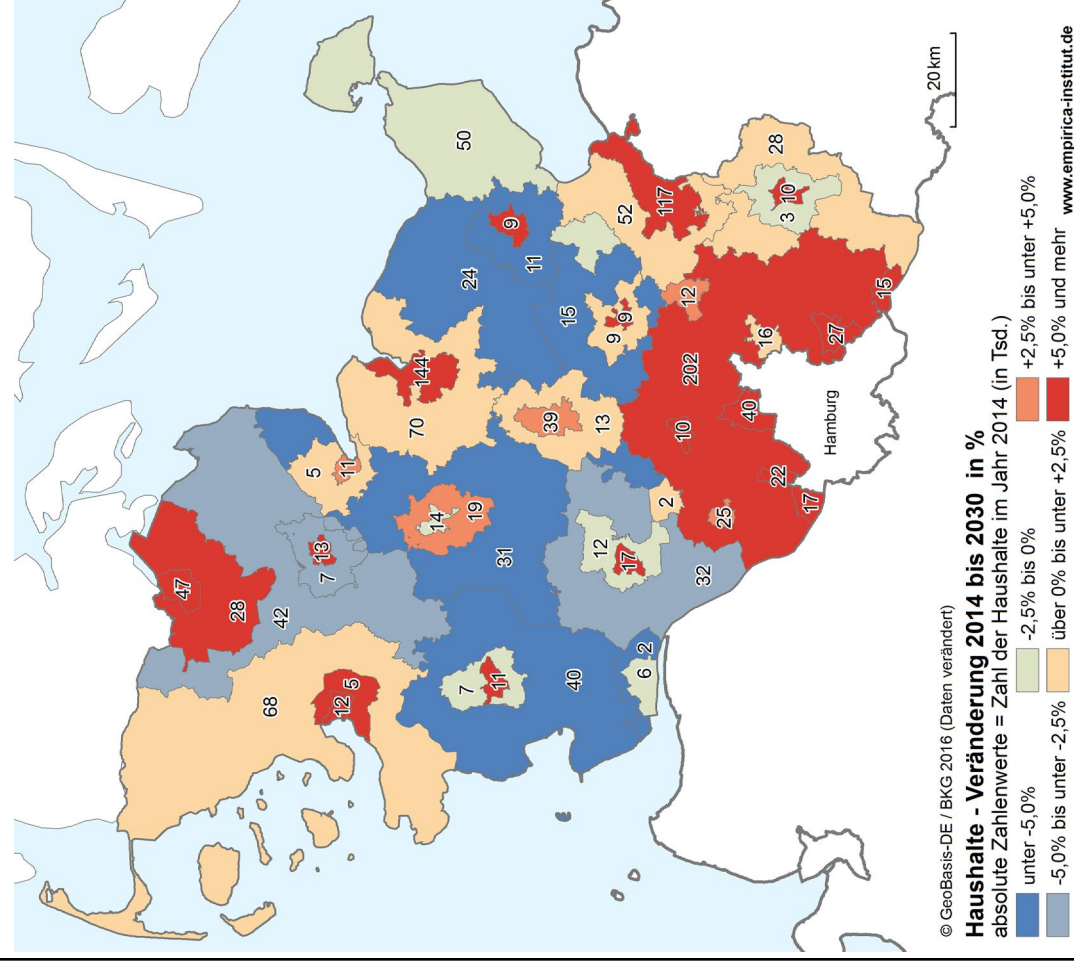
Es werden deswegen vereinfachende Annahmen getroffen. Demnach unterscheiden sich die Flüchtlinge im Fünfjahreszeitraum 2015-19 zunächst erheblich hinsichtlich ihres wohnungsmarktrelevanten Verhaltens von den bisherigen Einwohnern: sie bilden annahmegemäß nicht nur größere Haushalte, sondern leben zudem alle zur Miete in einer Geschosswohnung. Für die lange Frist wird dagegen eine Angleichung in dem Sinne unterstellt, dass Flüchtlinge bis zum Jahr 2030 nicht nur vergleichbare Haushaltsstrukturen aufweisen wie die alteingesessenen Haushalte, sondern auch vergleichbare Einfamilienhausquoten und Wohneigentumsquoten. Die Wohneigentums-/Eigenheimquote wird für Flüchtlinge jedoch gedeckelt bei 34,5% - dies entspricht der Quote aus dem aktuellsten Mikrozensus 2014 für Haushalte mit Migrationshintergrund.

Als „Flüchtlinge“ werden jeweils diejenigen Personen behandelt, die in der Bevölkerungsprognose von 2016 (W2/2016; vgl. Abb.1) gegenüber der Prognose von 2015 (W2/2015) zusätzlich in Schleswig-Holstein wohnen. Diese Abgrenzung stellt nur eine grobe Annäherung dar, weil auch die Prognose von 2015 schon eine hohe Zuwanderung aus dem Ausland unterstellt hat – und darunter bereits einen gewissen Anteil an Flüchtlingen. Diese Ungenauigkeit ist in der aktuellen Situation und für die kurze Frist aber hinnehmbar. In fünf Jahren wird man mehr über das wohnungsmarktrelevante Verhalten der Flüchtlinge wissen und darauf aufbauend dann verbesserte Prognosen für die lange Frist vornehmen können.

Karte 1: Entwicklung der Bevölkerung 2014 bis 2030



Karte 2: Entwicklung der Haushalte 2014 bis 2030



Annahme: Haushaltsgroße Flüchtlinge 2,3 Personen und Angleichung bis 2030

Quelle: Statistikamt Nord (Einwohner-) und empirica (Haushaltszahlen)

1.4. SCHLESWIG-HOLSTEIN IST DEMOGRAPHISCH GESPALTEN

Die demographische Entwicklung offenbart deutliche Unterschiede zwischen Stadt und Land sowie dem wachstumsstarken Süden und der absehbaren Schrumpfung in weiten Teilen des restlichen Landes (vgl. Karten 1 und 2). Auf der einen Seite werden verstädterte Gebiete wie das Hamburger Umland und Oberzentren und Mittelzentren bis etwa 2030 kontinuierlich wachsen. Auf der anderen Seite stehen das Umland der Ober- und Mittelzentren sowie die sonstigen Gemeinden. Zwar werden diese Regionen kurzfristig ebenfalls noch steigende Haushaltszahlen verbuchen, das Maximum ist jedoch schon um 2020 erreicht. Das Umland der Mittelzentren wird im Jahr 2030 nur noch so viele Haushalte beherbergen wie schon im Jahr 2014.

1.5. IN MANCHEN REGIONEN DROHENDER LEERSTAND AUFGRUND SCHRUMPFENDER NACHFRAGE

In der Folge erleben manche Regionen zwar heute noch steigende Wohnungsnachfrage und benötigen daher Neubau, sie haben jedoch schon in absehbarer Zukunft ihr Maximum überschritten und werden danach deutlich weniger Wohnraumbedarf haben. Jede Wohnung aber, die im Hinblick auf den vermutlich höchsten Bedarf heute dringend benötigt und gebaut wird, führt danach zu Leerstand. Deswegen darf die hohe Überschussnachfrage in der Gegenwart nicht dazu verführen, Wohnungen beliebiger Qualität auf den Markt zu bringen. Vielmehr war es noch nie so wichtig wie heute, qualitativ hochwertige Wohnungen zu bauen, die auch künftig noch den steigenden Ansprüchen der Nachfrager gerecht werden. Dies gilt für alle Teile des Landes, aber insbesondere für den ländlichen Raum. Der heutige Neubau muss daher ganz gezielt an den langfristigen Bedarfen orientiert sein, um langfristige Folgekosten zu vermeiden.

1.6. NACHFRAGEGERECHTE ANGEBOTE

Eine große Bedeutung kommt dabei dem Lebensphasenwohnen zu: Die Menschen legen immer mehr Wert auf Wohnungen, die den Anforderungen des aktuellen Lebenszyklus entsprechen. Das betrifft die Lage, aber auch die Größe, den Zuschnitt und vor allem den Preis der Wohnung. In den Zentren suchen zuwandernde Singles zentrale Wohnungen und insbesondere gut Verdienende konkurrieren dabei mit kinderlosen Paaren, aber auch mit Familien. Bei der Wohnungswahl steht für Familien dann weniger die Wohnfläche selbst, als vielmehr die Zahl der Zimmer im Vordergrund. Wenn die passende Wohnung nicht zu finden ist oder das Budget sprengt, sind sie jedoch eher zu Kompromissen bereit. In der Folge werden sie auf städtischen Knappheitsmärkten von zahlungskräftigeren Kinderlosen ins Umland vertrieben.

Am Stadtrand und im Umland der Zentren und von Hamburg sind als Folge dieser Suburbanisierung vor allem Familienheime gefragt, dann aber möglichst als Eigenheim (zum Begriff des Eigenheims vgl. Kasten 3) und weniger im Geschosswohnungsbau. Aber auch hier müssen sie für die Zielgruppe „bezahlbar“ sein, andernfalls entstehen keine lebendigen Familienquartiere, sondern unbelebte Doppelverdiener- und Seniorenquartiere.⁴

Generell fehlen auch altersgerechte Wohnungen. Das gilt im Besonderen für die Schrumpfungregionen, denn je größer das Geburtendefizit und je geringer die Zuwanderung (i.d.R. junger Menschen), desto schneller steigt das Durchschnittsalter. Anders als Familienheime werden seniorengerechte Wohnungen allerdings eher im Geschosswohnungsbau nachgefragt, sind kleiner als Familienwohnungen und z.B. ohne großen Garten, der zusätzliche Arbeit macht. Auch das Thema „Hausgruppen“ für Ältere spielt in ländlichen Regionen eine zunehmende Rolle.

1.7. ES FEHLEN VOR ALLEM WOHNUNGEN FÜR JUNGE FAMILIEN

Eine exakte, mengenmäßige Abschätzung des Neubaubedarfs für verschiedene Nachfragegruppen ist jedoch schwierig. Denn abgesehen von Wohnungen mit Belegungsbindung gibt es keine Gewähr, dass die angepeilte Gruppe auch tatsächlich einzieht. Vor allem in der aktuellen Knappheitsphase „wildern“ zudem die verschiedenen Zielgruppen oft in „fremden Revieren“: die gehbehinderte Seniorin mietet lieber eine preiswerte Bestandswohnung als den barrierefreien Neubau, das gutverdienende Paar bezieht die Wohnung, welche für eine jungen Familie konzipiert war, diese wiederum bezieht eine (zu) kleine Wohnung, die eigentlich für einen Single gedacht war usw. Im Ergebnis haben in Knappheitsphasen fast alle Nachfragegruppen Probleme, sich am Wohnungsmarkt angemessen zu versorgen – selbst Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Dennoch lassen sich auf Basis empirischer Beobachtungen aus früheren, entspannten Marktphasen grobe Strukturen für den Neubaumix ableiten. Demnach müsste etwa die Hälfte aller Neubauwohnungen für Paare mit Kindern eingeplant werden (50%; vgl. Tabelle 2), ein Viertel für kinderlose Paare (25%), ein Fünftel für Singles (20%) und jeder zwanzigste Neubau für Alleinerziehende (5%). Bezogen auf verschiedene Altersgruppen sollte jede vierte Wohnung für unter 35-Jährige geplant werden (25%; vor allem Singles und Kinderlose), sechs von zehn Wohnungen für 35- bis unter 65-Jährige (60%; vor allem Familien) sowie etwa jede siebte Wohnung für Senioren (15%; i.d.R. Alleinlebende und Paare).

4 Vgl. Immobilienseite der FAZ vom 1. April 2017 oder online: <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/familien-mangelware-im-neubauviertel-lebendige-quartiere-ohne-kinder-14949256.html>

Tabelle 2: Soll-Verteilung der Nachfragegruppen im Neubau⁵

	Ist-Anteil im Neubau in % 2006	Soll-Verteilung im Neubau** ab 2017	
		exakt	gerundet
Insgesamt	4,0	100%	100%
Singles	2,3	22%	20%
Paare ohne Kinder	3,5	25%	25%
Paare mit Kind(er)	9,8	47%	50%
Alleinerziehende	(3,0)	4%	5%
Sonstige*	3,1	2%	-
unter 35	6,2	28%	25%
35 bis unter 65	4,5	60%	60%
65 und älter	1,5	12%	15%

*Mehrgenerationenhaushalte

**Hochgerechnet mit 2014er Haushaltsstrukturen

Lesebeispiel: Auf dem entspannten Wohnungsmarkt des Jahres 2006 wohnten 2,3% aller Singles in einer Neubauwohnung. Soll die Neubauquote bei den Singles 2017 genauso hoch sein, dann müssen – gegeben die aktuelle Zahl und der aktuelle Anteil an Singlehaushalten – heute 22% aller Neubauwohnungen auf die Zielgruppe der Singles zielen (gerundet 20%).

2. Regionale Bedarfe, Dringlichkeit und Hemmnisse des Neubaus

2.1. HOHER NEUBAUBEDARF – VOR ALLEM IN DER NAHEN ZUKUNFT

Um das Jahr 2007 war der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein weitgehend ausgeglichen, seither steigen die Mietpreise und sinken die Leerstände. Aber vor allem steigt seither die Zahl der Haushalte stärker als die Zahl der regional verfügbaren Wohnungen. Aufgrund dieser Entwicklung lassen sich derzeit folgende Neubaubedarfe prognostizieren:

⁵ Quelle: Mikrozensus 2006, Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

Tabelle 3: Zentrale Ergebnisse - Neubau in Schleswig-Holstein⁶
Kurzfristig bis 2019

a) Neubaubedarf* in den Jahren 2015-19 - normativer Ersatzbedarf						
		quantitative Zusatznachfrage	Ersatzbedarf**	Bedarf insgesamt	...jährlicher Bedarf	p.a. pro Tsd. Einwohner
Anzahl Wohnungen						
in EZFH	Tsd.	32.983	4.030	37.014	7.403	2,6
in MFH	Tsd.	31.967	9.110	41.078	8.216	2,9
insgesamt	Tsd.	64.951	13.140	78.091	15.618	5,5
b) Neubaunachfrage* in den Jahren 2015-19 - qualitative Zusatznachfrage						
		quantitative Zusatznachfrage	qualitative Zusatznachfrage**	Nachfrage insgesamt	...jährliche Nachfrage	p.a. pro Tsd. Einwohner
Anzahl Wohnungen						
in EZFH	Tsd.	32.983	5.495	38.479	7.696	2,7
in MFH	Tsd.	31.967	16.485	48.453	9.691	3,4
insgesamt	Tsd.	64.951	21.981	86.931	17.386	6,1

Langfristig bis 2030

a) Neubaubedarf* in den Jahren 2015-30 - normativer Ersatzbedarf						
		quantitative Zusatznachfrage	Ersatzbedarf**	Bedarf insgesamt	...jährlicher Bedarf	p.a. pro Tsd. Einwohner
Anzahl Wohnungen						
in EZFH	Tsd.	68.750	13.243	81.993	5.125	1,8
in MFH	Tsd.	42.753	29.427	72.180	4.511	1,6
insgesamt	Tsd.	111.503	42.670	154.173	9.636	3,4
b) Neubaunachfrage* in den Jahren 2015-30 - qualitative Zusatznachfrage						
		quantitative Zusatznachfrage	qualitative Zusatznachfrage** *	Nachfrage insgesamt	...jährliche Nachfrage	p.a. pro Tsd. Einwohner
Anzahl Wohnungen						
in EZFH	Tsd.	68.750	16.471	85.221	5.326	1,9
in MFH	Tsd.	42.753	49.413	92.166	5.760	2,0
insgesamt	Tsd.	111.503	65.884	177.388	11.087	3,9

Zu Neubaubedarf vs. Neubaunachfrage vgl. Kasten 2

*Obergrenze bei konstanter Zahl leer stehender Wohnungen

**Ersatzquote p.a. 0,3% MFH / 0,1% EZFH

***Nachfrage, die das vorhandene Angebot qualitativ nicht erfüllen kann

⁶ Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

Kasten 2: Neue Methode – Nachfrageprognose ergänzt Bedarfsprognose

Wohnungsmarktprognosen schätzen immer zwei Komponenten: wie viele Wohnungen werden rein mengenmäßig benötigt, um alle Haushalte unterzubringen (quantitative Zusatznachfrage) und wie viele Wohnungen müssen aus „technischen“ Gründen ersetzt werden.

Herkömmliche Bedarfsprognosen ermitteln für die zweite Komponente einen Ersatzbedarf. Dafür werden meist 0,1% bis 0,3% des Wohnungsbestandes angesetzt. Dieser normative Ansatz kann jedoch nicht erklären, warum trotz hoher und weiter wachsender Leerstände es sogar in demographischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen gibt.

Deswegen hat empirica eine neue Methode Nachfrageprognose entwickelt. Dabei wird anstelle des normativen Ersatzbedarfs empirisch eine qualitative Zusatznachfrage geschätzt. Hierbei steigt die Neubaunachfrage über die quantitative Zusatznachfrage hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht.

Wird diese qualitative Zusatznachfrage nicht befriedigt, droht eine erhöhte Abwanderung aus der betreffenden Region. Insofern liefert die Differenz aus Bedarfs- und Nachfrageprognose implizit auch eine Zusatzinformation darüber, wie sensibel die Nachfrager auf Qualitätsmängel im vorhandenen Wohnungsbestand reagieren.

Die Prognose verdeutlicht, dass insbesondere in der kurzen Frist viel mehr gebaut werden muss, als in der Vergangenheit: im Zeitraum 2015 bis 2019 knapp 16.000 Wohnungen jährlich statt nur rund 10.000 Einheiten wie in den letzten Jahren (vgl. Tab. 3). Die kurzfristige Steigerung der Bautätigkeit um rund 60% ist dabei kein Ding der Unmöglichkeit, wie ein Blick in Statistiken der letzten Boomphase zeigt: So wurden in den Jahren 1995 bis 1999 sogar durchschnittlich fast 21.000 Wohnungen pro Jahr neu errichtet.

In der fernerer Zukunft sinkt dagegen der Zusatzbedarf wieder deutlich ab, so dass in der langen Frist zwischen 2015 und 2030 nur knapp 10.000 Wohnungen jährlich und nach 2020 sogar weitaus weniger neue Einheiten gebraucht werden (vgl. Tabelle 3). Dieses Auf- und-Nieder ist insbesondere in der aktuellen Flüchtlingszuwanderung begründet. Eine Rolle spielt aber auch die aktuelle Suburbanisierungswelle aus Hamburg sowie die Wanderungsbewegungen innerhalb Schleswig-Holsteins in die Mittel- und Oberzentren bzw. die dadurch ausgelöste Suburbanisierung ins Umland der Zentren.

2.2. REGIONALE BESONDERHEITEN – WAS MUSS WO GEBAUT WERDEN?

Den größten Wohnungsneubaubedarf im Zeitraum 2015 bis 2019 gibt es in den Oberzentren und deren Umland, dort wird gut jede dritte Neubauwohnung im Land benötigt (knapp 5.500 jährlich; vgl. Tab. 4). Dicht dahinter folgt das Hamburger Umland, wo knapp jede dritte Neubauwohnung entstehen sollte (knapp 4.600). Dagegen muss in den Mittelzentren und deren Umland nur jede achte (gut 2.000) und im Rest des Landes nur rund jede fünfte Neubauwohnung stehen (gut 3.500).

Kasten 3: Ein-/Zweifamilienhäuser vs. einfamilienhausähnliche Wohngebäude

Die Unterscheidung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern im Rahmen der Studie folgt der konventionellen Unterscheidung von Eigenheimen und Geschosswohnungen, wie sie auch die amtliche Statistik der Baufertigstellungen kennt. Tatsächlich basiert auch das empirica-Prognosemodell auf den langfristigen, sehr stabilen Entwicklungen der alters- und geburtskohorten-spezifischen Ein-/Zweifamilienhausquoten aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS).

Dennoch sollten die Ergebnisse –auch nach Aussage der empirica-Gutachter – in der praktischen Umsetzung nicht zu streng ausgelegt werden. Denn tatsächlich bestehen heutzutage recht große Substitutionsbeziehungen zwischen beiden Bauformen – zumindest dann, wenn Geschosswohnungen familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z.B. überschaubare Gebäude mit etwa vier bis sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten.

Insofern zeigen die Prognosen für den Bedarf an Eigenheimen vor allem an, welche Neubaumengen an familienfreundlichem Wohnen im mittleren oder gehobenen Segment nachgefragt werden.

In der Praxis ist es städtebaulich nicht immer empfehlenswert, buchstäblich Eigenheime oder sogar freistehende Einfamilienhäuser neu zu errichten bzw. entsprechende Baugebiete auszuweisen. Das gilt für knappe urbane Bodenmärkte genauso wie für schrumpfende Regionen, die bereits mit innerörtlichen Leerständen zu kämpfen haben. Unter solchen Konstellationen kann der Bedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern aber alternativ auch durch die beispielhaft in der Langfassung dargestellten „einfamilienhausähnlichen“ Wohngebäude befriedigt werden.

Tabelle 4: Jährlicher Neubaubedarf nach Regionstypen in Schleswig-Holstein⁷

Regionstyp	Teilregion	2015-19			2020-24			2025-29			2030-34		
		Insg.	darunter:		Insg.	darunter:		Insg.	darunter:		Insg.	darunter:	
			EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH
Umland Hamburg	Übrige Gemeinden	2.296	1.480	816	1.337	1.155	181	1.015	834	181	1.508	1.128	380
	Mittelzentren	2.300	1.027	1.273	1.327	828	499	978	622	356	1.492	807	685
	insgesamt p.a.	4.596	2.507	2.089	2.664	1.984	680	1.993	1.456	537	3.000	1.935	1.065
Ober- zentren*	Oberzentren	3.857	918	2.938	2.594	834	1.760	2.130	661	1.469	2.806	791	2.015
	Umland der OZ	1.626	881	745	679	523	156	372	216	156	854	514	340
	insgesamt p.a.	5.482	1.799	3.683	3.272	1.356	1.916	2.502	877	1.625	3.660	1.305	2.355
Mittel- zentren*	Mittelzentren	1.238	590	648	585	406	180	407	230	177	717	392	325
	Umland der MZ	794	444	350	310	260	50	159	109	50	403	259	144
	insgesamt p.a.	2.032	1.034	998	895	666	230	565	338	227	1.120	651	469
Sonstige Gemeinden	insgesamt p.a.	3.508	2.063	1.445	1.500	1.250	250	806	556	250	1.856	1.232	623
	insgesamt p.a.	15.618	7.403	8.216	8.331	5.256	3.075	5.866	3.227	2.639	9.636	5.125	4.511
	Insg. Summe	78.091	37.014	41.078	41.655	26.278	15.377	29.329	16.135	13.194	154.173	81.993	72.180

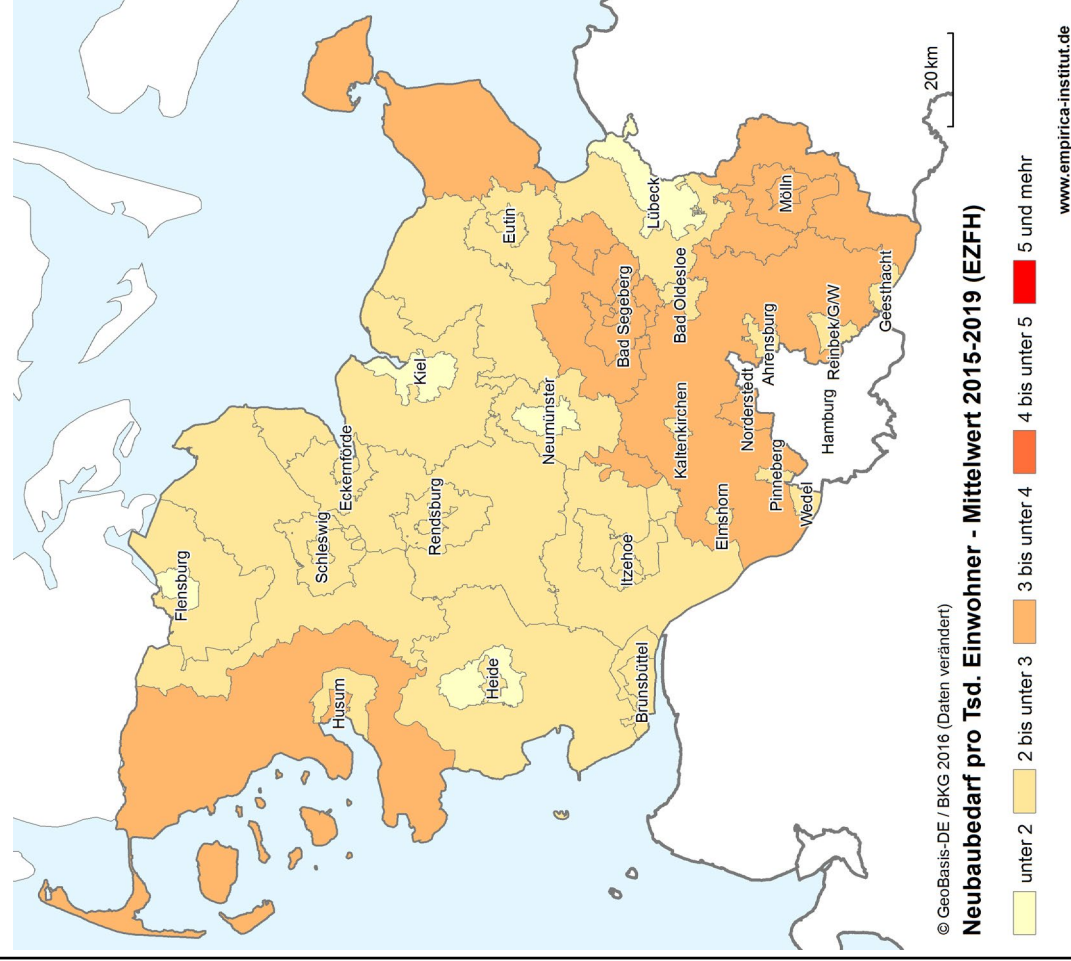
Annahme: Flüchtlinge nur in Geschosswohnungen

*ohne Hamburger Umland

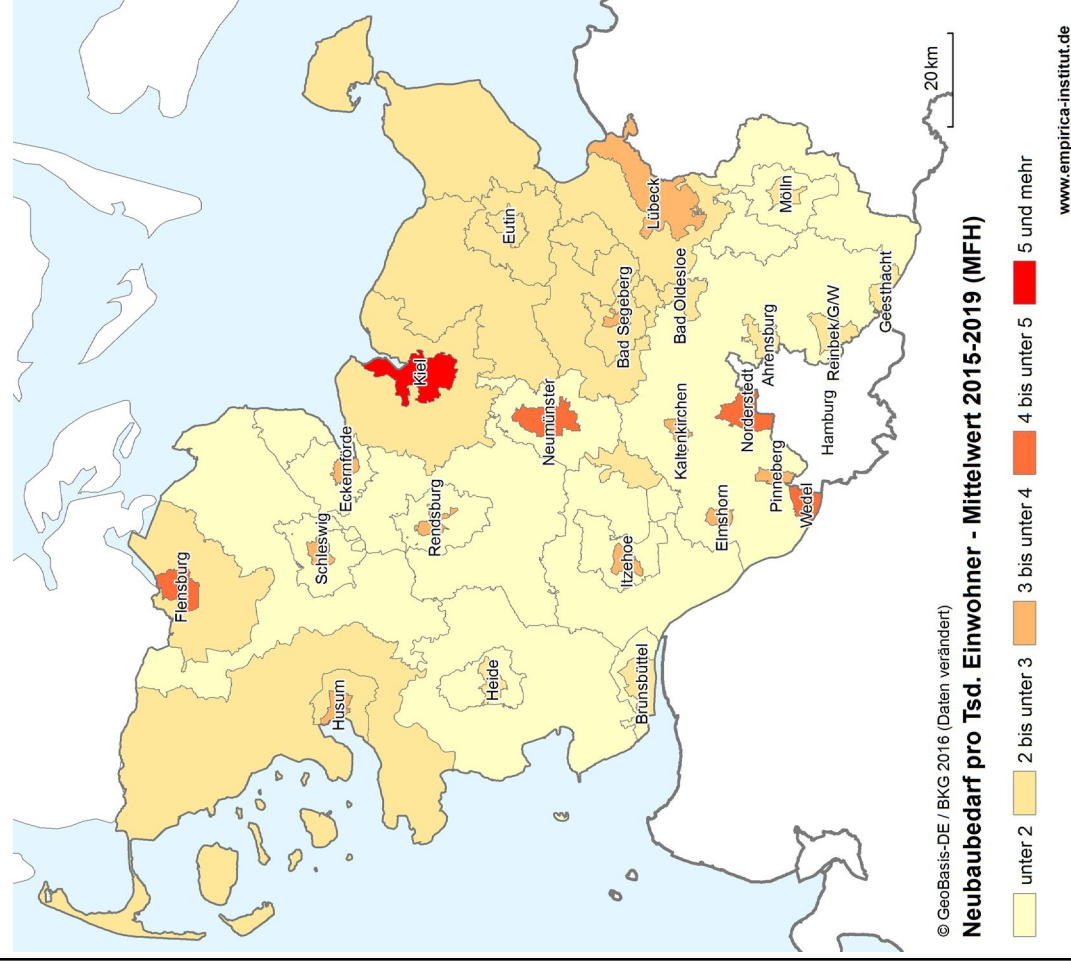
Weitere regionaltypische Unterschiede gibt es im Hinblick auf den Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) im Neubau. Landesweit liegt dieser Anteil in der Zeitspanne 2015 bis 2019 bei knapp der Hälfte (47%). In den Oberzentren werden dagegen mehr Geschosswohnungen gebraucht – dort sollte die Einfamilienhausquote bei etwa einem Viertel des Neubaus liegen (24%), während sie in deren Umland bei über der Hälfte liegen sollte (54%) und in den zentrumsfernen „übrigen Gemeinden“ sogar bei rund zwei Dritteln (64%). Nach 2019 steigt der erforderliche Anteil der Einfamilienhäuser im Neubau im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern landesweit von rund der Hälfte auf dann etwa zwei Drittel an (63%). Dies liegt vor allem an dem kurzfristig sehr hohen Bedarf an Geschosswohnungen, der wegen der Flüchtlinge unterstellt wurde und in der Zeit vor 2020 zum Tragen kommt.

⁷ Quelle: Berechnungen empirica

Karte 3: Neubaubedarf EZFH 2015-2019



Karte 4: Neubaubedarf MFH 2015-2019



Annahme: Ohne Angleichung der Verhaltensweise von Flüchtlingen bzw. erst nach 2019 (vgl. Kasten 1)

Quelle: Berechnungen empirica, Einwohnerzahlen Statistikamt Nord

Die Unterscheidung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern sollte dabei nicht zu streng ausgelegt werden. Tatsächlich besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen beiden Bauformen – zumindest dann, wenn Geschosswohnungen familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z.B. überschaubare Gebäude mit etwa vier bis sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Insofern zeigen die Prognosen für den Bedarf an Eigenheimen vor allem an, welche Neubaumengen an familienfreundlichem Wohnen im mittleren oder gehobenen Segment nachgefragt werden.

2.3. NEUBAU AUCH IN SCHRUMPFUNGSREGIONEN - REAKTIVIERUNG VON ORTSKERNEN VOR NEUAUSWEISUNG VON BAULAND

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Leerstand und Neubau bestehen parallel. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist auf weniger attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Dieser Effekt wurde im Rahmen einer neuen Methodik analysiert: dabei wird anstelle des (normativ gesetzten) klassischen Ersatzbedarfs eine (empirisch abgeleitete) qualitative Zusatznachfrage geschätzt (vgl. Tab. 3 und Karte 5 sowie Kasten 2).

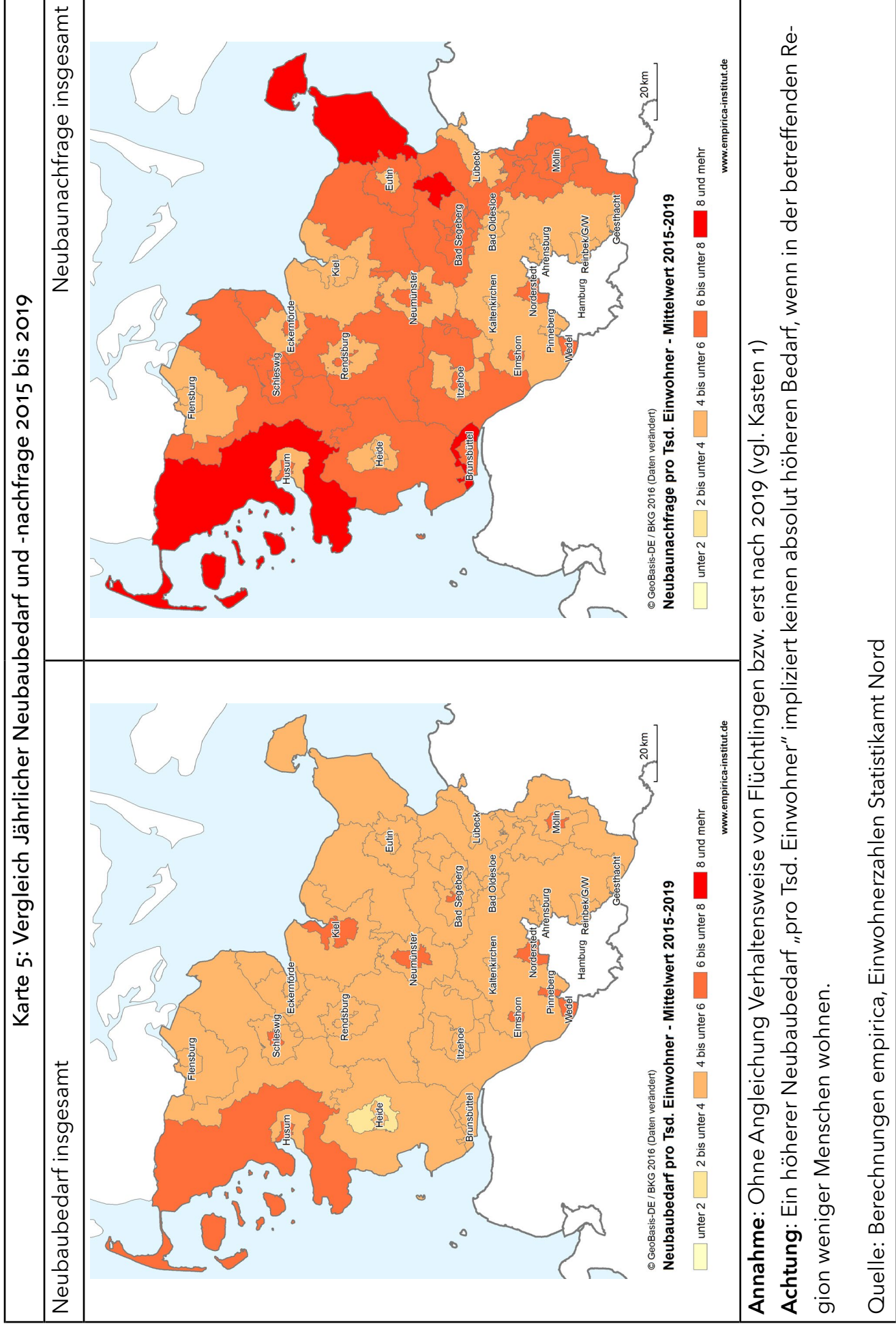
Angesichts der aktuellen Marktanspannung führen aber beide Verfahren zu dem eindeutigen Ergebnis, dass aktuell und in der nahen Zukunft weitaus mehr Neubau erforderlich ist als in den 2020er Jahren (vgl. Tab. 3). Übereinstimmend führen zudem beide Varianten zu dem Ergebnis, dass derzeit weit mehr Wohnungen gebaut werden müssen, als die Fertigstellungstatistik der Jahre 2014 und 2015 aufweist.

Ebenso belegen beide Methoden, dass Neubau in allen Regionen des Landes, auch den tendenziell schrumpfenden, nachgefragt wird.

Neubau ist demnach nicht nur für Wachstumsregionen charakteristisch. Man darf nicht vergessen, dass auch in Schrumpfsregionen anspruchsvolle und zahlungskräftige Nachfrager leben. Schrumpfende Wohnungsmärkte erkennt man also nicht immer an einem fehlenden oder geringen Neubau, wohl aber am höheren und teilweise steigenden Leerstand. Der Leerstand wächst dabei aus zwei Gründen: durch Wegzug bzw. Geburtendefizit und damit infolge sinkender Nachfrage, aber auch durch den qualitativ hochwertigen Neubau, der trotz ohnehin bestehender Leerstände stattfindet. Daraus ergeben sich sehr komplexe städtebauliche und ortsplanerische Herausforderungen.

Aus diesem Grunde sollte in den Schrumpfsregionen die Sanierung und Reaktivierung von Leerständen gegenüber dem Neubau auf der grünen Wiese im Vordergrund stehen.

Unter „Ein /Zweifamilienhäuser“ werden im Rahmen der Prognose daher auch die oben beschriebenen „einfamilienhausähnlichen Wohngebäude“ – also kleine, überschaubare Gebäude mit privaten Rückzugsflächen und möglichst ebenerdigem Zugang zu begrünten Außenflächen (z. B. „Stadtvilla“) verstanden. Zuweilen erschweren unbekannte Altlasten oder ungünstige Zuschnitte der Wohnungen bzw. der Grundstücke eine „bezahlbare“ Verwertung von Altbeständen. In diesen Fällen könnten Mittel der Städtebauförderung einen Beitrag in Form von Revitalisierungs- oder Bleibepremien leisten.



3. Vergleich mit anderen Prognosen

Die Prognose für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientiert sich an der langfristigen demographischen Entwicklung. Diese ist insofern verhältnismäßig gut vorherzusagen, als die meisten Haushalte der Jahre bis 2019 bzw. bis 2030 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sowie deren Wohnpräferenzen sich nicht abrupt ändern.

Eingeschränkt wird diese Vorhersagbarkeit allerdings durch die Unsicherheit hinsichtlich des wohnungsmarktrelevanten Verhaltens der Flüchtlinge sowie im Hinblick auf das künftige Wanderungsverhalten – sowohl der Binnenwanderung als auch der Wanderung vom und ins Ausland. So hat auch die „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025“ aus dem Jahr 2011 den mittelfristigen Bedarf unterschätzt, weil die hohe Zahl der Flüchtlinge im Jahr 2015 so schlicht nicht vorhersehbar war. Auch das „Schwarmverhalten“ der Deutschen, das ein bisher nicht gekanntes Ausmaß an überregionaler Binnenwanderung ausgelöst hat, war seinerzeit nicht wirklich prognostizierbar. Und so kann auch die vorliegende Prognose bei der Einschätzung der mittel- und langfristigen Einwohnerentwicklung daneben liegen, wenn z.B. in fünf oder zehn Jahren eine neue große Zuwanderungswelle kommen sollte, oder wenn sich demnächst die Lage im Nahen Osten entspannen sollte und viele Flüchtlinge wieder in ihre Heimat zurückkehrten. Das A und O einer Vorausberechnung der Bevölkerung und damit auch für eine Wohnungsbedarfsprognose sind eben die Wanderungsannahmen. Aufgrund nicht vorhersehbarer globaler Entwicklungen unterliegt der Außenwanderungssaldo jedoch einer hohen Unsicherheit und ist somit kaum zu prognostizieren.

Die Berechnungen im Rahmen der Studie „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025“ aus dem Jahr 2011 konnte wie auch die Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Jahr 2015 die hohe Flüchtlingszuwanderung nicht voraussehen. Im Ergebnis wurde der Neubaubedarf dort erheblich unterschätzt (vgl. Tab. 5).

Tabelle 5: Vergleich mit anderen landesweiten Prognosen⁸

	Landesplanung	empirica	BBSR
Veränderungen 2016-20*			
Zuwachs Einwohner	42.000	42.000	-400
Zuwachs Haushalte	35.700	43.600	21.700
Neubaubedarf	54.800	63.700	46.090
Veränderungen 2015-30*			
Zuwachs Einwohner	39.400	39.400	-8.800
Zuwachs Haushalte	62.000	76.300	48.100
Neubaubedarf	122.000	154.000	141.400
...Anteil Eigenheime	-	53%	69%
Haushaltsgröße			
im Jahr 2030	2,00	1,98	1,92
Veränderung 2015-30	-0,06	-0,08	-0,08

* Der Zeitraum 2016-20 umfasst fünf Jahre, der Zeitraum 2015-30 16 Jahre.

Trotz der vermeintlich ungünstigeren Einwohnerentwicklung schätzt vor allem das BBSR einen nur unwesentlich kleineren Bedarf als die Wohnungsmarktprognose 2030. Das dürfte vor allem auf den höheren Einfamilienhausanteil im Neubau der BBSR-Prognose zurückzuführen sein. Die Verkleinerung der Haushaltsgrößen wird dagegen von beiden Studien ähnlich eingeschätzt.

Die aktuelle Einschätzung zum Wohnungsneubaubedarf der Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein basiert dagegen auf derselben Bevölkerungsvorausberechnung wie die empirica-Prognose. Dennoch kommt das Land zu einem geringeren Neubaubedarf als empirica. Das liegt zum einen daran, dass empirica eine schnellere Haushaltsverkleinerung sowie einen Mehrbedarf infolge einer steigenden Eigenheimquote unterstellt; Darüber hinaus geht empirica von einem etwas höheren Ersatzbedarf in den Oberzentren aus. Die beiden Prognosen ergänzen sich daher und weisen die mögliche Bandbreite des Bedarfs aus.

4. Mietenentwicklung 2016 - Kurzblick über die Ergebnisse des Mietenmonitorings 2016

Die Angebotspreise in Schleswig-Holstein sind im Jahr 2016 um durchschnittlich 17 Cent auf 7,01 Euro je Quadratmeter gestiegen. Dies sind 2,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Zum ersten Mal seit 2012 liegt der Anstieg damit landesweit wieder unter drei Prozent.

In der regionalen Betrachtung zeigt sich allerdings, dass dieser Rückgang nicht in allen Teilen des Landes gleichermaßen vonstattenging. Während die Mehrheit der Marktregionen, die teurer als der Landesdurchschnitt sind, auch mindestens den Gesamtanstieg erreicht,

⁸ Quelle: Landesplanung, BBSR, und Berechnungen empirica

bleiben die preiswerteren Regionen hinter dem landesweiten Anstieg zurück. Der Abstand zwischen den Preisniveaus hat sich damit weiter vergrößert.

Im direkten Hamburger Umland lag der mittlere Angebotspreis in der Wiedervermietung zwischen 8,33 Euro (Pinneberg) und 9,19 Euro (Ahrensburg) sowie im weiteren Hamburger Umland zwischen 7,24 Euro (Bad Oldesloe) und 7,58 Euro (Elmshorn). Der Preisgradient entlang der Siedlungsachsen im Hamburger Umland hat sich etwas abgeschwächt. Der steigende Marktdruck, der von der Hansestadt Hamburg ausgeht, wird zunehmend nach außen weitergetragen. Besonders deutliche Preisanstiege in der Wiedervermietung weisen Geesthacht (+6,7 Prozent) und Elmshorn (+6,8 Prozent) auf.

In den Oberzentren haben mit Flensburg und Neumünster diejenigen Städte an Preisdynamik gewonnen, die in den vergangenen Jahren hinter der Entwicklung von Kiel und Lübeck zurück geblieben waren. In Flensburg steigt die mittlere Angebotsmiete (ohne Neubau) um +3,9 Prozent auf 6,33 Euro und in Neumünster um +6,4 Prozent auf 5,85 Euro. Kiel und Lübeck liegen mit 7,24 und 7,21 Euro je Quadratmeter auf vergleichbarem Niveau. Der Preisanstieg in Kiel fällt aktuell (+3,4 Prozent) und in der mittleren Frist (durchschnittlich jährlich +3,5 Prozent seit 2012) höher aus als in Lübeck (jeweils +3,0 Prozent). Der Vergleich bezieht sich auch hier auf Wiedervermietungsangebote.

Von den weiteren Mittelzentren liegen nur Bad Segeberg und Eckernförde über dem mittleren Angebotspreis des Landes. Alle weiteren Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes sind deutlich preiswerter und zuletzt auch weniger stark gestiegen als im Mittel der letzten vier Jahre.

Landesweit ist also bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen derzeit noch keine Trendänderung zu beobachten.

Die Zahl der angebotenen Neubauwohnungen am Markt steigt aktuell an, insbesondere im Hamburger Umland. Der mittlere Preis im Neubau verteuert sich mit +1,3 Prozent auf 9,88 Euro je Quadratmeter nur leicht. Diese Dämpfung im Preisanstieg wirkt jedoch noch nicht im obersten Preissegment der Wiedervermietungsmieten. Daher lässt sich noch keine kurzfristig preisdämpfende Wirkung der Angebotsausweitung attestieren.

Auffallend ist – und dies gilt für fast alle Regionen des Landes mit mindestens durchschnittlich stark steigenden Angebotspreisen – dass das preiswerte Segment der Baujahre 1950 bis 1978 (normaler Wohnungs- und Gebäudezustand ohne Sanierungen) noch immer am deutlichsten im Preis anzieht.

Abbildung 2: Median-Angebotsmiete 2008-2016⁹

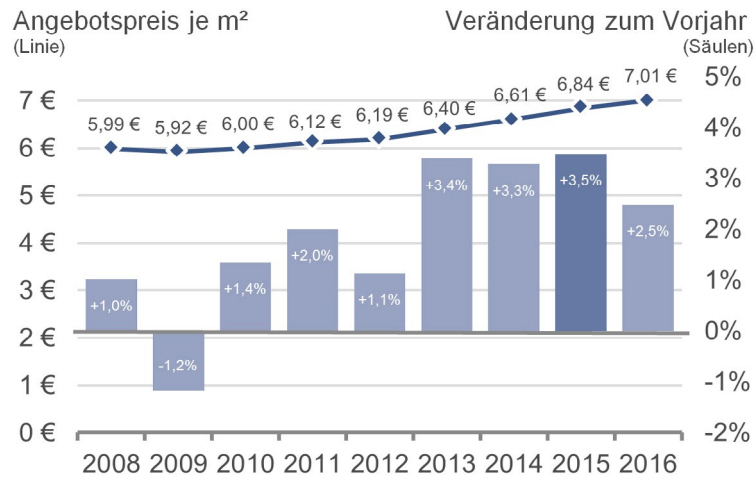
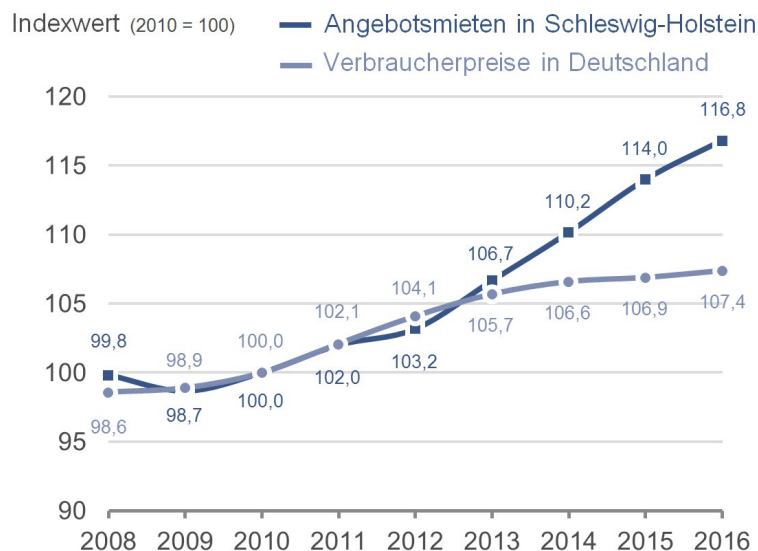


Abbildung 3: Indexvergleich Angebotsmieten und Verbraucherpreise¹⁰



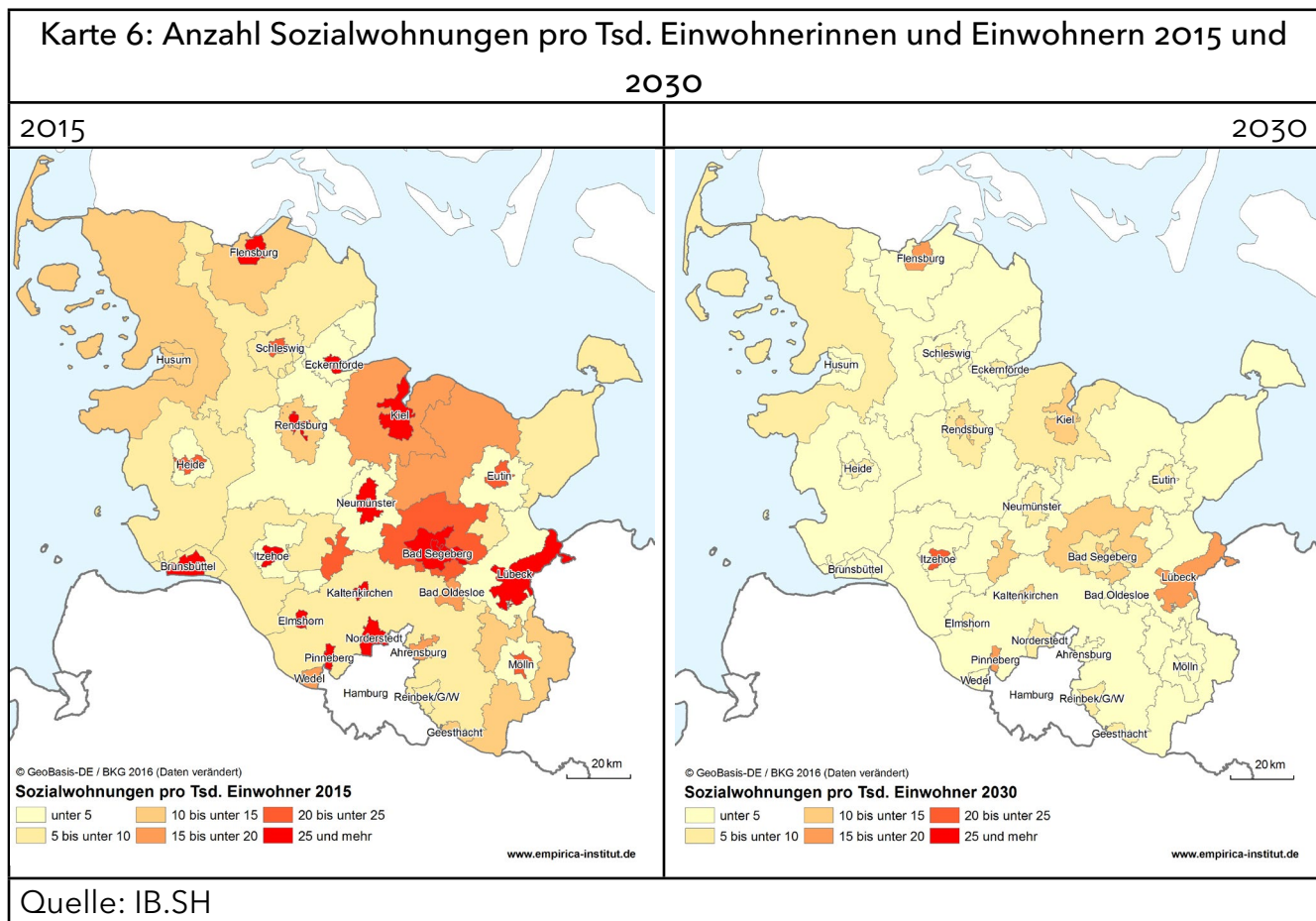
4.1. BESTAND UND BEDARF AN SOZIALWOHNUNGEN

Der Bestand an Sozialwohnungen ist regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. So liegt die Versorgungsquote in den Zentren fast doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt. Die „Abschmelzrate“ weist dagegen kaum regionale Unterschiede auf. Insgesamt würde die Zahl der Belegungsbindungen ohne weitere Förderung in den kommenden Jahren bis 2022 um rund 1.500 Einheiten jährlich schrumpfen. Ein Teil dieser Verluste kann über Kooperationen bzw. Vereinbarungen zwischen Vermietern und Kommunen auch ohne Landesförderung kompensiert werden (ca. ein Viertel). Vor allem in schrumpfenden Regionen

⁹ Quelle: IB.SH

¹⁰ Quelle: IB.SH

ohne aktuelle Engpässe können Mieter darüber hinaus auch im nicht preisgebundenen Bestand bezahlbare Wohnungen finden.

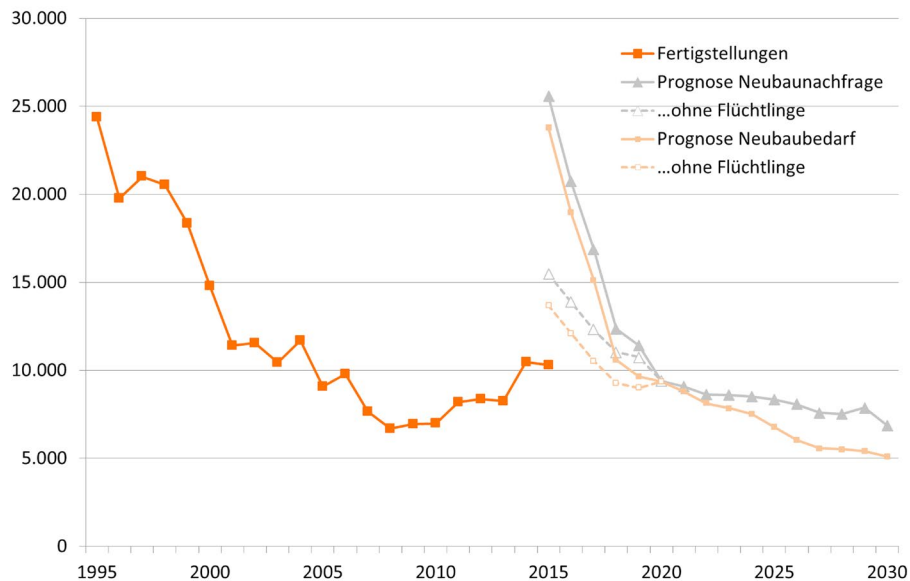


In den Zentren und deren Umland sowie insbesondere im Hamburger Umland muss dagegen ein Großteil der auslaufenden Bindungen ersetzt werden. empirica empfiehlt eine Ersatzquote von 75% der wegfallenden Belegungsrechte sowie ein Nachholen der in den letzten Jahren zu wenig gebauten Sozialwohnungen. Es wird empfohlen in der nahen Zukunft gut 1.600 Bindungen jährlich neu zu schaffen. Das entspricht landesweit etwa 14% des Neubaubedarfs an Geschosswohnung. empirica geht zudem davon aus, dass diese Quote nicht sehr viel höher liegen sollte, weil sonst Gefahr besteht, dass der Neubau von Wohnungen im mittleren Segment leidet und in der Folge junge Familien weiterhin ins Umland verdrängt werden.

5. Empfehlungen empirica

empirica hat auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord vom Juni 2016 die künftige Wohnungsnachfrage in Schleswig-Holstein prognostiziert. Demnach besteht nach wie vor ein erheblicher Neubaubedarf – selbst noch über das Jahr 2020 hinaus, wenn das Bevölkerungswachstum unter den getroffenen Wanderungsannahmen langsam abflacht.

Abbildung 4: Fertigstellungen in Schleswig-Holstein 1995-2015 und Prognosen bis 2030¹¹



Definition: Neubaunachfrage und Neubaubedarf unterstellen denselben quantitativen Zusatzbedarf. Darüber hinaus berücksichtigt die Neubaunachfrage eine qualitative Zusatznachfrage, die auf Basis einer von empirica entwickelten Methode empirisch geschätzt wird. Alternativ unterstellt der Neubaubedarf einen normativen Ersatzbedarf.

Interpretation: Diese qualitative Zusatznachfrage kann und sollte interpretiert werden als Indikator für nachfragerrelevante Qualitätsmängel im vorhandenen Wohnungsbestand. Wenn die resultierende Zusatznachfrage nicht befriedigt wird, droht damit implizit eine erhöhte Abwanderung aus der betreffenden Region.

Annahme: Ohne Angleichung der Verhaltensweise von Flüchtlingen (vgl. Kasten 1)

Die Ursachen für die aktuellen Knappheiten sind sowohl in einem zu geringen Angebot infolge des geringen Neubauniveaus der letzten Jahre als auch in einer zumindest regional sehr stark steigenden Nachfrage zu finden. Wegen weiterhin schrumpfender Haushaltsgrößen und regional als Folge von Zuwanderung wird aber auch dann noch eine Nachfrage nach neuen Wohnungen vorhanden sein, wenn die Einwohnerzahl des Landes nicht mehr steigt. Denn die verbleibenden Einwohner konzentrieren sich auf immer weniger Gemeinden und beanspruchen dort mehr Wohnfläche pro Kopf. Damit wird es in Schleswig-Holstein selbst auf lange Sicht Gemeinden mit einem hohen Bedarf an bzw. einer hohen Nachfrage nach Wohnungsneubau geben.

5.1. NEUBAU IN ALLEN PREISSEGMENTEN ERFORDERLICH

Knappheitsbedingt sind die Mieten und Kaufpreise in den letzten Jahren in allen Preissegmenten gestiegen. Zwar leiden Geringverdienende mehr unter steigenden Mieten als

¹¹ Quelle: Berechnungen empirica Einwohnerzahlen und Baufertigstellungen Statistikamt Nord

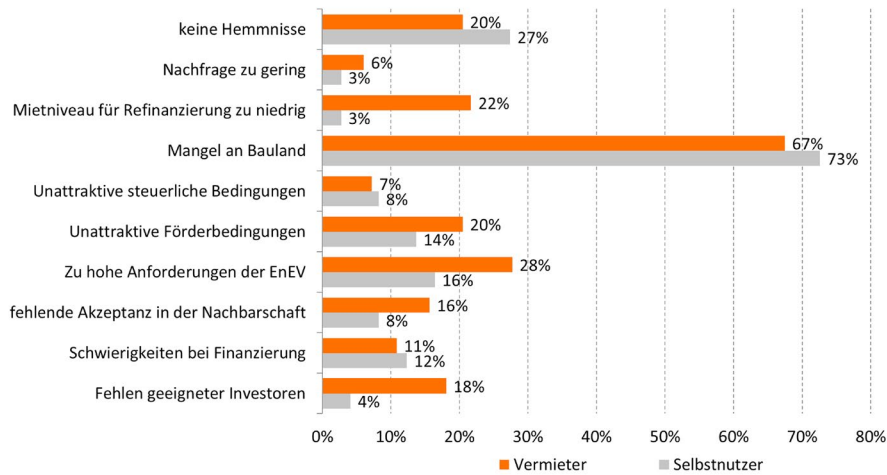
Beziehende mittlerer oder gehobener Einkommen. Deswegen wird eine Erhöhung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau gefordert. Gleichwohl kann Abhilfe parallel auch durch den Neubau ungeförderter Wohnungen im mittleren Segment erfolgen. Denn Gutverdienende weichen bei der Wohnungssuche in Zeiten hoher Mieten vom oberen in das mittlere Segment und Normalverdienende vom mittleren in das untere Segment aus. Die Knappheit im unteren Segment kann daher auch durch eine Ausweitung des Angebotes im mittleren Marktsegment bekämpft werden. Wohnungen im unteren Segment entstehen dann (auch) durch Sickereffekte, wenn Normalverdienende sich wieder Richtung mittleres und Gutverdienende im oberen (Neubau-) Segment orientieren. Das gelingt jedoch nicht von heute auf morgen. Die Zeitspanne bis zur Normalisierung der Märkte – insbesondere im unteren Preissegment – sollte daher dringend durch eine weitere, rasche Anhebung des Wohngeldes überbrückt werden. Die Anpassungen zu Beginn des Jahres 2016 sind durch zwischenzeitlich gestiegene Mietpreise schon wieder größtenteils verpufft.

5.2. FLASCHENHALS IST IMMER NOCH DAS BAULAND

Die Voraussetzung für eine spürbare Mietenentlastung ist ein schneller und kräftiger Zuwachs im Wohnungsneubau. Vorbedingung dazu ist jedoch eine spürbare Ausweitung des Baulandangebotes – vor allem in den großen Zentren und in den Siedlungsschwerpunkten im Hamburger Umland. Nur so kann dem Zusatzbedarf, der in den kommenden fünf Jahren am höchsten sein wird, begegnet werden. Helfen kann auch die Aktualisierung des im Landesentwicklungsplan festgelegten wohnbaulichen Entwicklungsrahmens für Gemeinden, die keine Siedlungsschwerpunkte sind. Sie sollte zeitnah erfolgen, um auch diesen Gemeinden genügend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Zuweilen ist Bauland bereits vorhanden, aber nicht verfügbar, weil es von den Eigentümern gehortet wird. Diesen Stau könnte man durch eine höhere Grundsteuer auf unbebaute und untergenutzte Grundstücke auflösen. Zum Beispiel durch Einführung einer Bodenwertsteuer, die den Wert des Grundstückes und nicht den der Bebauung zur Grundlage hat. Daraus ergeben sich erhebliche Anreize zur Nachverdichtung. Denn im Unterschied zur aktuellen Grundsteuer bliebe die Steuerlast einer Bodenwertsteuer bei Nachverdichtung konstant bzw. sinkt die Quadratmeterbelastung dann mit jeder zusätzlich gebauten Wohnung.

Abbildung 5: Hemmnisse für Investitionen in den Neubau in Schleswig-Holstein¹²



*Fallzahl N=73-83

Eine Bodenwertsteuer wäre auch für Schrumpfungsorte segensreich: Wenn es für leer stehende Gebäude zudem keinen Grundsteuerrabatt mehr gäbe, würden deren Eigentümer schneller verkaufen. Dadurch säne der Preis und neue Nutzer, die das Gebäude revitalisieren wollen, kämen günstiger zum Zuge. So wäre es unattraktiver, auf der grünen Wiese am Stadtrand neu zu bauen, während die Innenstadt austrocknet. Gleichzeitig wird die Attraktivität der Ortskerne gestärkt.

5.3. NUR BEHERZTE ANGEBOTSAUSWEITUNG KANN LOKALE KNAPPHEITEN BESEITIGEN

Voraussetzung für einen entspannten Wohnungsmarkt ist das Vorhandensein eines ausreichenden Angebotes an Wohnungen. Dazu ist unausweichlich eine Ausweitung des Baulandangebotes erforderlich. Andere Abkürzungen zum Ziel stabiler Mietpreise sind weniger hilfreich. Steuerliche Wohnungsbaubsubventionen sind nicht treffsicher, da auch Luxuswohnungen oder Schrumpfungsregionen profitieren. Dass eine regionale oder segment-spezifische Abgrenzung schwierig und konfliktträchtig wäre, hat die Diskussion um die Begrenzung einer Sonder-AfA auf „angespannte“ Märkte mit gleichzeitiger Beschränkung der förderfähigen Baukosten gezeigt. Außerdem würde eine subventionsbedingt höhere Zahlungsfähigkeit der Investoren bei weiterhin knappem Grundstücksangebot mit ziemlicher Sicherheit in steigenden Baulandpreisen verpuffen.

Verschärfungen des Mietrechts durch Mietpreisbremsen oder soziale und ökologische Auflagen der Kommunen im Rahmen städtebaulicher Verträge bergen eigene Risiken. Denn sie könnten die ohnehin zu geringe Neubautätigkeit weiter ausbremsen. Derzeit zeigen sich die Investoren zwar noch weitgehend unbeeindruckt. Dies muss aber im Zusammenhang mit den Niedrigzinsen gesehen werden. Sobald die Flucht ins Betongold nachlässt,

¹² Quelle: Kommunalbefragung und empirica

weil andere Anlageformen wieder Rendite versprechen, dürften die Risiken der Mietpreisbremse zumindest schwerer wiegen als heute.

Darüber hinaus gilt es zu bedenken, dass bei stärkerer Mietpreisregulierung zwar die Mieten langsamer steigen mögen, bei anhaltender Knappheit bleibt aber ungewiss, ob dies wirklich den Geringverdienern zugutekommt: wenn Vermieter auf Mieterhöhungen verzichten müssen, haben sie umso höhere Anreize, Mietausfälle zu vermeiden. Daher werden sie eher dem besser verdienenden Mieter den Vorzug geben.

6. Empfehlungen aus Sicht der Kommunen

Aus der offenen Frage in der Kommunalbefragung und den Regionalkonferenzen lassen sich einige Empfehlungen aus Sicht der Kommunen ableiten:

6.1. BAULANDMANGEL

- Um dem Problem des (wahrgenommenen) Baulandmangels zu begegnen, fordern die Kommunen eine Anpassung des Landesentwicklungsplans an die Bedarfe vor Ort. Die aktuelle Neuaufstellung sollte mit Hochdruck verfolgt werden, da die Flächen jetzt gebraucht werden und nicht erst in ein paar Jahren.
- Ein weiterer wichtiger Punkt zur Verbesserung des Problems Baulandmangel ist nach Ansicht der Kommunen die Förderung von Stadt-Umland-Kooperationen durch das Land. Es sollten Anreize zum Aufbau solcher Kooperationen gesetzt und funktionierende Kooperationen „belohnt“ werden. Hintergrund ist u.a. die Hoffnung der Zentren, die Konkurrenz um die einkommensstarken Haushalte mit dem Umland zu reduzieren. Gleichzeitig sollte sich auch das Umland am Bau von (günstigen) Mehrfamilienhäusern beteiligen. Ein Problem ist allerdings, dass im Umland anscheinend Investoren im Niedrigpreissegment (z.B. Genossenschaften) nicht investieren. Hier wurde gefordert, Gespräche zu forcieren.
- Nicht zuletzt fordern einige Kommunen die Erleichterung von Bauleitplanverfahren. Die Hürden zur Aufstellung von Bebauungsplänen seien viel zu hoch und die Verfahren dauerten zu lange. Es sollte dringend an der Vereinfachung und/oder Standardisierung des Verfahrens gearbeitet werden ohne die eigentlich guten Ziele aufzugeben.

6.2. FÖRDERPOLITIK

- Die Bedingungen des geförderten Wohnungsbaus werden überwiegend als attraktiv eingeschätzt. Allerdings wird dafür plädiert, die Miethöhen in den Regionalstufen zu erhöhen.
- Auch zur Schaffung eines bezahlbaren und bedarfsgerechten Angebots an altengerechten Wohnungen sei die Landesförderung bereits sehr flexibel.
- Gerade in angespannten Wohnungsmärkten wird jedoch ein hoher zukünftiger Bedarf an gefördertem Wohnraum prognostiziert, der weit über den Ersatz von auslaufenden Bindungen hinausgeht.
- Eine Senkung der hohen Grunderwerbssteuer sowie der Ausbau der Eigentumsförderung werden ebenfalls gefordert.

7. Wesentliche Schlussfolgerungen aus Sicht der Wohnraumförderung

Zusammen mit der Bedarfseinschätzung der Landesplanungsbehörde zeigt die Wohnungsmarktprognose von empirica eine mögliche Bandbreite des zukünftigen Wohnungsneubaubedarfs in Schleswig-Holstein auf. Die Ergebnisse der Studie legen eine Fortsetzung der regional sehr differenzierten Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbaubedarfen nahe. Die Wohnungspolitik steht daher vor zwei großen Herausforderungen. Erstens muss dem stark gestiegenen Wohnraumbedarf nachgekommen werden, zweitens dürfen die regionalen Unterschiede nicht vernachlässigt werden. Insbesondere darf die derzeit hohe Nachfrage nicht zu einem „Wildwuchs“ führen. „Vielmehr war es noch nie so wichtig wie heute, qualitativ hochwertige Wohnungen zu bauen, die auch künftig noch den steigenden Ansprüchen der Nachfrager gerecht werden.“ (Zitat empirica). Insbesondere dem altengerechten Bauen kommt dabei eine große Bedeutung zu.

Die Studie macht deutlich, dass es in Schleswig-Holstein langfristig wachsende Regionen gibt, während andere Regionen in absehbarer Zeit wieder Bevölkerung verlieren werden. Beide Regionstypen benötigen bedarfsgerechten und qualitätsvollen Wohnungsneubau, abgestimmt auf die regionalen Bedarfe. Die kleinräumige Betrachtung notwendiger Förderung erweist sich daher weiterhin als angemessen und soll fortgesetzt werden. Insbesondere in den absehbar schrumpfenden Regionen bedarf es des qualitätsverbessernden Neubaus unter besonderer Beachtung altengerechten Bauens (MFH). Dem hohen Nachfragedruck sollte nicht unreflektiert durch die Ausweisung neuer (Einfamilienhaus-)Baugebiete nachgegeben werden. Vielmehr muss die langfristige Entwicklung im Blick behalten werden, da andernfalls hohe Folgekosten durch Leerstand drohen. Den bekannten Instrumenten „Wohnungsmarktkonzepte“ und „kleinräumige Bevölkerungs- und Wohnungs-

marktprognosen“ kommt daher eine sehr hohe Bedeutung zu. Bestehende Konzepte sollten aktualisiert oder neue erstellt werden.

Der sozialen Wohnraumförderung kommt in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte eine besondere Bedeutung zu. Der geförderte Wohnungsbau muss daher weiter durch die Akteure im Land Schleswig-Holstein intensiviert werden und durch Maßnahmen des Bundes im Bereich der Subjektförderung (Wohngeld) ergänzt werden. Durch die derzeitigen Marktbedingungen steht die Attraktivität der Wohnraumförderung stark unter Druck. Mögliche Nachsteuerungen müssen ergriffen werden. Darüber hinaus bedarf es jedoch auch einer konsequenten Anwendung der Förderung in den Kommunen. Ziel der Wohnraumförderung muss es sein, dem Abschmelzprozess der geförderten Wohnungen entgegen zu wirken. Aus diesem Grunde wird angestrebt, jährlich mindestens 1.600 Wohneinheiten neu zu binden. Zu diesem Zwecke bedarf es einerseits der konsequenten Fortsetzung der Förderung von Neubau. Darüber hinaus muss jedoch ebenfalls angestrebt werden, auslaufende Bindungen zu verlängern oder anderweitig Bestandswohnungen in die Mietpreisbindung zu bringen. Dem (preiswerten) Wohnungsbestand kommt eine besondere Bedeutung zu.

Neben dem schwerpunktmäßigen Ziel der Verbesserung der Versorgungslage für diejenigen Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, darf auch das Förderziel der Stabilisierung von problembehafteten Quartieren nicht aus dem Blick verloren werden. Gerade in Zeiten hohen Nachfragedrucks müssen stadtentwicklungs- und sozialstrukturelle Ziele intensiv weiter verfolgt werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele bedarf es insbesondere der kooperativen Entwicklung von Maßnahmen und Strategien auf lokaler Ebene. Die Wohnraumförderung strebt daher an, den bisherigen Weg des intensiven Informationsaustauschs zwischen den Akteursgruppen fortzusetzen.

II Tabellenanhang

Tabelle 1: Bevölkerung und Haushalte 2014/15/19/24/29/30¹³

		Demographische Entwicklung											
		Einwohner in Tsd. (zum 31.12.)						Haushalte in Tsd. (zum 31.12.)					
		2014	2015	2019	2024	2029	2030	2014	2015	2019	2024	2029	2030
Regionstypen	Schleswig-Holstein in Tsd.	2.831	2.862	2.904	2.898	2.876	2.870	1.375	1.395	1.431	1.450	1.452	1.451
	Oberzentren (OZ)	620	629	645	654	660	661	338	343	354	363	370	371
	Umland der Oberzentren	345	347	349	343	335	334	159	161	163	163	160	159
	Mittelzentren (MZ)	213	215	217	214	209	209	109	110	114	115	114	114
	Umland der Mittelzentren	175	176	177	174	170	169	77	77	79	78	77	77
	MZ HH Uml.	362	367	375	379	381	381	179	183	189	195	198	198
	Übrige Gem. HH Uml.	441	447	456	460	462	462	198	201	207	211	212	212
	Sonstige Gemeinden	676	682	686	674	659	656	316	320	326	325	321	319
Regionen	OZ Flensburg	85	86	87	89	90	90	49	50	51	53	54	54
	Uml. Flensburg	63	63	63	62	61	60	28	28	29	28	28	28
	OZ Kiel	243	247	255	262	267	268	136	139	144	150	154	155
	Uml. Kiel	149	150	151	148	144	143	69	70	71	70	69	69
	OZ Lübeck	214	217	221	223	223	223	114	115	118	120	121	121
	Uml. Lübeck	101	102	103	102	100	100	49	49	50	50	50	50
	OZ Neumünster	78	79	81	80	79	79	39	40	41	41	41	41
	Uml. Neumünster	31	32	32	31	31	31	13	14	14	14	13	13
	MZ Brunsbüttel	13	13	13	12	12	12	6	6	6	6	6	6
	Uml. Brunsbüttel	4	4	4	4	4	4	2	2	2	2	2	2
	MZ Heide	21	21	21	21	20	20	10	11	11	11	11	11
	Uml. Heide	15	15	15	14	14	14	6	6	6	6	6	6
	MZ Mölln	19	19	19	19	19	19	10	10	10	10	11	11
	Uml. Mölln	8	8	8	8	8	8	3	3	3	3	3	3
	MZ Husum	22	22	23	22	22	22	11	11	11	11	11	11
	Uml. Husum	11	11	11	11	11	11	4	4	5	4	4	4
	MZ Eutin	17	17	17	17	16	16	8	8	8	8	8	8
	Uml. Eutin	22	22	22	21	21	21	10	10	10	10	10	10
	MZ Eckernförde	22	22	22	22	22	22	12	12	12	12	12	12
	Uml. Eckernförde	12	12	12	12	12	11	5	5	5	5	5	5
	MZ Rendsburg	27	28	28	27	26	26	15	15	15	15	15	15
	Uml. Rendsburg	42	42	42	42	41	40	19	19	19	19	19	19
	MZ Schleswig	24	24	24	24	24	23	13	13	13	13	13	13
	Uml. Schleswig	17	17	17	17	16	16	7	7	7	7	7	7
	MZ Bad Segeberg	17	17	18	18	18	18	9	9	9	9	10	10
	Uml. Bad Segeberg	20	20	21	21	20	20	9	9	9	9	9	9
	MZ Itzehoe	31	31	32	31	30	30	16	17	17	17	17	17
	Uml. Itzehoe	24	25	25	24	23	23	11	11	11	11	11	11
	MZ HH Uml. Geesthacht	30	30	31	31	30	30	15	15	15	16	16	16
	MZ HH Uml. Wentorf bei Hamburg	12	12	13	13	13	13	6	6	6	6	6	6
	MZ HH Uml. Elmshorn	48	49	50	50	50	51	24	25	26	26	27	27
	MZ HH Uml. Pinneberg	42	43	44	44	45	45	21	21	22	23	23	23
	MZ HH Uml. Wedel	33	33	34	34	35	35	17	17	18	19	19	19
	MZ HH Uml. Kaltenkirchen	20	20	21	21	21	21	9	9	10	10	10	10
	MZ HH Uml. Norderstedt	76	77	79	80	80	80	39	39	41	42	43	43
	MZ HH Uml. Ahrensburg	32	32	33	33	34	34	16	16	17	17	18	18
	MZ HH Uml. Bad Oldesloe	25	25	26	26	26	26	12	12	12	13	13	13
	MZ HH Uml. Glinde	18	18	19	19	19	19	8	9	9	9	9	9
	MZ HH Uml. Reinbek	27	27	28	28	29	29	13	13	14	14	15	15
	Übrige Gem. HH Uml.	441	447	456	460	462	462	198	201	207	211	212	212
	Übrige Gem. Dithmarschen	81	82	81	79	77	77	37	38	38	38	37	37
	Übrige Gem. Herzogtum Lauenburg	59	60	61	61	61	61	27	28	29	29	29	29
	Übrige Gem. Nordfriesland	129	130	131	129	127	126	62	63	65	65	65	64
	Übrige Gem. Ostholstein	90	91	91	89	87	86	46	47	48	48	47	47
	Übrige Gem. Pinneberg	4	4	4	4	4	4	2	2	2	2	2	2
	Übrige Gem. Plön	51	52	52	50	48	48	24	24	24	24	23	23
	Übrige Gem. Rendsburg-Eckernförde	70	71	71	70	68	68	32	32	33	33	32	32
	Übrige Gem. Schleswig-Flensburg	92	93	93	91	89	88	41	42	42	42	41	41
	Übrige Gem. Segeberg	34	34	35	35	35	35	15	15	15	16	15	15
	Übrige Gem. Steinburg	66	66	66	65	63	63	30	30	31	30	30	30
Kreise	Flensburg	85	86	87	89	90	90	49	50	51	53	54	54
	Kiel	243	247	255	262	267	268	136	139	144	150	154	155
	Lübeck	214	217	221	223	223	223	114	115	118	120	121	121
	Neumünster	78	79	81	80	79	79	39	40	41	41	41	41
	Dithmarschen	133	133	133	130	126	125	61	62	63	62	61	61
	Hzgt. Lauenburg	191	193	196	197	197	197	89	91	93	95	95	95
	Nordfriesland	162	164	165	163	160	159	77	78	80	81	80	80
	Ostholstein	198	200	201	198	193	192	97	99	101	101	99	99
	Pinneberg	304	308	315	319	320	320	144	146	151	155	156	157
	Plön	127	128	128	125	121	121	58	59	60	59	58	57
	Rendsburg-Eckernförde	268	270	271	266	260	258	125	127	129	129	127	126
	Schleswig-Flensburg	196	197	198	194	189	188	89	90	91	91	89	89
	Segeberg	265	269	275	276	276	275	124	126	130	133	134	134
	Steinburg	130	131	132	129	126	126	62	62	63	63	62	62
	Stormarn	237	240	245	247	248	249	111	112	116	118	120	120

¹³ Quelle: Statistikamt Nord und empirica

Tabelle 2: Jährlicher Neubaubedarf bis 2030¹⁴

		Jährlicher Neubaubedarf											
		insgesamt				darunter: Geschosswohnungen				darunter: Wohnungen in Eigenheimen			
		2015-19	2020-24	2025-29	2015-30	2015-19	2020-24	2025-29	2015-30	2015-19	2020-24	2025-29	2015-30
Regionstypen	Schleswig-Holstein	15.618	8.331	5.866	9.636	8.216	3.075	2.639	4.511	7.403	5.256	3.227	5.125
	Oberzentren (OZ)	3.857	2.594	2.130	2.806	2.938	1.760	1.469	2.015	918	834	661	791
	Umland der Oberzentren	1.626	679	372	854	745	156	156	340	881	523	216	514
	Mittelzentren (MZ)	1.238	585	407	717	648	180	177	325	590	406	230	392
	Umland der Mittelzentren	794	310	159	403	350	50	50	144	444	260	109	259
	MZ HH Uml.	2.300	1.327	978	1.492	1.273	499	356	685	1.027	828	622	807
	Übrige Gem. HH Uml.	2.296	1.337	1.015	1.508	816	181	181	380	1.480	1.155	834	1.128
Regionen	Sonstige Gemeinden	3.508	1.500	806	1.856	1.445	250	250	623	2.063	1.250	556	1.232
	OZ Flensburg	502	417	330	410	359	280	220	282	144	137	110	128
	Uml. Flensburg	294	116	59	149	130	23	23	56	164	93	36	93
	OZ Kiel	1.754	1.397	1.216	1.437	1.436	1.070	929	1.129	318	327	287	308
	Uml. Kiel	673	268	137	344	320	68	68	147	353	200	69	197
	OZ Lübeck	1.102	613	462	707	789	340	250	445	313	273	212	261
	Uml. Lübeck	516	240	149	290	233	56	56	112	283	184	93	178
	OZ Neumünster	498	166	122	252	355	70	70	159	143	97	52	93
	Uml. Neumünster	142	55	27	71	62	9	9	25	80	46	18	46
	MZ Brunsbüttel	61	27	14	33	28	8	8	14	33	20	6	19
	Uml. Brunsbüttel	17	5	2	8	7	1	1	3	10	5	2	5
	MZ Heide	108	49	28	59	51	13	13	25	57	36	15	34
	Uml. Heide	56	14	8	25	27	2	2	10	29	12	6	15
	MZ Mölln	113	66	52	75	49	14	13	24	64	52	39	51
	Uml. Mölln	39	20	12	23	12	2	2	5	26	19	10	18
	MZ Husum	141	67	45	81	68	15	15	32	72	52	30	49
	Uml. Husum	51	17	7	24	27	2	2	10	24	16	5	14
	MZ Eutin	88	36	23	47	49	14	14	25	38	22	8	22
	Uml. Eutin	102	35	18	49	52	9	9	22	50	26	9	27
	MZ Eckernförde	128	64	47	77	67	21	20	35	61	43	27	42
	Uml. Eckernförde	52	17	7	25	21	2	2	8	31	15	5	16
	MZ Rendsburg	159	68	50	89	100	30	30	52	59	38	20	37
	Uml. Rendsburg	187	77	39	97	78	14	14	34	109	62	24	62
	MZ Schleswig	147	66	45	83	82	22	22	41	65	44	23	42
	Uml. Schleswig	71	24	10	33	31	3	3	12	39	21	8	22
	MZ Bad Segeberg	117	59	45	72	58	14	13	27	60	45	32	44
	Uml. Bad Segeberg	115	57	35	66	44	7	7	19	71	49	28	47
	MZ Itzehoe	176	82	57	101	95	28	28	49	81	54	28	52
	Uml. Itzehoe	104	43	20	53	48	8	8	21	55	35	12	32
	MZ HH Uml. Geesthacht	172	89	68	106	89	26	24	45	82	63	45	62
	MZ HH Uml. Wentorf bei Hamburg	59	32	27	38	33	11	10	17	26	22	17	21
	MZ HH Uml. Elmshorn	314	184	132	204	182	77	51	100	132	107	81	105
	MZ HH Uml. Pinneberg	273	168	123	182	163	76	52	94	110	92	71	89
	MZ HH Uml. Wedel	236	155	119	166	149	81	59	93	87	74	59	72
	MZ HH Uml. Kaltenkirchen	113	52	36	65	64	15	14	30	49	37	22	35
	MZ HH Uml. Norderstedt	552	284	199	334	316	102	67	156	237	182	131	179
	MZ HH Uml. Ahrensburg	177	111	89	123	83	34	25	46	94	77	64	77
	MZ HH Uml. Bad Oldesloe	141	81	57	90	69	24	18	36	72	57	39	55
	MZ HH Uml. Glinde	112	72	48	75	63	30	19	36	49	41	30	39
	MZ HH Uml. Reinbek	151	101	80	108	62	24	18	34	89	77	62	75
	Übrige Gem. HH Uml.	2.296	1.337	1.015	1.508	816	181	181	380	1.480	1.155	834	1.128
	Übrige Gem. Dithmarschen	373	144	62	185	146	20	20	60	227	124	42	125
	Übrige Gem. Herzogtum Lauenburg	306	178	129	199	105	25	25	50	201	153	105	149
	Übrige Gem. Nordfriesland	823	388	218	455	337	56	56	144	486	333	162	311
	Übrige Gem. Ostholstein	506	222	119	270	229	57	57	111	277	165	61	160
	Übrige Gem. Pinneberg	17	9	7	11	7	1	1	3	10	9	7	8
	Übrige Gem. Plön	237	62	39	108	121	20	20	52	116	42	18	56
	Übrige Gem. Rendsburg-Eckernförde	322	126	52	159	127	17	17	52	195	108	35	107
	Übrige Gem. Schleswig-Flensburg	448	169	71	219	174	22	22	70	274	147	49	149
	Übrige Gem. Segeberg	190	92	58	109	71	9	9	29	118	82	48	80
	Übrige Gem. Steinburg	285	109	51	142	128	21	21	55	157	88	29	87
Kreise	Flensburg	502	417	330	410	359	280	220	282	144	137	110	128
	Kiel	1.754	1.397	1.216	1.437	1.436	1.070	929	1.129	318	327	287	308
	Lübeck	1.102	613	462	707	789	340	250	445	313	273	212	261
	Neumünster	498	166	122	252	355	70	70	159	143	97	52	93
	Dithmarschen	610	239	114	307	257	44	44	111	352	195	70	196
	Hzt. Lauenburg	1.018	570	425	652	412	104	100	199	607	466	325	453
	Nordfriesland	1.015	473	270	560	433	73	73	185	582	400	198	375
	Ostholstein	1.052	460	262	567	491	119	119	235	561	341	143	332
	Pinneberg	1.765	1.055	790	1.171	829	308	236	442	936	747	554	729
	Plön	578	197	108	282	283	54	54	126	295	143	54	156
	Rendsburg-Eckernförde	1.275	521	281	664	593	125	125	271	682	396	156	392
	Schleswig-Flensburg	961	374	186	485	418	70	70	179	543	305	116	306
	Segeberg	1.592	826	582	969	736	186	150	345	856	640	432	624
	Steinburg	611	260	146	325	288	61	61	132	323	198	85	193
	Stormarn	1.285	762	571	849	537	170	137	272	748	592	434	577

14 Quelle: empirica

Tabelle 3: Partialeffekte des Neubaubedarfs bis 2030¹⁵

		Wohnungsneubaubedarf (Summe im Zeitraum)															
		demographisch bedingter Zusatzbedarf								Ersatzbedarf				Summe			
		Neubedarf**				regionaler mismatch*											
		2015-19	2020-24	2025-29	2015-30	2015-19	2020-24	2025-29	2015-30	2015-19	2020-24	2025-29	2015-30	2015-19	2020-24	2025-29	2015-30
Regionstypen	Schleswig-Holstein	54.929	15.526	846	70.301	10.022	12.804	14.991	41.202	13.140	13.325	13.492	42.670	78.091	41.655	29.329	154.173
	Oberzentren (OZ)	15.136	8.594	6.007	30.752	100	253	440	918	4.046	4.121	4.206	13.222	19.283	12.968	10.652	44.891
	Umland der Oberzentren	4.496	-783	-2.475	594	2.281	2.813	2.963	8.716	1.352	1.363	1.370	4.358	8.129	3.393	1.858	13.669
	Mittelzentren (MZ)	4.871	1.079	-547	5.149	170	688	1.412	2.615	1.150	1.161	1.168	3.712	6.191	2.927	2.033	11.476
	Umland der Mittelzentren	2.023	-509	-1.372	-197	1.378	1.484	1.589	4.807	569	574	577	1.836	3.969	1.549	794	6.447
	MZ HH Uml.	9.620	4.691	2.643	17.317	2	32	308	438	1.880	1.913	1.940	6.123	11.502	6.636	4.891	23.878
	Übrige Gem. HH Uml.	8.709	3.350	1.465	13.682	1.169	1.711	1.964	5.241	1.600	1.622	1.644	5.198	11.478	6.683	5.074	24.121
Sonstige Gemeinden	10.075	-895	-4.875	3.004	4.921	5.822	6.316	18.467	2.544	2.571	2.588	8.221	17.540	7.498	4.029	29.691	
Regionen	OZ Flensburg	1.925	1.483	1.037	4.632	0	0	0	0	587	600	614	1.924	2.512	2.083	1.651	6.556
	Uml. Flensburg	779	-204	-484	-32	469	557	553	1.701	224	226	227	721	1.471	579	296	2.391
	OZ Kiel	7.078	5.245	4.281	17.397	0	0	0	0	1.693	1.741	1.800	5.600	8.771	6.986	6.081	22.997
	Uml. Kiel	1.702	-566	-1.294	-488	1.079	1.316	1.387	4.112	584	588	591	1.881	3.365	1.338	684	5.504
	OZ Lübeck	4.180	1.724	954	6.980	0	0	4	27	1.330	1.343	1.353	4.297	5.511	3.067	2.311	11.305
	Uml. Lübeck	1.634	62	-494	1.058	500	688	786	2.133	447	451	454	1.442	2.581	1.201	745	4.633
	OZ Neumünster	1.953	141	-266	1.743	100	253	436	890	435	437	439	1.400	2.489	832	609	4.033
	Uml. Neumünster	381	-75	-203	56	234	252	237	770	97	98	99	314	712	275	133	1.140
	MZ Brunsbüttel	188	-17	-113	28	59	95	123	308	59	59	59	189	306	137	70	525
	Uml. Brunsbüttel	36	-24	-47	-46	39	39	47	136	12	12	12	40	87	27	12	129
	MZ Heide	373	-1	-162	165	68	147	203	464	99	100	100	319	540	246	142	948
	Uml. Heide	96	-105	-176	-227	141	136	176	494	41	41	41	132	278	72	41	399
	MZ Mölln	477	236	124	853	0	4	45	61	89	90	92	290	567	330	261	1.204
	Uml. Mölln	121	24	-16	125	51	55	52	168	22	23	23	72	194	101	60	365
	MZ Husum	580	138	-42	649	14	86	158	294	110	111	112	355	703	335	227	1.298
	Uml. Husum	126	-38	-93	-29	98	94	98	314	31	31	31	99	255	87	35	384
	MZ Eutin	317	-6	-128	150	29	97	149	309	91	92	92	293	438	182	113	751
	Uml. Eutin	255	-103	-219	-119	173	194	224	644	82	83	83	264	511	174	88	789
	MZ Eckernförde	513	156	-10	641	0	34	116	181	127	128	129	410	640	318	235	1.232
	Uml. Eckernförde	115	-64	-126	-103	110	115	126	380	36	36	36	116	261	87	37	393
	MZ Rendsburg	619	102	-115	564	0	62	186	295	176	177	178	567	795	341	249	1.426
	Uml. Rendsburg	469	-132	-314	-54	321	368	360	1.128	146	147	148	471	937	384	194	1.544
	MZ Schleswig	601	145	-68	646	0	48	156	243	136	137	138	439	737	331	226	1.328
	Uml. Schleswig	151	-84	-150	-117	157	155	154	501	46	46	47	148	354	118	50	532
	MZ Bad Segeberg	500	204	96	808	0	6	42	61	85	86	87	277	586	296	226	1.145
	Uml. Bad Segeberg	415	98	-18	484	90	116	124	353	69	70	71	224	574	283	176	1.061
	MZ Itzehoe	701	121	-130	645	0	110	233	398	178	180	180	574	879	410	283	1.618
	Uml. Itzehoe	239	-81	-213	-109	196	212	227	689	84	85	85	271	519	216	99	851
	MZ HH Uml. Geesthacht	706	283	109	1.107	0	7	77	104	152	153	155	491	858	443	340	1.702
	MZ HH Uml. Wentorf bei Hamburg	233	100	54	394	0	0	18	24	61	62	62	198	295	162	134	615
	MZ HH Uml. Elmshorn	1.308	656	392	2.415	0	0	0	0	261	266	270	852	1.569	922	662	3.267
	MZ HH Uml. Pinneberg	1.135	605	377	2.173	0	0	0	0	228	233	237	746	1.364	838	614	2.919
	MZ HH Uml. Wedel	988	576	391	2.016	0	0	0	0	193	197	202	633	1.181	773	593	2.648
	MZ HH Uml. Kaltenkirchen	470	139	9	610	2	25	77	121	94	95	95	303	566	258	181	1.034
	MZ HH Uml. Norderstedt	2.350	1.000	479	3.884	0	0	92	126	412	419	424	1.340	2.761	1.419	995	5.350
	MZ HH Uml. Ahrensburg	735	402	287	1.471	0	0	1	3	150	153	155	489	886	554	443	1.963
MZ HH Uml. Bad Oldesloe	591	287	139	1.038	0	0	28	35	115	117	118	373	705	404	285	1.445	
MZ HH Uml. Glinde	469	263	145	894	0	0	1	3	93	95	97	304	562	358	242	1.201	
MZ HH Uml. Reinbek	634	380	262	1.315	0	0	14	21	121	123	125	395	756	504	402	1.732	
Übrige Gem. HH Uml.	8.709	3.350	1.465	13.682	1.169	1.711	1.964	5.241	1.600	1.622	1.644	5.198	11.478	6.683	5.074	24.121	
Übrige Gem. Dithmarschen	826	-363	-793	-529	767	808	826	2.599	273	276	277	882	1.866	721	311	2.953	
Übrige Gem. Herzogtum Lauenburg	1.095	361	71	1.520	215	305	347	937	222	225	228	721	1.532	891	646	3.179	
Übrige Gem. Nordfriesland	2.701	294	-693	2.069	862	1.086	1.215	3.410	555	562	567	1.797	4.117	1.942	1.089	7.276	
Übrige Gem. Ostholstein	1.580	-91	-749	530	507	755	891	2.363	445	448	451	1.434	2.532	1.112	593	4.327	
Übrige Gem. Pinneberg	53	15	7	76	21	21	19	64	11	12	12	37	85	47	37	177	
Übrige Gem. Plön	565	-403	-674	-663	429	519	674	1.773	192	193	193	617	1.186	309	193	1.727	
Übrige Gem. Rendsburg-Eckernförde	769	-253	-624	-262	614	655	657	2.080	225	227	229	727	1.608	629	262	2.545	
Übrige Gem. Schleswig-Flensburg	1.126	-345	-828	-244	821	893	883	2.793	295	298	300	952	2.242	845	356	3.502	
Übrige Gem. Segeberg	653	136	-30	743	190	215	210	655	105	106	108	341	948	458	288	1.739	
Übrige Gem. Steinburg	708	-245	-562	-237	495	566	592	1.791	221	223	224	712	1.424	545	253	2.272	
Kreise	Flensburg	1.925	1.483	1.037	4.632	0	0	0	0	587	600	614	1.924	2.512	2.083	1.651	6.556
	Kiel	7.078	5.245	4.281	17.397	0	0	0	0	1.693	1.741	1.800	5.600	8.771	6.986	6.081	22.997
	Lübeck	4.180	1.724	954	6.980	0	0	4	27	1.330	1.343	1.353	4.297	5.511	3.067	2.311	11.305
	Neumünster	1.953	141	-266	1.743	100	253	436	890	435	437	439	1.400	2.489	832	609	4.033
	Dithmarschen	1.507	-503	-1.276	-594	1.062	1.214	1.361	3.959	480	485	487	1.549	3.049	1.195	572	4.914
	Hzgt. Lauenburg	3.846	1.406	459	5.732	460	650	861	2.154	786	796	805	2.547	5.091	2.852	2.124	10.433
	Nordfriesland	3.406	394	-828	2.689	974	1.267	1.471	4.019	695	703	710	2.250	5.074	2.364	1.352	8.958
	Ostholstein	3.284	-150	-1.430	1.311	1.050	1.516	1.802	4.774	927	934	939	2.987	5.261	2.301	1.311	9.072
	Pinneberg	6.996	3.203	1.757	12.196	493	711	810	2.178	1.339	1.363	1.384	4.364	8.827	5.276	3.952	18.738
	Plön	1.428	-687	-1.324	-899	976	1.182	1.372	3.846	485	488	490	1.561	2.889	983	538	4.508
	Rendsburg-Eckernförde	3.576	-526	-1.972	561	1.733	2.054	2.296	6.618	1.066	1.076	1.081	3.439	6.375	2.604	1.405	10.617
	Schleswig-Flensburg	2.657	-488	-1.529	254	1.447	1.653	1.746	5.239	700	707	711	2.260	4.804	1.872	928	7.753
	Segeberg	6.242	2.205	745	9.235	600	792	1.021	2.638	1.115	1.132	1.146	3.624	7.958	4.130	2.912	15.497
	Steinburg	1.815	-153	-894	528	724	931	1.102	3.015								

Tabelle 4: Jährliche Neubaunachfrage bis 2030¹⁶

		Jährliche Neubaunachfrage											
		insgesamt				darunter: Geschosswohnungen				darunter: Wohnungen in Eigenheimen			
		2015-19	2020-24	2025-29	2015-30	2015-19	2020-24	2025-29	2015-30	2015-19	2020-24	2025-29	2015-30
Regionstypen	Schleswig-Holstein	17.386	8.841	7.880	11.087	9.691	3.619	4.320	5.760	7.696	5.222	3.560	5.326
	Oberzentren (OZ)	3.400	2.144	2.143	2.531	2.489	1.316	1.370	1.701	911	829	772	830
	Umland der Oberzentren	2.077	882	545	1.117	1.130	357	335	585	946	525	209	531
	Mittelzentren (MZ)	1.357	631	640	850	733	211	350	422	624	420	290	428
	Umland der Mittelzentren	1.098	451	269	581	613	192	170	313	485	259	100	268
	MZ HH Uml.	2.170	1.194	1.232	1.510	1.162	387	537	687	1.008	807	696	823
	Übrige Gem. HH Uml.	2.328	1.352	1.447	1.689	899	255	571	578	1.429	1.097	876	1.111
Regionen	Sonstige Gemeinden	4.957	2.187	1.604	2.808	2.664	901	987	1.473	2.293	1.286	617	1.335
	OZ Flensburg	456	349	341	379	308	213	212	242	148	136	129	137
	Uml. Flensburg	369	149	74	188	197	59	45	96	173	90	29	92
	OZ Kiel	1.450	1.101	1.035	1.184	1.151	790	733	881	299	311	302	304
	Uml. Kiel	897	364	178	456	508	160	120	251	389	203	59	205
	OZ Lübeck	1.011	524	579	696	691	244	309	409	320	280	270	287
	Uml. Lübeck	646	303	262	390	341	115	152	198	305	188	109	192
	OZ Neumünster	483	170	188	272	339	68	115	169	144	102	72	102
	Uml. Neumünster	165	66	31	83	85	23	18	40	80	43	13	43
	MZ Brunsbüttel	92	40	26	51	53	19	18	29	40	22	8	22
	Uml. Brunsbüttel	33	13	8	17	20	7	6	11	13	5	2	6
	MZ Heide	94	39	24	49	43	7	12	19	52	32	12	30
	Uml. Heide	86	28	7	39	54	16	6	24	32	12	2	14
	MZ Mölln	119	69	83	90	53	16	37	36	65	52	46	54
	Uml. Mölln	53	28	27	35	25	9	15	16	28	19	12	19
	MZ Husum	153	74	78	99	79	22	41	46	74	52	37	52
	Uml. Husum	54	20	5	24	32	6	3	13	21	13	2	11
	MZ Eutin	80	33	17	41	43	11	10	20	37	22	7	21
	Uml. Eutin	167	65	43	88	104	35	32	55	63	30	12	33
	MZ Eckernförde	162	82	108	115	92	33	65	63	71	49	43	53
	Uml. Eckernförde	71	26	5	32	38	12	4	17	33	14	1	15
	MZ Rendsburg	210	91	105	132	135	44	68	81	75	47	37	51
	Uml. Rendsburg	246	102	53	128	130	41	33	65	116	61	20	62
	MZ Schleswig	150	66	65	90	83	21	36	45	67	45	29	45
	Uml. Schleswig	115	44	25	59	69	22	19	35	46	22	7	24
	MZ Bad Segeberg	106	51	55	70	50	9	20	26	57	43	35	44
	Uml. Bad Segeberg	135	69	72	90	62	20	38	40	73	49	34	50
	MZ Itzehoe	190	86	78	114	104	30	43	57	86	56	35	56
	Uml. Itzehoe	138	58	22	69	79	24	14	37	59	34	8	32
	MZ HH Uml. Geesthacht	168	85	98	116	86	22	46	51	82	62	52	64
	MZ HH Uml. Wentorf bei Hamburg	50	25	27	34	26	5	10	13	24	20	18	20
	MZ HH Uml. Elmshorn	312	178	195	226	178	70	96	113	134	108	99	112
	MZ HH Uml. Pinneberg	255	150	152	183	147	60	71	91	108	90	81	92
	MZ HH Uml. Wedel	201	121	104	139	120	52	45	70	82	69	59	69
	MZ HH Uml. Kaltenkirchen	110	49	56	70	61	13	29	34	49	36	27	36
	MZ HH Uml. Norderstedt	502	247	248	327	274	71	102	147	228	176	146	180
	MZ HH Uml. Ahrensburg	188	113	133	144	91	35	58	62	96	78	74	82
	MZ HH Uml. Bad Oldesloe	149	84	95	108	75	26	46	49	74	57	49	59
	MZ HH Uml. Glinde	94	53	30	57	48	15	4	21	45	37	26	35
	MZ HH Uml. Reinbek	142	91	96	109	56	18	31	35	86	73	65	73
	Übrige Gem. HH Uml.	2.328	1.352	1.447	1.689	899	255	571	578	1.429	1.097	876	1.111
	Übrige Gem. Dithmarschen	603	246	139	315	339	118	99	178	264	128	40	137
	Übrige Gem. Herzogtum Lauenburg	369	212	243	272	161	59	120	114	208	153	124	158
	Übrige Gem. Nordfriesland	1.068	510	430	644	548	175	244	314	520	334	186	330
	Übrige Gem. Ostholstein	732	333	259	425	408	150	173	237	324	183	86	188
	Übrige Gem. Pinneberg	18	10	12	13	8	2	5	5	10	8	7	8
	Übrige Gem. Plön	354	116	41	162	218	70	31	101	137	46	10	61
	Übrige Gem. Rendsburg-Eckernförde	494	203	111	258	272	92	79	142	222	111	33	116
	Übrige Gem. Schleswig-Flensburg	672	274	155	352	364	123	108	192	308	151	47	160
	Übrige Gem. Segeberg	249	127	144	170	122	43	81	82	127	84	63	89
	Übrige Gem. Steinburg	396	156	70	197	223	69	48	108	173	87	22	89
Kreise	Flensburg	456	349	341	379	308	213	212	242	148	136	129	137
	Kiel	1.450	1.101	1.035	1.184	1.151	790	733	881	299	311	302	304
	Lübeck	1.011	524	579	696	691	244	309	409	320	280	270	287
	Neumünster	483	170	188	272	339	68	115	169	144	102	72	102
	Dithmarschen	899	362	202	466	502	165	139	258	397	197	63	208
	Hzgt. Lauenburg	1.106	612	680	789	495	155	312	321	611	457	368	468
	Nordfriesland	1.275	603	513	767	660	203	288	373	616	400	225	394
	Ostholstein	1.422	639	500	823	788	274	319	448	634	365	181	375
	Pinneberg	1.725	1.004	1.045	1.242	815	287	447	513	910	717	599	729
	Plön	808	300	131	393	474	150	91	228	334	149	40	165
	Rendsburg-Eckernförde	1.738	729	493	947	976	318	321	520	762	411	172	427
	Schleswig-Flensburg	1.307	533	320	689	713	225	207	368	594	308	112	321
	Segeberg	1.621	834	871	1.090	778	213	389	457	844	620	481	633
	Steinburg	776	327	198	415	428	129	118	216	348	199	81	199
	Stormarn	1.309	755	785	937	572	184	319	357	736	571	466	579

16 Quelle: empirica

Tabelle 5: Marktaktiver und totaler Leerstand 2015¹⁷

		Wohnungsleerstand								
		Totaler Leerstand		marktaktiver Leerstand*			...Quote			
		2014	2015	2004	2014	2015	2004	2014	2015	
	Schleswig-Holstein	51.790	47.836	20.700	16.500	16.400	3,4%	2,7%	2,7%	
Regionstypen	Oberzentren (OZ)	6.316	4.041	-	-	-	-	-	-	-
	Umland der Oberzentren	6.525	5.657	-	-	-	-	-	-	-
	Mittelzentren (MZ)	5.019	4.422	-	-	-	-	-	-	-
	Umland der Mittelzentren	4.230	4.438	-	-	-	-	-	-	-
	MZ HH Uml.	3.058	2.648	-	-	-	-	-	-	-
	Übrige Gem. HH Uml.	4.520	4.497	-	-	-	-	-	-	-
	Sonstige Gemeinden	22.122	22.133	-	-	-	-	-	-	-
Regionen	OZ Flensburg	922	586	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Flensburg	1.219	1.224	-	-	-	-	-	-	-
	OZ Kiel	604	427	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Kiel	2.611	2.320	-	-	-	-	-	-	-
	OZ Lübeck	2.512	1.624	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Lübeck	2.138	1.947	-	-	-	-	-	-	-
	OZ Neumünster	2.278	1.405	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Neumünster	557	165	-	-	-	-	-	-	-
	MZ Brunsbüttel	443	383	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Brunsbüttel	198	198	-	-	-	-	-	-	-
	MZ Heide	90	89	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Heide	344	434	-	-	-	-	-	-	-
	MZ Mölln	286	149	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Mölln	191	162	-	-	-	-	-	-	-
	MZ Husum	417	624	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Husum	222	274	-	-	-	-	-	-	-
	MZ Eutin	394	376	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Eutin	655	722	-	-	-	-	-	-	-
	MZ Eckernförde	624	706	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Eckernförde	298	275	-	-	-	-	-	-	-
	MZ Rendsburg	1.033	819	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Rendsburg	831	868	-	-	-	-	-	-	-
	MZ Schleswig	654	602	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Schleswig	432	482	-	-	-	-	-	-	-
	MZ Bad Segeberg	185	158	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Bad Segeberg	440	445	-	-	-	-	-	-	-
	MZ Itzehoe	894	517	-	-	-	-	-	-	-
	Uml. Itzehoe	617	581	-	-	-	-	-	-	-
	MZ HH Uml. Geesthacht	192	82	-	-	-	-	-	-	-
	MZ HH Uml. Wentorf bei Hamburg	0	25	-	-	-	-	-	-	-
	MZ HH Uml. Elmshorn	751	525	-	-	-	-	-	-	-
	MZ HH Uml. Pinneberg	392	281	-	-	-	-	-	-	-
	MZ HH Uml. Wedel	114	151	-	-	-	-	-	-	-
	MZ HH Uml. Kaltenkirchen	222	296	-	-	-	-	-	-	-
	MZ HH Uml. Norderstedt	346	205	-	-	-	-	-	-	-
	MZ HH Uml. Ahrensburg	458	385	-	-	-	-	-	-	-
	MZ HH Uml. Bad Oldesloe	343	265	-	-	-	-	-	-	-
	MZ HH Uml. Glinde	133	194	-	-	-	-	-	-	-
	MZ HH Uml. Reinbek	126	240	-	-	-	-	-	-	-
	Übrige Gem. HH Uml.	4.520	4.497	-	-	-	-	-	-	-
	Übrige Gem. Dithmarschen	2.746	2.846	-	-	-	-	-	-	-
	Übrige Gem. Herzogtum Lauenburg	1.209	1.178	-	-	-	-	-	-	-
	Übrige Gem. Nordfriesland	5.852	5.747	-	-	-	-	-	-	-
	Übrige Gem. Ostholstein	2.820	3.142	-	-	-	-	-	-	-
	Übrige Gem. Pinneberg	60	63	-	-	-	-	-	-	-
	Übrige Gem. Plön	1.617	1.352	-	-	-	-	-	-	-
	Übrige Gem. Rendsburg-Eckernförde	2.173	2.117	-	-	-	-	-	-	-
	Übrige Gem. Schleswig-Flensburg	2.908	3.051	-	-	-	-	-	-	-
	Übrige Gem. Segeberg	867	892	-	-	-	-	-	-	-
	Übrige Gem. Steinburg	1.871	1.747	-	-	-	-	-	-	-
Kreise	Flensburg	922	586	1.100	1.200	1.100	3,0%	3,4%	3,3%	
	Kiel	604	427	3.000	1.700	1.600	2,9%	1,7%	1,6%	
	Lübeck	2.512	1.624	3.400	1.100	1.100	4,5%	1,4%	1,4%	
	Neumünster	2.278	1.405	800	800	800	3,4%	3,5%	3,6%	
	Dithmarschen	3.758	3.887	900	900	900	5,8%	6,0%	6,1%	
	Hzgt. Lauenburg	2.634	2.345	1.200	1.300	1.200	4,1%	4,0%	3,9%	
	Nordfriesland	6.491	6.644	500	800	800	1,9%	3,3%	3,3%	
	Ostholstein	5.330	5.562	1.300	1.800	1.900	2,8%	4,2%	4,3%	
	Pinneberg	3.140	2.832	1.200	1.100	1.000	1,9%	1,7%	1,6%	
	Plön	2.954	2.519	600	600	600	2,8%	3,0%	2,9%	
	Rendsburg-Eckernförde	6.616	6.082	1.800	1.200	1.300	4,7%	3,1%	3,2%	
	Schleswig-Flensburg	5.213	5.359	900	1.000	1.100	4,2%	4,5%	4,6%	
	Segeberg	3.159	2.940	1.700	1.300	1.300	3,8%	2,8%	2,7%	
	Steinburg	3.526	2.987	1.100	1.000	1.000	5,1%	5,0%	4,9%	
	Stormarn	2.653	2.636	1.300	800	800	3,3%	1,9%	1,9%	

*nur Geschosswohnungen, die unmittelbar disponibel sind, bzw. leer stehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate)

17 CBRE-empirica-Leerstandsindex und Berechnungen empirica