

# Wohnungsprofil 2018

Kreis Herzogtum Lauenburg

Schleswig-Holstein. Der echte Norden. 

**IB.SH**  
Ihre **Förderbank**



Eine kontinuierliche Marktbeobachtung bildet eine Grundlage für die Ausgestaltung einer bedarfsgerechten Sozialen Wohnraumförderung.

Mit den neuen Wohnungsmarktprofilen für die Kreise und kreisfreien Städten des Landes Schleswig-Holstein gibt die Wohnungsmarktbeobachtung der IB.SH den handelnden Akteuren aus Politik und Wirtschaft sowie allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern ein Papier an die Hand, das dabei helfen soll, die komplexen und vielschichtigen Entwicklungen auf den regionalen Wohnungsmärkten besser zu verstehen.

Das Profil ist in fünf Bereiche unterteilt. Zunächst erfolgt eine regionale Darstellung der aktuellen Nachfrage- und Angebotsstrukturen im zeitlichen Kontext sowie eine Wohnungsmarktbeschreibung hinsichtlich der Entwicklung der Angebotsmieten. Durch die strukturelle Auswertung der Zensusergebnisse aus dem Jahr 2011 werden die vorherrschenden Wohnpräferenzen der Bevölkerung verdeutlicht. Die Ergebnisse der aktuellen Wohnungsmarktprognose, erarbeitet durch das Institut empirica, bilden den inhaltlichen Abschluss der Profile und ermöglichen einen ersten vorsichtigen Blick in die Zukunft.

Am Ende der Profile werden, zum besseren Verständnis, methodische und inhaltliche Hinweise zu den Abbildungen gegeben.

#### Wohnungsmarktbeobachtung in der IB.SH

Hilmar Müller-Teut (0431 9905-3239)  
Marcus Müller (0431 9905-3389)

#### Inhalt

Überblick	1
Wohnungsnachfrage	2
Wohnungsangebot	8
Wohnungsmarkt	11
Exkurs: Zensus 2011	13
Wohnungsmarktprognose	15

BASISINDIKATOREN AUF EINEN BLICK					
Wohnungsnachfrage	Kreis Herzogtum Lauenburg		Schleswig-Holstein		
	2017	letzten 3 Jahre	2017	letzten 3 Jahre	
Bevölkerung insgesamt	196.074	+2,8 %	2.889.821	+2,1 %	
Siedlungsdichte	1.548 EW/km <sup>2</sup>	+1,1 %	1.509 EW/km <sup>2</sup>	+0,7 %	
natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-589	-533 (Ø)	-9.389	-9.321 (Ø)	
Wanderungssaldo	1.630	2.344 (Ø)	17.278	29.034 (Ø)	
Privathaushalte Hauptwohnsitz (Mikrozensus 2016)	96 Tsd.	-	1.414 Tsd.	-	
Median mtl. Bruttoarbeitsentgelt (svB)	3.190 €	+5,2 %	3.098 €	+5,4 %	
Bestand Bedarfsgemeinschaften zur Miete	6.280	+1,0 %	110.942	+1,4 %	
Wohnungsangebot	2017	letzten 3 Jahre	2017	letzten 3 Jahre	
Wohnungsbestand (inkl. Wohnheime)	93.846	+3,2 %	1.478.000	+2,5 %	
Anteil Wohngebäude mit 1 bzw. 2 Wohnungen	90,7 %	+0,0 %	88,7 %	0,0 %	
Eigentümerquote (Zensus 2011)	54,5 %	-	50,5 %	-	
Baugenehmigungen (Wohnungen)	960	1.003 (Ø)	14.168	14.469 (Ø)	
Baufertigstellungen (Wohnungen)	1.080	961 (Ø)	11.972	12.023 (Ø)	
Anteil geförderter Wohneinheiten am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern und in Wohnheimen	6,7 %	-	7,8 %	-	
Marktpreise	2017	letzten 3 Jahre	2017	letzten 3 Jahre	
Median-Angebotsmiete (nettokalt)	7,27 €/m <sup>2</sup>	+15,9 %	7,30 €/m <sup>2</sup>	+10,4 %	
...davon Neubau (+/- 2 Jahre)	10,00 €/m <sup>2</sup>	-	10,00 €/m <sup>2</sup>	-	
Kaufwert für baureifes Land (2016)	112,00 €/m <sup>2</sup>	-	119,01 €/m <sup>2</sup>	-	

Abb. 1: Entwicklung der vergangenen und der prognostizierten Bevölkerungszahl

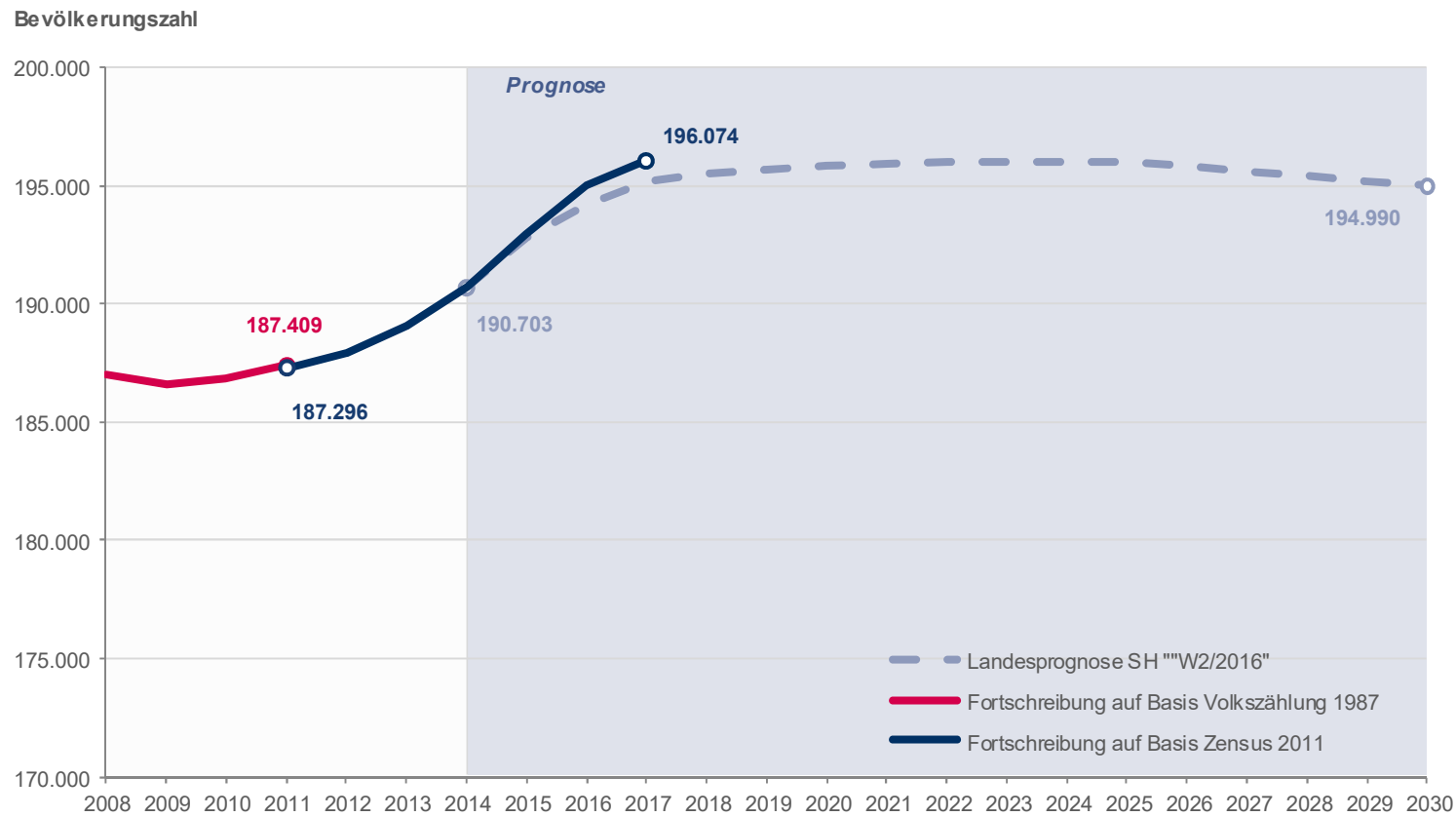


Abb. 2: Bevölkerungspyramide 2017 - im Vergleich Schleswig-Holstein

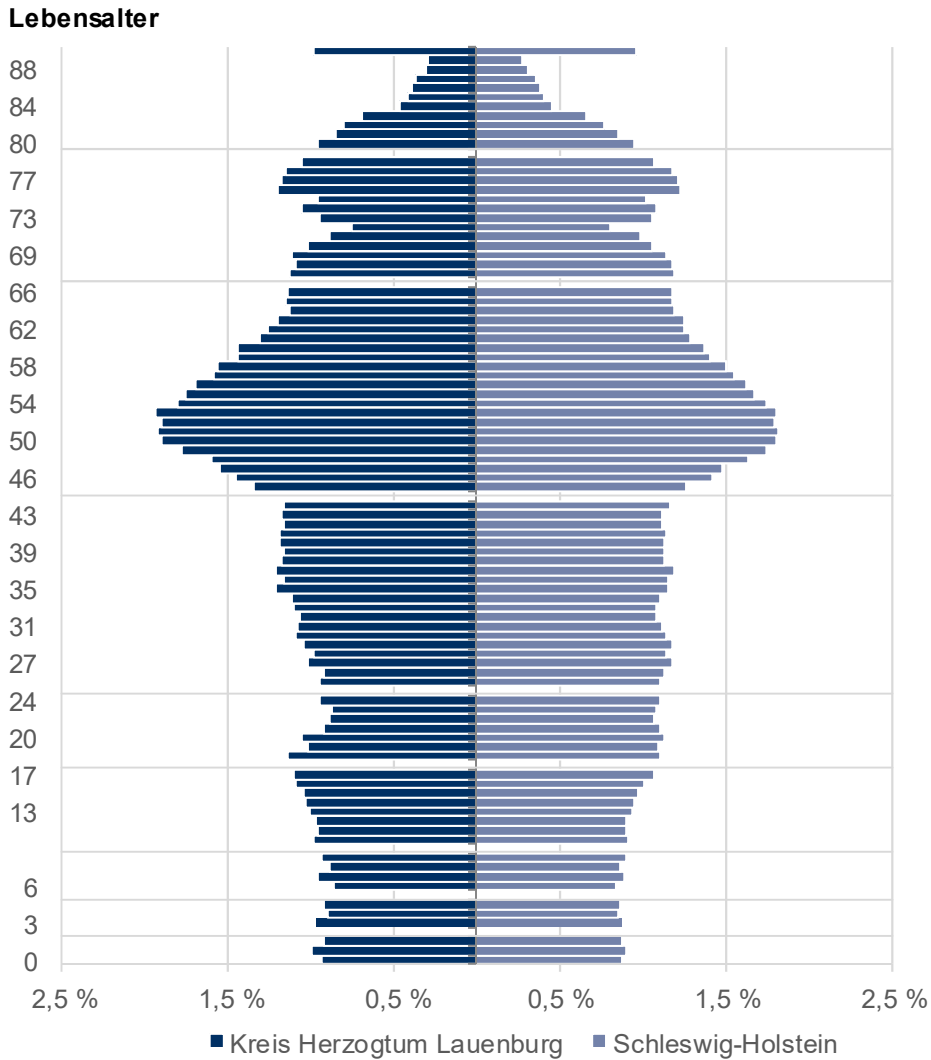


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Lebensphasen

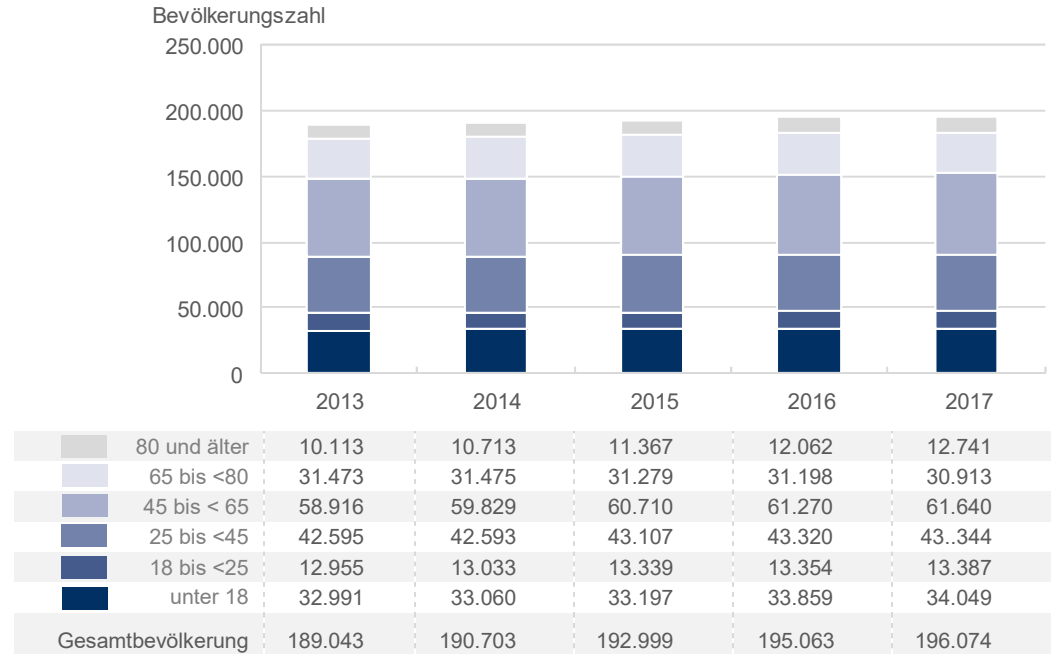
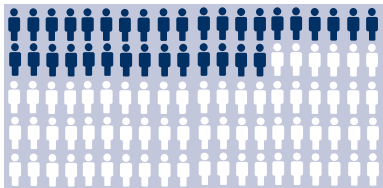
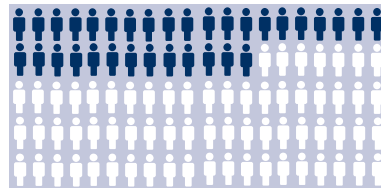


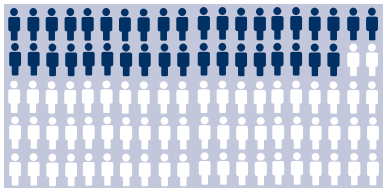
Abb. 4: Basistrends des demographischen Wandels



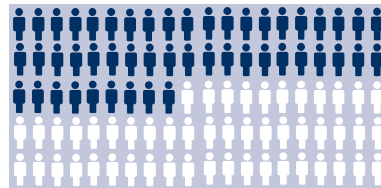
**2017 „Jugendquotient“**  
Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) kommen 34 Kinder / Jugendliche unter 20 Jahre.



**2030 „Jugendquotient“**  
Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) kommen 33 Kinder / Jugendliche unter 20 Jahre.



**2017 „Altenquotient“**  
Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) kommen 38 Einwohner im Rentenalter (65 Jahre und älter).



**2030 „Altenquotient“**  
Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) kommen 49 Einwohner im Rentenalter (65 Jahre und älter).

Abb. 5: Ausgewählte Sozialstrukturindikatoren

	2014	2015	2016	2017
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (31.12.)	69.503	70.451	72.148	73.833
Arbeitslosenzahl (Jahresdurchschnitt)	6.084	5.924	5.780	5.593
Arbeitslosenquote	6,0 %	5,8 %	5,7 %	5,5 %
<b>Leistungsempfänger SGB XII</b>				
Laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (außerhalb von Einrichtungen)	576	576	572	-
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	1.913	2.193	2.186	-
<b>SGB II Bedarfsgemeinschaften (zur Miete)*</b>				
mit 1 Person	2.669	2.605	2.745	2.751
mit 2 Personen	1.576	1.526	1.501	1.382
mit 3 Personen	967	941	955	965
mit 4 Personen	558	573	587	586
mit 5 und mehr Personen	446	461	517	596
Haushalte mit Wohngeldbezug (Mietzuschuss)	917	719	1.208**	-
Wohngeld pro Haushalt (Mietzuschuss)	116 €	120 €	153 €	-

\* Werte für 2014 beziehen sich, auf Grund einer Datenrevision bei der Bundesagentur für Arbeit, auf den Januar 2015.

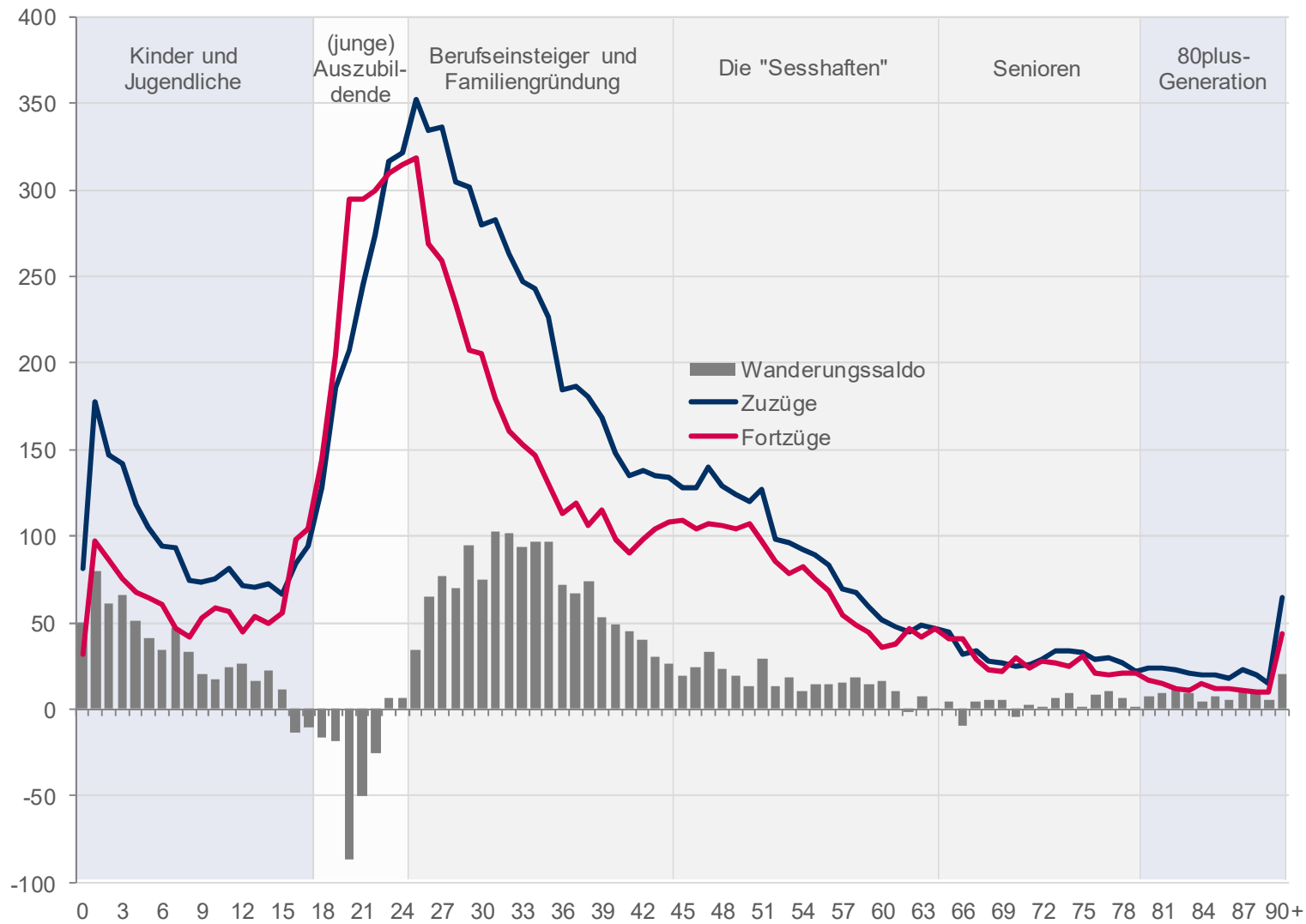
\*\* In Kraft treten der neuen Wohngeldreform zum 01.01.2016. Der Empfängerkreis mit Anspruch auf Wohngeld wurde ausgeweitet.

# Wohnungsnachfrage

Abb. 6: räumliche Wanderungsbewegungen nach Quell- und Zielgebieten



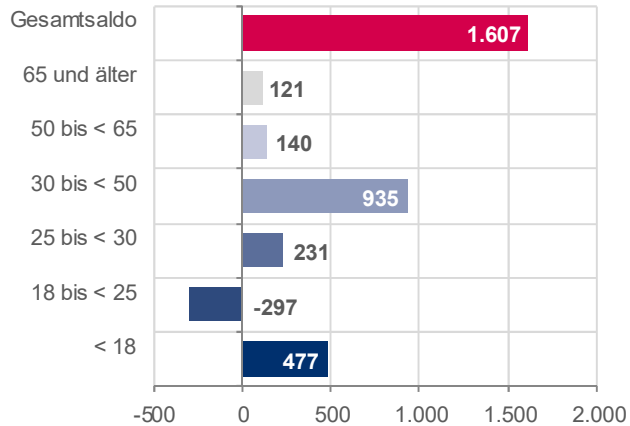
Abb. 7: Wanderungsprofil nach Nachfragertypen basierend auf sechs Lebensphasen



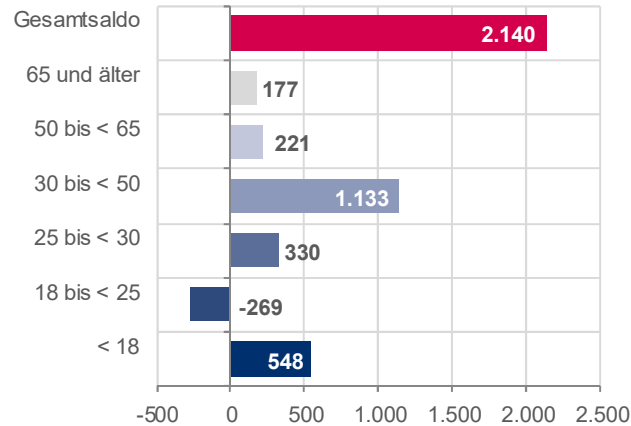
**Hinweis zur Datenaktualität:**  
Mittelwerte des Betrachtungszeitraums 2013 bis 2015.

Abb. 8: Wanderungssalden nach sechs Lebensphasen (2013-2016)

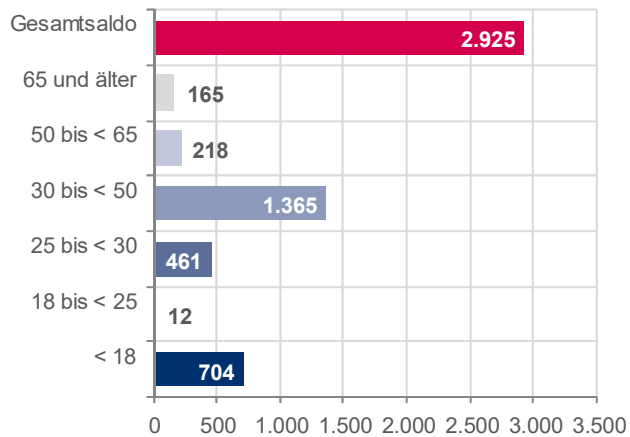
Wanderungssalden 2013 nach Lebensphasen



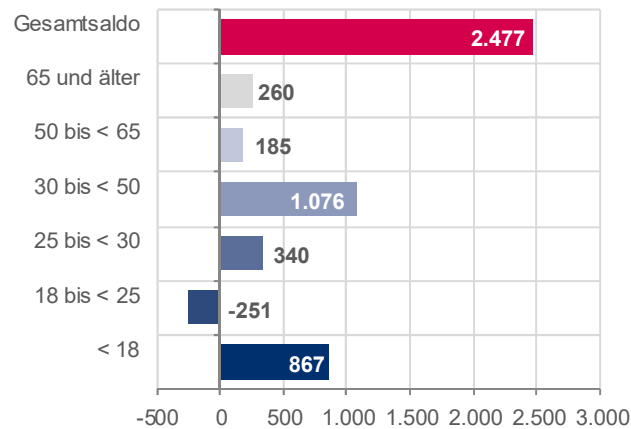
Wanderungssalden 2014 nach Lebensphasen



Wanderungssalden 2015 nach Lebensphasen



Wanderungssalden 2016 nach Lebensphasen



Die Lebensphasen im Überblick\*

Kinder & Jugendliche (0 bis <18 Jahre)	junge Auszubildende (18 bis <25 Jahre)
Zuzüge : 1.870	Zuzüge : 1.780
Fortzüge : 1.221	Fortzüge : 1.982
Saldo : 649	Saldo : -201

Berufseinsteiger und Familiengründung (1) (25 bis <30 Jahre)	Berufseinsteiger und Familiengründung (2) (30 bis <50 Jahre)
Zuzüge : 1.688	Zuzüge : 3.675
Fortzüge : 1.348	Fortzüge : 2.547
Saldo : 341	Saldo : 1.127

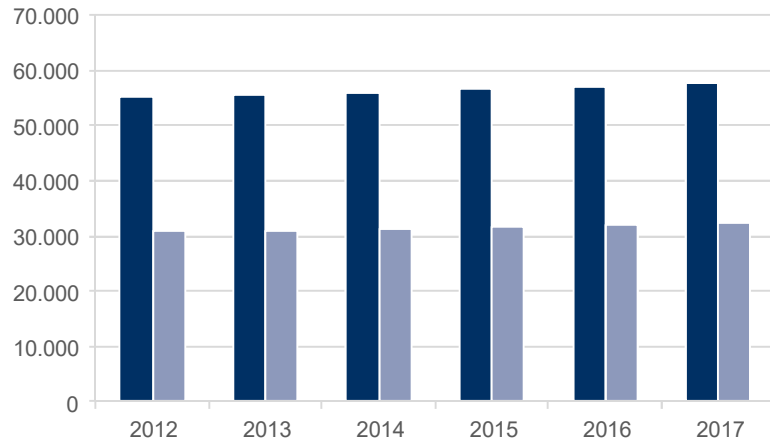
Die „Sesshaften“ (50 bis <65 Jahre)	Senioren (65 Jahre und älter)
Zuzüge : 1.156	Zuzüge : 745
Fortzüge : 965	Fortzüge : 565
Saldo : 191	Saldo : 181

\*Mittelwerte der Jahre 2013-2016, es können rundungsbedingt Differenzen zwischen den abgebildeten Salden und den aus den Kennziffern Zuzüge und Fortzüge berechenbaren Salden auftreten.



Abb. 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes

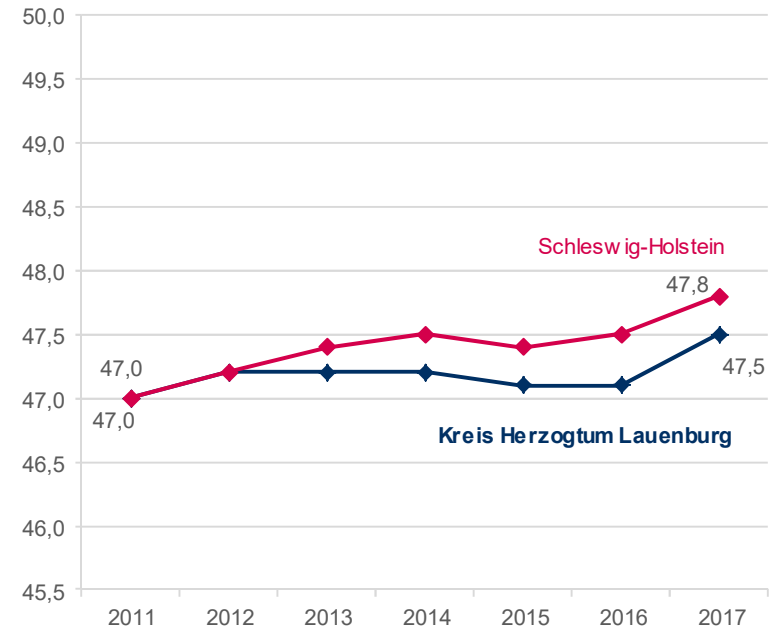
## Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)



■	55.274	55.647	56.090	56.590	57.176	57.808	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
■	30.909	31.053	31.214	31.515	31.890	32.331	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
	540	540	540	540	555	555	Wohnungen in Wohnheimen
	3.111	3.118	3.123	3.129	3.145	3.152	Wohnungen in Nichtwohngebäuden
	<b>89.834</b>	<b>90.358</b>	<b>90.967</b>	<b>91.774</b>	<b>92.766</b>	<b>93.846</b>	<b>Wohnungsbestand (gesamt)</b>

Abb. 10: Wohnflächenverbrauch im räumlichen Vergleich

durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m<sup>2</sup>



# Wohnungsangebot

Abb. 11: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhänge (Wohnungen in Wohngebäuden (inkl. Wohnheimen) und Nichtwohngebäuden)

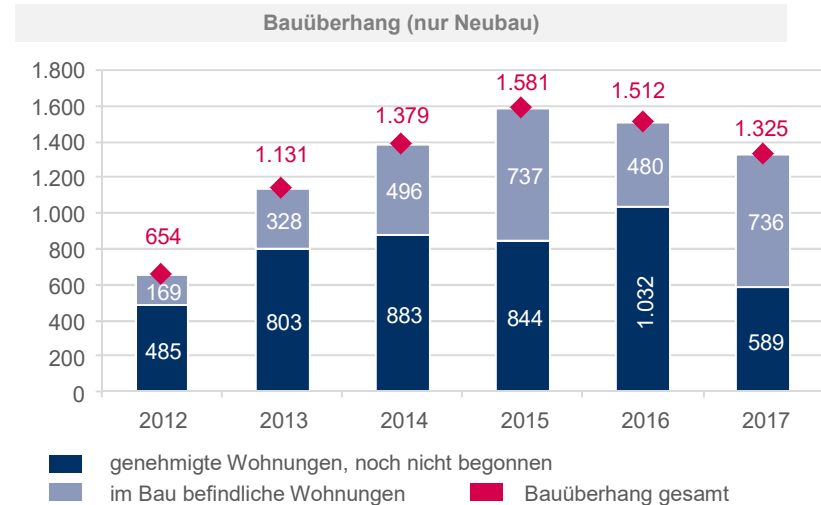
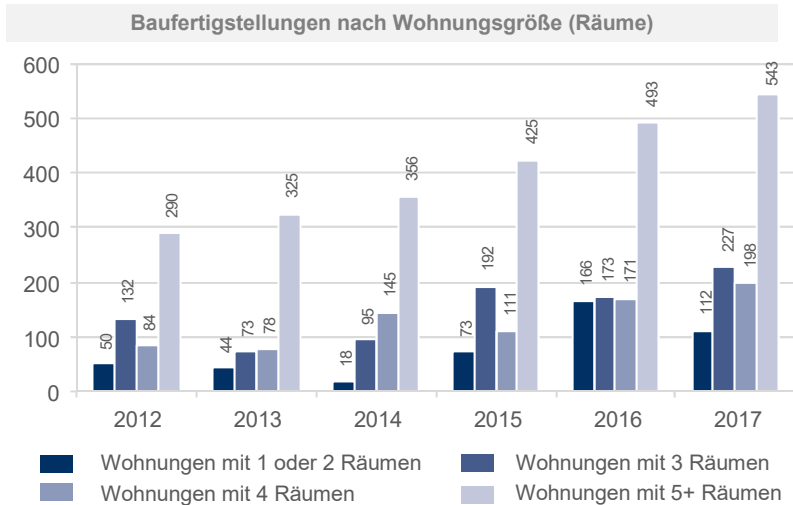
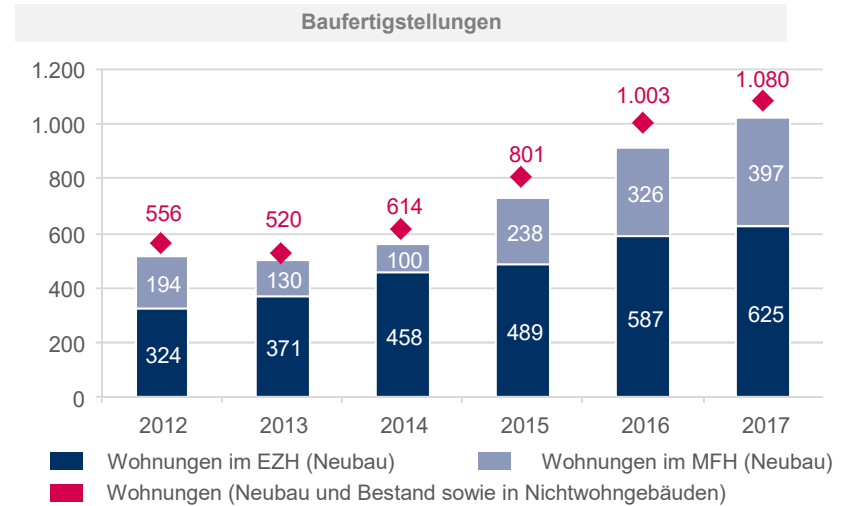
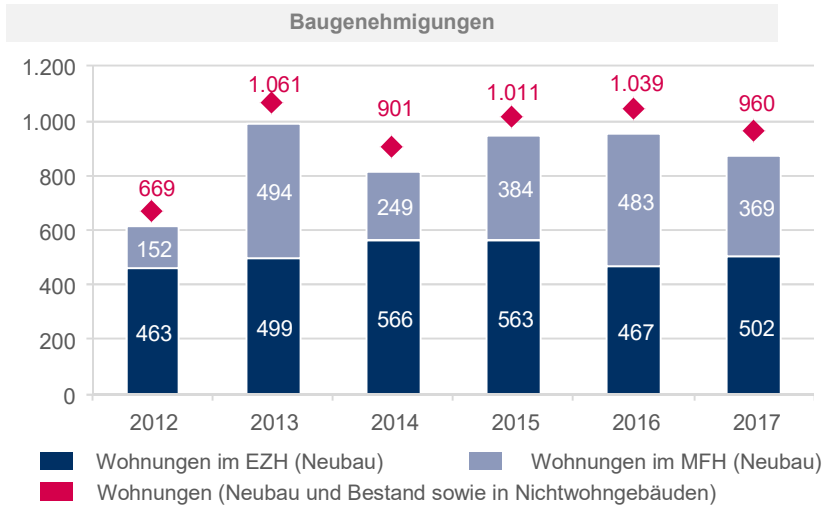


Abb. 12: Bestand und vertragsmäßiger Verlauf der Zweckbindungen

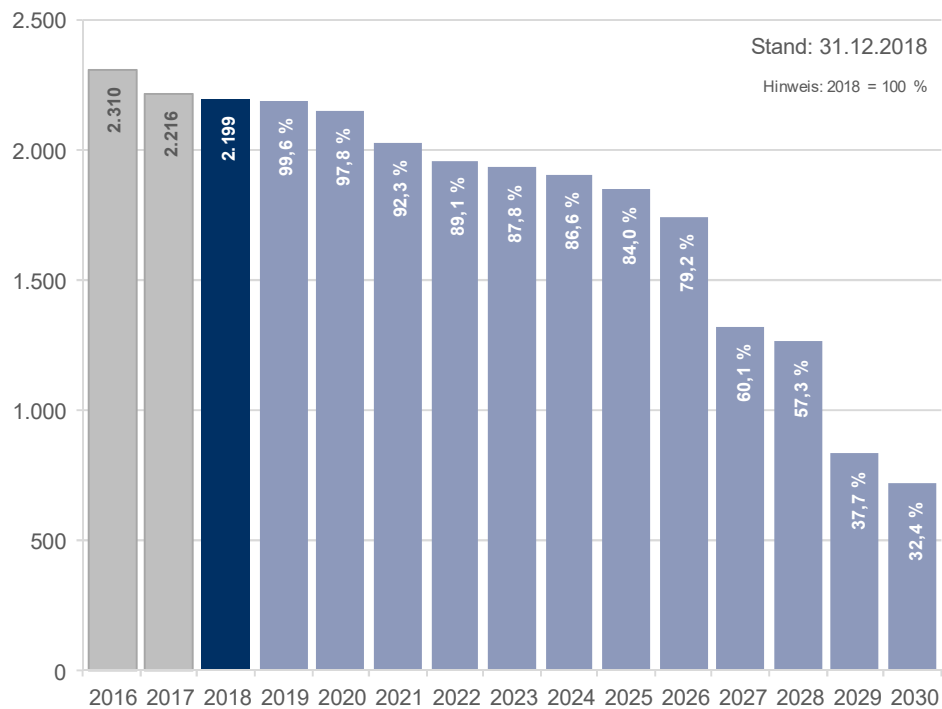


Abb. 13: geförderte Wohneinheiten (Mietwohnungsbau) nach Zusagejahr und Jahr der Bezugfertigkeit

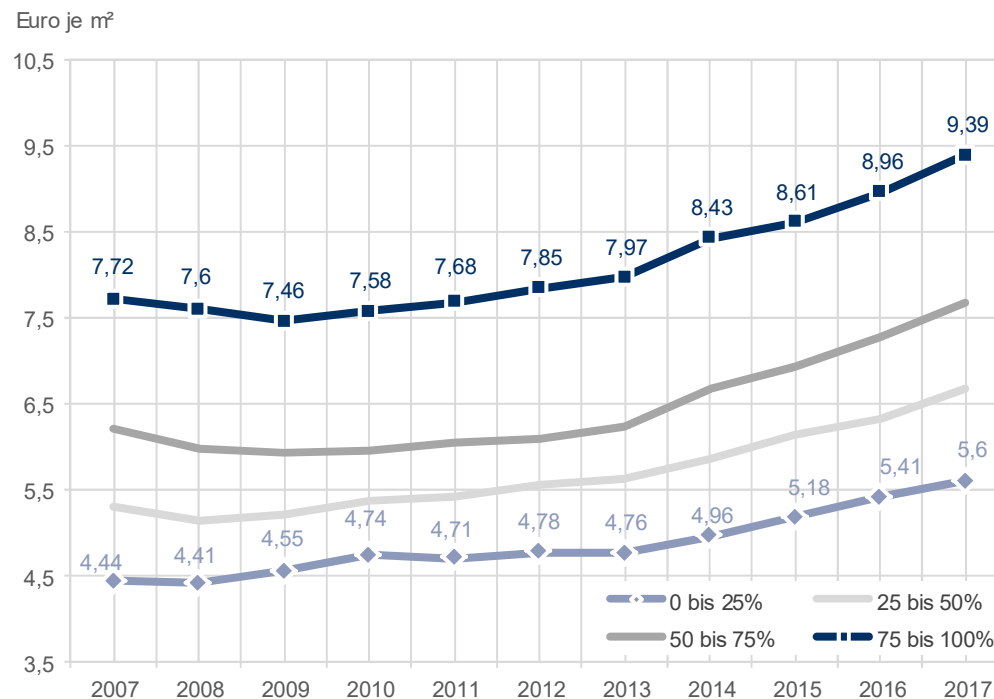
Stichtag 31.12.2018	Anzahl geförderter Wohneinheiten (Zusagejahr)		Anzahl geförderter Wohneinheiten (Jahr der Bezugfertigkeit)	
	Neubau	Bestands- maßnahmen*	Neubau	Bestands- maßnahmen*
2011	-	-	12	-
2012	29	-	19	-
2013	19	-	20	-
2014	32	-	27	-
2015	58	-	14	-
2016	56	-	30	-
2017	42	-	49	-
2018	38	-	42	-
2011-2018	274	0	213	0

\* inklusive Ankauf von Zweckbindungen

Abb. 14: Entwicklung der Medianangebotsmieten je m<sup>2</sup> (nettokalt)

	Kreis Herzogtum Lauenburg		Schleswig-Holstein	
	2016	2017	2016	2017
<b>alle Wohnungen</b>	<b>6,88 €</b>	<b>7,27 €</b>	<b>7,01 €</b>	<b>7,30 €</b>
...Neubauwohnungen (+/- 2 Jahre)	9,34 €	10,00 €	9,88 €	10,00 €
...Bestandswohnungen	6,76 €	7,15 €	6,92 €	7,18 €
...sanierte, modernisierte Wohnungen	7,29 €	8,00 €	7,56 €	7,80 €
...sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	6,70 €	7,00 €	6,82 €	7,04 €
...Baujahre bis 1949	6,68 €	7,23 €	6,77 €	7,00 €
...Baujahre 1950 bis 1978	6,50 €	6,71 €	6,48 €	6,80 €
...Baujahre 1979 bis 1999	6,60 €	7,00 €	7,46 €	7,59 €
...Baujahre 2000 bis Neubau	8,00 €	8,57 €	8,63 €	9,00 €
...Bestandswohnungen	6,76 €	7,15 €	6,92 €	7,18 €
...unter 40 m <sup>2</sup>	7,43 €	8,01 €	7,76 €	8,27 €
...40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	6,90 €	7,26 €	6,93 €	7,28 €
...60 bis unter 80 m <sup>2</sup>	6,50 €	7,00 €	6,72 €	7,01 €
...80 m <sup>2</sup> und größer	6,66 €	7,01 €	6,86 €	6,92 €

Abb. 15: Entwicklung Preissegmente der Angebotsmieten 2007-2017 (ohne Neubau)



Hinweis: ohne Berücksichtigung von Neubau (d.h. +/- 2 Jahre)

Abb. 16: Streuung der Angebotsmieten je m<sup>2</sup> (2017)

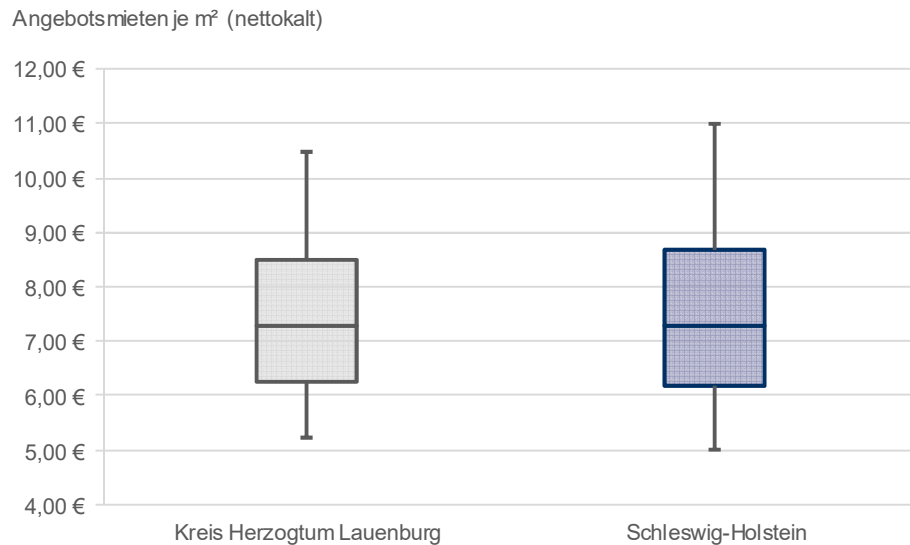


Abb. 17: Entwicklung der Nettokaltmiete für Leistungsberechtigte (Bedarfsgemeinschaften) nach SGB II

	Nettokaltmiete* [€/m <sup>2</sup> ]	Veränderung [€/m <sup>2</sup> ]	Veränderung [in %]
12/2015	5,85	0,05	0,9
06/2016	6,06	0,21	3,6
12/2016	6,24	0,18	3,0
06/2017	6,35	0,11	1,8
12/2017	6,47	0,12	1,9
06/2018	6,51	0,04	0,6
<b>12/2015-06/2018</b>	-	<b>0,66</b>	<b>11,3</b>

	Nettokaltmiete** [€/m <sup>2</sup> ]	Veränderung [€/m <sup>2</sup> ]	Veränderung [in %]
12/2015	5,52	-0,02	-0,4
06/2016	5,77	0,25	4,5
12/2016	5,91	0,14	2,4
06/2017	6,17	0,26	4,4
12/2017	6,23	0,06	1,0
06/2018	6,25	0,02	0,3
<b>12/2015-06/2018</b>	-	<b>0,73</b>	<b>13,2</b>

\* laufende tatsächliche Kosten

\*\* laufende anerkannte Kosten

Abb. 18: Haushalts- und Familienstruktur nach Wohnpräferenzen

### Erläuterungen und Hinweise:

Mit der Zensuserhebung 2011 sowie der durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) stehen erstmals seit 1987 flächendeckende Informationen über die Haushalts- sowie die Gebäude- und Wohnungsstrukturen in Schleswig-Holstein zur Verfügung. Daten über leerstehende Wohnungen, Nutzungsart als Eigentum oder Miete oder die Zusammensetzung der auf dem Wohnungsmarkt nachfragenden Haushalte werden in der amtlichen Statistik in dieser Form nicht jährlich erhoben respektive fortgeschrieben.

Bei einem Großteil der erhobenen Daten handelt es sich damit um sogenannte stichtagsbezogene Daten. Jedoch bieten sie über den 9. Mai 2011 hinaus wertvolle Informationen über die Nachfrage- und Angebotsstrukturen auf den regionalen und kommunalen Wohnungsmärkten in Schleswig-Holstein. Sie leisten einen zentralen Beitrag zur Klärung der Frage „Wer wohnt, wo und wie?“. Im Fokus dieses Exkurses stehen nicht die Absolutzahlen, sondern vielmehr die Verhältnisse zwischen den einzelnen Merkmalsausprägungen und die Wohnpräferenzstrukturen.

Die nächste Zensuserhebung erfolgt im Jahr 2021.

Weiterführende Quellen:

- <https://ergebnisse.zensus2011.de/>
- <https://atlas.zensus2011.de/>
- <https://service.destatis.de/zensuskarte/index.html#!>

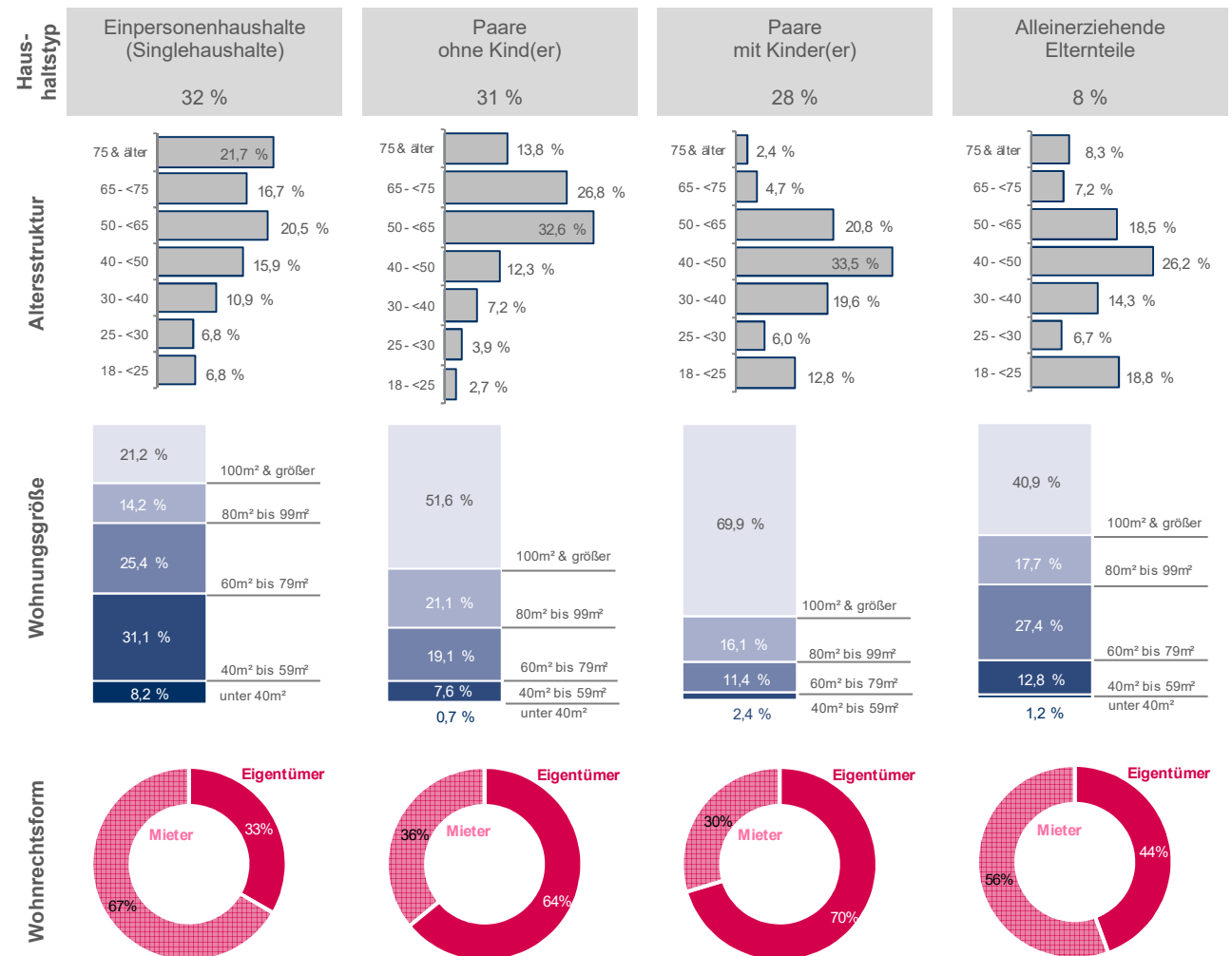


Abb. 19: Seniorenhaushalte nach Altersstruktur und Wohnpräferenzen

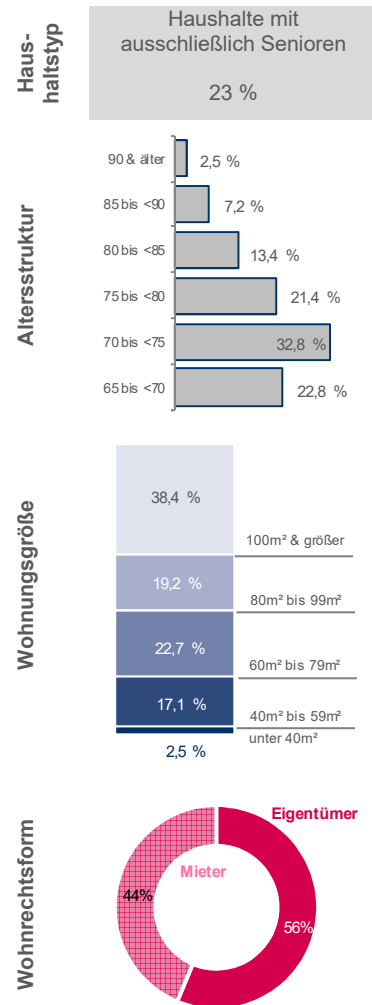


Abb. 20: Wohnungen nach Baualtersklassen und Art der Nutzung

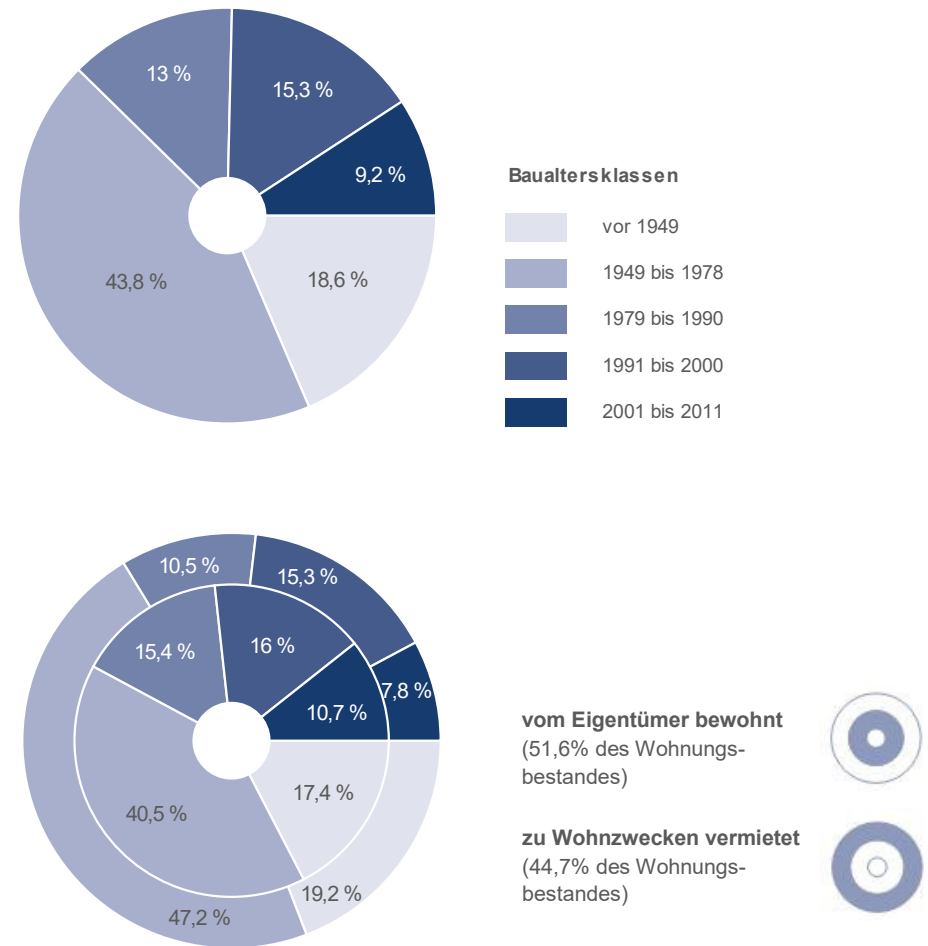
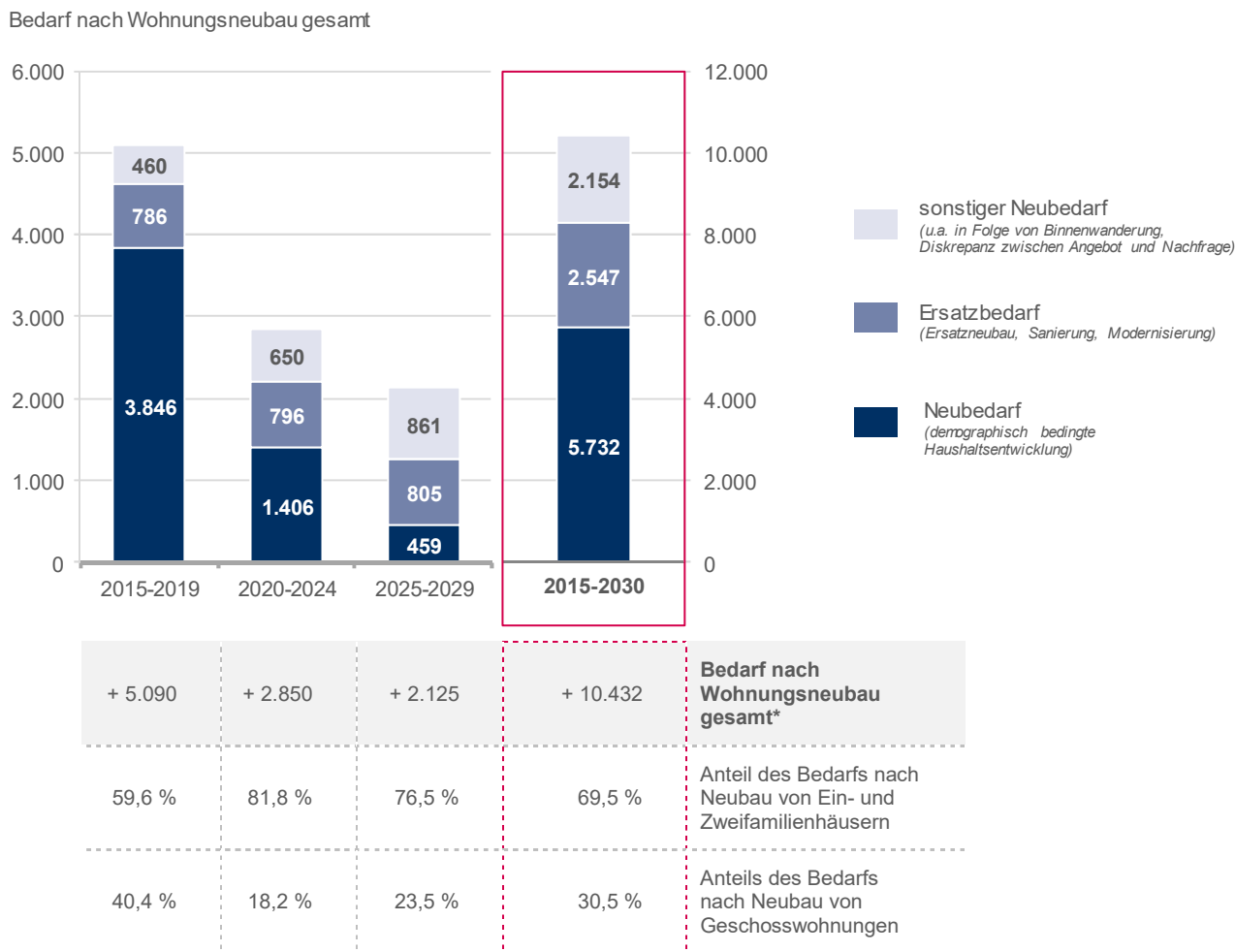


Abb. 21: Entwicklung Bevölkerung und Haushalte bis 2030

	Einwohner*	Haushalte**
2014	190.703	89 Tsd.
2015	192.780	91 Tsd.
2019	195.710	93 Tsd.
2024	196.020	95 Tsd.
2029	195.200	95 Tsd.
2030	194.990	95 Tsd.
<b>2014 bis 2019</b>		
absolut	+ 5.007	+ 4 Tsd.
relativ	+ 2,63 %	+ 4,49 %
<b>2014 bis 2030</b>		
absolut	+ 4.287	+ 6 Tsd.
relativ	+ 2,25 %	+ 6,74 %

\* Berechnung durch Statistikamt Nord  
 \*\* Berechnung durch empirica ag.

Abb. 22: Komponenten des Wohnungsneubaubedarfs 2015 bis 2030



\* rundungsbedingte Differenzen zwischen Gesamtbedarf Diagramm und Tabelle möglich



### Abbildung 1

In der ersten Abbildung werden die vergangene Bevölkerungsentwicklung sowie die Zahlen der Landesprognose dargestellt. Die Prognose stammt aus dem Jahr 2016 und berücksichtigt in ihren Annahmen die erhöhten Flüchtlingsbewegungen seit dem Jahr 2015 bis einschließlich 2019 (Variante „W2/2016“). Das Basisjahr der Landesprognose ist 2014. Dadurch kommt es zu Überschneidungen mit der IST-Entwicklung ab diesem Jahr. Die Prognosemethodik gilt einheitlich für ganz Schleswig-Holstein. Damit erfüllt sie den Anspruch auf eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Sie steht in keiner Konkurrenz zu anderen, kleinräumigen Prognosen von Kreisen oder Kommunen.

Eine Besonderheit in der Darstellung ist der sogenannte „Zensus-Sprung“. Mit dem Zensus 2011, einer registergesteuerten und stichprobenbasierten Volkszählung, erfolgte eine Neuerfassung der Bevölkerungszahl und –struktur in Deutschland. Er löst damit die Volkszählung aus dem Jahr 1987 als Basis für die Fortschreibung ab.

### Abbildung 2

In Abbildung 2 wird die Altersstruktur gegliedert nach Altersjahren im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein graphisch aufbereitet. Damit beide Gebietseinheiten miteinander verglichen werden können, wird die Besetzung der Altersjahre als Anteil in Prozent zur jeweiligen Gesamtbevölkerung dargestellt.

Die Abbildungsform als „Bevölkerungspyramide“ ermöglicht eine erste demographische Interpretation der Altersstruktur. Zudem kann indirekt abgelesen werden, wie sich der Alterungsprozess in Zukunft (ohne Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen) entwickeln würde. Die Bevölkerungspyramide ist zusätzlich nach einzelnen Segmenten, den sogenannten Lebensphasen (u.a. Grundschüler, junge Auszubildende zwischen 15 und 25 Jahren, 80plus-Generation), unterteilt. Sie stellen relevante Bereiche der Daseinsvorsorge dar und geben erste Hinweise auf eine bedarfs- und nachfragerechte infrastrukturelle Ausstattung.

### Abbildung 6 bis 8

Egal ob Schrumpfung oder Wachstum, um eine Bevölkerungsentwicklung genau zu verstehen, ist es von großer Bedeutung, die Wanderungsbewegungen zu kennen. Die beiden Diagramme stellen die räumliche (Abb. 6) sowie die altersstrukturelle (Abb. 7/8) Wanderungsdynamik dar. Das Wanderungsprofil (Abb. 7/8) verdeutlicht, welche Nachfragertypen bevorzugt zuziehen und welches Alter die Region eher verlässt. Hieraus können indirekt erste Wanderungsmotive bzw. Attraktivitätsfaktoren abgeleitet werden.

### Abbildung 9

Das Diagramm zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes differenziert nach den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhausbebauung (EZH) sowie Mehrfamilienhausbebauung (MFH). Darüber hinaus ergänzt die angefügte Datentabelle die zwei Teilmärkte Wohnungen in Wohnheimen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden sowie den Gesamtwohnungsbestand.

Die Zeitreihe basiert auf der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 (Vollerhebung). Erstmals seit 1987 steht damit eine aktualisierte und flächendeckende Informationsbasis für den Wohnungsmarkt in ganz Deutschland zur Verfügung.

### Abbildung 11

Die Statistiken der Bautätigkeit können unterschiedliche Aktualitätsstände aufweisen. In der Regel ist die Baugenehmigungsstatistik der Statistik über die Fertigstellungen und Bauüberhänge ein Jahr voraus.

Bei Baugenehmigungen und -fertigstellungen wurde zwischen Neubaumaßnahmen und Maßnahmen im Bestand unterschieden. Eine zusätzliche Differenzierung der Bestandmaßnahmen nach Wohnungsteilmärkten (EZH und MFH), wie es im Neubaubereich erfolgt, ist in der zugänglichen amtlichen Statistik nicht ohne weiteres möglich und wurde daher nicht mit abgebildet. In der Gesamtzahl (Neubau und Bestand) wurden auch die Entwicklungen im Nichtwohnungsbau berücksichtigt.

Unter einem Raum wird ein zu Wohnzwecken bestimmtes Zimmer ab einer Größe von 6 m<sup>2</sup> sowie abgeschlossene Küchen unabhängig ihrer Größe verstanden.

Der Bauüberhang umfasst die zum jeweiligen Stichtag genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben.

### Abbildung 12

Das Diagramm zeigt den Bestand an Wohneinheiten mit Zweckbindungen zum 31.12.20xx sowie deren vertragsmäßigen Verlauf. Zu beachten ist, dass in der Verlaufsdarstellung zukünftige Bewilligungen oder Planzahlen und somit eine teilweise Kompensierung des Abschmelzprozesses nicht mit berücksichtigt werden. Der Abschmelzprozess bzw. der Anteil, der aus der Bindung fallenden Wohneinheiten, kann über die Prozentangaben nachvollzogen werden.

### Abbildung 15

Das Liniendiagramm zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) differenziert nach vier Preissegmenten. Jedes Preissegment umfasst 25% aller ausgewerteten Angebotsmieten.

Zur Interpretation: Die hellblaue Linie bildet das preisgünstigste Segmentviertel aller ausgewerteten Angebotsmieten ab. Demgegenüber stellt die dunkelblaue Linie das teuerste Viertel dar. Bei den Werten der Angebotsmieten (nettokalt) in den jeweiligen Preissegmenten handelt es sich um das arithmetische Mittel aller im entsprechenden Segment und Jahr ausgewerteten Inserate.

### Abbildung 16

Die Darstellungsform in Abbildung 16 wird als Boxplot bezeichnet. Diese Form eignet sich sehr gut, um das Verteilungsausmaß bzw. die Spannweite von Daten zu visualisieren. Dabei werden wesentliche Lage- und Streuungsmaße überblicksartig zusammengefasst. Für eine regionale Einordnung wurde die Verteilung für das Land Schleswig-Holstein gegenüber gestellt.

Das Rechteck (Box) wird durch die Quartile 25% und 75% definiert und beinhaltet somit 50% aller Werte (in diesem Fall also 50% aller ausgewerteten Mietinsetrate des Betrachtungsjahres). Die durchgezogene Linie innerhalb der Box stellt den Median dar. Dieser teilt die Insetratszahl in zwei Hälften. Das bedeutet 50% der durch Insetrate aufgelisteten Mieten liegen unterhalb des Angebotspreises von x,xx € und 50% darüber. Der exakte Wert des Medians kann der Abbildung 14 entnommen werden.

Die an die Box angesetzten „Antennen“ schließen insgesamt 95% aller Merkmalsausprägungen (Angebotsinsetrate) ein. Dadurch wird vermieden, dass einzelne sogenannte Ausreißer das Verteilungsbild zu sehr verzerren.

### Abbildung 20

Das untere Diagramm teilt den Wohnungsbestand nach der Art der Nutzung (Ringe). Zusätzlich wird jeder Ring und somit jede Nutzungsart nach fünf Baualterklassen differenziert (einzelne Ringsegmente).

**Lesebeispiel für den inneren Ring:**  
xx % aller vom Eigentümer bewohnten Wohnungen wurden vor 1949 errichtet.

---

## Quellenverzeichnis

---

### **Basisindikatoren auf einem Blick**

*eigene Darstellung*

*Daten: Statistikamt Nord, Bundesagentur für Arbeit, IB.SH, Zensus 2011, IÖR-Monitor*

### **Abbildung 1 – Entwicklung der vergangenen und der prognostizierten Bevölkerungszahl**

### **Abbildung 2 – Bevölkerungspyramide 2017 – Kreis Herzogtum Lauenburg und Schleswig-Holstein**

### **Abbildung 3 – Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Lebensphasen**

### **Abbildung 4 – Basistrends des demographischen Wandels**

*eigene Berechnung und Darstellung*

*Daten: Statistikamt Nord*

### **Abbildung 5 – Ausgewählte Sozialstrukturindikatoren**

*eigene Berechnung und Darstellung*

*Daten: Statistikamt Nord, Bundesagentur für Arbeit*

### **Abbildung 6 – räumliche Wanderungsbewegungen nach Quell- und Zielgebiet**

### **Abbildung 7 – Wanderungsprofil nach Nachfragertypen basierend auf sechs Lebensphasen**

### **Abbildung 8 – Wanderungssalden nach sechs Lebensphasen (2013-2016)**

### **Abbildung 9 – Entwicklung des Wohnungsbestandes**

### **Abbildung 10 – Wohnflächenverbrauch im räumlichen Vergleich**

### **Abbildung 11 – Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Bauüberhänge (Wohnungen)**

*eigene Berechnung und Darstellung*

*Daten: Statistikamt Nord*

### **Abbildung 12 – Bestand und vertragsmäßiger Verlauf der Zweckbindungen**

### **Abbildung 13 – geförderte Wohneinheiten (Mietwohnungsbau) nach Zusagejahr und Jahr der Bezugsfertigkeit**

*eigene Berechnung und Darstellung*

*Daten: Investitionsbank Schleswig-Holstein*

### **Abbildung 14 – Entwicklung der Medianangebotsmieten je m<sup>2</sup> (netto-kalt)**

### **Abbildung 15 – Entwicklung der Preissegmente der Angebotsmieten 2007-2017 (ohne Neubau)**

### **Abbildung 16 – Streuung der Angebotsmieten je m<sup>2</sup> (2017)**

*eigene Berechnung und Darstellung*

*Daten: ImmobilienScout GmbH*

### **Abbildung 17 – Entwicklung der Nettokaltmieten für Leistungsberechtigte nach SGB II**

*eigene Berechnung und Darstellung*

*Daten: Bundesagentur für Arbeit*

### **Abbildung 18 – Haushalts- und Familienstrukturen nach Wohnpräferenzen**

### **Abbildung 19 – Seniorenhaushalte nach Altersstruktur und Wohnpräferenzen**

### **Abbildung 20 – Wohnungen nach Baualterklassen und Art der Nutzung**

*eigene Berechnung und Darstellung*

*Daten: Zensusdatenbank 2011*

### **Abbildung 21 – Entwicklung Bevölkerung und Haushalte bis 2030**

### **Abbildung 22 – Komponenten des Wohnungsneubaubedarfs 2015 bis 2030**

*eigene Darstellung*

*Daten: Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030 (empirica ag.), Statistikamt Nord,*

*Landesplanung und Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein*

## Herausgeber

### Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)

Fleethörn 29-31  
D-24103 Kiel

Tel.: +49 (0) 431 9905-0  
Fax: +49 (0) 431 9905-3383  
E-Mail: [info@ib-sh.de](mailto:info@ib-sh.de)  
[www.ib-sh.de](http://www.ib-sh.de)

### Ihre Ansprechpartner

#### Marcus Müller

Wohnungsmarktanalyst

Tel. 0431 9905-3389  
Fax. 0431 9905-3530  
[marcus.mueller@ib-sh.de](mailto:marcus.mueller@ib-sh.de)

#### Hilmar Müller-Teut

Wohnungsmarktanalyst

Tel. 0431 9905-3239  
Fax. 0431 9905-3530  
[hilmar.mueller-teut@ib-sh.de](mailto:hilmar.mueller-teut@ib-sh.de)

**Kiel, Januar 2019**

### Nutzungsbedingungen

Diese Dokumentation zur Wohnungsmarktbeobachtung der Investitionsbank Schleswig-Holstein unterliegt urheberrechtlichem Schutz. Eine Nutzung ist ausschließlich für nicht kommerzielle Zwecke gestattet. Dabei bedürfen die Vervielfältigung, die Veröffentlichung sowie die Verarbeitung in elektronischen Systemen der Dokumentation oder einzelner Inhalte der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Investitionsbank Schleswig-Holstein.

Im Falle der Erteilung einer Genehmigung sind alle verwendeten Darstellungen oder sonstigen Inhalte mit folgender Quellenangabe zu versehen: „Wohnungsmarktprofil [entsprechendes Jahr] – kreisfreie Stadt Flensburg - der Investitionsbank Schleswig-Holstein (ggfls.) berechnet nach [Angabe der Datenbasis]“. Diese Quellenangabe darf nicht abgeändert oder verkürzt werden und gilt auch für die Nutzung bzw. Darstellung von Inhalten in verrechneter Form. Bei der Nutzung bzw. Darstellung von Inhalten in Texten, die nicht auf eine Abbildung mit dem vorgenannten Quellhinweis verweisen, hat die Quellenangabe in Form einer Fußnote zu erfolgen.

### Haftungsausschluss

Die Auswahl und Aufbereitung der dieser Dokumentation zugrunde liegenden Daten wurde sorgfältig vorgenommen. Für deren Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen.