

# Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein

## Endbericht

**im Auftrag des**

**Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes  
Schleswig-Holstein**

Ansprechpartner:

Dr. Reiner Braun, Johanna Neuhoff und Lorenz Thomschke

Projektnummer:  
2016081

Datum:  
9. Juni 2017

Büro:  
Berlin

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>WOHNUNGSNACHFRAGEPROGNOSE SCHLESWIG-HOLSTEIN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Zentrale Ergebnisse, Schlussfolgerungen und Empfehlungen .....</b>	<b>1</b>
1.1 Hintergründe: Suburbanisierung, Landflucht und Zuwanderung .....	1
1.1.1 „Schwarmwanderung“: Schleswig-Holstein sortiert sich um.....	1
1.1.2 Trendbruch: Zuwanderung erhöht Einwohnerzahl des Landes .....	2
1.2 Langfristig steigende Wohnungsnachfrage .....	3
1.2.1 Mittelfristig bestimmt wieder das Geburtendefizit die Einwohnerzahl.....	3
1.2.2 Trotz Geburtendefizit steigt Zahl der Haushalte langfristig an.....	3
1.2.3 Schleswig-Holstein ist demographisch gespalten .....	4
1.2.4 Bestand und Bedarf an Sozialwohnungen .....	7
1.2.5 Unterbringung der Flüchtlinge .....	8
1.3 Gesamtbedarf: Höhe, Komponenten und Interpretation .....	8
1.3.1 Zusammensetzung der landesweiten Prognosen im Zeitraum 2015-19 .....	10
1.3.2 „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen.....	14
1.4 Regionale Bedarfe, Dringlichkeit und Hemmnisse des Neubaus .....	18
1.4.1 Hoher Neubaubedarf – vor allem in der nahen Zukunft.....	18
1.4.2 Regionale Besonderheiten – was muss wo gebaut werden?.....	19
1.4.3 Kritische Würdigung und Vergleich mit anderen Prognosen .....	23
1.5 Empfehlungen empirica .....	25
1.5.1 Neubau in allen Preissegmenten erforderlich.....	25
1.5.2 Flaschenhals ist immer noch das Bauland.....	26
1.5.3 Nur beherrzte Angebotsausweitung kann lokale Knappheiten beseitigen .....	27
1.6 Empfehlungen aus Sicht der Kommunen.....	27
<b>2. Hintergrund: Schleswig-Holstein sortiert sich um .....</b>	<b>29</b>
2.1 Alle wollen nach Kiel, Hamburg und Berlin.....	29
2.2 Hinter dem Schwarmverhalten stehen die Berufseinsteiger .....	33
2.3 Das bunte Leben, nicht der Arbeitsplatz treibt Menschen in die Städte .....	35
2.4 Typisierung der Wohnungsmarktregionen .....	36
<b>3. Bevölkerung und Haushalte .....</b>	<b>38</b>
3.1 Mittelfristig bestimmt wieder der Sterbeüberschuss die Einwohnerzahl .....	38
3.2 Langfristiges Haushaltswachstum wegen Trend zu kleineren Haushalten .....	40
3.3 Schleswig-Holstein ist demographisch gespalten.....	40
3.4 Durchschnittsalter steigt, Oberzentren und Hamburger Umland bleiben jung.....	42
3.5 Haushaltsgröße steigt allenfalls im Umland der Mittel- und Oberzentren .....	44

<b>4.</b>	<b>Neubaubedarf und Nachholbedarf .....</b>	<b>46</b>
4.1	Neubaubedarf insgesamt (klassische Schätzmethode) .....	47
4.1.1	Ergebnisübersicht: Steigerung um 60% erforderlich.....	48
4.1.2	Regionale Unterschiede: Erhebliche Engpässe in den Zentren.....	49
4.1.3	Aktuelle Leerstände und Variationsrechnung zum Bedarf für Flüchtlinge .....	54
4.1.4	Bedarf verschiedener Nachfragegruppen und Preisempfehlungen .....	57
4.1.5	Exkurs: Vergleich mit dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen.....	61
4.2	Bestand und Bedarf an Sozialwohnungen .....	63
4.2.1	Bestand heute und Entwicklung bis 2030 .....	64
4.2.2	Überlegungen zum Zusatzbedarf bis 2022 .....	65
4.2.3	Fazit: Mittelfristig erheblicher Zusatzbedarf.....	68
4.3	Eigentümer und Nutzung der Gebäude sowie Wohnstatus der Haushalte.....	68
4.3.1	Regionaler Wohnungsleerstand .....	69
4.3.2	Entwicklung von Eigenheim- und Wohneigentumsquote.....	71
4.3.2.1	Ergebnisübersicht: Keine Strukturbrüche zu erwarten.....	71
4.3.2.2	Regionale Unterschiede: Ostsee und Hamburger Umland holen auf.....	73
4.3.3	Eigentümerstruktur der Wohnungen heute und morgen .....	75
<b>5.</b>	<b>Vergleich mit anderen Prognosen .....</b>	<b>76</b>
5.1	Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein .....	77
5.2	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).....	78
5.3	Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein aus 2011.....	79
5.4	Hansestadt Lübeck .....	80
5.5	Metropolregion Hamburg aus 2015.....	81
<b>6.</b>	<b>Vergleich mit alternativer Methode „Neubaunachfrage“ .....</b>	<b>82</b>
6.1	Methodische Anmerkungen: Neubau trotz Leerstand.....	82
6.2	Ergebnisübersicht: Nach 2020 weniger Wohnungen nachgefragt.....	83
6.3	Regionale Unterschiede: Mehr Geschosswohnungen in den Zentren .....	86
<b>7.</b>	<b>Kommunalbefragung und Regionalkonferenzen: Die Wahrnehmung der Situation vor Ort.....</b>	<b>91</b>
7.1	Methodik und Rücklaufquote .....	91
7.2	Lokales Wohnungsangebot.....	92
7.3	Lokale Wohnungsnachfrage .....	97
7.4	Schwerpunktthemen .....	101
7.4.1	Wohnraum für Ältere .....	101
7.4.2	Wohnraumversorgung für Niedrigeinkommensbezieher .....	103
7.5	Investitionshemmnisse und regionale Baulandpolitik.....	109
7.6	Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse .....	112

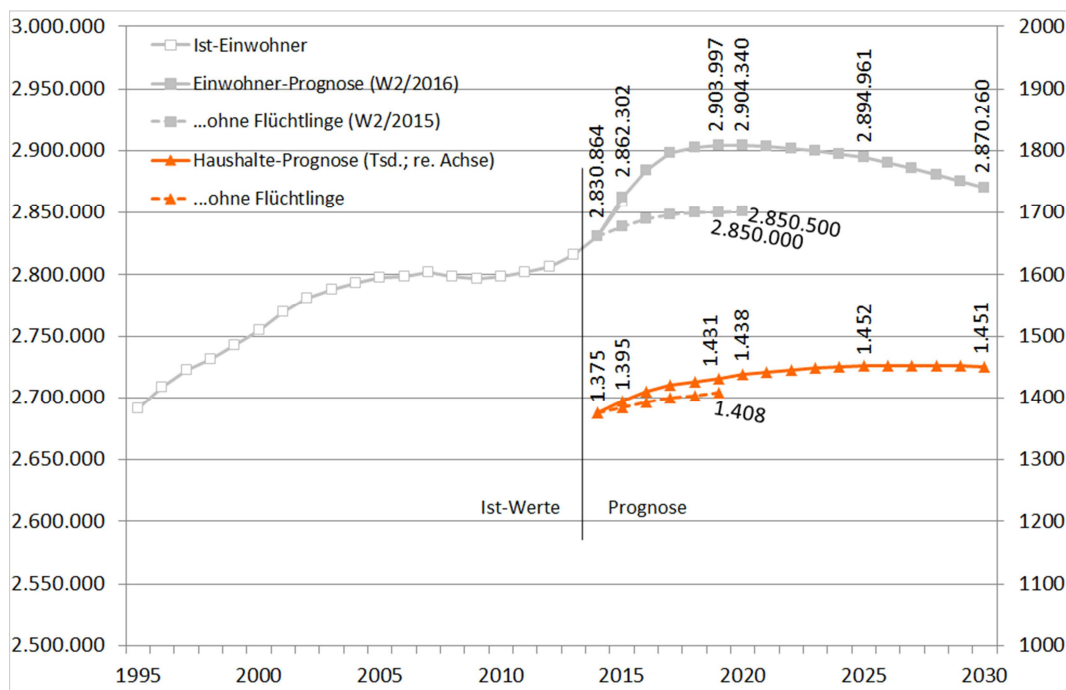
---

<b>8.</b>	<b>Investitionsaufwand für energetische Sanierung.....</b>	<b>114</b>
8.1	Klimapakt Schleswig-Holstein.....	114
8.2	Zeithorizonte und Investitionsvolumina .....	114
8.3	Kosten, Effektivität und Effizienz energetischer Maßnahmen.....	117
<b>9.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>120</b>
9.1	Prognose-Methodik.....	120
9.1.1	Annahmen zur Bevölkerungsprognose.....	120
9.1.2	Annahmen zur Haushaltsprognose von empirica .....	120
9.1.3	Methodische Erläuterungen zur Wohnungsprognose.....	122
9.1.4	Methodik der qualitativen Zusatznachfrage.....	125
9.2	Kommunalbefragung.....	130
9.2.1	Fragebogen.....	130
9.2.2	Weitere Auswertungen .....	135
9.3	Tabellenanhang .....	139



Eine spezielle Rolle spielen in Schleswig-Holstein der Tourismus (Zweitwohnsitze) sowie die Nachfrage nach Altersruhesitzen. Davon profitieren vor allem die ländlichen Regionen an der Nord- und Ostseeküste, die von jüngeren Menschen eher verlassen werden. Stattdessen zieht es dorthin vor allem Mittelalte (45 bis 59 Jahre), aber auch Alte (60 bis 74 Jahre) und „junge Alte“ in der Settlement-Phase (45 bis 59 Jahre). Die ländlichen Kreise in Schleswig-Holstein haben in der Summe über alle Altersklassen zwar keine Abwanderung zu beklagen. Doch absehbar droht Schrumpfung, da die Zuwanderung das wachsende Geburtendefizit bald nicht mehr ausgleichen kann. Zu viele potentielle Mütter sind hier bereits abgewandert.

**Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte in Schleswig-Holstein 1995 bis 2014 sowie Prognose bis 2030**



„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.

**Quelle: Destatis, Statistikamt Nord und Berechnungen empirica**

### 1.1.2 Trendbruch: Zuwanderung erhöht Einwohnerzahl des Landes

Schwarmwanderungen erhöhen die Einwohnerzahl nicht. Sie verursachen „nur“ eine Umschichtung der Einwohner vom Land in die Zentren oder einen Verlust an die Schwarmstädte außerhalb Schleswig-Holsteins. Demgegenüber erhöht die Zuwanderung aus dem Ausland oder die Suburbanisierung aus Hamburg die Einwohnerzahl. In den Jahren vor 2010 war die Zuwanderung (aus dem Ausland) eher rückläufig. Zusammen mit einem anwachsenden Sterbeüberschuss schrumpfte die Einwohnerzahl in den Jahren 2008 und 2009 sogar erstmals (vgl. Abbildung 1). Dann kam jedoch die demographische Wende und seit 2010 steigen die Wanderungsge-

winne schnell wieder an: zuerst aus Südeuropa als Folge der Finanzkrise, dann aus Osteuropa und zuletzt aus dem Nahen Osten und Afrika (starker Flüchtlingszuzug der Jahre 2015/16). 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 Schwarmwanderungen. So erlebt Schleswig-Holstein seit 2011 verstärkt Preissteigerungen bei Kauf und Miete.

## **1.2 Langfristig steigende Wohnungsnachfrage**

### **1.2.1 Mittelfristig bestimmt wieder das Geburtendefizit die Einwohnerzahl**

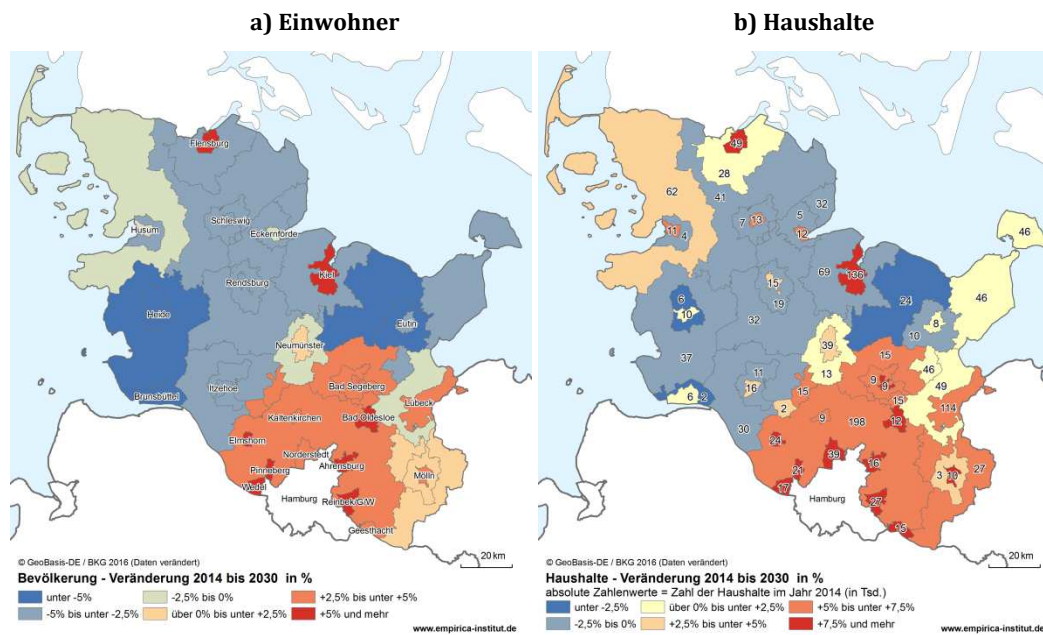
Basis für die im Folgenden beschriebenen Prognosen ist der Stichtag 31.12. 2014. Damals lebten in Schleswig-Holstein 2,831 Mio. Menschen. Landesweit wird diese Einwohnerzahl zunächst noch weiter wachsen. Das ließen bereits ältere Prognosen des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2015 erwarten, bei denen die fluchtbedingte Zuwanderung allerdings noch nicht ausreichend berücksichtigt war (vgl. Abbildung 1; W2/2015). Damals wurde ein Maximum der Bevölkerung von 2,851 Mio. für das Jahr 2020 erwartet.<sup>1</sup> 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 (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.

### **1.2.2 Trotz Geburtendefizit steigt Zahl der Haushalte langfristig an**

Wohnungen werden nicht von einzelnen Menschen, sondern von Haushalten nachgefragt. Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte daher wichtiger als die reine Einwohnerzahl. 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 verharrt auf diesem Niveau (vgl. Abbildung 1 und Tabelle 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.

---

<sup>1</sup> 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).

**Karte 2: Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2014 bis 2030**

**Annahme:** Haushaltsgröße Flüchtlinge 2,3 Personen und Angleichung bis 2030

**Quelle:** Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

### 1.2.3 Schleswig-Holstein ist demographisch gespalten

Die demographische Entwicklung offenbart erhebliche Unterschiede zwischen Stadt und Land sowie dem wachstumsstarken Süden und der absehbaren Schrumpfung in weiten Teilen des restlichen Landes (vgl. Karte 2). Auf der einen Seite werden verdichteten Gebiete wie das Hamburger Umland sowie 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.

#### Peak-bedingter Leerstand

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 das Bedarfsmaximum 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 „werfen“. 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.



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

		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	2014-20	2014-30
Einwohner	Tsd.	2.831	2.904	2.870	2,6%	1,4%
Haushalte	Tsd.	1.375	1.438	1.451	4,6%	5,5%
Haushaltsgröße		2,06	2,02	1,98	-1,9%	-3,9%

Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

### 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 und weniger auf der Etage. Aber auch hier müssen sie für die Zielgruppe „bezahlbar“ sein, andernfalls entstehen keine lebendigen Familienquartiere, sondern unbelebte Doppelverdiener- und Seniorenquartiere.<sup>2</sup>

Generell fehlen auch altersgerechte Wohnungen. Das gilt im Besonderen für die Schrumpfungregionen, denn je größer der Sterbeüberschuss und je geringer die Zuwanderung (i.d.R. junger Menschen), desto schneller steigt das Durchschnittsalter. Anders als Familienheime werden seniorengerechte Wohnungen allerdings eher auf der Etage 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.

<sup>2</sup> 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>

## 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 schnappt der jungen Familie die große Wohnung weg, 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.

**Tabelle 2: Soll-Verteilung der Nachfragegruppen im Neubau**

	Ist-Anteil im	Soll-Verteilung	
	Neubau in %	im Neubau** ab 2017	
	2006	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%).

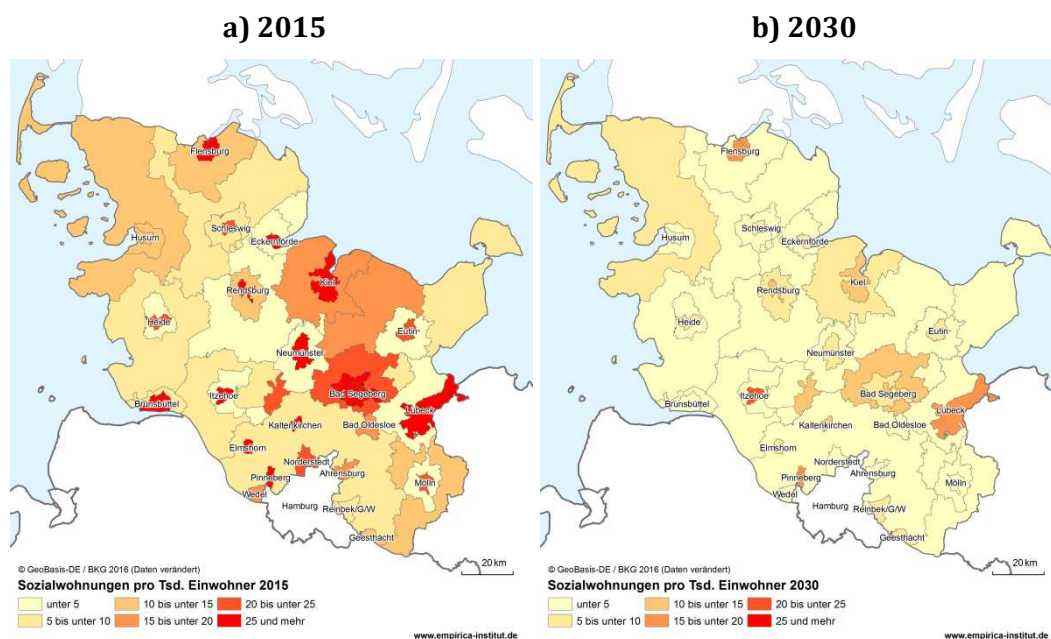
**Quelle: Mikrozensus 2006, Statistikamt Nord und Berechnungen empirica**

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).

### 1.2.4 Bestand und Bedarf an Sozialwohnungen

Der Bestand an Sozialwohnungen ist regional sehr unterschiedlich ausgeprägt (vgl. Karte 3). 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 ohne aktuelle Engpässe können Mieter darüber hinaus auch im nicht preisgebundenen Bestand bezahlbare Wohnungen finden.

**Karte 3: Anzahl Sozialwohnungen pro Tsd. Einwohner 2015 und 2030**



**Quelle: IB.SH**

In den Zentren und deren Umland sowie insbesondere im Hamburger Umland muss dagegen ein Großteil der auslaufenden Bindungen ersetzt werden. Wir empfehlen eine Ersatzquote von 75% der wegfallenden Belegungsrechte (1.145 WE/Jahr) und darüber hinaus ein Nachholen der in den letzten Jahren zu wenig gebauten Sozialwohnungen in einer Größenordnung von bis zu 50% (502 WE/Jahr). In der Summe sollten also in der nahen Zukunft gut 1.600 Bindungen jährlich neu geschaffen werden. Das entspricht landesweit etwa 14% des Neubaubedarfs an Geschosswohnung. Sehr viel höher sollte diese Quote nicht liegen, weil sonst Gefahr besteht, dass der Neubau von Wohnungen im mittleren Segment leidet und in der Folge junge Familien weiterhin ins Umland verdrängt werden.

### 1.2.5 Unterbringung der Flüchtlinge

In der Status quo-Variante der zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose suchen die Flüchtlinge tendenziell dort Wohnungen, wo ohnehin schon hohe Knappheiten bestehen: rund ein Viertel im Hamburger Umland, ein Drittel in den Oberzentren inkl. Umland und jeder siebte in Mittelzentren inkl. Umland (14%). Unter diesen Annahmen wird für die Flüchtlinge im Zeitraum 2015-19 ein Neubaubedarf von 4.695 Wohnungen jährlich erwartet – das entspricht rein mengenmäßig fast jeder dritten neu zu bauenden Wohnung (30% von 15.618 Wohnungen). Es ist allerdings realistischer zu erwarten, dass sich die Flüchtlinge eher so verteilen wie ihre „Landsleute“, die bereits in Schleswig-Holstein leben. Dann würden sie sich noch mehr auf das Hamburger Umland und die Oberzentren konzentrieren.

#### 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.<sup>3</sup>

Als „Flüchtlinge“ werden jeweils diejenigen Personen behandelt, die in der Bevölkerungsprognose von 2016 (W2/2016; vgl. Kapitel 3.1) 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.

### 1.3 Gesamtbedarf: Höhe, Komponenten und Interpretation

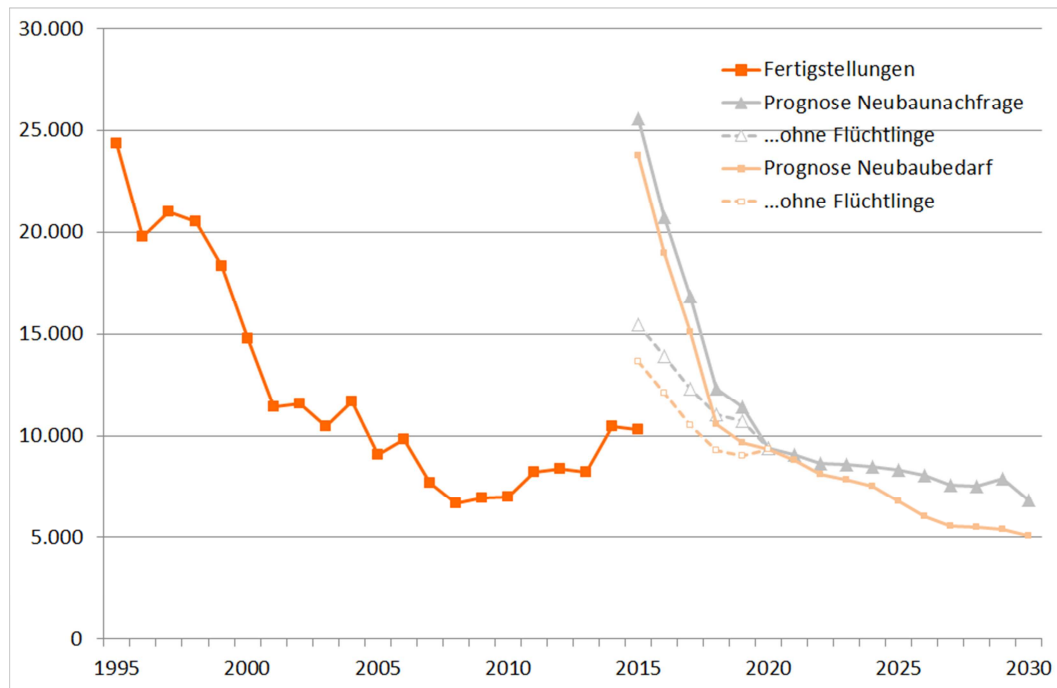
Die Haushaltsprognose (vgl. Tabelle 23 im Anhang) erlaubt eine Abschätzung des künftigen Anstiegs der *demographisch bedingten* Wohnungsnachfrage. Demnach werden unter Berücksichtigung von Untermietern und Zweitwohnungen, steigender Einfamilienhausquote sowie Binnenwanderung in den Jahren 2015 bis 2030 in Schleswig-Holstein knapp 111.000 zusätzliche Wohnungen nachgefragt (knapp 7.000 Wohnungen p.a.; vgl. Tabelle 25 im Anhang). Unterstellt man darüber hinaus einen *normativen Ersatzbedarf*<sup>4</sup> und dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann ergibt sich eine Obergrenze für den rechnerischen **Neubaubedarf** von insgesamt rund 154.000 Wohnungen (knapp 10.000 Wohnungen p.a.; vgl.

<sup>3</sup> Die Wohneigentums-/Eigenheimquote wird für Flüchtlinge jedoch gedeckelt bei 34,5% - dies entspricht der Quote aus dem aktuellsten Mikrozensus 2014 für Haushalte mit Migrationshintergrund.

<sup>4</sup> Jährlich 0,3% des Bestandes an Geschosswohnungen und 0,1% des Bestandes an Wohnungen in Eigenheimen.

Tabelle 24 im Anhang). Davon entfallen allein auf die kurze Frist des Zeitraums 2015-19 rund 78.000 Wohnungen (knapp 16.000 Wohnungen p.a.). Neben dem Neubaubedarf hat sich in der Vergangenheit ein geschätzter Nachholbedarf in einer ungefähren Größenordnung von rund 33.000 Wohnungen aufgestaut.<sup>5</sup>

**Abbildung 2: Fertigstellungen in Schleswig-Holstein 1995-2015 und Prognosen bis 2030**



**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 (vgl. Kasten 2).

**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)

**Quelle:** Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

Alternativ zum normativen Ersatzbedarf wird in dieser Studie für Schleswig-Holstein auch eine *qualitative Zusatznachfrage* geschätzt. Mit dieser alternativen Methodik ergibt sich eine Obergrenze für die **Neubaunachfrage** von insgesamt 177.000 Wohnungen (rund 11.000 Wohnungen p.a.; vgl. Tabelle 26 im Anhang). Davon wiederum entfallen allein auf die kurze Frist des Zeitraums 2015-19 knapp

<sup>5</sup> Ein Teil dieses rechnerischen Nachholbedarfs wurde durch späteren Auszug aus dem Elternhaus, größere Haushalte (z.B. mehr Wohngemeinschaften) oder verstärkte Abwanderung ins Umland bereits kompensiert. Man kann daher unterstellen, dass allenfalls etwa die Hälfte dieses Nachholbedarfs tatsächlich „nachzuholen“ ist.

87.000 Wohnungen (gut 17.000 Wohnungen p.a.). Daraus lässt sich eine implizite Ersatzquote von jährlich rund 0,3% des Wohnungsbestandes ableiten. Dieser Wert liegt landesweit also höher als bei dem oben betrachteten Ersatzbedarf.

Sowohl Neubaubedarf als auch Neubaunachfrage sind jedoch in den kommenden fünf Jahren weitaus höher als in der fernerer Zukunft (vgl. Abbildung 2). Das ist insbesondere in der aktuellen Flüchtlingszuwanderung begründet. Eine Rolle spielt aber auch die aktuelle Suburbanisierungswelle aus Hamburg sowie die Landflucht innerhalb Schleswig-Holsteins in die Mittel- und Oberzentren bzw. die dadurch ausgelöste Suburbanisierung ins Umland der Zentren. Diese und weitere Partialeffekte auf den Neubaubedarf und die Neubaunachfrage sind in Abbildung 3 systematisch aufgelistet, die Annahmen zu diesen Effekten werden im Anhang erläutert. Die Einflüsse der Partialeffekte auf das Gesamtergebnis sind für den Zeitraum 2015-19 in den Abbildung 4 bis Abbildung 6 dargestellt.

**Abbildung 3: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage**



Quelle: empirica

### 1.3.1 Zusammensetzung der landesweiten Prognosen im Zeitraum 2015-19

Die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen setzt sich zusammen aus einer demographisch bedingten Zusatznachfrage (mehr und ältere Einwohner, kleinere Haushalte), einer steigenden Ein-/Zweifamilienhausquote, einem regionalen Mismatch von Angebot und Nachfrage infolge der Binnenwanderung sowie durch Ersatzbedarf bzw. durch qualitative Zusatznachfrage. Allein infolge der steigenden Einwohnerzahl werden ceteris paribus, also unter sonst gleichen Bedingungen, in Schleswig-Holstein bis 2019 jährlich knapp 5 Tsd. zusätzliche Wohnungen benötigt (vgl. Abbildung 4). Weil die Menschen künftig aber älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, steigt die jährliche demographisch bedingte Zusatznachfrage nach Wohnungen um weitere knapp 2 Tsd. auf dann reichlich 6 Tsd. Einheiten. Steigende

Ein-/Zweifamilienhausquoten haben keinen Effekt auf die aggregierte Wohnungsnachfrage, Auswirkungen zeigen sich erst bei differenzierter Betrachtung der Wohnungsnachfrage in Ein-/Zwei- vs. Mehrfamilienhäusern.

Der regionale Mismatch beschreibt den Neubau, der infolge von Binnenwanderung in Region A gebaut werden muss, aber gleichzeitig in der Wegzugsregion B zu Leerstand führt.<sup>6</sup> Allein dafür werden weitere rund 2 Tsd. Wohnungen Jahr für Jahr benötigt, die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen steigt damit auf gut 8 Tsd. jährlich. Weiterhin ist der Bedarf zu berücksichtigen, der durch den Zuzug von Flüchtlingen entsteht. Umgerechnet auf den betrachteten Zeitraum werden allein deswegen knapp 5 Tsd. weitere Wohnungen jährlich gebraucht.

Unterstellt man darüber hinaus eine jährliche Ersatzquote von 0,3% bei Geschosswohnungen und 0,1% bei Eigenheimen, dann werden jedes Jahr noch einmal knapp 3 Tsd. Wohnungen zusätzlich benötigt. Geht man davon aus, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann müssen landesweit demnach jährlich fast 16 Tsd. Wohnungen neu errichtet werden.<sup>7</sup> Wenn man die Prognose alternativ auf eine qualitative Zusatznachfrage anstelle eines normativen Ersatzbedarfs bezieht (vgl. Kasten 2), müssen in Schleswig-Holstein jährlich gut 17 Tsd. Wohnungen neu errichtet werden<sup>8</sup>. Die implizite Ersatzquote liegt demnach bei rund 0,3% und damit höher als beim Ersatzbedarf normativ unterstellt wird. Beide Prognosewerte stellen insofern Obergrenzen dar, als dass Zusatzbedarf bzw. Zusatznachfrage teilweise auch im (ggf. noch zu sanierenden) Bestand leer stehender Wohnungen befriedigt werden könnte.

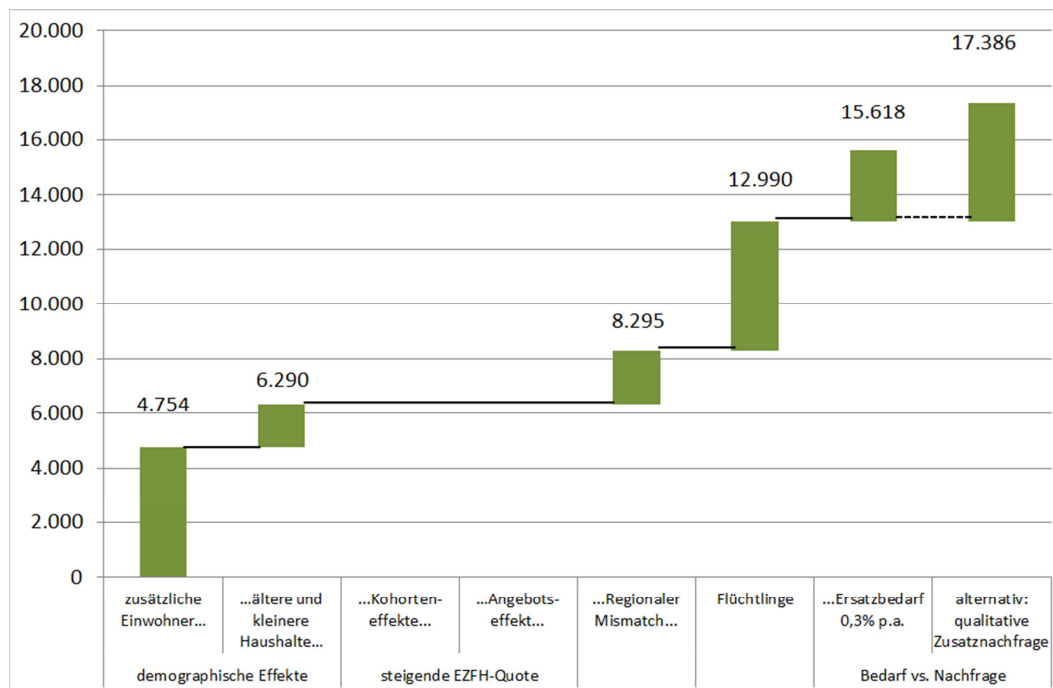
---

<sup>6</sup> Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass der zusätzliche Wohnungsbedarf größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Kreis A infolge schrumpfender Haushaltszahlen sinkt (und den Leerstand erhöht), aber in Kreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre in B Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit konstant bliebe. Würde man nur eine landesweite Prognose erstellen, könnte man diesen Effekt nicht bestimmen. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden wegsaldiert. Der regionale Mismatch entspricht also nicht genau dem Ausmaß der Abwanderung, sondern nur in dem Maße, wie die Abwanderung zu Leerständen führt.

<sup>7</sup> Soweit auch leerstehender Wohnraum wiedergenutzt wird, gibt diese Zahl nur eine Obergrenze für den Neubau an. Allerdings dürften viele leer stehende Wohnungen nur mit hohen Investitionen wieder nutzbar sein, die – zumindest finanziell betrachtet – einem Neubau dann ohnehin sehr nahe kommen.

<sup>8</sup> Vgl. Fußnote 7.

**Abbildung 4: Zusammensetzung der landesweiten Neubauprognose für Wohnungen insgesamt 2015-2019**



**Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,1% für Eigenheime und 0,3% für Geschosswohnungen**

**Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica**

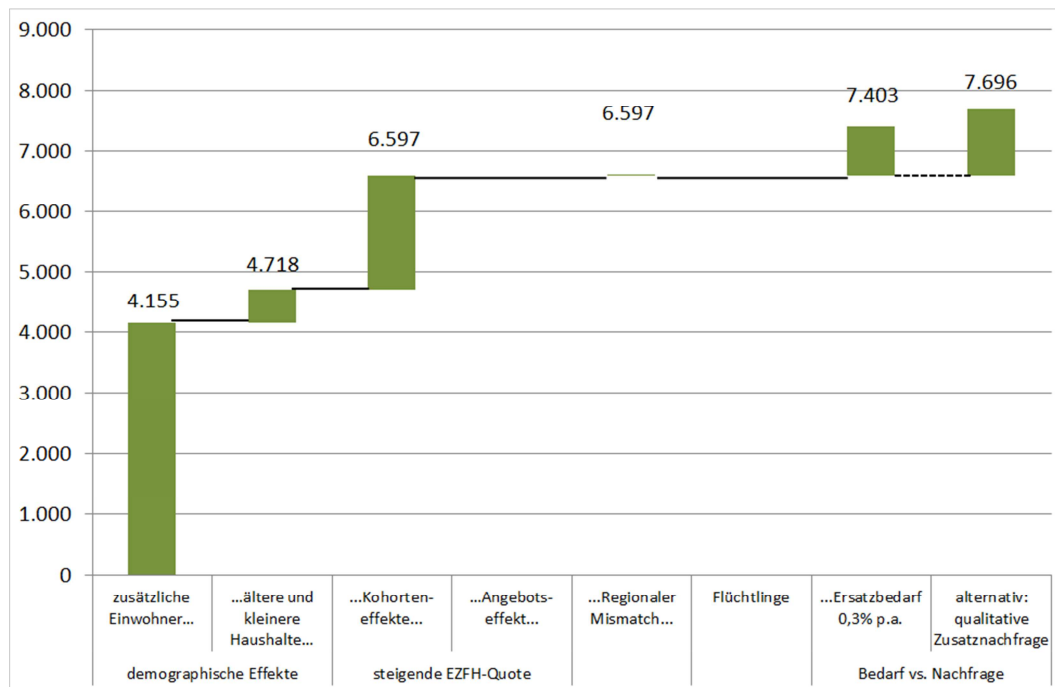
Knapp die Hälfte der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfallen auf **Ein-/Zweifamilienhäuser** (zur Definition vgl. Kasten 5). Allein infolge der steigenden Einwohnerzahl ergibt sich landesweit bis 2019 eine jährliche Zusatznachfrage von gut 4 Tsd. Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (vgl. Abbildung 5). Demgegenüber fällt der Haushaltsgrößeneffekt, der zusätzliche knapp eintausend Einheiten jährlich einfordert, kaum ins Gewicht. Wegen steigender Ein-/Zweifamilienhausquoten durch nachrückende Generationen von Rentnerhaushalten, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen, ergibt sich eine weitere Zusatznachfrage von knapp 2 Tsd. Einheiten pro Jahr. Annahmegemäß steigt die Quote nicht durch sogenannte Angeboteffekte, die Angebotsbedingungen für den Bau von Eigenheimen bleiben also unverändert (vgl. Kapitel 9.1.3b). Somit wird die rein demographisch bedingte Zusatznachfrage durch steigende Einfamilienhausquoten auf knapp 7 Tsd. Wohnungen jährlich erhöht.

Der regionale Mismatch bei Ein-/Zweifamilienhäusern durch binnenwanderungsinduzierte Leerstände ist nahezu vernachlässigbar: viele ziehen vom Land in die Stadt und suchen dort eher Geschosswohnungen, aber etliche werden auch aus der Stadt ins Umland vertrieben, wo sie dann oftmals in Eigenheimen wohnen – im Ergebnis sinkt die Eigenheimnachfrage in keiner der betrachteten Regionen. Flüchtlinge wohnen bis 2019 annahmegemäß (noch) nicht im Eigenheim, der Zusatzeffekt im Zeitraum 2015-19 ist also null. Bei einer angenommenen Ersatzquote von 0,1% p. a. werden dagegen weitere knapp eintausend zusätzliche Wohnungen in Ein-



/Zweifamilienhäusern benötigt. Insgesamt liegt der jährliche Zusatzbedarf demnach bei gut 7 Tsd. Einheiten (Obergrenze), überwiegend verursacht durch steigende Einwohnerzahl (56%) und steigende Eigenheimquote (25%). Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, dann fällt der jährliche Neubau mit knapp 8 Tsd. EZFH-Wohnungen höher aus (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote für Ein-/Zweifamilienhäuser liegt demnach eher bei 0,14% und damit über den normativ gesetzten 0,1% p.a.

**Abbildung 5: Zusammensetzung der landesweiten Neubauprognosen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2015-2019**



Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,1%

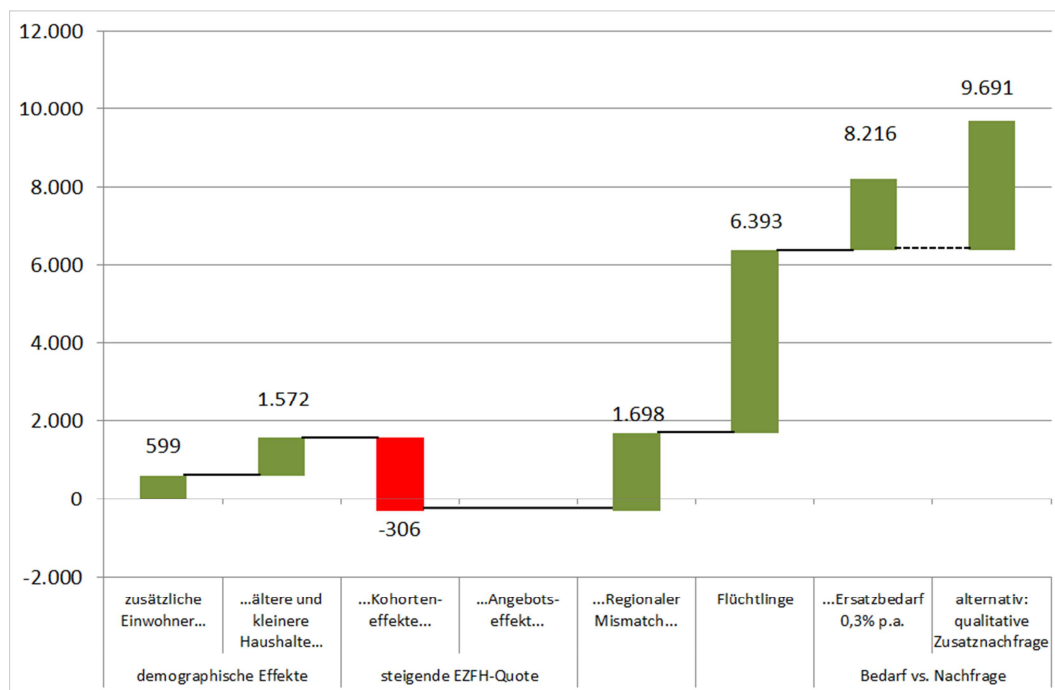
Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

Gut die Hälfte der im Zeitraum 2015-19 zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfällt auf **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**. Davon bedingt die steigende Einwohnerzahl bis 2019 eine jährliche Zusatznachfrage von knapp tausend Geschosswohnungen (vgl. Abbildung 6). Weil die Menschen künftig älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, wird die demographisch bedingte Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen zusätzlich angeregt. Sie liegt ceteris paribus letztendlich bei knapp 2 Tsd. Einheiten. Hintergrund: Kleinere und ältere Haushalte wohnen eher in Geschosswohnungen. Da jedoch insgesamt mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten zu rechnen ist, wird die rein demographisch bedingte Zusatznachfrage geschmälert: Sie sinkt rein rechnerisch sogar leicht unter null. Annahmegemäß werden keine positiven Angebotseffekte unterstellt (vgl. Kapitel 9.1.3b).

Der regionale Mismatch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist jedoch deutlich größer als bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Deswegen liegt die jährliche Zusatznach-

frage unter Berücksichtigung der regional sinkenden Wohnungsnachfrage bei knapp 2 Tsd. Einheiten. Hinzu kommt der Zusatzbedarf für Flüchtlinge in Höhe von knapp 5 Tsd. Wohnungen in den Jahren bis 2019, so dass sich ein quantitativer Gesamtbedarf von gut 6 Tsd. Einheiten ergibt. Dieser Bedarf steigt um weitere knapp 2 Tsd. Wohnungen, wenn jährlich 0,3% des Geschosswohnungsbestandes ersetzt werden. Dann ergibt sich ein Zusatzbedarf von insgesamt gut 8 Tsd. Geschosswohnungen jährlich (Obergrenze). Mehr als die Hälfte davon wird allein für die Flüchtlinge benötigt. Damit wird deutlich, wie entscheidend die Annahmen zur regionalen Verteilung der Flüchtlinge sind (vgl. Variationsrechnungen in Kapitel 4.1.3). Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf auch hier die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, ergibt sich eine deutlich höhere Neubauprognose. Dann ist jährlich ein Neubau von fast 10 Tsd. anstelle der gut 8 Tsd. Geschosswohnungen erforderlich (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote bei Geschosswohnungen liegt demnach im Zeitraum 2015-19 eher bei 0,5% als bei 0,3% p.a.

**Abbildung 6: Zusammensetzung der landesweiten Neubauprognosen in Mehrfamilienhäusern 2015-2019**



Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3%

Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

### 1.3.2 „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen

Die vorgestellten Prognosen für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der langfristigen demographischen Entwicklung. Diese ist insoweit 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 künftigen Wanderungsverhaltens – sowohl der Binnenwanderung als auch die Wanderung vom und ins Ausland.

Neben der langfristigen (= demographischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig aber auch durch die wirtschaftliche Situation und Erwartungen der Haushalte geprägt. So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spiegeln in der vorliegenden, auf 2030 fokussierten Prognose eine untergeordnete Rolle. Insofern sind die Prognosen eher als langfristige Entwicklungskorridore und weniger als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekanntenen und in der Fachdiskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs und des nicht genau quantifizierbaren aufgestauten Nachholbedarfs.

### **Warum ist trotz leer stehender Geschosswohnungen Neubau erforderlich?**

Vergleicht man allein die Zahl der Wohnungsnachfrager mit der Zahl der Wohnungen im Lande, dann bestünde kaum ein quantitativer Wohnungsmangel. Gleichwohl: Die Wohnungen stehen am „falschen“ Ort. Würde man – rein rechnerisch – alle suchenden Haushalte zunächst in den vorhandenen - teils leer stehenden - Wohnungen unterbringen, könnte der Neubau erheblich geringer ausfallen. Es gibt jedoch eine Vielzahl an Gründen, warum die Menschen nicht dort wohnen wollen, wo (preiswerter) Wohnraum ausreichend vorhanden wäre. Zum Teil aus beruflichen Gründen oder zur Ausbildung, aber vor allem auch wegen des „urbanen Lebensgefühls“ konzentriert sich die Bevölkerung immer mehr in den Schwarmstädten<sup>9</sup>.

Das liegt vor allem auch am (arbeits- und ausbildungsplatzbedingten) überregionalen Zuzug von außerhalb des Landes in die wirtschaftlich starken Stadtregionen, aber auch an der „Zusammenrottung“ der immer weniger werdenden jungen Menschen und immer besser ausgebildeten jungen Paare.<sup>10</sup> Das liegt aber auch daran, dass junge Leute – z.B. nach Beendigung ihrer Ausbildung – nicht mehr so häufig wie früher ins Umland oder zurück in ihre Heimatgemeinde ziehen, sondern in der Stadt bleiben. Viele Gemeinden haben mittlerweile erkannt, dass es Vorteile mit sich bringt, wenn man junge Haushalte am Ort halten kann. Dort, wo ausreichend innerstädtisches Bauland oder nachfragegerechte Wohnungsangebote vorhanden sind, fällt die (wohnungsmarktbedingte) Suburbanisierung entsprechend geringer aus.

Zusammenfassend kann man daher feststellen, dass es landesweit Wohnwünsche gibt, die im vorhandenen Bestand nicht erfüllt werden können. Daraus resultiert

---

<sup>9</sup> Städte mit hoher überregionaler Zuwanderung aus dem Bundesgebiet.

<sup>10</sup> Vgl. Simons, H. und Weiden, L. (2015), Schwarmstädte in Deutschland - Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster, empirica-Studie im Auftrag des GdW, Berlin.  
(<http://web.gdw.de/service/publikationen/2888-schwarmstaedte-in-deutschland-studie-im-auftrag-des-gdw>).

eine qualitative Zusatznachfrage, die selbst in Schrumpfungsregionen<sup>11</sup> und bei bestehenden Leerständen Neubau erforderlich macht. Denn auch in Schrumpfungsregionen wohnen oder wandern Menschen zu, die mit dem bestehenden Angebot nicht zufrieden sind.

### **Wo wohnen die Haushalte, wenn weniger neue Wohnungen (in Ein-/Zweifamilienhäusern) gebaut als prognostiziert werden?**

Wenn weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann werden vor allem der Leerstand sinken und z.B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus würden wohl in Regionen mit knappem Wohnungsraum durch Teilung Wohnungen verkleinert und so das Angebot vergrößert werden oder zweckentfremdete Einheiten wieder als Wohnung angeboten werden. Außerdem würden auch junge Erwachsene das Elternhaus später verlassen und z.B. während der Ausbildung zuhause wohnen bleiben. Auf jeden Fall aber stiegen die Miet- und Kaufpreise weiter deutlich an, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt würde. Darunter leiden dann vor allem mobile, jüngere Haushalte und Einkommensschwächere.

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Bedarf bzw. Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die sonst gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würde, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen beziehen. Tatsächlich besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z.B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es lange Zeit nur verschwindend wenige Beispiele für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau gab. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende Angebot zur Verfügung stünde.

### **Wie gehen die Wohnungen sterbender Einfamilienhaus-Haushalte in die Prognose ein?**

Unsere Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Denn wir prognostizieren eben nicht, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Viel-

---

<sup>11</sup> Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.

mehr verteilen wir im Prinzip alle in Schleswig-Holstein lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen.<sup>12</sup>

Deutlich wird dies am Beispiel der zusätzlichen Einwohner Schleswig-Holsteins (Zuzugene oder neu Geborene). Angesichts der in manche Regionen eher geringen Prognosezahlen für Geschosswohnungen könnte man sich fragen, ob es sein kann, dass die neu hinzukommenden Haushalte nur noch im Einfamilienhaus wohnen wollen. Die Relevanz solcher Überlegungen wird deutlich, wenn man bedenkt, dass die neuen Einwohner eher jung und noch kinderlos sind.

So darf die Prognose jedoch nicht interpretiert werden. Rein quantitativ besteht noch ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haushalte im Lande leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.<sup>13</sup> Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man also z.B. fragt, wie viele Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und den Neubauten. Denn oft sind es nicht die neu hinzukommenden Haushalte, die direkt in ein Ein-/Zweifamilienhaus bzw. in einen Neubau ziehen. Vielmehr wechseln bereits Ortsansässige aus der Geschosswohnung ins Eigenheim bzw. aus dem Bestand in einen Neubau. Die so frei werdenden Geschosswohnungen werden dann im Zuge von Sickereffekten von zuziehenden Haushalten belegt.<sup>14</sup> So erklärt sich, warum nur wenige Geschosswohnungen zusätzlich gebraucht werden und was mit den im Erbgang frei werdenden Einfamilienhäusern geschieht.

### **Was sind Saldierungseffekte und welche Auswirkungen haben sie auf die Prognose?**

Eine Prognose auf Landesebene kommt immer zu einer kleineren Menge an erforderlichem Neubau als eine regionalisierte Prognose. Denn je kleinräumiger eine Prognose erstellt wird, desto eher gibt es einen regionalen Mismatch, also eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage innerhalb einer Teilregion infolge von Binnenwanderung; dieser führt zu Leerstand in der Wegzugsregion und zu zusätzlichem Neubau in derselben Höhe in der Zuzugsregion. Der Mismatch wäre maximal, wenn man eine Prognose auf der Ebene von Straßenzügen, Hausnummern und Stockwerken erstellen würde. Umgekehrt würden bei einer landesweiten Prognose sämtliche regionalen Unterschiede in der Wohnungsnachfrage saldiert und unter den Tisch fallen.

---

<sup>12</sup> Unsere Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihrer Präferenzen – am 1.1. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leer stehenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

<sup>13</sup> Annahme: konstanter Leerstand.

<sup>14</sup> Vgl. Braun, R. (2016), Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW, empirica-Studie im Auftrag der LBS West, Münster.  
([http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf)).

Der Denkfehler: Im Zusammenhang mit der beschriebenen Problematik wird oft vergessen, dass eine kleinräumige Prognose auch kleinräumige Wanderungsannahmen erfordert. Andernfalls kommt es zu Inkonsistenzen in der Prognose. Wanderungsannahmen für langfristige Prognosen kann man aber sinnvollerweise nicht auf der Ebene von (Klein-)Städten oder gar Stadtteilen aufstellen. Denn kleinräumige Wanderungen werden insbesondere auch durch das kleinräumige Angebot induziert (Bauland, Wohnungen). Deswegen gibt es eine „optimale Raumgröße“ für Wohnungsmarktprognosen. Diese sollte sich an Wohnungsmarktregionen orientieren, also an Regionen, innerhalb derer ein Großteil der Umzugsbewegungen bzw. Binnenwanderung stattfindet. Dies können z.B. Raumordnungsregionen oder Kreise sein, bei (kreisfreien) Städten sollte wegen der Suburbanisierung das Umland berücksichtigt werden. Deswegen wurde die vorliegende Studie auf der Ebene von 50 Regionen erstellt, die sich auf sieben Regionstypen verteilen.

## **1.4 Regionale Bedarfe, Dringlichkeit und Hemmnisse des Neubaus**

### **1.4.1 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.

In der kurzen Frist muss daher viel mehr gebaut werden 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. Tabelle 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 (vgl. Abbildung 2).

In der ferneren 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 und Tabelle 4). 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.

**Tabelle 3: Zentrale Ergebnisse – Neubau in Schleswig-Holstein**

Zu Neubaubedarf vs. Neubaunachfrage vgl. Kasten 2

**Kurzfristig bis 2019**

<b>a) Neubaubedarf* in den Jahren 2015-19 - normativer Ersatzbedarf</b>						
Anzahl Wohnungen		quantitative		Bedarf	...jährlicher Bedarf	p.a. pro Tsd. Einwohner
		Zusatznachfrage	Ersatzbedarf**	insgesamt		
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>b) Neubaunachfrage* in den Jahren 2015-19 - qualitative Zusatznachfrage</b>						
Anzahl Wohnungen		quantitative	qualitative	Nachfrage	...jährliche Nachfrage	p.a. pro Tsd. Einwohner
		Zusatznachfrage	Zusatznachfrage***	insgesamt		
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**

<b>a) Neubaubedarf* in den Jahren 2015-30 - normativer Ersatzbedarf</b>						
Anzahl Wohnungen		quantitative		Bedarf	...jährlicher Bedarf	p.a. pro Tsd. Einwohner
		Zusatznachfrage	Ersatzbedarf**	insgesamt		
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>b) Neubaunachfrage* in den Jahren 2015-30 - qualitative Zusatznachfrage</b>						
Anzahl Wohnungen		quantitative	qualitative	Nachfrage	...jährliche Nachfrage	p.a. pro Tsd. Einwohner
		Zusatznachfrage	Zusatznachfrage***	insgesamt		
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

\*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

**Quelle: Berechnungen empirica****1.4.2 Regionale Besonderheiten – was muss wo gebaut werden?**

Den größten Wohnungsneubaubedarf im Zeitraum 2015-19 gibt es in den Oberzentren und deren Umland, dort wird gut jede dritte Neubauwohnung im Land benötigt (knapp 5.500 jährlich; vgl. Tabelle 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).

**Tabelle 4: Neubaubedarf nach Regionstypen in Schleswig-Holstein**

Regionstyp	Teilregion	2015-19			2020-24			2025-29			2015-30		
		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
	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>4.596</b>	<b>2.507</b>	<b>2.089</b>	<b>2.664</b>	<b>1.984</b>	<b>680</b>	<b>1.993</b>	<b>1.456</b>	<b>537</b>	<b>3.000</b>	<b>1.935</b>	<b>1.065</b>
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
	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>5.482</b>	<b>1.799</b>	<b>3.683</b>	<b>3.272</b>	<b>1.356</b>	<b>1.916</b>	<b>2.502</b>	<b>877</b>	<b>1.625</b>	<b>3.660</b>	<b>1.305</b>	<b>2.355</b>
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
	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>2.032</b>	<b>1.034</b>	<b>998</b>	<b>895</b>	<b>666</b>	<b>230</b>	<b>565</b>	<b>338</b>	<b>227</b>	<b>1.120</b>	<b>651</b>	<b>469</b>
Sonstige Gemeinden	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>3.508</b>	<b>2.063</b>	<b>1.445</b>	<b>1.500</b>	<b>1.250</b>	<b>250</b>	<b>806</b>	<b>556</b>	<b>250</b>	<b>1.856</b>	<b>1.232</b>	<b>623</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>15.618</b>	<b>7.403</b>	<b>8.216</b>	<b>8.331</b>	<b>5.256</b>	<b>3.075</b>	<b>5.866</b>	<b>3.227</b>	<b>2.639</b>	<b>9.636</b>	<b>5.125</b>	<b>4.511</b>
	<b>Insg. Summe</b>	<b>78.091</b>	<b>37.014</b>	<b>41.078</b>	<b>41.655</b>	<b>26.278</b>	<b>15.377</b>	<b>29.329</b>	<b>16.135</b>	<b>13.194</b>	<b>154.173</b>	<b>81.993</b>	<b>72.180</b>

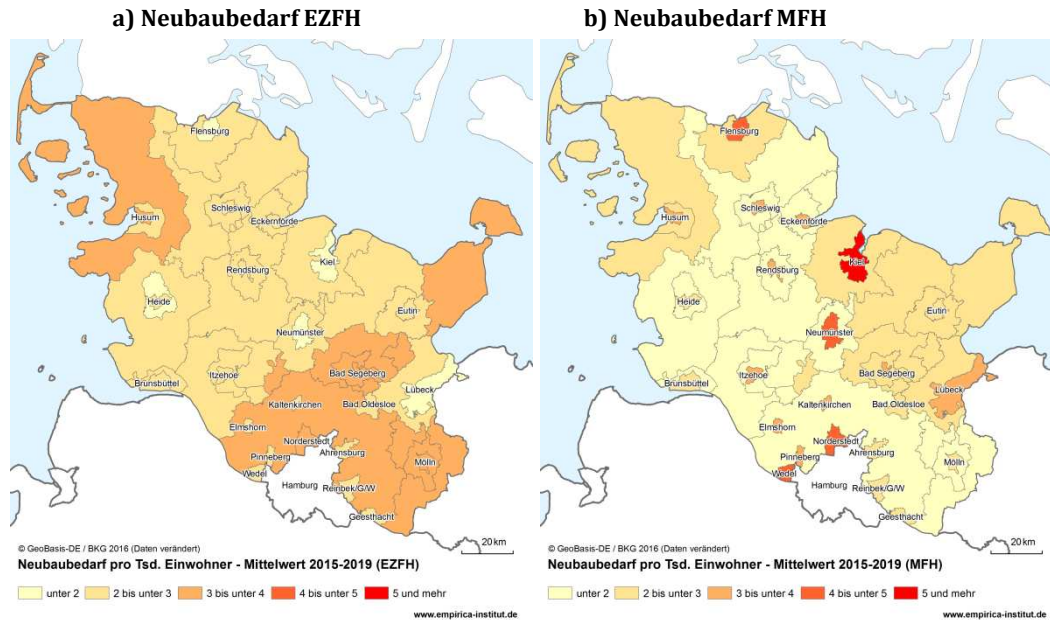
**Annahme:** Flüchtlinge nur in Geschosswohnungen

\*ohne Hamburger Umland

### Quelle: Berechnungen empirica

Weitere regionaltypische Unterschiede gibt es im Hinblick auf den Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) im Neubau (vgl. Karte 4) – worunter auch einfamilienhausähnliche Gebäude fallen (vgl. Kasten 5 in Kapitel 4.1.2). Landesweit liegt dieser Anteil in der Zeitspanne 2015-19 bei knapp der Hälfte (47%; vgl. Tabelle 4). 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 für Flüchtlinge unterstellt wurde und in der Zeit vor 2020 zum Tragen kommt.



**Karte 4: Neubaubedarf 2015 bis 2019**

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

**Quelle:** Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

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.

**Neubau auch in Schrumpfsregionen**

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. Tabelle 3).

**Kasten 2: Neue Methode – Nachfrageprognose statt Bedarfsprognose**

Wohnungsmarktprognosen bestehen immer aus zwei Komponenten: einmal wird geschätzt, wie viele Wohnungen rein mengenmäßig benötigt werden, um alle Haushalte unterzubringen (quantitative Zusatznachfrage). Zum anderen wird geschätzt, wie viele Wohnungen aus „technischen“ Gründen ersetzt werden müssen.

### Bedarfsprognose

Herkömmliche Prognosen ermitteln für die zweite Komponente einen so genannten **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. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.

### Nachfrageprognose

Deswegen hat empirica eine neue Methode entwickelt. Dabei wird anstelle des normativen Ersatzbedarfs empirisch eine **qualitative Zusatznachfrage** geschätzt. Bei dieser neuen Methode steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die sie suchen.

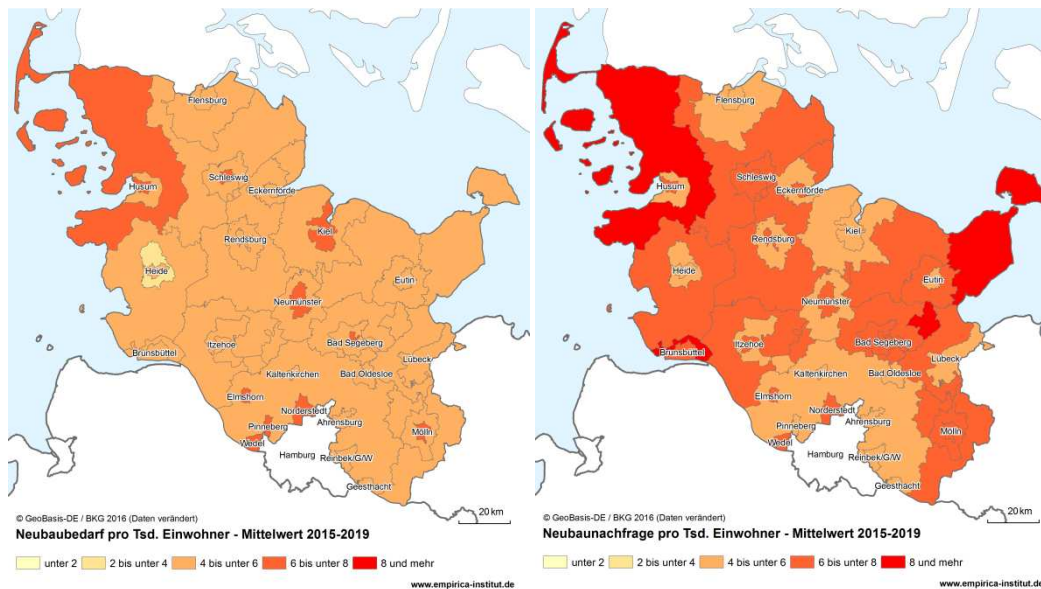
Insbesondere variiert die qualitative Zusatznachfrage daher zeitlich (auch: konjunkturell) und regional. Damit ist sie – anders als der normative Ersatzbedarf – kein fester Anteil am Wohnungsbestand (meist zwischen 0,1% und 0,3%). Die tatsächlichen **Bestimmungsfaktoren** werden in dieser Studie vielmehr auf Basis von Regressionsschätzungen empirisch untersucht.

Wenn diese qualitative Zusatznachfrage nicht befriedigt wird, droht eine **erhöhte Abwanderung** aus der betreffenden Region. Insofern liefert die Differenz aus Neubaubedarf und Neubaunachfrage implizit auch eine Zusatzinformation darüber, wie sensibel die Nachfrager auf Qualitätsmängel im vorhandenen Wohnungsbestand reagieren.

## Karte 5: Vergleich Jährlicher Neubaubedarf und -nachfrage 2015 bis 2019

a) Neubaubedarf insgesamt

b) Neubaunachfrage insgesamt



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

**Achtung:** Ein höherer Neubaubedarf „pro Tsd. Einwohner“ impliziert keinen absolut höheren Bedarf, wenn in der betreffenden Region weniger Menschen wohnen.

**Quelle:** Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

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. Tabelle 3). Übereinstimmend führen zudem beide Varianten zu dem Ergebnis, dass derzeit weit mehr Wohnungen gebaut werden müssen, als die Fertigstellungsstatistik der Jahre 2014 und 2015 aufweist (vgl. Abbildung 2).

### **Reaktivierung von Ortskernen vor Neuausweisung von Bauland**

Neubau wird auch in Schrumpfsregionen nachgefragt. Das zeigen zum einen die regionalen Statistiken über die Fertigstellungen und belegen zum anderen auch die Schätzungen der qualitativen Zusatznachfrage, die im Rahmen dieser Studie neben dem „klassischen Ersatzbedarf“ berechnet wurden (vgl. Karte 5). 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 in erhaltenswerten Ortszentren gegenüber dem Neubau auf der grünen Wiese im Vordergrund stehen. Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir daher auch die oben beschriebenen „einfamilienhausähnlichen Wohngebäude“ – also kleine, überschaubare Gebäude mit privaten Rückzugsflächen und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen (z. B. „Stadtvilla“). 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.

#### **1.4.3 Kritische Würdigung und Vergleich mit anderen Prognosen**

Die vorgestellte Prognose für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientiert sich an der langfristigen demographischen Entwicklung. Diese ist insoweit 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 vor-

hersehbar 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, weil in fünf oder zehn Jahren eine neue große Zuwanderungswelle kommt, oder weil sich demnächst die Lage im Nahen Osten entspannt und viele Flüchtlinge wieder in ihre Heimat zurückkehren. Das A und O einer Vorausberechnung der Bevölkerung und damit auch für eine Wohnungsbedarfsprognose sind eben die Wanderungsannahmen. Aufgrund der genannten, nicht vorhersehbarer globalen Entwicklungen unterliegt insbesondere der Außenwanderungssaldo einer hohen Unsicherheit und ist somit kaum zu prognostizieren.

### Vergleich mit anderen Prognosen

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

**Tabelle 5: Vergleich mit anderen landesweiten Prognosen**

	Landesplanung	empirica	BBSR
<b>Veränderungen 2016-20*</b>			
Zuwachs Einwohner	42.000	42.000	-400
Zuwachs Haushalte	35.700	43.600	21.700
Neubaubedarf	54.800	63.700	46.090
<b>Veränderungen 2015-30*</b>			
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%
<b>Haushaltsgröße</b>			
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.

Quelle: Landesplanung, BBSR, und Berechnungen empirica

Trotz der vermeintlich ungünstigeren Einwohnerentwicklung schätzt vor allem das BBSR einen nur unwesentlich kleineren Bedarf als die hier vorliegende Studie. 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 Eigen-

heimquote unterstellt; Darüber hinaus geht empirica von einem etwas höheren Ersatzbedarf in den Oberzentren aus. So zeigen unterschiedliche Prognosen die Auswirkungen abweichender Annahmen auf und damit die mögliche Bandbreite des „wahren“ Bedarfs.

## 1.5 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 (vgl. Abbildung 2).

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.

Die Differenzierung zwischen Neubaubedarf und Neubaunachfrage im Rahmen der vorliegenden Studie gibt Hinweise darauf, wo im vorhandenen Wohnungsbestand nachfragerrelevante Qualitätsmängel bestehen. Wenn die resultierende Zusatznachfrage nicht befriedigt wird, droht implizit eine erhöhte Abwanderung aus der betreffenden Region.

### 1.5.1 Neubau in allen Preissegmenten erforderlich

Knappheitsbedingt sind die Mieten und Kaufpreise in den letzten Jahren in allen Preissegmenten gestiegen. Zwar leiden Geringverdiener mehr unter steigenden Mieten als Bezieher 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 Gutverdiener weichen bei der Wohnungssuche in Zeiten hoher Mieten vom oberen in das mittlere Segment und Normalverdiener 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<sup>15</sup>, wenn Normalverdiener sich wieder Richtung mittleres und Gutverdiener im oberen (Neubau-)

---

<sup>15</sup> Vgl. Braun (2016), Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW, empirica-Studie im Auftrag der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse.

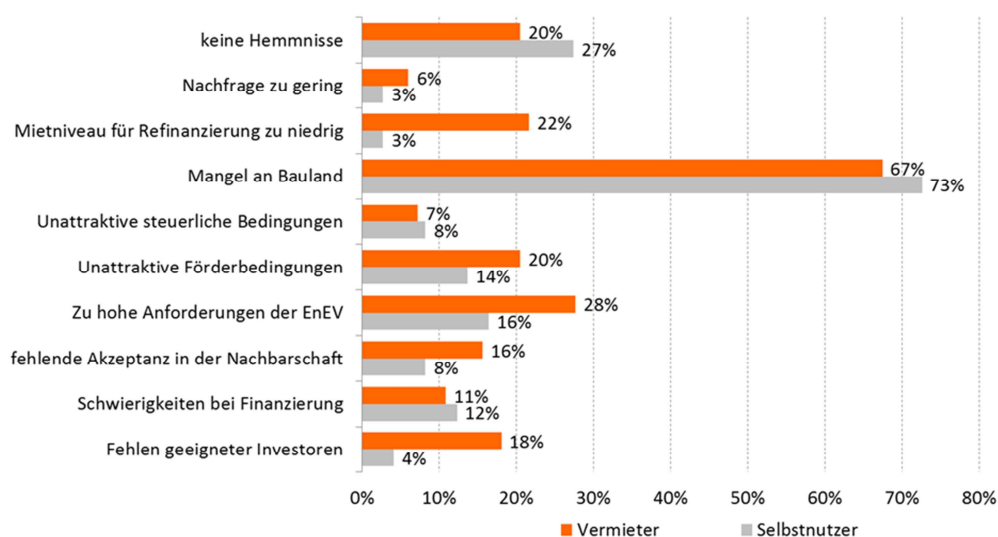
Segment orientieren. Das gelingt jedoch nicht von heute auf morgen. Die Zeitspanne bis zur Normalisierung der Märkte – insbesondere im unteren Preissegment – sollte daher dringend durch eine weitere, rasche Anhebung des Wohngeldes überbrückt werden. Die Anpassungen zu Beginn des Jahres 2016 sind durch zwischenzeitlich gestiegene Mietpreise schon wieder größtenteils verpufft.

### 1.5.2 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 7: Hemmnisse für Investitionen in den Neubau in Schleswig-Holstein**



\*Fallzahl N=73-83

**Quelle: Kommunalbefragung und empirica**

Eine Bodenwertsteuer wäre auch für Schrumpfungsorte segensreich: Wenn es für leer stehende Gebäude zudem keinen Grundsteuerrabatt mehr gäbe, würden deren Eigentümer schneller verkaufen. Dadurch sänke 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.

### 1.5.3 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 Wohnungsbausubventionen sind nicht treffsicher, da auch Luxuswohnungen oder Schrumpfungsregionen profitieren. Dass eine regionale oder segmentspezifische 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, 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.

## 1.6 Empfehlungen aus Sicht der Kommunen

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

### 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.

### Flüchtlinge

- Auf den Regionalkonferenzen wurden verschiedene Varianten der Verteilung von Flüchtlingen auf die Regionen Schleswig-Holsteins diskutiert. In der Tendenz sehen die kommunalen Vertreter die Variante am realistischsten an, in der sich die Flüchtlinge entsprechend ihrer „Landsleute“ auf die Kommunen verteilen. Dann zieht es sie besonders in die angespannten Wohnungsmärkte (Hamburger Umland und Oberzentren), was aus wohnungspolitischer Sicht nicht wünschenswert ist.
- Generell besteht daher Sympathie für die Einführung einer befristeten Wohnsitzauflage mit einer Verteilung der Flüchtlinge in Regionen mit Leerständen. Dies würde Flüchtlinge stärker in ländlichen Regionen und Mittelzentren konzentrieren und angespannte Wohnungsmärkte entlasten. Letztere befürchten bereits jetzt den Zuzug in ohnehin benachteiligte Stadtteile mit den entsprechenden städtebaulichen und sozialen Konsequenzen.
- „Familien aufs Land“ bedeutet in diesem Zusammenhang vor allem, dass gerade Familien in den zentraleren Orten des ländlichen Raumes wohnen, in denen ein ausreichendes Arbeitsplatz- und Infrastrukturangebot besteht. Besonders positiv ist aus Sicht der Kommunen die damit geschaffene Planungssicherheit. Zusätzlich wurde die enorme Integrationskraft des ländlichen Raums betont.
- Angeregt wurde außerdem, dass die angestrebte Verteilung sich möglicherweise auch durch die vorhandenen Wohnungsangebote selbst einstellen könnte. Wenn Flüchtlingsfamilien bezahlbare Angebote z.B. im Eigenheim nachfragen, wird es sie zwangsläufig irgendwann auf das Land ziehen. Bereits heute zeigt anekdotische Evidenz, dass rund die Hälfte der in ländliche Regionen zugewiesenen Flüchtlingsfamilien dort auch freiwillig bleibt.



- Generell wird angeregt, keinen „Flüchtlings-Neubau“, sondern bezahlbaren Neubau für alle Zielgruppen zu schaffen. Eine große Unbekannte in diesem Zusammenhang ist allerdings das Ausmaß des Familiennachzugs.

### 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.

## 2. Hintergrund: Schleswig-Holstein sortiert sich um

In den letzten Jahren zogen die Menschen bundesweit, aber eben auch in Schleswig-Holstein, gleichsam den Vogelschwärmen übers Land. Lokal verlassen vor allem junge Menschen den ländlichen Raum und konzentrieren sich an den zentralen Orten der Regionen (z.B. Kiel, Flensburg, Lübeck). Überregional schwärmen sie von dort in die attraktiven Stadtregionen; dort wiederum konzentrieren sich die Ströme auf die Zentren der *Schwarmstädte* (z.B. Hamburg, Berlin, Leipzig) und verdrängen so Alteingesessene und junge Familien entlang der „Hänge“ des Bodenpreisgebirges ins Umland. Knappheit und steigende Mieten in den Städten sind die Kehrseite von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in der Fläche.

Die „Neuordnung“ der Bevölkerungsverteilung wird greifbar, wenn man die regionalen Wanderungssalden einzelner kreisfreier Städte analysiert (vgl. Karte 6). So verliert das wachsende Hamburg durch Suburbanisierung Einwohner an alle Umlandkreise (rote Flächen) – und damit insbesondere an die Region Schleswig-Holstein-Süd. Die Wanderungsgewinne von Hamburg stammen dagegen aus 88% aller Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands (grüne Flächen) – und damit auch aus weiten Teilen Schleswig-Holsteins – mit Ausnahme des Hamburger Umlandes (rote Flächen).<sup>16</sup> So sehen die Wanderungsbewegungen einer Schwarmstadt aus.

### 2.1 Alle wollen nach Kiel, Hamburg und Berlin

Ein ganz anderes Bild zeichnen die Wanderungsbewegungen der Oberzentren in Schleswig-Holstein. Hier kann man eher von „lokalen Perlen“, aber weniger von „Schwarmstädten“ reden. So gewinnt zum Beispiel Flensburg vorwiegend von den

---

<sup>16</sup> Die Kreise werden mit ihrer jeweiligen Einwohnerzahl gewichtet (bevölkerungsgewichtete Kreise).

Umlandkreisen junge Einwohner hinzu.<sup>17</sup> Dagegen verliert die Stadt an eine Vielzahl aller deutschen Kreise Einwohner - insbesondere an die „üblichen Verdächtigen“ Kiel, Hamburg und Berlin, aber auch an andere Wachstumsstädte in der „näheren“ Umgebung (z.B. Lübeck, Schwerin oder Bremen). Die Zuwanderung nach Flensburg stammt nur aus 54% aller deutschen Kreise und kann nicht als nachhaltig bezeichnet werden: irgendwann sind im Umland keine oder kaum noch junge Menschen, die potentiell zuwandern, dann gewinnt die überregionale Abwanderung die Oberhand.

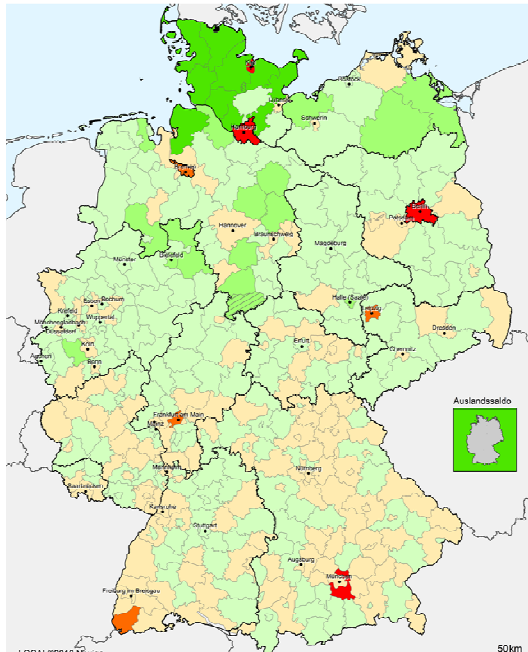
Etwas günstiger sieht es in Kiel oder Lübeck aus. Diese Städte weisen eher als Flensburg Suburbanisierungstendenzen auf, verlieren also „wegen Überfüllung“ Einwohner ans eigene Umland. Außerdem gewinnen diese beiden Oberzentren von einer klaren Mehrheit aller Kreise und kreisfreien Städte Einwohner hinzu (Kiel 62%, Lübeck 67%). So gesehen ist die Zuwanderung nach Kiel und Lübeck nachhaltiger als die nach Flensburg. Vergleichbare Berechnungen für das vierte schleswig-holsteinische Oberzentrum Neumünster sind aufgrund der großen Erstaufnahmeeinrichtung dort verzerrt und werden hier deswegen nicht dargestellt.

---

<sup>17</sup> Bei einer Untersuchung auf Gemeindeebene könnte eventuell auch eine kleinräumige Suburbanisierung identifiziert werden. Das ändert aber nichts an der Richtung der fundamentalen Wanderungsströme. Eine solche sehr aufwändige Analyse war zudem nicht Gegenstand des Forschungsauftrags.

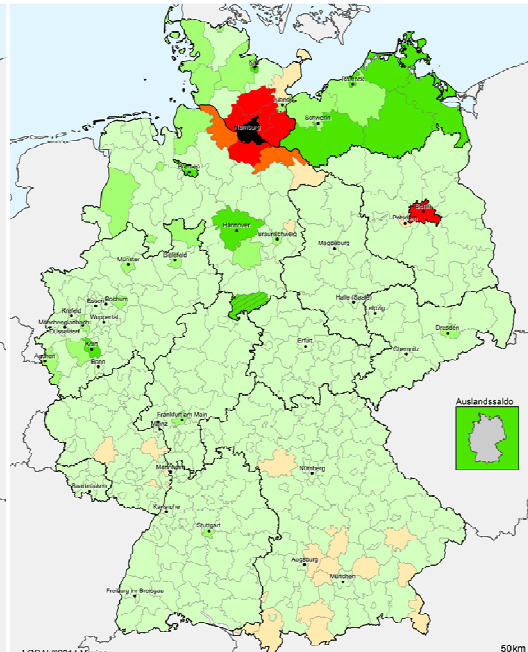
**Karte 6: Ziel- und Quellgebiete der Binnenwanderung**

**a) von/nach Flensburg**



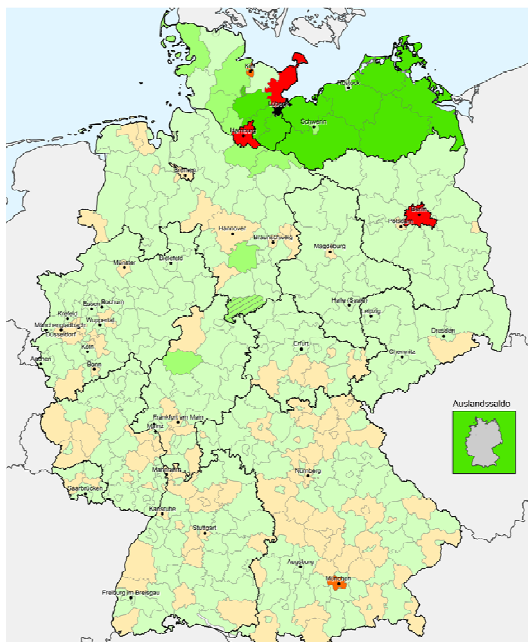
Wanderungssaldo 2009-2013 je 1.000 Einwohner der Stadt Flensburg p.a.  
 Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.  
 ■ bis unter -0,10 ■ -0,05 bis 0 ■ +0,05 bis unter +0,10 ■ Flensburg  
 ■ -0,10 bis unter -0,05 ■ über 0 bis unter +0,05 ■ +0,10 und mehr  
 Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.

**b) von/nach Hamburg**



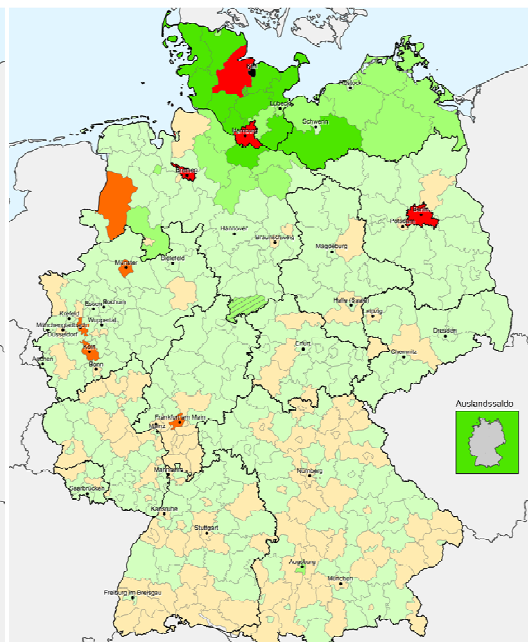
Wanderungssaldo 2009-2013 je 1.000 Einwohner der Stadt Hamburg p.a.  
 Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.  
 ■ bis unter -0,10 ■ -0,05 bis 0 ■ +0,05 bis unter +0,10 ■ Hamburg  
 ■ -0,10 bis unter -0,05 ■ über 0 bis unter +0,05 ■ +0,10 und mehr  
 Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.

**c) von/nach Lübeck**



Wanderungssaldo 2009-2013 je 1.000 Einwohner der Stadt Lübeck p.a.  
 Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.  
 ■ bis unter -0,10 ■ -0,05 bis 0 ■ +0,05 bis unter +0,10 ■ Lübeck  
 ■ -0,10 bis unter -0,05 ■ über 0 bis unter +0,05 ■ +0,10 und mehr  
 Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.

**d) von/nach Kiel**

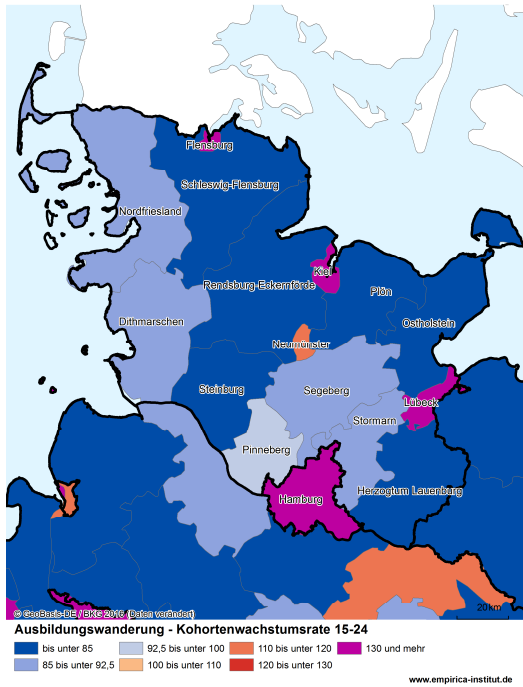


Wanderungssaldo 2009-2013 je 1.000 Einwohner der Stadt Kiel p.a.  
 Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.  
 ■ bis unter -0,10 ■ -0,05 bis 0 ■ +0,05 bis unter +0,10 ■ Kiel  
 ■ -0,10 bis unter -0,05 ■ über 0 bis unter +0,05 ■ +0,10 und mehr  
 Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.

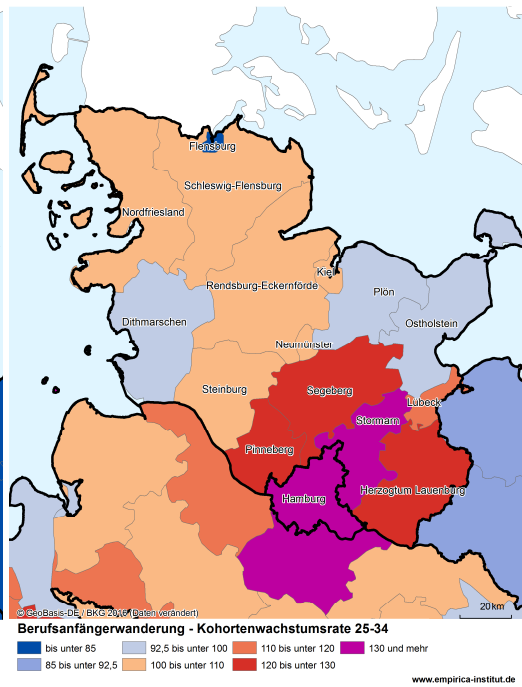
**Quelle: empirica-Studie „Schwarmstädte in Deutschland“ auf Basis Destatis**

**Karte 7: Altersspezifische Kohortenwachstumsraten 2008 bis 2013**

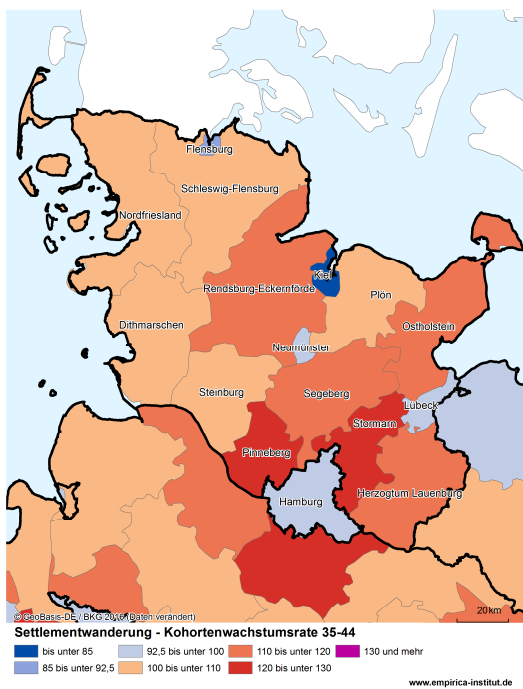
**a) Ausbildung  
15 bis 24 Jahre**



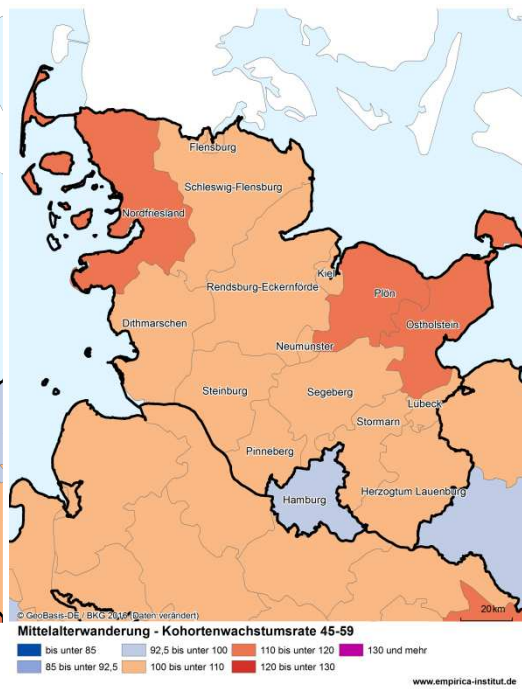
**b) Berufsanfang  
25 bis 34 Jahre**



**c) Settlement  
35 bis 44 Jahre**

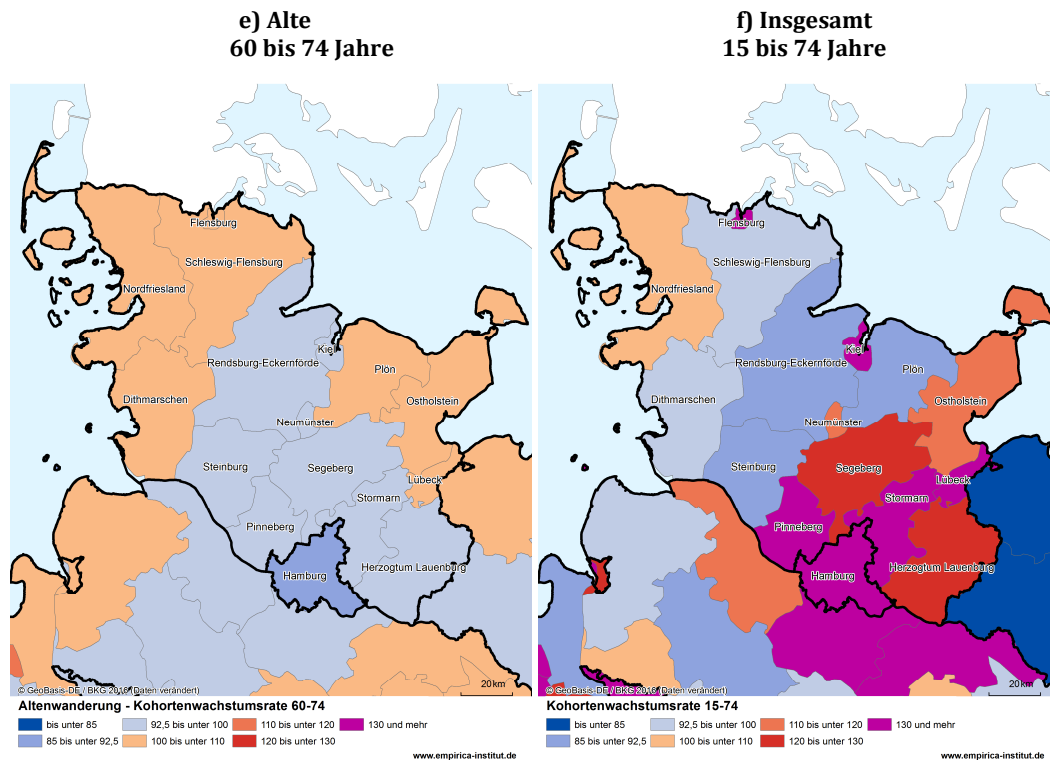


**d) Mittelalte  
45 bis 59 Jahre**



...

...



**Interpretationshilfe:** junge Menschen konzentrieren sich zur Ausbildung in den Oberzentren und zum Berufsbeginn in Hamburg plus Umland - zur Familiengründung in der Settlementphase verlassen die Menschen die Oberzentren. Spätere Wanderungsbewegungen haben geringe Bedeutung und orientieren sich eher weg von Hamburg Richtung Ost- und Nordseeküste.

**Definition Kohortenwachstumsrate:** Veränderung der Stärke einer Geburtskohorte im Zeitablauf. Sie gibt an, wie sich die Zahl der Menschen bestimmter Geburtsjahrgänge innerhalb einer Region im betrachteten Fünfjahreszeitraum verändert. Ausgehend von 100 Menschen im Alter  $x$  im Jahr 2008 gibt der Wert dann jeweils an, wie viele Menschen desselben Geburtsjahrgangs im Jahr 2013 - und dann im Alter  $x+5$  - in der betreffenden Region leben.

**Quelle:** empirica-Studie „Schwarmstädte in Deutschland“ auf Basis Destatis

## 2.2 Hinter dem Schwarmverhalten stehen die Berufseinsteiger

Die demographische Spaltung des Landes wird getragen von den Jüngeren, die noch auf der Suche nach ihrem Lebensmittelpunkt sind (vgl. Karte 7). Die Bildungsausweitung – der Anteil der Studienanfänger eines Jahrganges ist in Deutschland von 36% im Jahre 2003 auf 53% im Jahr 2013 gestiegen – liefert allerdings nicht die Hauptursache für das Schwarmverhalten. Denn die Hochschulkapazitäten wurden in den letzten Jahren auch außerhalb der Schwarmstädte aufgebaut (z.B. in Heide im Kreis Dithmarschen oder in Altenholz im Kreis Rendsburg-Eckernförde).

Die „Hauptschwärmer“ sind vielmehr die Berufsanfänger (Altersklasse 25 bis 34 Jahre; vgl. Karte 7b), die zum einen direkt aus den peripheren ländlichen Räumen abwandern oder nach dem Studienabschluss aus den vielen Hochschulstädten und -kreisen weiter ziehen in die Schwarmstädte. Dieser zweite Schwarm sorgt letztlich für eine ganz erhebliche Konzentration der jungen Menschen in nur vergleichsweise

wenigen Regionen. Bildhaft gesprochen wandert der junge Mensch erst zum Studium nach Flensburg, Kiel oder Heide, um nach dem Studium dann weiter nach Hamburg, Berlin oder Leipzig zu ziehen. Zwar gewinnen durch die Berufsanfängerwanderung auch eine Reihe von ländlichen Kreisen wieder Einwohner hinzu. Mit Ausnahme des Hamburger Umlands reicht dies aber häufig nicht aus, um die vorhergehenden Verluste auszugleichen. Nach Abschluss der Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung haben daher acht der 15 Kreise Schleswig-Holsteins Einwohner verloren.

Als Gewinner in Schleswig-Holstein sticht Kiel hervor – hier entwickelte sich aus einer Anzahl von ursprünglich 100 Teenagern im Alter von 15 Jahren eine Anzahl von 231 jungen Erwachsenen im Alter von 34 Jahren (Kohortenwachstumsrate 231). Es folgen Flensburg (aus einer Anzahl von 100 Teenagern wurde eine Anzahl von 166 jungen Erwachsenen) und Lübeck (154). Neben Kiel gelingt es bundesweit insgesamt 29 Städten, so viele junge Menschen anzuziehen, dass sich jeder Geburtsjahrgang mindestens verdoppelt. Darunter sind mit Landshut (206) oder Koblenz (206) auch weitere Mittelstädte, während selbst großen Städten wie Dortmund (155) oder Essen (151), aber auch Bremen (161) oder Bielefeld (141) dies nicht annähernd gelingt.

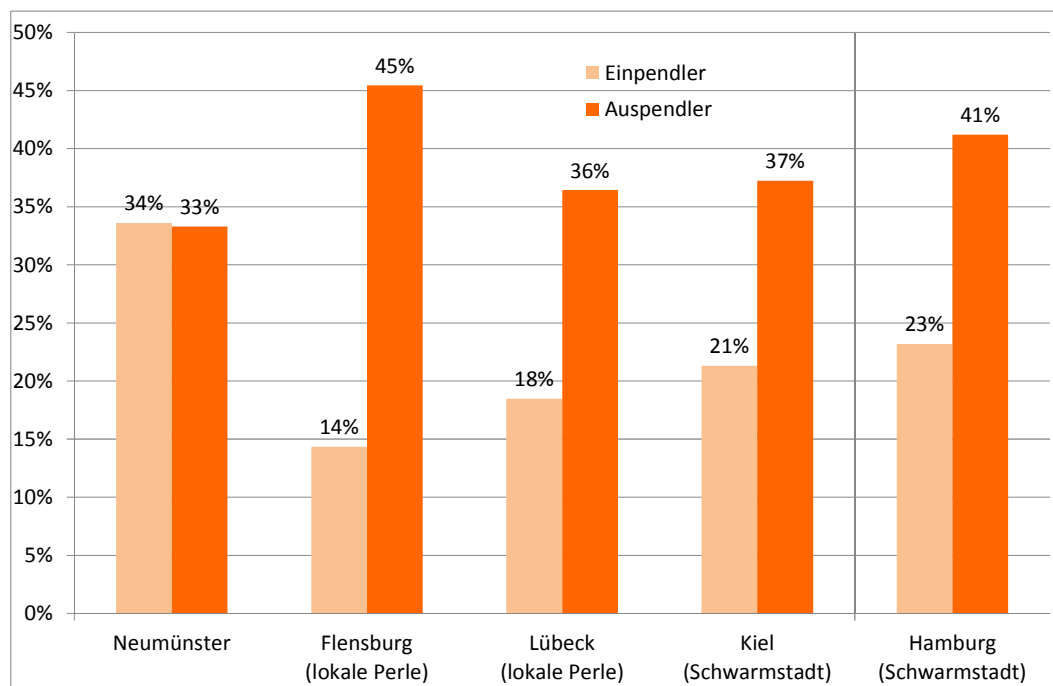
Die regionalen Trends der Berufsanfänger setzen sich in der Settlement-Phase fort (35- bis 44-Jährige). In späteren Lebensphasen wird dagegen kaum noch gewandert. Dennoch sind selbst im Seniorenalter (60- bis 74-Jährige) noch gewisse Verschiebungen durch Wanderungsbewegungen zu erkennen (vgl. Karte 7e). Davon profitieren aber vor allem die Küstenregionen. Hauptverlierer sind dagegen die teuren Hamburger Umlandkreise (v.a. Stormarn und Pinneberg) und vor allem die Schwarmstadt Hamburg, die einen von zehn Einwohnern in dieser Altersklasse verliert. Die manchmal geäußerte Vermutung, dass es gerade auch ältere Personen in die attraktiven Großstädte zieht, wird durch die Empirie nicht gedeckt. Angesichts nachlassender Nahversorgung würden vermutlich etliche Senioren lieber wieder zentraler wohnen, höhere Wohnkosten für weniger Wohnfläche hindern sie jedoch effektiv daran.

Eine spezielle Rolle spielen in Schleswig-Holstein der Tourismus (Zweitwohnsitze) sowie die Nachfrage nach Altersruhesitzen. Davon profitieren vor allem die ländlichen Regionen an der Nord- und Ostseeküste, die von jüngeren Menschen eher verlassen werden. Stattdessen zieht es dorthin vor allem Mittelalte (45 bis 59 Jahre), aber auch Alte (60 bis 74 Jahre) und Menschen in der Settlement-Phase (45 bis 59 Jahre). Im Ergebnis haben insbesondere Nordfriesland und Ostholstein in der Summe über alle Altersklassen keine Abwanderung zu beklagen (vgl. Karte 7f). Gleichwohl zählen auch diese beiden Kreise zu den Schrumpfungsregionen, da die Zuwanderung nicht das hohe Geburtendefizit ausgleichen kann. Zu viele potentielle Mütter sind auch hier bereits in die Schwarmstädte abgewandert.

### 2.3 Das bunte Leben, nicht der Arbeitsplatz treibt Menschen in die Städte

Die Ursache für das starke Schwarmverhalten der Jüngeren – das ist eine zentrale Erkenntnis der „Schwarmstudie“<sup>18</sup> – ist dabei nicht das Vorhandensein von Arbeitsplätzen. Abgesehen von wenigen Kreisen mit extrem hoher Abwanderung ist vielmehr die Zahl der Arbeitsplätze in den letzten Jahren mit einer letztlich vergleichbaren Rate gewachsen wie in den Schwarmstädten. Deutlich stärker gewachsen ist in Schwarmstädten wie Kiel oder Hamburg und in lokalen Perlen wie Lübeck oder Flensburg jedoch die Zahl der dort wohnenden, aber nicht dort arbeitenden Beschäftigten, die morgens zur Arbeit aus der Stadt hinaus (!) pendeln (vgl. Abbildung 8).<sup>19</sup> Dieses Muster zeigt sich in allen deutschen Schwarmstädten und führt zu einer starken Zunahme der Pendlerzahlen. Es ist heute nicht mehr ungewöhnlich in Hamburg zu wohnen, aber in Neumünster zu arbeiten. Oder fast täglich von Berlin nach Wolfsburg zur Arbeit oder nach Frankfurt (Oder) in die Vorlesung zu pendeln. Hauptsache man wohnt in einer lebendigen, vitalen, urbanen Stadt. Dies beschreibt den Kern des Schwarmverhaltens: ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität für den auch weite Pendelentfernungen in Kauf genommen werden.

**Abbildung 8: Zunahme der Ein- und Auspendler 2005 bis 2015**



Quelle: Arbeitsagentur

<sup>18</sup> „Schwarmstädte in Deutschland - Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster“, empirica-Studie im Auftrag des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW), Berlin 2015.

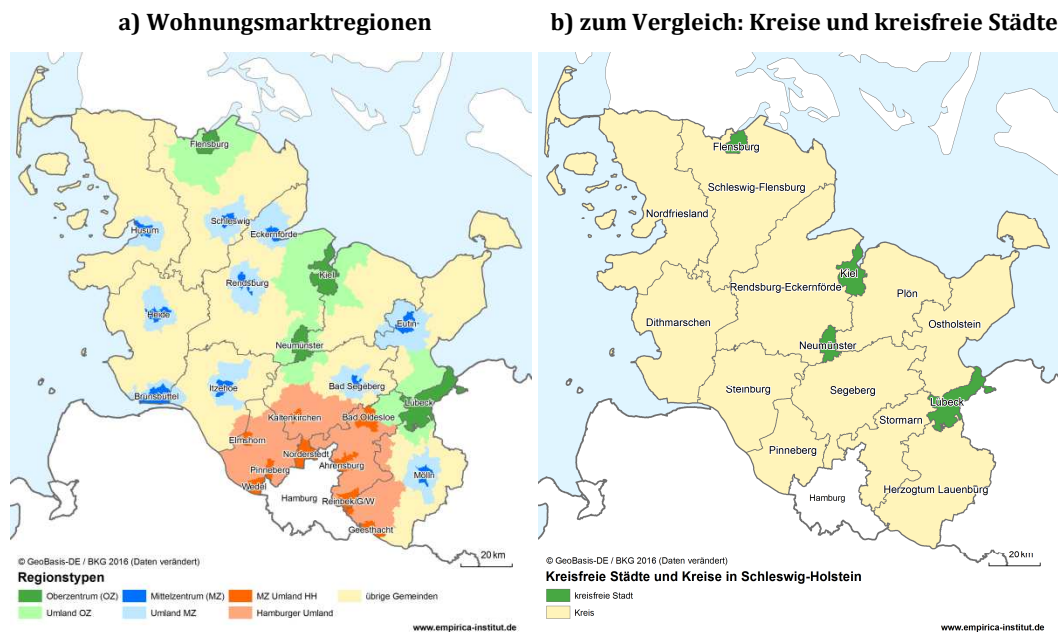
<sup>19</sup> Der starke Anstieg der Auspendlerzahlen ist zum Teil auch ein Ergebnis der kleinteiligen Gemeindefstruktur in Schleswig-Holstein. Neue Betriebe oder Betriebsverlagerungen gehen oft in direkte Nachbargemeinden der Oberzentren. So gibt es beispielsweise einen starken Anstieg der Auspendler aus Flensburg in die Nachbargemeinde Handewitt, weil neue Arbeitsplätze in Handewitt entstanden sind oder dorthin verlagert wurden.

Die Folgen dieses Schwarmverhaltens liegen auf der Hand. In den Schwarmstädten sowie in den lokalen Perlen steigen die Mieten, in den anderen Regionen stagnieren oder fallen sie. In den Schwarmstädten müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In allen anderen Regionen verfallen Wohnungen und werden Schulen geschlossen. Das Land spaltet sich demografisch.

## 2.4 Typisierung der Wohnungsmarktregionen

Die vorhergehenden Abschnitte zeigen, wie wichtig die Beachtung regionaler Unterschiede bei der Analyse von Wohnungsmärkten ist. Deswegen ist eine sachgerechte Abgrenzung erforderlich. Die hier vorgenommene Abgrenzung wurde durch das Suchverhalten potentieller Bewohner inspiriert: Wer eine Wohnung sucht, wird sich dabei meist nicht auf eine bestimmte Gemeinde A oder B festlegen, sondern seine Suche (auch) auf die Region um A oder B ausweiten. Das gilt erst Recht für beliebte Städte und Gemeinden, auf denen das Angebot knapp und die Preise hoch sind. Innerhalb dieser Gesamtregion wollen die meisten dann eher zentrumsnah wohnen, wenn sie jung oder Single sind und/oder hohe Preise bezahlen können, bzw. eher zentrumsfern wohnen, wenn sie Kinder haben eher ein Eigenheim als eine Geschosswohnung suchen und/oder keine hohen Preise bezahlen können.

### Karte 8: Typisierung der Wohnungsmarktregionen in Schleswig-Holstein



### Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

Im Folgenden werden deswegen nicht einzelne Städte und Gemeinden isoliert untersucht, sondern jeweils in der Kombination mit ihrem Umland. Dazu wurden insgesamt 50 Wohnungsmarktregionen festgelegt (vgl. Karte 8a). Diese wiederum lassen sich in 7 Regionstypen zusammenfassen:



1. Oberzentren (OZ; insgesamt 4 Regionen),
2. Umland der Oberzentren (insgesamt 4),
3. Mittelzentren (MZ; insgesamt 10),
4. Umland der Mittelzentren (insgesamt 10),
5. Mittelzentren im Hamburger Umland (HH Uml.; insgesamt 11),
6. Übrige Gemeinden im Hamburger Umland (insgesamt 1),
7. Sonstige Gemeinden (insgesamt 10).

Mit dieser Regionalisierung lassen sich realistischere Wohnungsmarktregionen abgrenzen als auf der sonst oft üblichen Kreisebene. Allerdings müssen die Regionen vorab anhand von Verflechtungsanalysen zuerst noch definiert und wechselseitig abgegrenzt werden.

### **Definition und Abgrenzung der Regionen**

Basis der Abgrenzung sind die Wanderungsverflechtungen, sie entspricht im Ergebnis weitgehend der Abgrenzung des letzten Berichts.<sup>20</sup> Ober- und Mittelzentren wurden dabei unverändert beibehalten. Das Umland der jeweiligen Ober- und Mittelzentren bzw. das Hamburger Umland wurden jedoch in einzelnen Fällen anhand der aktuellen Wanderungsverflechtung mit der jeweiligen Kernstadt erweitert, in keinem Fall jedoch verkleinert. Als Wanderungsverflechtung wurde der Saldomittelwert aus den Jahren 2011 bis 2015 verwendet.

Wenn eine an das bisherige Umland angrenzende Gemeinde ein positives Wanderungssaldo mit der Kernstadt aufweist, das genauso hoch wie oder höher als das Saldo der angrenzenden bisherigen Umlandgemeinden ausfällt, wurde die Gemeinde dem Umland neu hinzugerechnet. Hierdurch erweiterte sich das Hamburger Umland um 15 Gemeinden, das Umland der Oberzentren um insgesamt 24 Gemeinden und das Umland der Mittelzentren (außerhalb des Hamburger Umlandes) vergrößerte sich um insgesamt 16 Gemeinden.

### **Umrechnung der vorhandenen Daten auf die Regionen**

Die meisten der hier verwendeten amtlichen Daten wurden vom Statistikamt Nord als Gemeindedaten zur Verfügung gestellt. Die aktuelle Zahl der Haushalte sowie die Bevölkerungsprognose liegen jedoch nur auf Kreisebene vor und wurden daher von empirica auf die Gemeindeebene herunter kalibriert.

Die Struktur der **Haushalte** und Haushaltsgrößen auf Gemeindeebene stammt aus dem Zensus 2011. Die aktuelle Zahl der Haushalte für das Jahr 2014 ist hingegen nur aus dem Mikrozensus 2014 auf Kreisebene bekannt. Daher wurden die Haushaltszahlen aus dem Jahr 2014 der einzelnen Kreise (Mikrozensus) gemäß den regionalen Strukturen aus dem Zensus auf die Gemeinden Schleswig Holsteins verteilt. Die so ermittelte Haushaltszahl auf Gemeindeebene für das Jahr 2014 wurde wiederum entsprechend der Haushaltsgrößenstrukturen aus dem Zensus 2011 aufgeteilt. Im

---

<sup>20</sup> „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025“, IfS-Studie im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 2011.

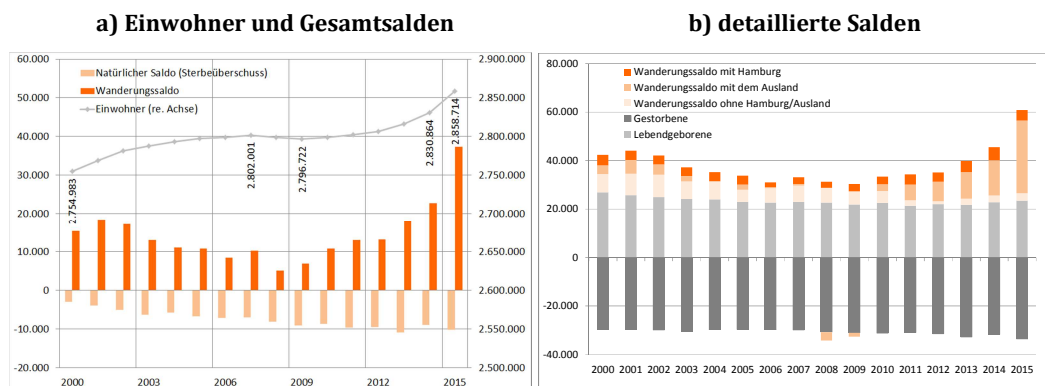
Ergebnis liegt für jede Gemeinde die Zahl der Haushalte im Jahr 2014 insgesamt vor sowie die Verteilung nach der Haushaltsgröße.

Auch die amtliche **Bevölkerungsprognose** liegt nur auf Ebene der Kreise vor. Zunächst wurde daher der Anteil der Bevölkerung einer Gemeinde an der Bevölkerung des übergeordneten Kreises für die Jahre 2011 bis 2014 bestimmt. Gemäß diesen Anteilen wurde anschließend die amtliche Bevölkerungsprognose der Kreise auf die einzelnen Gemeinden der jeweiligen Kreise umgelegt. Darüber hinaus wurde die unterschiedliche Altersstruktur der Gemeinden berücksichtigt und in die Zukunft fortgeschrieben. Insbesondere die Einwohner in wachsenden Gemeinden weisen damit heute und in der Zukunft ein geringeres Durchschnittsalter auf, schrumpfende Gemeinden ein höheres.

### 3. Bevölkerung und Haushalte

Die Einwohnerzahl von Schleswig-Holstein ist bis zum Jahr 2007 über lange Zeit kontinuierlich bis auf 2,802 Mio. Menschen angestiegen, wegen sinkender Geburtenzahlen und einem daraus resultierenden Sterbeüberschuss jedoch immer langsamer (vgl. Abbildung 9a). Als Konsequenz des anwachsenden Sterbeüberschusses und rückläufiger Zuwanderung (aus dem Ausland) schrumpfte die Bevölkerung in den Jahren 2008 und 2009 sogar erstmals. Der Trend drehte jedoch ab 2010 in Folge zunehmender Wanderungsgewinne schnell wieder ins Positive. Diese Gewinne sind in erster Linie zurückzuführen auf Zuwanderung aus dem Ausland, aber auch auf die Suburbanisierung aus Hamburg (vgl. Abbildung 9b). Im Ergebnis steigt die Einwohnerzahl zuletzt wieder zunehmend an.

**Abbildung 9: Demographische Entwicklung in Schleswig-Holstein 2000-15**



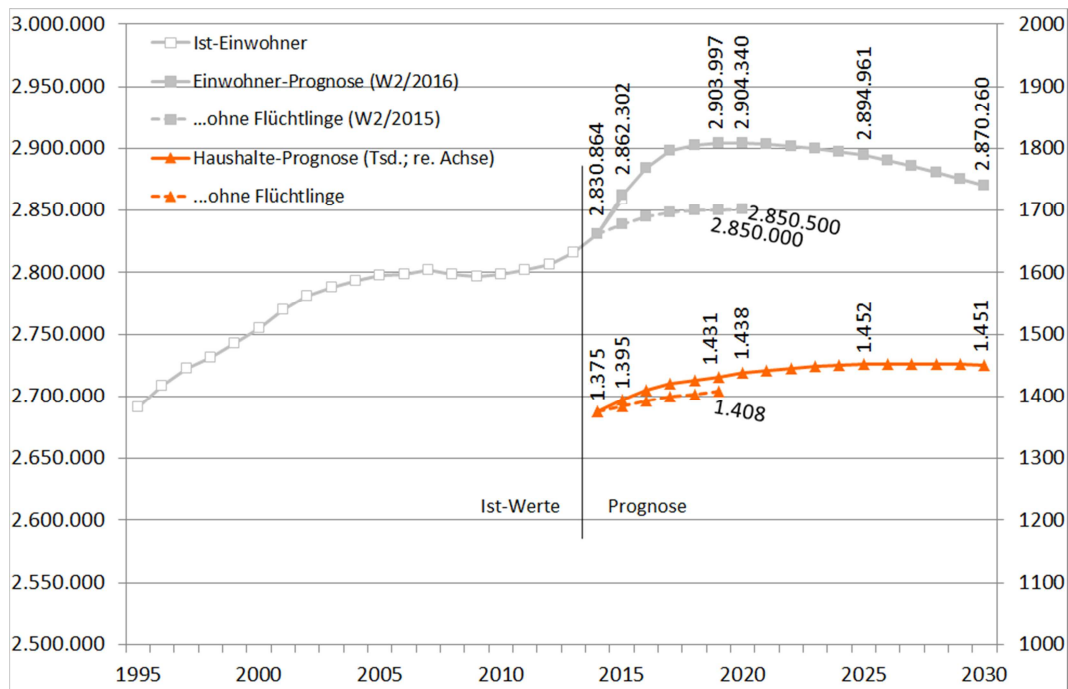
Quelle: Statistikamt Nord

#### 3.1 Mittelfristig bestimmt wieder der Sterbeüberschuss die Einwohnerzahl

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 von Destatis aus dem Jahr 2015 erwarten (13. Koordinierte Bevölkerungsvorausbe-

rechnung; KBV)), bei denen der starke Flüchtlingszuzug der Jahre 2015/16 noch nicht berücksichtigt war (vgl. Abbildung 10; W2/2015). Damals wurde ein Maximum der Bevölkerung von 2,851 Mio. für das Jahr 2020 erwartet.<sup>21</sup> Eine neuere Prognose des Statistischen Landesamtes vom Juni 2016 berücksichtigt den zusätzlichen Wanderungsschub. Infolgedessen steigt das erwartete Bevölkerungsmaximum auf 2,904 Mio. Menschen im Jahr 2020 (W2/2016).

**Abbildung 10: Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 1995 bis 2014 in Schleswig-Holstein und Prognose bis 2030**



„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.

**Quelle: Destatis, Statistikamt Nord und Berechnungen empirica**

Aber auch in der neuen Prognosevariante wird die Einwohnerzahl in den 2020er Jahren abschmelzen. Die Zuwanderung aus dem Ausland ist dann annahmegemäß wieder kleiner als der inländische Sterbeüberschuss. Im Ergebnis wird für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 2,870 Mio. erwartet. Das sind aber immer noch 1,4% oder gut 39 Tsd. Menschen mehr als im Jahr 2014, dem Basisjahr der Prognose.

**Kasten 3: Annahmen zur kurz- und langfristigen Zahl der Flüchtlinge und Flüchtlingshaushalte**

Prognosen zur Zahl und zum Haushaltsbildungsverhalten der Flüchtlinge sind schwierig. Unbekannt ist zunächst einmal, ob bzw. in welcher Größenordnung in der Zukunft eine Rückwanderung stattfinden wird. Daher halten sich die folgenden Berechnungen an die Annahmen der amtlichen Bevölkerungsprognose (W2/2016). Darüber hinaus ist aber auch unbekannt, wie sich die Haushalte der Flüchtlinge

<sup>21</sup> 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).

derzeit zusammensetzen bzw. wie sich deren durchschnittliche Haushaltsgröße entwickeln wird (unbekannter Familiennachzug).

Im Folgenden werden deswegen vereinfachende Annahmen getroffen. Demnach unterscheiden sich die Flüchtlinge im Fünfjahreszeitraum 2015-19 zunächst erheblich hinsichtlich ihres Haushaltsbildungsverhaltens von den bisherigen Einwohnern: sie bilden annahmegemäß größere Haushalte, die im Durchschnitt aus 2,3 Personen bestehen (ohne Familiennachzug).<sup>22</sup> Für die lange Frist wird dagegen eine Angleichung in dem Sinne unterstellt, dass Flüchtlinge bis zum Jahr 2030 vergleichbare Haushaltsstrukturen aufweisen wie die alteingesessenen Haushalte.

Als „Flüchtlinge“ werden dabei diejenigen Personen betrachtet, die in der neuen Prognose des Statistischen Landesamtes (W2/2016) gegenüber der alten Prognose von Destatis (W2/2015) zusätzlich in Schleswig-Holstein leben. Diese Abgrenzung stellt nur eine grobe Annäherung dar, weil auch die ältere Prognose 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 der nächsten Wohnungsmarktprognose 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.

### 3.2 Langfristiges Haushaltswachstum wegen Trend zu kleineren Haushalten

Im Jahr 2014 verteilten sich die Einwohner auf 1,375 Mio. Haushalte (vgl. Abbildung 10).<sup>23</sup> Auch diese Zahl wird in der Zukunft weiter steigen, anders als die reine Einwohnerzahl sogar bis zum Jahr 2026 auf dann 1,452 Mio. Das ist möglich aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen und der damit einhergehenden Kinderlosigkeit bzw. Versingelung. So sinkt die mittlere Haushaltsgröße von 2,06 Personen im Jahr 2014 über 2,03 im Jahr 2019 auf 1,98 im Jahr 2030 ab. Im Ergebnis werden bis zum Jahr 2030 hierzulande 5,5% oder rund 76 Tsd. Haushalte mehr leben als im Basisjahr der Prognose 2014. Knapp drei Viertel dieses Nachfragezuwachses (74% bzw. 57 Tsd.) entfällt allerdings auf die kurze Frist 2015-19, bzw. ein knappes Drittel auf Flüchtlinge (31% bzw. 23 Tsd.) und ebenfalls auf den Zeitraum 2015-19.

### 3.3 Schleswig-Holstein ist demographisch gespalten

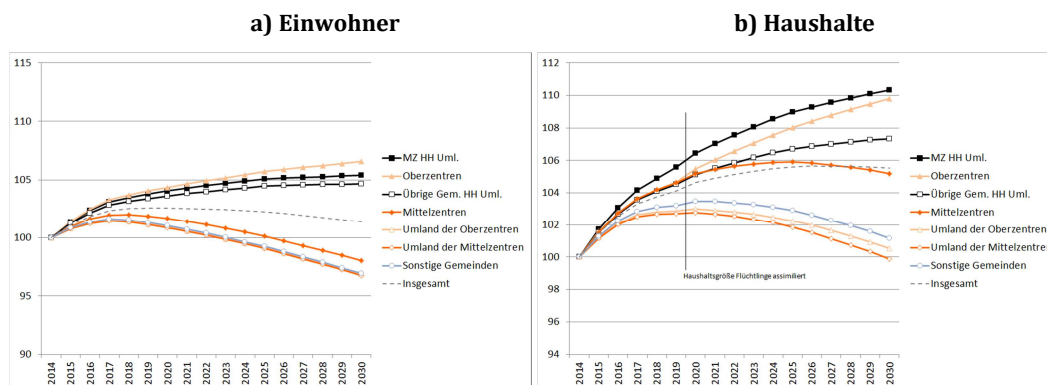
Die landesweite demographische Entwicklung ist jedoch nicht repräsentativ für alle Regionstypen. So steigt die Einwohnerzahl im Hamburger Umland und in den Oberzentren weit überdurchschnittlich und sogar bis ins Jahr 2030 kontinuierlich an (vgl. Abbildung 11). Alle anderen Regionen werden im Zeitraum 2017 bis 2018 dagegen ihr Maximum erreicht haben und anschließend durchgehend Einwohner verlieren. Dabei werden die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Speckgürtels ihre heutige Einwohnerzahl ab 2026 unterschreiten, die anderen Regionen bereits 2023. Unter diesen Schrumpfungsregionen verlieren bis 2030 prozentual also die Mittelzentren am wenigsten (-2%), das Umland der Oberzentren und der Mittelzentren sowie die sonstigen Gemeinden dagegen mehr (je -3%).

<sup>22</sup> Vgl. empirica paper Nr. [231](#), „Wohnungsmarktprognose 2016-20 - Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge“.

<sup>23</sup> Quelle: IB.SH.

Etwas anders, aber ebenso eindeutig spalten sich die Regionstypen hinsichtlich der künftigen Haushaltszahlen in zwei Lager: auf der einen Seite werden die verstärkten Gebiete bis 2030 (fast) kontinuierlich wachsen: Dazu zählen das Hamburger Umland (Mittelzentren +10%, Rest +7%) sowie die Oberzentren (+10%) und jetzt auch die Mittelzentren (+5%). Auf der anderen Seite stehen das Umland der Oberzentren (+1%) und der Mittelzentren (+/-0%) sowie die sonstigen Gemeinden (+1%). Zwar werden diese Regionen zunächst ebenfalls noch steigende Haushaltszahlen verbuchen, der Peak ist jedoch schon um 2020 erreicht und das Umland der Mittelzentren wird im Jahr 2030 nur noch so viele Haushalte beherbergen wie schon mal im Jahr 2014.

**Abbildung 11: Regionale Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte in Schleswig-Holstein 2014 bis 2030**



Haushaltsgröße Flüchtlinge = 2,3 Personen

**Quelle: Statistikamt Nord (Bevölkerung) und Berechnungen empirica (Haushalte)**

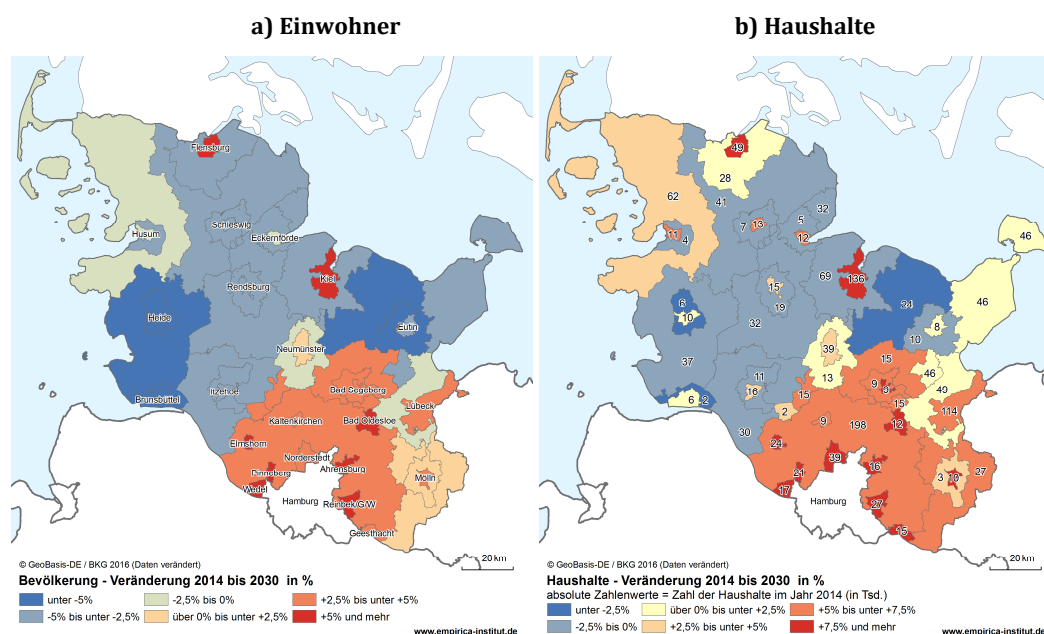
### Wachstumsinseln außerhalb der Oberzentren und deren Umland

Noch eine Ebene tiefer zeigen sich weitere Konturen der demographischen Spaltung. So heben sich die Mittelzentren Glinde, Reinbek und Wedel (je +7%) selbst als Hamburger Umlandgemeinden noch einmal positiv hinsichtlich ihres Einwohnerzuwachses bis 2030 hervor. Auf dem anderen Ende der Skala finden sich die Umlandgemeinden um die Mittelzentren Brunsbüttel (-7%), Heide (-6%) und Eutin (-5%), die Mittelzentren Heide (-6%) und Brunsbüttel (-5%) sowie die Gemeinden aus den Kreisen Plön (-7%) und Dithmarschen (-5%), die nicht zum Umland der Mittel- oder Oberzentren gehören.

Bei den Oberzentren sticht Kiel (+10%) mit der positivsten Bevölkerungsentwicklung hervor, während Neumünster (+2%) nur recht knapp seine heutige Einwohnerzahl behaupten kann. Stattdessen erweisen sich die Mittelzentren Bad Segeberg (+5%) und Mölln (+4%) sowie die übrigen Gemeinden im Kreis Pinneberg (+4%) und das Umland von Segeberg (+4%) als recht wachstumsstarke Regionen außerhalb der Oberzentren oder des Hamburger Umlandes.

Noch viel offensichtlicher als bei der Einwohnerentwicklung zeigt sich die demographische Spaltung bei den Haushaltszahlen. Diese für den Wohnungsmarkt relevantere Entwicklung offenbart sehr drastisch die Unterschiede zwischen dem wachstumsstarken Süden und der Schrumpfung in weiten Teilen des restlichen Landes - zumindest außerhalb der Zentren. Die höchsten Zuwachsraten sind entsprechend in den Hamburger Umlandgemeinden Wedel (+12%) sowie Norderstedt, Elmshorn, Reinbek, Glinde und Pinneberg (je +11%) zu finden. Als Ausreißer nach unten fallen dagegen auf: Die Umlandgemeinden von Heide (-4%), Brunsbüttel (-3%), Eckernförde und Schleswig (je -2%) sowie die Gemeinden aus dem Kreis Plön (-3%), die nicht zum Umland der Mittel- oder Oberzentren gehören. Insgesamt zeigt sich ein eher scharfer Bruch der demographischen Trends an den Grenzen der verstärkten Gebiete.

### Karte 9: Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2014 bis 2030



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

**Quelle: Statistikamt Nord (Bevölkerung) und Berechnungen empirica (Haushalte)**

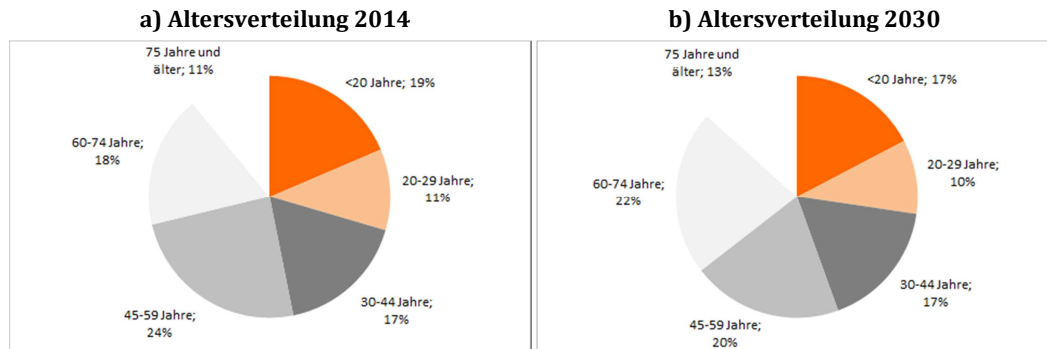
### 3.4 Durchschnittsalter steigt, Oberzentren und Hamburger Umland bleiben jung

Das langjährige Geburtendefizit macht sich - trotz der hohen Auslandszuwanderung von eher Jüngeren - in der Altersverteilung bemerkbar. So steigt das landesweite Durchschnittsalter von 44,9 Jahren im Jahr 2014 auf 47,1 Jahre bis 2030 an. Entsprechend wird der Anteil der 60- bis 74-Jährigen von heute 18% auf 22% im Jahr 2030 zulegen und der Anteil der 75-Jährigen und Älteren von 11% auf 13%; spiegelbildlich dazu gibt es immer weniger jüngere Einwohner. So wird der Anteil der mittelalten Erwachsenen (45- bis 59-Jährige) von heute 24% auf dann 20% absin-

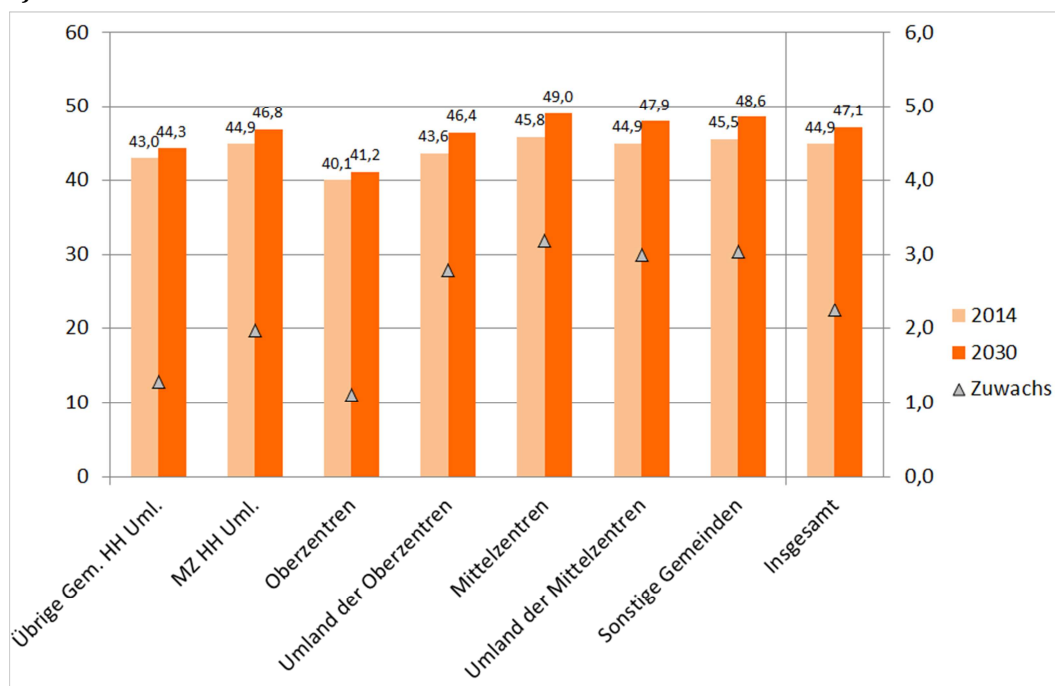
ken (vgl. Abbildung 12a und b). Insgesamt wird die Quote der unter 60-Jährigen sinken (von 71% auf 65%) und die der über 60-Jährigen steigen (von 29% auf 35%).

### Abbildung 12: Altersverteilung und regionales Durchschnittsalter in Schleswig-Holstein

Prognosebasisjahr = 2014



### c) Durchschnittsalter 2014 und 2030

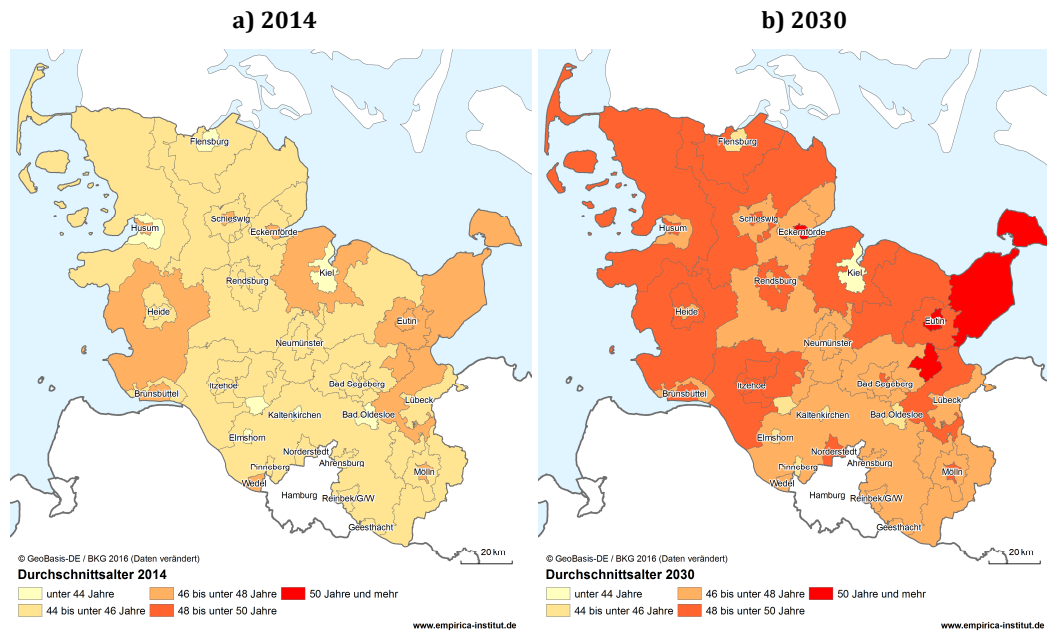


Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

Analog zu den regionalen Bevölkerungstrends unterscheidet sich auch die Alterung in den Regionen (vgl. Abbildung 12c). Je größer der Sterbeüberschuss und je geringer die Zuwanderung (i.d.R. junger Menschen), desto schneller steigt das Durchschnittsalter. Das höchste Durchschnittsalter im Jahr 2014 sowie die größten Alterszuwächse bis 2030 haben entsprechend die Hamburg fernen Mittelzentren (45,8 Jahre/+3,2), gefolgt von deren Umland (44,9/+3,0) und den sonstigen Gemeinden (45,5/+3,0). Umgekehrt ist die Bevölkerung der Oberzentren am jüngsten (40,1) und altert am wenigsten (+1,1). Hier wirken zwei Faktoren: zum einen ziehen junge Menschen dorthin und zum anderen sind es ebendiese, die auch Kinder bekommen und so das Geburtendefizit niedriger halten. Diese Faktoren wirken auch im Umland

der Oberzentren und von Hamburg. Allerdings etwas schwächer, weil es die jungen Familien dorthin zieht, während die Oberzentren selbst eher von jungen, alleinlebenden Erwachsenen profitieren.

### Karte 10: Durchschnittsalter der Bevölkerung 2014 und 2030



### Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

Die jüngste Bevölkerung wird im Jahr 2030 in Kiel zu finden sein (Durchschnittsalter 42,7 Jahre; vgl. Karte 10). Danach folgen die übrigen Gemeinden im Norden des Kreises Pinneberg (44,1), das Oberzentrum Flensburg (44,3) sowie eine Reihe von Mittelzentren im Hamburger Umland. Ein Durchschnittsalter von über 50 Jahren wird es bis dahin in drei Regionen geben: die Mittelzentren Eckernförde (51,3) und Eutin (50,1), sowie die restlichen Gemeinden von Ostholstein außerhalb des Lübecker Umlandes (50,9).

Von ehemals 37 Regionen mit einem Durchschnittsalter unter 46 Jahren im Jahr 2014, wird es bis 2030 nur noch sieben geben. Umgekehrt steigt die Zahl der „alten“ Regionen (Durchschnittsalter über 48 Jahre) von null auf 23 an. Die höchsten Alterszuwächse werden für die Mittelzentren Schleswig und Eckernförde (je +3,5 Jahre) sowie für die übrigen Gemeinden in Schleswig-Flensburg und Dithmarschen (je +3,4) erwartet. Am wenigsten altert dagegen die Bevölkerung in den drei Oberzentren Kiel (+0,8), Flensburg und Lübeck (je +1,3).

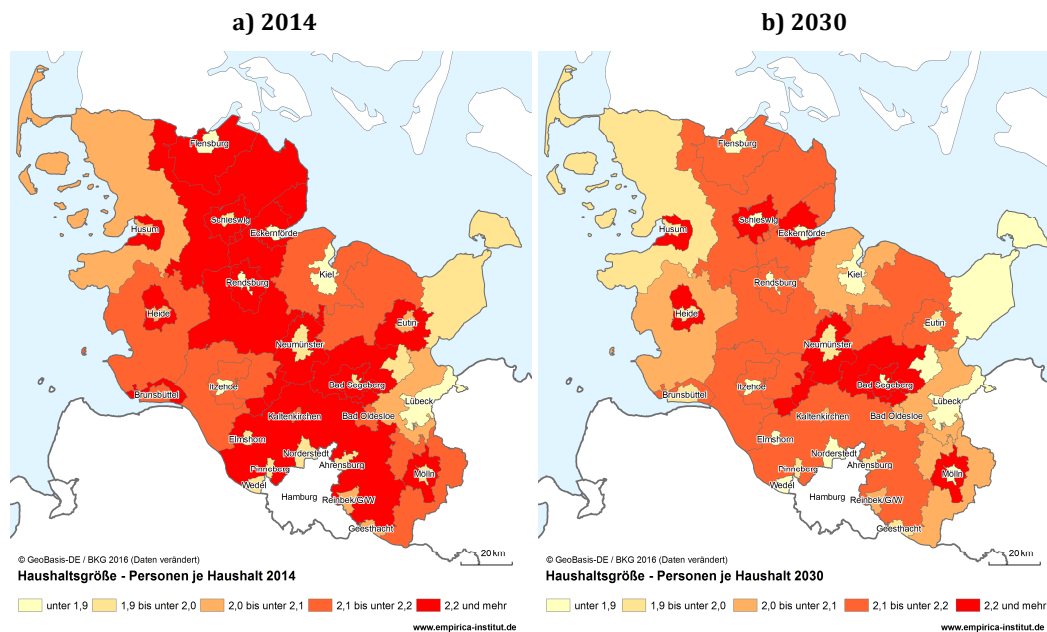
### 3.5 Haushaltsgröße steigt allenfalls im Umland der Mittel- und Oberzentren

Die Haushalte in Schleswig-Holstein sind mit durchschnittlich 2,06 Personen schon im Jahr 2014 recht klein. Bis 2030 werden weiter sinkende Haushaltsgrößen den Durchschnitt landesweit auf 1,98 drücken. Dieser allgemeine Trend wird für alle



Regionen in Schleswig-Holstein erwartet. Allerdings gibt es erhebliche regionale Niveauunterschiede.

### Karte 11: Haushaltsgrößen 2014 und 2030



**Annahme: Haushaltsgröße Flüchtlinge 2,3 Personen und Angleichung bis 2030**

**Quelle: Berechnungen empirica**

Haushaltsgrößen deutlich unter dem Landesdurchschnitt sind heute und im Jahr 2030 vor allem in den Ober- und Mittelzentren zu finden (vgl. Karte 11). Dort konzentrieren sich die jungen Singles und kinderlosen Paare. Am ehesten trifft man kleine Haushalte in den Städten Flensburg (durchschnittlich 1,73 Personen in 2014 bzw. 1,68 in 2030) und Kiel (1,78 bzw. 1,73). Während der Durchschnittswert heute nur in sechs der 50 Regionen unter 1,9 liegt, verdoppelt sich deren Anzahl bis 2030 auf 13 Regionen.

Große Familienhaushalte leben eher außerhalb der verstädterten Gemeinden und – als Folge der Suburbanisierung – im Umland der Zentren. Allerdings gibt es auch Ausnahmen. So steckt hinter den kleinen Durchschnittswerten in den nicht verstädterten Gemeinden von Ostholstein (1,95 in 2014) oder Nordfriesland (2,07) die hohe Abwanderung junger sowie die Zuwanderung älterer Menschen. In der Folge kommt es dort zu einer Konzentration älterer Singlehaushalte. Die Haushaltsgröße steigt eben nur im Umland der *attraktiven* Mittel- und Oberzentren.

Mit durchschnittlich mehr als 2,3 Personen pro Haushalt stechen heute noch fünf Regionen hervor: die nicht verstädterten Gemeinden im Kreis Pinneberg (2,38), sowie das Umland von Husum (2,56), Heide (2,38), Schleswig (2,37) und Neumünster (2,35). Künftig reduziert sich deren Zahl auf drei Regionen: die nicht verstädterten Gemeinden von Pinneberg (2,36) sowie das Umland von Heide (2,31) und Husum (2,48).

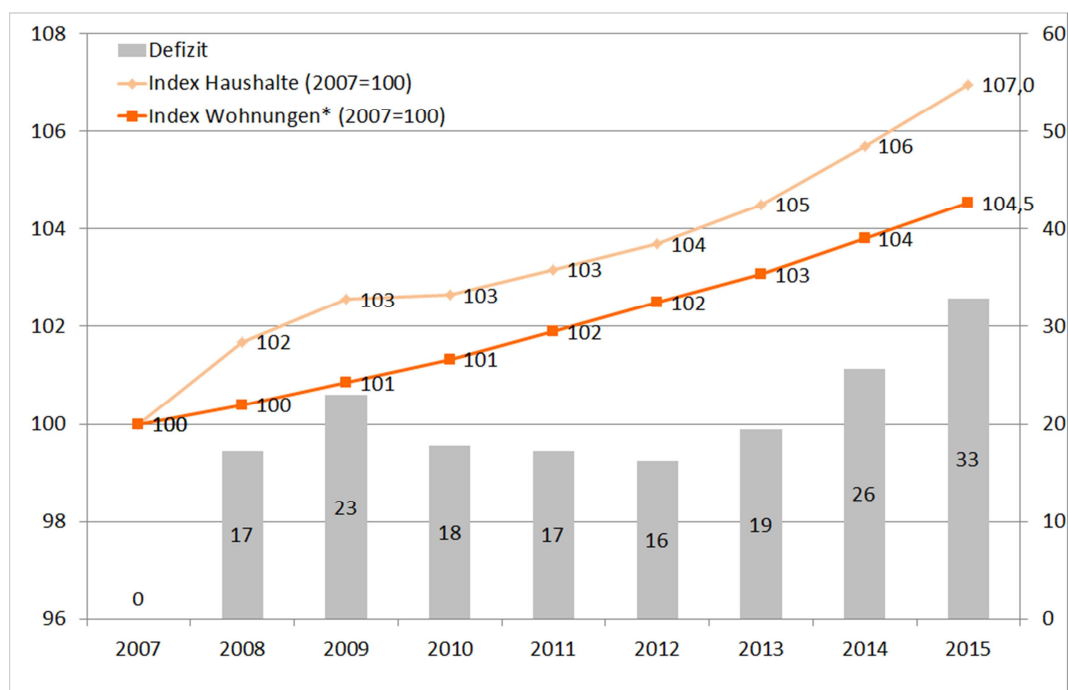
#### 4. Neubaubedarf und Nachholbedarf

Um das Jahr 2007 war der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein weitgehend ausgeglichen, seither steigen die Mietpreise und sinken die Leerstände (vgl. Kapitel 4.3.1). Aber vor allem steigt seither die Zahl der Haushalte stärker als die Zahl der verfügbaren Wohnungen (vgl. Abbildung 13). Während von 2007 bis 2015 der Wohnungsbestand nur um knapp 5% gestiegen ist (Index 104,5), wuchs die Zahl der Haushalte parallel dazu um 7% an. Im Ergebnis summiert sich im betrachteten Zeitraum ein Defizit von etwa 33 Tsd. Wohnungen. Dieser Nachholbedarf kann jedoch allein schon deswegen nicht als rechnerisch exaktes Defizit bestimmt werden, weil die Zahl der Haushalte endogen ist: bei Wohnungsmangel verlassen z.B. Kinder den elterlichen Haushalt später oder wohnen junge Menschen wieder eher in Wohngemeinschaften. Der angegebene Nachholbedarf stellt also nur eine sehr grobe Schätzung dar.

Darüber hinaus wurde ein Teil dieses rechnerischen Nachholbedarfs auf der Nachfrageseite bereits durch späteren Auszug aus dem Elternhaus, die Bildung größerer Haushalte (z.B. mehr Wohngemeinschaften) oder verstärkte Abwanderung ins Umland kompensiert. Auf der Angebotsseite wurden als Reaktion auf die Knappheit mutmaßlich einst zusammengelegte Wohnungszahl wieder geteilt oder zweckentfremdete Einheiten wieder als Wohnung angeboten. Man kann daher unterstellen, dass allenfalls die Hälfte dieses Nachholbedarfs tatsächlich „nachzuholen“ ist.

**Abbildung 13: Veränderung Wohnungsbestand und Haushaltszahlen in Schleswig-Holstein 2007-2015**

Alle Angaben in Tsd.



\*ohne Wohnheime und ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden  
Der Wohnungsbestand wurde rückwirkend umgerechnet auf das Niveau des Zensus 2011

**Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica**

Besser als der Nachholbedarf kann der künftige Zusatzbedarf bzw. die Zusatznachfrage abgeschätzt werden. Dies gilt zumindest unter dem Vorbehalt, dass die zugrundeliegende Bevölkerungsprognose die tatsächliche Entwicklung hinreichend genau vorhersagt. Darüber hinaus müssen Annahmen getroffen werden zum Verhalten der Nachfrager bezüglich Haushaltsgröße (vgl. Kapitel 3.2) und Einfamilienhausquote (vgl. Kapitel 4.3) sowie zum Verhalten der Anbieter hinsichtlich Ersatzbedarf (vgl. Kapitel 4.1).

Insbesondere die Verhaltensannahmen für Flüchtlinge sind problematisch, weil hierzu kaum historische Erfahrungen vorliegen. Deswegen werden für die kurze Frist vereinfachende, aber plausible Annahmen getroffen und langfristig eine Angleichung hinsichtlich ihres wohnungsmarktrelevanten Verhaltens unterstellt (vgl. Kasten 4). Letzteres sollte in künftigen Wohnungsmarktprognosen kritisch hinterfragt werden. Weitere Details zur Methodik folgen im nächsten Abschnitt.

#### **Kasten 4: Annahmen zum kurz- und langfristigen wohnungsmarktrelevanten Verhalten der Flüchtlinge**

Prognosen zum wohnungsmarktrelevanten Verhalten der Flüchtlinge sind mindestens so schwierig wie zu ihrem Haushaltsbildungsverhalten. Denn noch gibt es keine Anhaltspunkte dafür, in welchen Wohnformen sie langfristig leben werden (Eigenheim oder Geschosswohnung, Miete oder Eigentum).

Im Folgenden 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.<sup>24</sup> Mit dieser Annahme wird also eher eine Obergrenze der beiden Quoten beschrieben; außerdem schlägt sie sich in den folgenden Berechnungen nur in der Betrachtung der entsprechenden Einfamilienhaus- und Wohneigentumsquoten nieder, nicht aber in der absoluten Zahl der Neubauprognosen! Die für eine Angleichung erforderlichen Eigenheime müssten demnach zusätzlich neu gebaut oder im leerstehenden Bestand akquiriert werden.

Als „Flüchtlinge“ werden jeweils diejenigen Personen behandelt, die in der neuen Bevölkerungsprognose (W2/2016; vgl. Kapitel 3.1) gegenüber der alten Prognose (W2/2015) zusätzlich in Schleswig-Holstein wohnen. Diese Abgrenzung stellt nur eine grobe Annäherung dar, weil auch die ältere Prognose 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.

### **4.1 Neubaubedarf insgesamt (klassische Schätzmethode)**

Dieses Kapitel betrachtet den regionalen Neubaubedarf wie er sich aus den beschriebenen demographischen Effekten im Zusammenspiel mit dem klassischen Ersatzbedarf ergibt. Ergebnisse auf Basis des alternativen Ansatzes einer qualitativen Zusatznachfrage anstelle des normativen Ersatzbedarfs und damit die regionale

<sup>24</sup> Die Wohneigentums-/Eigenheimquote wird für Flüchtlinge jedoch gedeckelt bei 34,5% - dies entspricht der Quote aus dem aktuellsten Mikrozensus 2014 für Haushalte mit Migrationshintergrund.

Neubaunachfrage werden in Kapitel 6 vorgestellt. Detaillierte Ergebnisse für alle Regionen finden sich im Tabellenanhang.

#### 4.1.1 Ergebnisübersicht: Steigerung um 60% erforderlich

Insgesamt werden in den Jahren 2015 bis 2030 in Schleswig-Holstein rund 154 Tsd. Wohnungen zusätzlich benötigt, um eine optimale Versorgung zu erreichen. Das entspricht einem Zuwachs um 11% gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2014 bzw. einem jährlichen Durchschnittsbedarf von knapp 10 Tsd. Wohnungen. Allerdings ist dieser langfristige Mittelwert wenig aussagekräftig. Denn rund die Hälfte dieser Wohnungen wird bereits im Zeitraum 2015-19 benötigt. Entsprechend liegt der Mittelwert für diesen Zeitraum bei knapp 16 Tsd. Einheiten (vgl. Tabelle 6). Gemessen an der Zahl der Fertigstellungen in den Jahren 2014 oder 2015 von jeweils gut 10 Tsd. entspricht dies einer jährlichen Steigerung um rund 60% oder rund sechstausend Einheiten. Dass solche Umfänge möglich sind, zeigt ein Blick in die Vergangenheit auf die Statistiken der letzten Boomphase: So wurden in den Jahren 1995 bis 1999 schon einmal knapp 21 Tsd. Wohnungen pro Jahr neu errichtet (vgl. Abbildung 2).

**Tabelle 6: Neubaubedarf nach Regionstypen in Schleswig-Holstein**

Regionstyp	Teilregion	2015-19			2020-24			2025-29			2015-30		
		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
	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>4.596</b>	<b>2.507</b>	<b>2.089</b>	<b>2.664</b>	<b>1.984</b>	<b>680</b>	<b>1.993</b>	<b>1.456</b>	<b>537</b>	<b>3.000</b>	<b>1.935</b>	<b>1.065</b>
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
	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>5.482</b>	<b>1.799</b>	<b>3.683</b>	<b>3.272</b>	<b>1.356</b>	<b>1.916</b>	<b>2.502</b>	<b>877</b>	<b>1.625</b>	<b>3.660</b>	<b>1.305</b>	<b>2.355</b>
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
	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>2.032</b>	<b>1.034</b>	<b>998</b>	<b>895</b>	<b>666</b>	<b>230</b>	<b>565</b>	<b>338</b>	<b>227</b>	<b>1.120</b>	<b>651</b>	<b>469</b>
Sonstige Gemeinden	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>3.508</b>	<b>2.063</b>	<b>1.445</b>	<b>1.500</b>	<b>1.250</b>	<b>250</b>	<b>806</b>	<b>556</b>	<b>250</b>	<b>1.856</b>	<b>1.232</b>	<b>623</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>15.618</b>	<b>7.403</b>	<b>8.216</b>	<b>8.331</b>	<b>5.256</b>	<b>3.075</b>	<b>5.866</b>	<b>3.227</b>	<b>2.639</b>	<b>9.636</b>	<b>5.125</b>	<b>4.511</b>
	<b>Insg. Summe</b>	<b>78.091</b>	<b>37.014</b>	<b>41.078</b>	<b>41.655</b>	<b>26.278</b>	<b>15.377</b>	<b>29.329</b>	<b>16.135</b>	<b>13.194</b>	<b>154.173</b>	<b>81.993</b>	<b>72.180</b>

Annahme: Flüchtlinge nur in Geschosswohnungen

\*ohne Hamburger Umland

#### Quelle: Berechnungen empirica

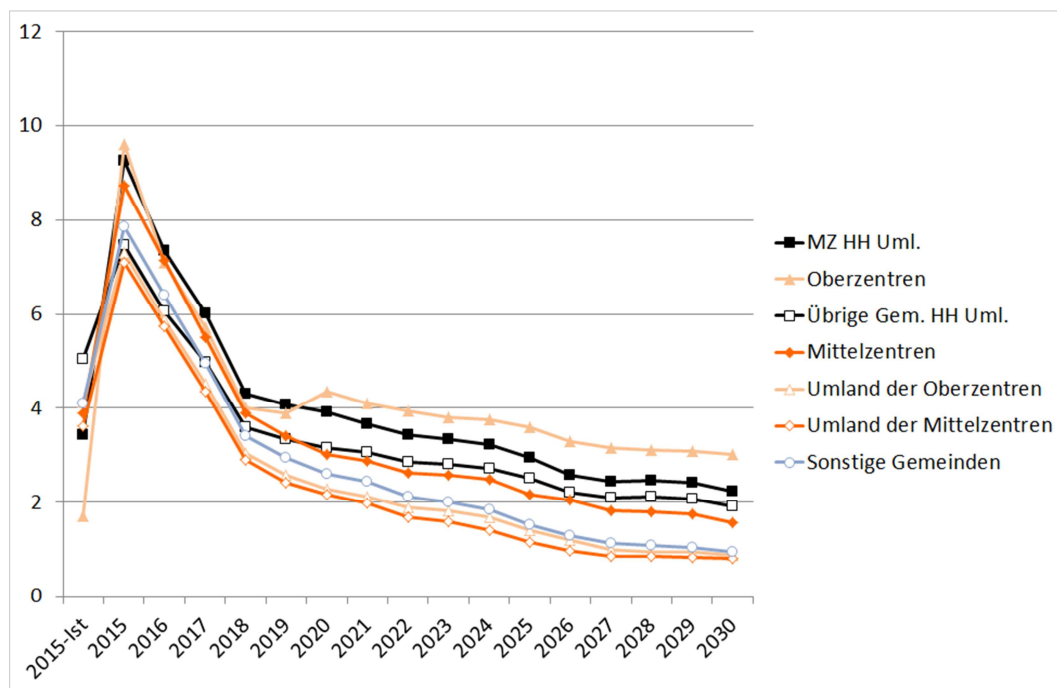
Im Folgenden wird vorzugsweise der Bedarf für die kurze Frist diskutiert. Denn naturgemäß sind langfristige Prognosen unsicherer. Hinzu kommt derzeit die zusätzliche Unsicherheit hinsichtlich des wohnungsmarktrelevanten Verhaltens der Flüchtlinge: Es ist unklar, in welchem Umfang es mittel- oder langfristig zu einer Rückwanderung kommen wird (sinkender Bedarf) oder inwieweit sie bleiben und sich an das Verhalten der einheimischen Haushalte anpassen werden (steigender Bedarf, insbesondere für Eigenheime).

### 4.1.2 Regionale Unterschiede: Erhebliche Engpässe in den Zentren

Den größten Wohnungsneubaubedarf im Zeitraum 2015-19 gibt es in den Oberzentren und deren Umland, dort wird gut jede dritte Neubauwohnung benötigt (knapp 5.500 jährlich; vgl. Tabelle 6). Dicht dahinter folgt das Hamburger Umland, wo knapp jede dritte Neubauwohnung stehen 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). Während der Bedarf im Hamburger Umland sich gleichmäßig auf die Zentren und die übrigen Gemeinden verteilt, konzentriert sich der Bedarf in den sonstigen Landesteilen sehr viel stärker auf die zentralen Orte.

**Abbildung 14: Fertigstellungen 2015 und Neubaubedarf 2015 bis 2030 in Schleswig-Holstein**

pro Tsd. Einwohner

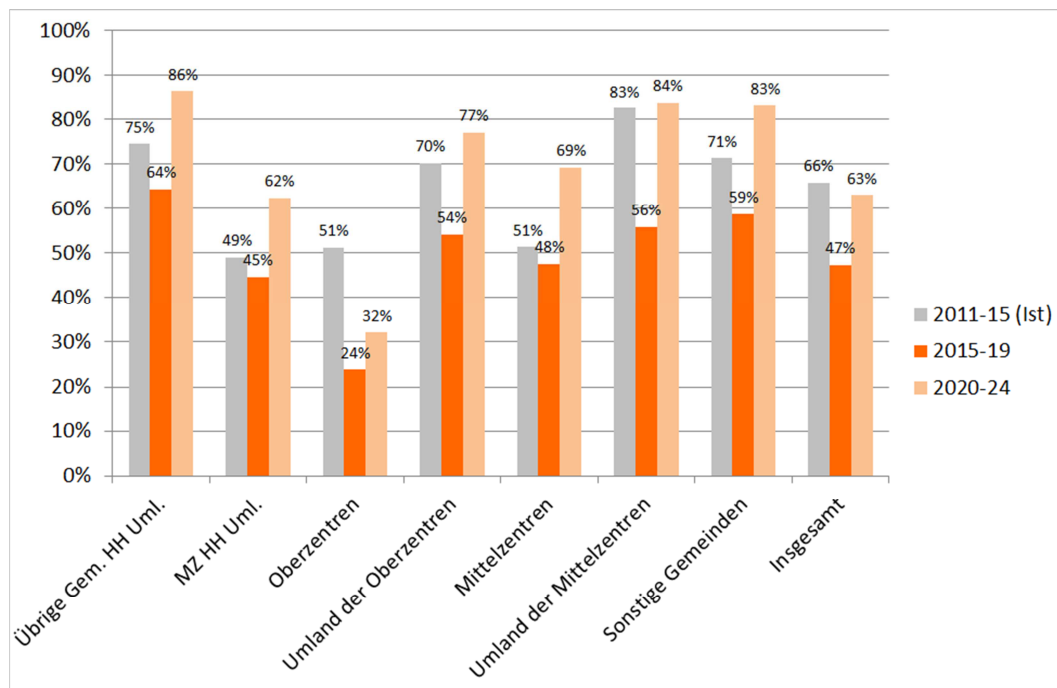


Annahme: Ohne Angleichung der Verhaltensweise von Flüchtlingen (vgl. Kasten 4)

Quelle: Berechnungen empirica

Die Regionen sind natürlich auch unterschiedlich dicht bevölkert. Bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl muss in den Mittelzentren des Hamburger Umlandes deutlich mehr gebaut werden als in den anderen Hamburger Umlandgemeinden (2015: 9,3 ggü. 7,5 WE pro Tsd. Einwohner; vgl. Abbildung 14), im Umland der Oberzentren etwas weniger als in den Oberzentren selbst (7,3 ggü. 9,6), dasselbe gilt für die Mittelzentren und ihr Umland (8,7 ggü. 7,1). Die zentrumsfernen sonstigen Gemeinden liegen mit einer Quote von 7,9 Wohnungen pro Tausend Einwohner ebenfalls auf dem Niveau der anderen Umlandgemeinden.

**Abbildung 15: Ein-/Zweifamilienhausanteil bei Fertigstellungen und beim Neubaubedarf in Schleswig-Holstein**



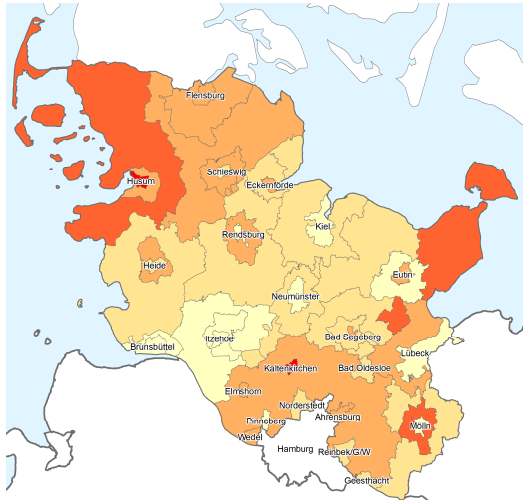
**Annahme:** Ohne Angleichung der Verhaltensweise von Flüchtlingen (vgl. Kasten 4)

**Quelle:** Berechnungen empirica

Weitere typische strukturelle Unterschiede gibt es im Hinblick auf den Einfamilienhausanteil im benötigten Neubau der Zeitspanne 2015-19. Landesweit liegt dieser Anteil bei 47% und damit ziemlich genau bei der Hälfte (vgl. Tabelle 6 und Abbildung 15). Eine regionalisierte Auswertung zeigt dagegen, dass vor allem in den Oberzentren mehr Geschosswohnungen gebraucht werden – dort liegt die Einfamilienhausquote bei etwa einem Viertel (24%), während sie in deren Umland bei über der Hälfte liegt (54%) und in den zentrumsfernen „übrigen Gemeinden“ sogar bei rund zwei Dritteln (64%). Nach 2019 steigt der erforderliche Anteil der Einfamilienhäuser im Neubau landesweit von rund der Hälfte auf dann etwa zwei Drittel an (63%). Dies liegt vor allem an dem hohen Bedarf an Geschosswohnungen, der für Flüchtlinge unterstellt wurde und in der Zeit vor 2020 zum Tragen kommt.

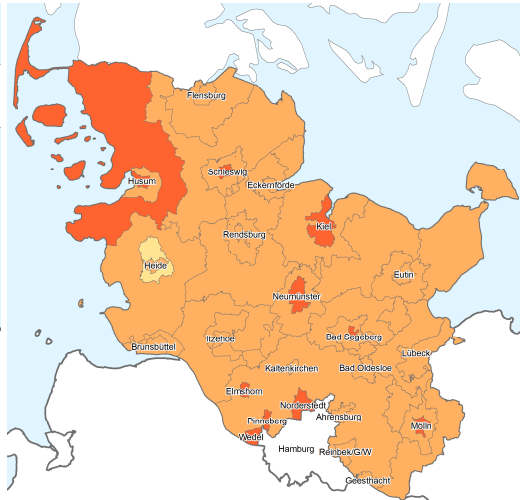
**Karte 12: Baufertigstellungen 2015 und Neubaubedarf 2015 bis 2019**

**a) Fertigstellungen insgesamt\* (Ist-Werte)**



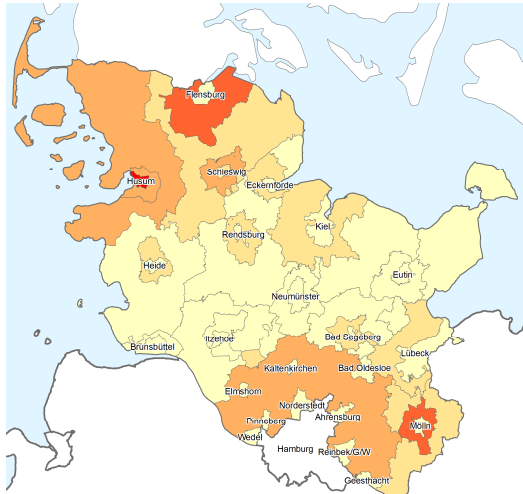
© GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert)  
**Baufertigstellungen pro Tsd. Einwohner 2015**  
 unter 2    2 bis unter 4    4 bis unter 6    6 bis unter 8    8 und mehr  
 www.empirica-institut.de

**b) Neubaubedarf insgesamt**



© GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert)  
**Neubaubedarf pro Tsd. Einwohner - Mittelwert 2015-2019**  
 unter 2    2 bis unter 4    4 bis unter 6    6 bis unter 8    8 und mehr  
 www.empirica-institut.de

**c) Fertigstellungen EZFH (Ist-Werte)**



© GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert)  
**Baufertigstellungen pro Tsd. Einwohner 2015 (EZFH)**  
 unter 2    2 bis unter 3    3 bis unter 4    4 bis unter 5    5 und mehr  
 www.empirica-institut.de

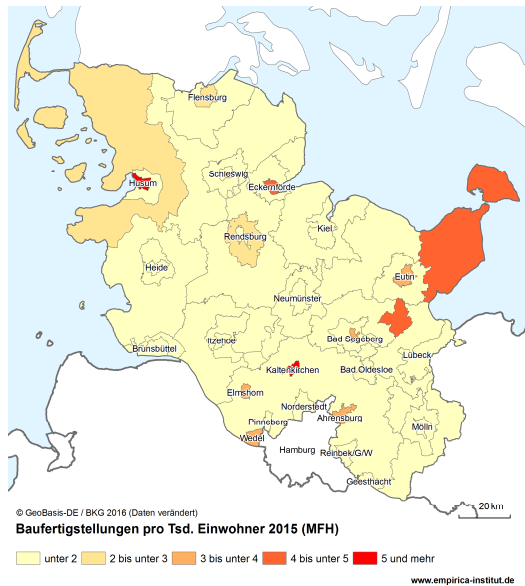
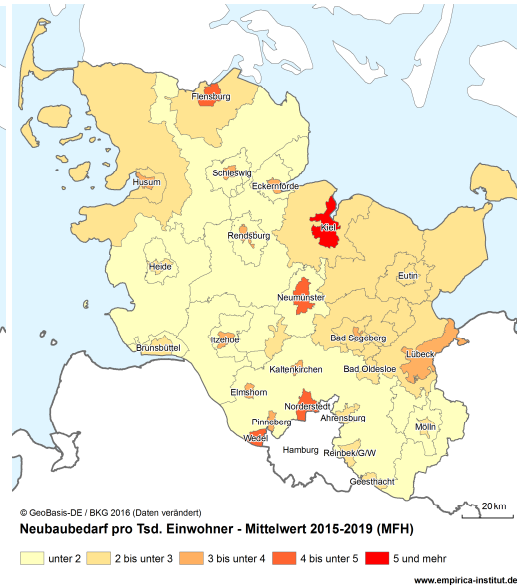
**d) Neubaubedarf EZFH**



© GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert)  
**Neubaubedarf pro Tsd. Einwohner - Mittelwert 2015-2019 (EZFH)**  
 unter 2    2 bis unter 3    3 bis unter 4    4 bis unter 5    5 und mehr  
 www.empirica-institut.de

...

...

**e) Fertigstellungen MFH (Ist-Werte)****f) Neubaubedarf MFH**

\*inkl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und Wohnheime

Annahme: Ohne Angleichung der Verhaltensweise von Flüchtlingen bzw. erst nach 2019 (vgl. Kasten 4)

Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

Im Durchschnitt müssen in Schleswig-Holstein im Zeitraum 2015-19 jährlich 5,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner neu errichtet werden. Überdurchschnittlich hoch ist der Neubaubedarf in den Mittelzentren des Hamburger Umlands und dort insbesondere in Norderstedt (7,2; vgl. Karte 12b) und Wedel (7,1) sowie im Oberzentrum Kiel (7,1). Aber auch das Mittelzentrum Bad Segeberg außerhalb des Speckgürtels von Hamburg benötigt fast sieben neue Wohnungen pro Tausend Einwohner (6,8). Der geringste Neubaubedarf besteht im Umland von Heide (3,8), Schleswig (4,1), Itzehoe und Brunsbüttel (je 4,2). Der Vergleich mit den tatsächlichen Fertigstellungen im Jahr 2015 belegt darüber hinaus, dass derzeit nahezu flächendeckend zu wenig Wohnungen gebaut werden (vgl. Karte 12a und b). Detaillierte Ergebnisse für alle Regionen finden sich im Tabellenanhang.

**Regionaler Bedarf an Eigenheimen**

Im Durchschnitt müssen im Land im Zeitraum 2015-19 jährlich 2,6 Wohnungen pro Tsd. Einwohner in Ein- oder Zweifamilienhäusern neu errichtet werden. Weit überdurchschnittlich hoch ist dieser Neubaubedarf in Teilräumen der Kreise Nordfriesland (3,7) und Segeberg (3,5) sowie in Bad Segeberg selbst (3,5) und im Umland von Bad Segeberg sowie von Mölln (je 3,5; vgl. Karte 12d). Der geringste Neubaubedarf an Eigenheimen besteht in den Oberzentren Kiel (1,3), Lübeck (1,4), Flensburg (1,7) und Neumünster (1,8), gefolgt von den Umlandgemeinden von Heide (1,9) und Husum (2,1).



## Regionaler Bedarf an Geschosswohnungen

Im Durchschnitt müssen in Schleswig-Holstein im Zeitraum 2015-19 jährlich 2,9 Wohnungen pro Tsd. Einwohner in Mehrfamilienhäusern neu errichtet werden. Weit überdurchschnittlich hoch ist dieser Neubaubedarf in der Landeshauptstadt Kiel (5,8), dem Mittelzentrum Wedel (4,5), den Oberzentren Neumünster (4,5) und Flensburg (4,2) sowie in etlichen weiteren Mittelzentren des Hamburger Umlandes (vgl. Karte 12e). Der geringste Neubaubedarf an Geschosswohnungen besteht dagegen im Umland der Mittelzentren von Mölln (1,6) und Eckernförde (1,7).

### Kasten 5: Ein-/Zweifamilienhäuser vs. einfamilienhausähnliche Wohngebäude

Die Unterscheidung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern im Rahmen dieser 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 geburtskohortenspezifischen Ein-/Zweifamilienhausquoten aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS).

### Abbildung 16: Familiengerechte Qualitäten im Geschoss



Familienfreundliche Bereiche trotz Dichte – Kiel



Separate Eingänge Haus-in-Haus – Berlin



Private Freifläche und niedrige Geschossigkeit – Kreis Plön



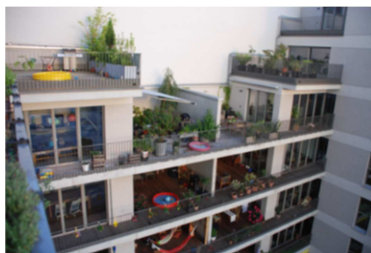
Abschließbare Fahrradplätze – Flensburg



Überdachte Fahrradstellplätze im Hof – München



Blickgeschützte, sichere EG-Zonen - Lübeck



Terrassen/ Balkone – Berlin



Geschützte Gärten – Lübeck



Sichere Spielmöglichkeiten für Kinder – Berlin

Quelle: empirica; ARGE, MILI

Dennoch sollten die Ergebnisse 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 (vgl. Abbildung 16).

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 jedoch 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 dargestellten „einfamilienhausähnlichen“ Wohngebäude befriedigt werden.

#### 4.1.3 Aktuelle Leerstände und Variationsrechnung zum Bedarf für Flüchtlinge

In der aktuellen Bevölkerungsprognose für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein vom Juni 2016 unterstellt das Statistikamt Nord für den Zeitraum 2015-19 eine Zuwanderung von 127.000 Menschen nach Schleswig-Holstein. Darunter finden sich viele „Suburbanisierer“ aus Hamburg, aber auch Zuwanderer aus anderen Bundesländern, die es zum Wohnen oder Arbeiten in den Norden zieht. Genauso umfasst auch die Zuwanderung aus dem Ausland mehr Personen als nur die Flüchtlinge. Im Ergebnis kann den Prognoseannahmen nicht konkret entnommen werden, wie viele Flüchtlinge sich hinter der Gesamtzuwanderung verbergen. Als „Flüchtlinge“ werden daher im Rahmen dieser Studie all jene Personen bezeichnet, die in der Prognose des Landesamtes vom Juni 2016 (W2/2016; vgl. Abbildung 10) gegenüber der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes vom September 2015 (W2/2015) zusätzlich in Schleswig-Holstein leben. Das sind rund 54 Tsd. Menschen, die sich bei einer angenommenen mittleren Haushaltsgröße von 2,3 Personen (ohne Familiennachzug)<sup>25</sup> bis Ende 2019 auf gut 23 Tsd. Wohnungen verteilen. Das entspricht einem Neubaubedarf von 4.695 Wohnungen jährlich im Zeitraum 2015-19. Damit wird rein mengenmäßig fast jede dritte neu zu bauende Wohnung wegen des Zuzugs der für Flüchtlinge benötigt (30% von 15.618 Wohnungen; vgl. Tabelle 7) – dabei sind jedoch Sickereffekte anzunehmen, das heißt, die Flüchtlinge werden wegen der günstigeren Mieten voraussichtlich eher in den Bestand und nicht in den Neubau ziehen.

<sup>25</sup> Vgl. empirica paper Nr. [231](#), „Wohnungsmarktprognose 2016-20 - Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge“.

**Tabelle 7: Jährlicher Neubaubedarf mit und ohne Flüchtlinge in Schleswig-Holstein 2015-19**

	in EZFH	in MFH	Summe	pro Tsd. Einwohner
ohne Flüchtlinge	7.403	3.520	10.923	3,9
für Flüchtlinge	-	4.695	4.695	1,7
insgesamt	7.403	8.216	15.618	5,5

Annahme: Flüchtlinge nur in Geschosswohnungen

#### Quelle: Berechnungen empirica

Die regionale Verteilung<sup>26</sup> der Flüchtlinge führt zu dem Ergebnis, dass rund je ein Viertel im Hamburger Umland (25%; vgl. Variante A in Tabelle 8) bzw. in den „sonstigen“ Gemeinden (25%) leben wird, ein Drittel in den Oberzentren inkl. Umland (35%) und jeder siebte in Mittelzentren inkl. Umland (14%). Unklar ist, ob sich die Verteilung tatsächlich so ergeben wird. Deswegen werden im Folgenden zwei alternative Verteilungen und deren Ergebnisse für den Wohnungsmarkt vorgestellt.

#### Zwei Alternative Verteilungsannahmen

Zum einen wurde ganz pragmatisch angenommen, dass sich die Flüchtlinge so verteilen wie ihre „Landsleute“, die bereits in Schleswig-Holstein leben (Variante C in Tabelle 8). Als „Landsleute“ wurden dabei näherungsweise Ausländer mit der Herkunft „Asien, Afrika, Naher Osten“ bezeichnet. Diese Verteilung könnte sich von alleine ergeben, wenn die Flüchtlinge tatsächlich dorthin ziehen sollten, wo bereits heute einschlägige Milieus existieren.

Zum anderen wurde angenommen, dass die Flüchtlinge dorthin ziehen, wo Wohnraum am preiswertesten bzw. in ausreichender Menge verfügbar ist. Damit wäre die räumliche Verteilung der totalen Wohnungsleerstände die Zielgröße (Variante B in Tabelle 8).<sup>27</sup> Eine solche Verteilung würde vermutlich einen gewissen Zwang durch eine entsprechende Wohnortzuweisung voraussetzen. Unabhängig davon, ob dies politisch gewollt ist, kann das Ergebnis einer Modellrechnung aber zumindest das potentielle Ausmaß der Verschiebungen aufzeigen.

<sup>26</sup> Die regionale Verteilung dieser Menschen wurde anhand der Differenz zwischen aktueller Zuwanderung und Zuwanderung ab dem Jahr 2021 ermittelt. Die entsprechenden Annahmen hat das Statistikamt auf Kreisebene veröffentlicht; vgl. „Statistische Berichte - Kennziffer: A I 8 - j 16 SH“ vom 16. November 2016.

<sup>27</sup> Zum Ausmaß des Leerstandes und seiner regionalen Verteilung vgl. Kapitel 4.3.1 und Fußnote 39.

**Tabelle 8: Variation der regionalen Verteilung von Flüchtlingen in Schleswig-Holstein****a) Verteilung der Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge bis Ende 2019**

Regionstyp	Teilregion	Verteilung der Flüchtlinge in %			Veränderung ggü. A	
		A	B	C	B	C
		Bevölk.Progn.	Leerstand	"Landsleute"	Leerstand	"Landsleute"
Umland Hamburg	Übrige Gemeinden	14	9	16	-5	3
	Mittelzentren	12	6	22	-6	11
	<b>insgesamt</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>39</b>	<b>-10</b>	<b>13</b>
Ober- zentren*	Oberzentren	23	12	28	-11	5
	Umland der OZ	13	13	8	0	-5
	<b>insgesamt</b>	<b>35</b>	<b>25</b>	<b>36</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>
Mittel- zentren*	Mittelzentren	8	10	7	2	-0
	Umland der MZ	6	8	3	2	-3
	<b>insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>-4</b>
Sonstige Gemeinden	<b>insgesamt</b>	<b>25</b>	<b>43</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>-10</b>
<b>Insgesamt</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**b) Auswirkungen auf den jährlichen Neubaubedarf pro Tausend Einwohner 2015-19****Neubaubedarf insgesamt (inkl. Flüchtlinge)**

Regionstyp	Teilregion	Summe Wohneinheiten			Veränderung ggü. A	
		A	B	C	B	C
		Bevölk.Progn.	Leerstand	"Landsleute"	Leerstand	"Landsleute"
Umland Hamburg	Übrige Gemeinden	5,2	4,7	5,5	-0,5	0,3
	Mittelzentren	6,4	5,6	7,8	-0,7	1,4
	<b>insgesamt</b>	<b>5,7</b>	<b>5,1</b>	<b>6,5</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,8</b>
Ober- zentren*	Oberzentren	6,2	5,4	6,6	-0,8	0,4
	Umland der OZ	4,7	4,7	4,1	0,0	-0,6
	<b>insgesamt</b>	<b>5,7</b>	<b>5,2</b>	<b>5,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,0</b>
Mittel- zentren*	Mittelzentren	5,8	6,3	5,7	0,4	-0,1
	Umland der MZ	4,5	5,0	3,6	0,5	-0,9
	<b>insgesamt</b>	<b>5,2</b>	<b>5,7</b>	<b>4,8</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,5</b>
Sonstige Gemeinden	<b>insgesamt</b>	<b>5,2</b>	<b>6,4</b>	<b>4,5</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,7</b>
<b>Insgesamt</b>		<b>5,5</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Annahme: Flüchtlinge nur in Geschosswohnungen

\*ohne Hamburger Umland

**Quelle: empirica-Quartiersdatenbank (Basis: © Nexiga 2016) und eigene Berechnungen empirica**

Im Ergebnis könnte die regionale Verteilung tatsächlich auch völlig anders aussehen. Bei Variante C („Landsleute“) würden sich die Flüchtlinge viel mehr auf das Hamburger Umland und die Oberzentren konzentrieren als in Variante A. Umgekehrt würden sich bei Variante B („Leerstand“) die Flüchtlinge stärker in den ländlichen Regionen und den Mittelzentren konzentrieren. Entsprechend würden vor allem diejenigen Wohnungsmärkte von einer Umverteilung nach Variante B profitieren, die derzeit am angespanntesten sind. In den Regionalkonferenzen wurde dar-

über hinaus auch auf die besser funktionierende Integration in Kleinstädten und ländlichen Regionen verwiesen.<sup>28</sup> Offen bleibt dabei die Frage, inwieweit die Leerstände tatsächlich bezugsfertig wären bzw. ob die Bezugsfertigkeit regionale Besonderheiten aufweist. Ein Vergleich der totalen mit den marktaktiven Leerständen zeigt, dass nur rund ein Drittel des totalen Leerstandes als marktaktiv bezeichnet werden kann (vgl. Kapitel 4.3.1).

#### 4.1.4 Bedarf verschiedener Nachfragegruppen und Preisempfehlungen

Eine Abschätzung des Neubaubedarfs für verschiedene Nachfragegruppen ist schwierig. Denn abgesehen von Wohnungen mit Belegungsbindung gibt es keine Gewähr, dass auch die angepeilte Gruppe tatsächlich einzieht. Empirisch kann z.B. beobachtet werden, dass (gutverdienende) Singles auch großzügige Familienwohnungen beziehen. So wurde auf den Regionalkonferenzen (vgl. Kapitel 5) etwa für Norderstedt von neu gebauten Eigenheimen berichtet, die für junge Familien geplant waren, aber von Seniorenhaushalten gekauft und bezogen wurden. Außerdem klagten Bauträger auf den Konferenzen darüber, dass barrierefreie Wohnungen oft erst als letzte Einheit im Haus vermarktet werden können – sei es weil sie für die Zielgruppe zu teuer sind oder weil die Art der Barrierefreiheit nicht zielgruppengerecht war.<sup>29</sup>

Abweichungen zwischen angedachter Soll- und tatsächlicher Ist-Belegung der Neubauwohnungen dürften sich vor allem in Knappheitsphasen ergeben. Wenn – wie zur Zeit – Wohnungen knapp und teurer sind, dann „wildern“ die verschiedenen Zielgruppen eher in „fremden Revieren“: die gehbehinderte Seniorin mietet lieber eine preiswerte Bestandswohnung als den barrierefreien Neubau, das gutverdienende Paar schnappt der jungen Familie die große Wohnung weg, 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 (vgl. Auswertung der Kommunalbefragung, z.B. Abbildung 29 in Kapitel 7.3).

Mit einem „Trick“ können aber dennoch Strukturen abgegriffen werden, die zumindest eine Ableitung von Soll-Mengengerüsten für verschiedene Nachfragegruppen erlauben. Unter der Annahme, dass ohne Knappheit keine oder nur wenige Nachfrager in „fremden Revieren wildern“, wird auf entspannten Wohnungsmärkten ermittelt, welche Nachfragegruppen in welchem Ausmaß Neubauwohnungen beziehen. Dazu werden die Daten des Mikrozensus aus dem Jahr 2006 ausgewertet – damals war der Wohnungsmarkt hierzulande noch entspannt.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Vgl. empirica paper Nr. 230 „Familien aufs Land - Teil 2“.

<sup>29</sup> Beispiel: Höhenverstellbares Waschbecken in einer Wohnung, in die letztendlich ein Blinder einzog.

<sup>30</sup> Da der Mikrozensus zu wenig Fallzahlen für Schleswig-Holstein liefert, wurden zur Ermittlung der Quoten auch die Haushalte aus Niedersachsen miteinbezogen. Dieses Vorgehen ist unproblematisch, weil Niedersachsen eine ähnliche Siedlungsstruktur wie Schleswig-Holstein hat.

## Es fehlen vor allem Wohnungen für junge Familien

Insgesamt ergibt die Auswertung des Mikrozensus eine Quote von 4% aller Haushalte, die zu Beginn des Jahres 2006 in einer Neubauwohnung der letzten fünf Jahre gewohnt haben (vgl. Tabelle 9).<sup>31</sup> Paare mit Kindern haben damals überproportional häufig Neubau bezogen (9,8%), Singles unterdurchschnittlich oft (2,3%). Rechnet man diese Einzugsquoten anhand der aktuellen Haushaltszahlen hoch, dann müsste etwa die Hälfte aller Neubauwohnungen für Paare mit Kindern eingeplant werden (50%), 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).

**Tabelle 9: Soll-Verteilung der Nachfragegruppen im Neubau**

	Ist-Anteil im Neubau in %	Soll-Verteilung im Neubau** ab 2017	
	2006	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

**Lesbeispiel:** 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%).

**Quelle: Mikrozensus 2006, Statistikamt Nord und Berechnungen empirica**

In den ländlichen Regionen gibt es anteilig weniger junge Singles und Alleinerziehende, dafür anteilig mehr Senioren und Paare mit Kindern. Insofern könnte man die Quoten regional um +/-5 Prozentpunkte variieren. Allerdings muss dies mit Augenmaß geschehen, denn zum Beispiel ist der geringere Familienanteil in den Städten auch schlicht eine Folge des knappen Angebotes an familientauglichen Wohnun-

<sup>31</sup> Das Ergebnis ist plausibel: im Zeitraum 2001-05 wurden landesweit 54.195 Wohnungen neu errichtet. Bezogen auf die damalige Zahl von gut 1,3 Mio. Haushalten entspricht dies tatsächlich einer Quote von gut 4%.

gen dort. Wichtiger als die exakte Vorgabe von Quoten ist dagegen die Berücksichtigung gruppenspezifischer Wohnwünsche: So wollen Ältere möglichst innerhalb ihrer bisherigen Nachbarschaft umziehen, suchen Familien bevorzugt ebenerdige Wohnungen oder wollen junge Singles meist lieber zentrumsnah wohnen (vgl. dazu die Ergebnisse der Kommunalbefragung und der Regionalkonferenzen in Kapitel 5).

### **Neubaumieten im mittleren Segment sollten unter 500 Euro bleiben**

Empfehlungen zum Mietpreis von Neubauwohnungen sind nicht minder schwieriger als eine Abschätzung des Neubaubedarfs für verschiedene Nachfragegruppen. Denn es gibt empirisch nicht *die eine* Wohnkostenbelastung und nicht *die eine* Miete. Gleichwohl kann man wiederum aus der historischen Wohnkostenbelastung zu Zeiten ausgeglichener Wohnungsmärkte Hinweise über heute anzustrebende Mieten ableiten – unter der Annahme, dass die Belastung bei heutigen Einkommen nicht höher sein soll als in ausgeglichenen Marktphasen.

Allerdings lassen sich so aus zweierlei Gründen nur Untergrenzen für die Preise ableiten. Denn zum einen sind Wohnungen heute nicht nur wegen der Knappheit teurer, sondern auch wegen gestiegener Baukosten (z.B. technische Vorgaben) und höherer Qualitäten (Wohlstandseffekte wie Wohnungsgröße oder Ausstattung). Zum anderen liegen die Einkommen von Mieterhaushalten aktuell nur für das Jahr 2014 vor. Seither hat es jedoch erhebliche Einkommenssteigerungen gegeben. Im Ergebnis könnten die Soll-Mieten bei identischer Einkommensbelastung im Jahr 2017 höher ausfallen als in Tabelle 10 berechnet.

**Tabelle 10: Soll-Mieten im Neubau in Schleswig-Holstein**

Regionstyp	Perzentil				
	5%	33%	50%	66%	95%
	unteres Segment				
	mittleres Segment				
oberes Segment					
<b>Miete pro Wohnung (nettokalt) 2006</b>					
Mittel- oder Oberzentren	142	254	304	360	591
Umland von MZ/OZ und HH	160	303	368	423	709
Übrige Gemeinden	150	258	304	363	600
Schleswig Holstein insgesamt	149	264	317	378	625
<b>Einkommensbelastung*</b>					
Mittel- oder Oberzentren	26,8%	23,2%	21,7%	20,1%	16,9%
Umland von MZ/OZ und HH	26,9%	22,9%	22,0%	19,8%	17,0%
Übrige Gemeinden	26,4%	22,8%	21,6%	20,1%	17,0%
Schleswig Holstein insgesamt	27,3%	22,9%	21,7%	20,1%	17,2%
<b>Soll-Miete pro Wohnung (nettokalt) 2017**</b>					
Mittel- oder Oberzentren	170	290	350	410	690
Umland von MZ/OZ und HH	200	330	400	480	800
Übrige Gemeinden	160	290	340	400	650
Schleswig Holstein insgesamt	180	300	360	430	720
<b>Beispielhafte Quadratmetermiete bei...</b>					
...Wohnfläche		55qm	70qm	85qm	
Mittel- oder Oberzentren	-	5,27	5,00	4,82	-
Umland von MZ/OZ und HH	-	6,00	5,71	5,65	-
Übrige Gemeinden	-	5,27	4,86	4,71	-
Schleswig Holstein insgesamt	-	5,45	5,14	5,06	-

\*Verhältnis Miete zu Nettoeinkommen Mieterhaushalte im Jahr 2006 im entsprechenden Perzentil

\*\*Produkt aus Einkommensbelastung 2006 und Haushaltsnettoeinkommen von Mietern 2014 im entsprechenden Perzentil (gerundet auf zehn Euro).

**Lebebeispiel:** Landesweit lag die Median-Miete aller Bestandswohnungen im Jahr 2006 bei monatlich 317 Euro (50%-Wert). Das Median-Einkommen betrug netto 1.463 Euro/Monat und mithin lag die Einkommensbelastung bei 22%. Seither ist das Median-Einkommen auf 1.652 Euro/Monat gestiegen, so dass bei gleicher Belastung eine Monatsmiete von rund 360 Euro tragbar wäre. Das ergäbe bei einer Wohnfläche von 70qm eine Quadratmetermiete von 5,14 Euro.

#### **Quelle: Mikrozensus 2006 und Berechnungen empirica**

In Tabelle 10 sind die (Untergrenzen der) resultierenden Mietpreis-Empfehlungen für drei Marktsegmente dargestellt. Neubau-Wohnungen mit Mieten wie im unteren Segment aller *Bestands*wohnungen dürften sich angesichts hoher Baukosten nicht realisieren lassen. Für das untere Segment werden daher keine Empfehlungen abgeleitet. Im mittleren Marktsegment ergeben sich Soll-Mieten zwischen 290 Euro/Monat für kleinere Wohnungen in ländlichen Regionen und 480 Euro/Monat für größere Wohnungen im Umland der zentralen Orte. Das obere Segment beginnt entsprechend bei Monatsmieten über 400 bzw. über 480 Euro – je nach Regionstyp.



Generell fallen die so berechneten Soll-Mieten im Umland der zentralen Orte etwas höher aus als anderswo.<sup>32</sup> Dies liegt vor allem am höheren Durchschnittseinkommen im suburbanen Raum, in Relation zum jeweiligen Einkommen ergeben sich aber vergleichbare Mietbelastungen. Unterstellt man für die Mieten am unteren Ende des mittleren Segmentes eine Wohnfläche von 55qm und am oberen Ende 85qm, dann ergeben sich Quadratmetermieten zwischen 4,71 Euro für große Wohnungen im ländlichen Raum bis 6,00 Euro für kleine Wohnungen in Umlandgemeinden. Damit liegen die Empfehlungen auch weitestgehend im Bereich der zulässigen Quadratmetermieten für den Sozialen Wohnungsbau (4,85 bis 5,80 Euro). Ohne Förderung dürften sich diese Mieten allerdings kaum realisieren lassen.

#### 4.1.5 Exkurs: Vergleich mit dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen

Durch die landesplanerische Steuerung der Siedlungsentwicklung soll sichergestellt werden, dass Wohnungen vorrangig in Gemeinden mit bereits vorhandener und guter Infrastruktur gebaut werden. Dazu unterscheidet der Landesentwicklungsplan zwischen Siedlungsschwerpunkten<sup>33</sup>, die sich unbegrenzt entwickeln dürfen, und Gemeinden, die sich nur in begrenztem Umfang wohnbaulich entwickeln sollen. Für die Siedlungsschwerpunkte gibt es keine quantitativen Beschränkungen. In allen anderen Gemeinden wird der Neubau durch den Landesentwicklungsplan 2010 auf 15% des Wohnungsbestandes in den Ordnungsräumen bzw. auf 10% in den ländlichen Räumen beschränkt.<sup>34</sup> Dort soll nur der örtliche Wohnungsbedarf gedeckt werden.

Der Ausschöpfungsgrad des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens stellt die Zahl der Baufertigstellungen in einer Gemeinde in den Jahren 2010 bis 2015 in Relation zum maximalen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde dar (vgl. Abbildung 17). Er zeigt an, zu wieviel Prozent Gemeinden, die einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen haben, diesen im Zeitraum 2010 bis 2015 bereits ausgeschöpft haben. Dabei ist zu beachten, dass Schleswig-Holstein eine Vielzahl sehr kleiner Gemeinden hat. Eine hohe Ausschöpfung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens wird daher unter Umständen schon mit wenigen Baufertigstellungen erreicht. Solche Entwicklungen in kleinen Gemeinden erfolgen im Übrigen oft ohne Bauleitplanung und damit auch ohne Steuerung der Landesplanung

---

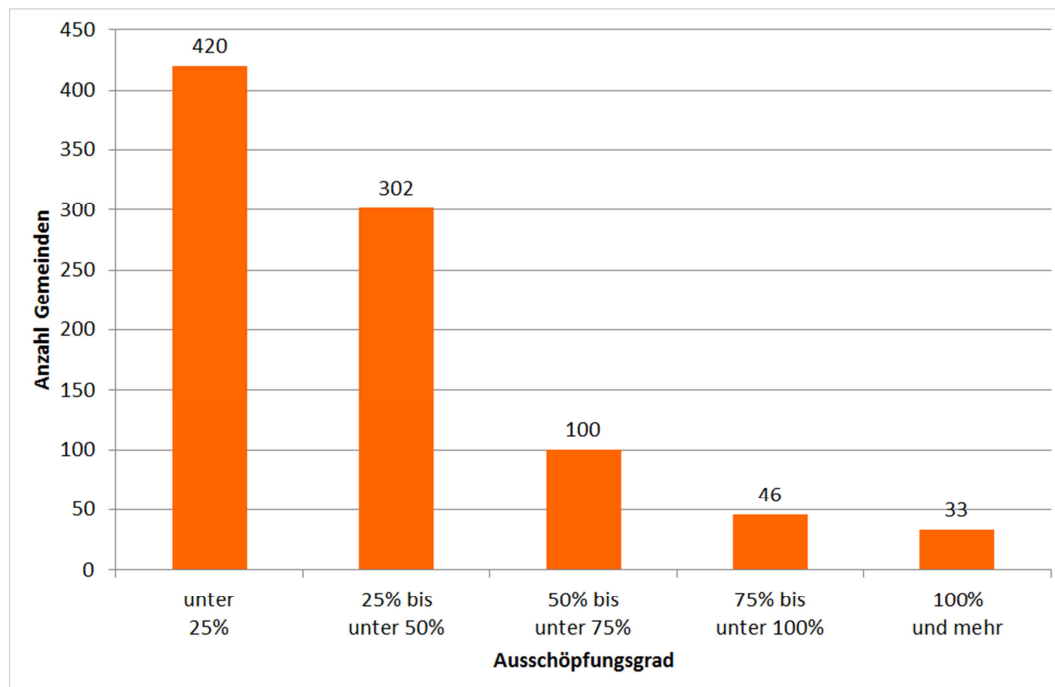
<sup>32</sup> Vgl. dazu auch die Ausführungen am Ende von Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

<sup>33</sup> Zentrale Orte und Stadtrandkerne, Gemeinden auf den Siedlungsachsen und Gemeinden mit besonderen Funktionen.

<sup>34</sup> Der Rahmen bezieht sich auf den Zeitraum 2010 bis 2025, Basis ist der Wohnungsbestand am 31.12.2009.

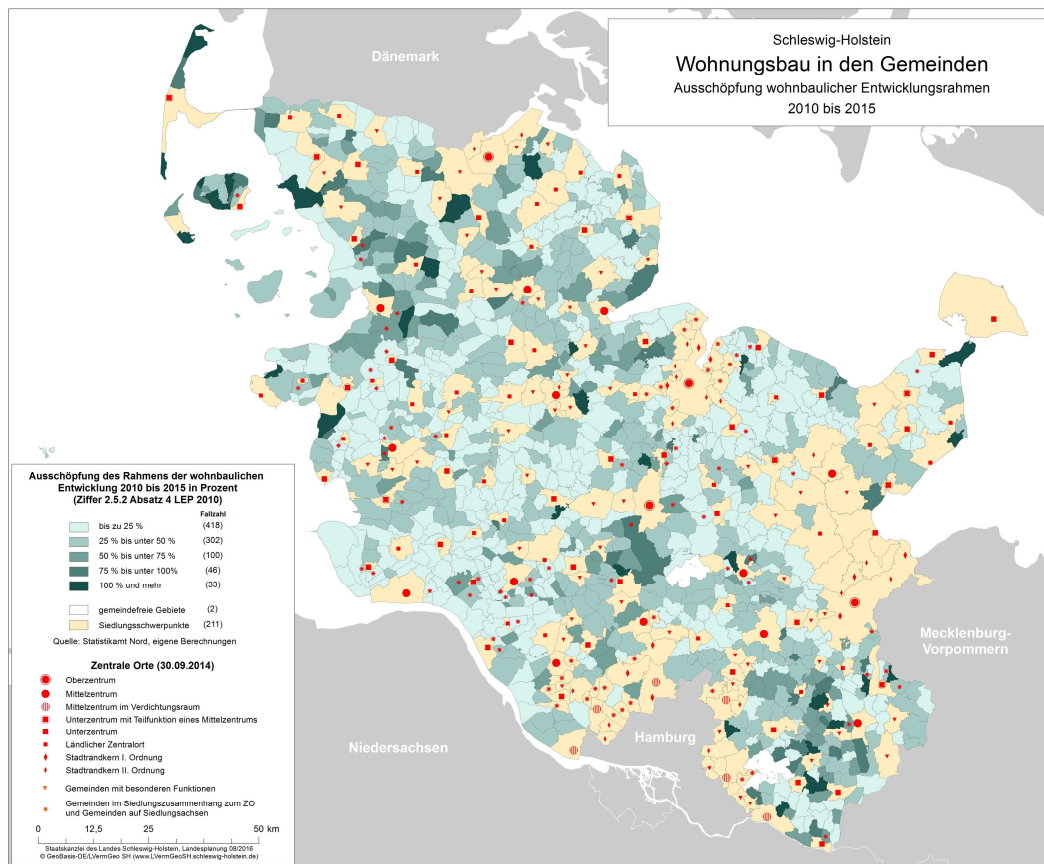
**Abbildung 17: Ausschöpfungsgrad des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens in Schleswig-Holstein**

Anzahl Gemeinden, 2010-15

**Quelle: Staatskanzlei Schleswig-Holstein**

Die Baufertigstellungen belegen, dass in Schleswig-Holstein schwerpunktmäßig in den Siedlungsschwerpunkten gebaut wird, während Gemeinden mit wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von deutlich nachrangiger Bedeutung für den Wohnungsbau insgesamt sind. Über das gesamte Land gesehen wurden 2010 bis 2015 77% aller neuen Wohnungen in den Siedlungsschwerpunkten gebaut und nur 23% in den Gemeinden mit wohnbaulichem Entwicklungsrahmen. Zudem verteilen sich diese 23% auf insgesamt 901 Gemeinden. Ähnlich sieht auch ein Vergleich mit den Prognosen zum künftigen Neubaubedarf aus (vgl. Karte 12 mit Karte 13). Wohnungen fehlen demnach vor allem in den Mittel- und Oberzentren, der Zusatzbedarf in Gemeinden mit wohnbaulichem Entwicklungsrahmen ist dagegen eher gering.

### Karte 13: Regionaler Ausschöpfungsgrad des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Staatskanzlei Schleswig-Holstein

Gemeinden mit hoher Ausschöpfung ihres wohnbaulichen Entwicklungsrahmens gibt es vor allem im Umland von Hamburg und Flensburg sowie im Kreis Nordfriesland, wo unter den Baufertigstellungen auch zahlreiche Ferien- und Freizeitwohnungen sind.

Mit der anstehenden Fortschreibung des Landesentwicklungsplans durch die Landesplanungsbehörde soll eine Aktualisierung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens einhergehen. Dadurch soll allen Gemeinden wieder in vollem Umfang ein Entwicklungsrahmen zur Verfügung stehen. Allerdings sollte diese Aktualisierung sehr zeitnah erfolgen, damit überall dort, wo sich ein erhöhter Wohnungsneubaubedarf abzeichnet, auch genügend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Zudem ist der Bedarf am höchsten in den kommenden fünf Jahren.

#### 4.2 Bestand und Bedarf an Sozialwohnungen

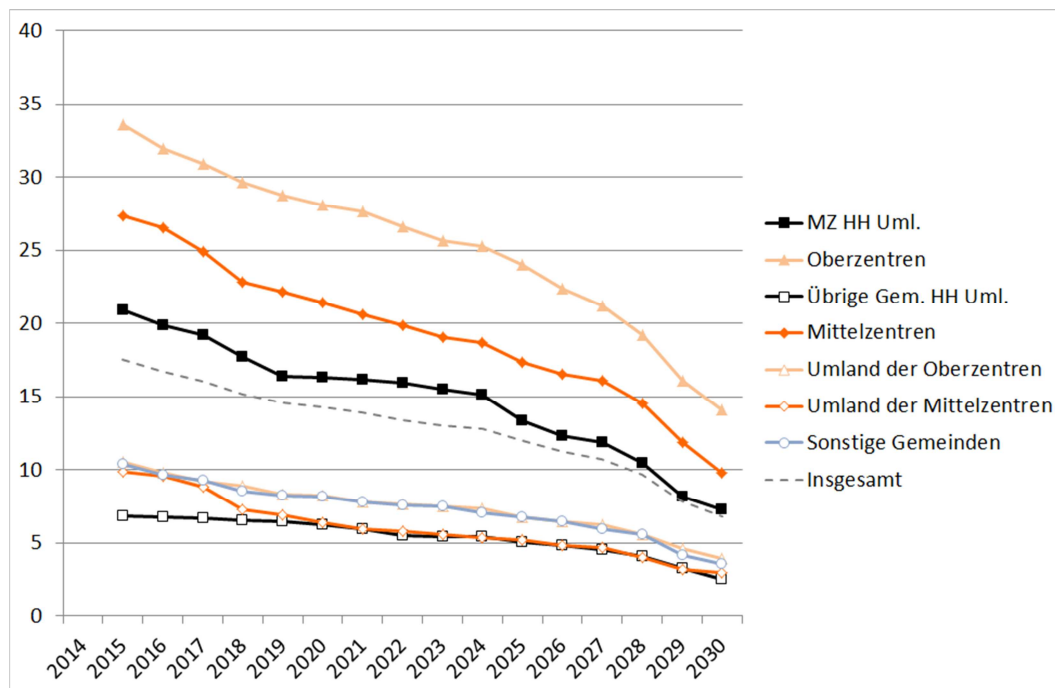
Im Jahr 2015 gibt es in Schleswig-Holstein 50.212 preisgebundene Sozialwohnungen. Wie in allen Bundesländern schrumpft diese Zahl auch hierzulande immer weiter zusammen. So werden ohne Berücksichtigung künftiger Neubauten oder Ankäufe von Belegungsrechten im Bestand bis zum Ende des Jahres 2021 weitere 20%,

Ende 2027 rund 40% und bis Ende 2030 gut 60% des heutigen Bestandes wegfallen. Damit läge die Zahl der preisgebundenen Sozialwohnungen im Jahr 2030 nur noch bei 19.535 Einheiten. Im Jahr 2030 ständen dann nicht mehr wie heute knapp 18 Sozialwohnungen pro tausend Einwohner zur Verfügung, sondern nur noch gut sieben.

#### 4.2.1 Bestand heute und Entwicklung bis 2030

Der Bestand an Sozialwohnungen ist regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. So liegt die Versorgungsquote in den teuren Oberzentren mit knapp 34 Einheiten pro tausend Einwohner etwa doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt. Eine überdurchschnittliche Versorgung haben auch die Mittelzentren: außerhalb des Hamburger Umlandes liegt der Vergleichswert bei 27 Einheiten, innerhalb bei 21. Umgekehrt stehen in allen anderen Regionen nur rund zehn, in den „übrigen“ Gemeinden des Hamburger Umlandes sogar nur knapp sieben Sozialwohnungen pro tausend Einwohner zur Verfügung. Die „Abschmelzrate“ weist dagegen kaum regionale Unterschiede auf – allenfalls für das Umland der Mittelzentren ist ein leicht beschleunigter Prozess zu erwarten.

**Abbildung 18: Anzahl Sozialwohnungen pro Tsd. Einwohner 2015 bis 2030 in Schleswig-Holstein**

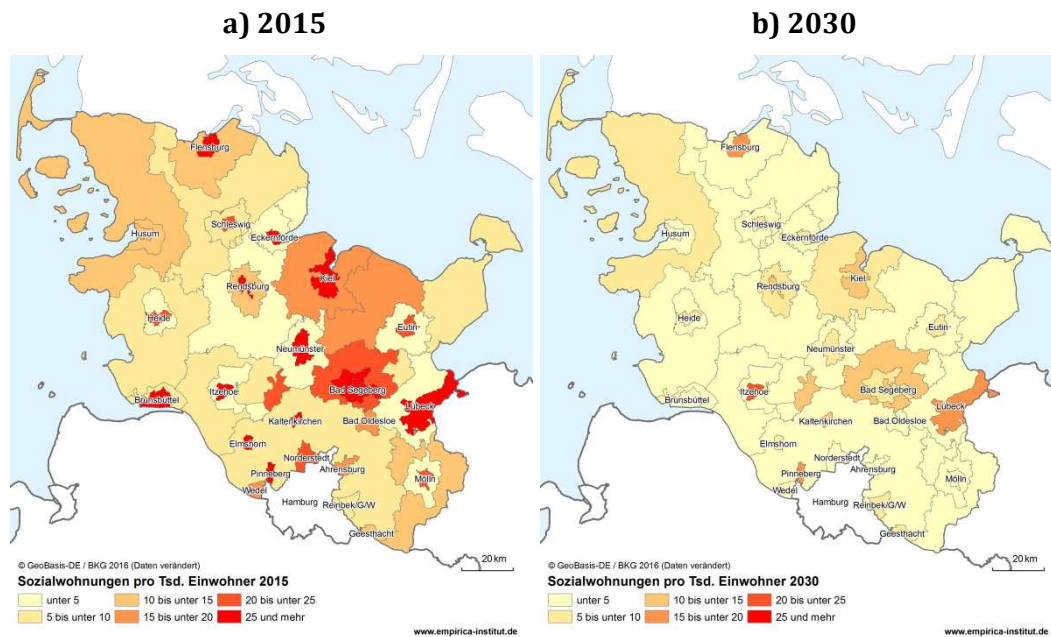


Quelle: IB.SH

Die beste Versorgungsquote bietet aktuell das Mittelzentrum Kaltenkirchen im Hamburger Umland (46 Wohnungen pro Tsd. Einwohner), dahinter folgen das Mittelzentrum Brunsbüttel (41) sowie die Oberzentren Flensburg und Lübeck (je 39). Keine Sozialwohnungen gibt es im Jahr 2015 lediglich in den „übrigen Gemeinden“

von Pinneberg (0), sehr wenige sonst noch im Umland von Heide und Eutin (je 1) sowie von Mölln und von Neumünster (je 2).

**Karte 14: Anzahl Sozialwohnungen pro Tsd. Einwohner 2015 und 2030**



**Quelle: IB.SH**

Bis zum Jahr 2030 würden ohne weitere Maßnahmen neben den „übrigen Gemeinden“ von Pinneberg auch im Umland von Heide und Mölln keine Sozialwohnungen mehr stehen. Spitzenreiter wäre dann Itzehoe (21 Wohnungen pro Tsd. Einwohner), gefolgt von Flensburg (20) und Lübeck (19).

Die größten Verluste an Belegungsrechten im Zeitraum 2015-30 müssten cet. Par. die Mittelzentren Brunsbüttel (-39 Wohnungen pro Tsd. Einwohner) und Kaltenkirchen (-31) verkraften. Sehr hohe Verluste hätte ohne neue Förderung auch das Umland von Bad Segeberg (-28) und Eckernförde (-23) hinzunehmen.

#### 4.2.2 Überlegungen zum Zusatzbedarf bis 2022

Eine Abschätzung des Neubaubedarfs an geförderten Wohnungen ist schwierig, da er nicht empirisch abgeleitet werden kann wie etwa der Neubaubedarf insgesamt (vgl. Abschnitt 4.1). Würde man etwa fordern, dass jeder Haushalt mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein auch versorgt werden müsste, dann müsste man in vielen Großstädten regelmäßig etwa für die Hälfte aller Mieterhaushalte Sozialwohnungen bereitstellen. Das würde den finanziellen Rahmen mehr als sprengen. Eine andere Methode wäre, den Neubaubedarf an den künftig zu erwartenden Verlusten an Wohnungsbindungen zu orientieren und eine entsprechende Ersatzquote vorzugeben. So wurde in der letzten Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein zum Beispiel folgende Regel aufgestellt:

- Ein Viertel Ersatz auslaufender Bindungen durch Neubauförderung,
- ein Viertel Ersatz im Rahmen der Modernisierungsförderung,
- ein Viertel Ersatz über Kooperationen bzw. Vereinbarungen zwischen Vermietern und Kommunen (ohne Landesförderung),
- ein Viertel Verzicht auf Ersatz, solange eine relativ entspannte Wohnungsmarktlage herrscht und Versorgung in nennenswertem Umfang im nicht preisgebundenen Bestand möglich ist.

Für die Zukunft müsste man nach dieser Regel eine Ersatzquote von 75% anstelle 50% vorgeben. Denn von einer „relativ entspannten Wohnungsmarktlage“ kann man mittlerweile nicht mehr ausgehen (vgl. Abbildung 24 in Kapitel 7.2) und eine „Versorgung in nennenswertem Umfang im nicht preisgebundenen Bestand“ ist vielerorts ebenfalls nicht mehr möglich.

### **Minimum- und Medium-Variante**

Zur Erreichung einer 75%igen Ersatzquote auslaufender Bindungen müsste man in den kommenden Jahren von 2018 bis 2022 jeweils 1.145 Wohnungen jährlich fördern (vgl. Variante „Min.“ in Tabelle 11). Will man darüber hinaus zumindest 50% der Lücke durch „2011-15 zu wenig gebaute“ Sozialwohnungen nachholen, müssten man weitere 502 Wohnungen jährlich und damit zusammen 1.647 Einheiten fördern (vgl. Variante „Med.“).

### **Maximum-Variante**

Man kann sich der Frage der zu fördernden Wohnungen aber auch von einer anderen Seite nähern und fragen, wie viele Bindungen der Wohnungsmarkt überhaupt leisten könnte. So wird in jeder vierten Stadt im Lande eine Quotierung für Sozialwohnungen im Neubau vorgegeben (vgl. Abbildung 38 in Kapitel 7.4.2). Diese Quoten liegen meist zwischen 10% und 30% und wurden von Seiten der Bauträger freifinanzierter Wohnungen in den Regionalkonferenzen als eher zu hoch eingeschätzt. Teilt man diese Einschätzung, dann ließe sich damit eine Obergrenze abschätzen dafür, was der Markt an zusätzlichen Sozialwohnungen bei gegebenem Neubaubedarf allerhöchstens „verträgt“. Tatsächlich ist nämlich zu befürchten, dass Bauträger die freifinanzierten Wohnungen bei den bestehenden Knappheiten umso hochwertiger bauen bzw. umso teurer verkaufen, je höher die Sozialwohnungsquote festgelegt wird. Im Ergebnis fehlen die Neubau-Wohnungen im mittleren Segment, so dass insbesondere junge Familien in den betroffenen Städten keine bezahlbaren Angebote finden können und ins Umland verdrängt werden.<sup>35</sup>

Unterstellt man also zum Beispiel für Geschosswohnungen eine Sozialwohnungsquote von 30% in Ober- und Mittelzentren sowie eine Quote von 10% in deren Umlandgemeinden und 5% überall sonst,<sup>36</sup> dann käme man anhand des in Kapitel 4.1 geschätzten Neubaubedarfs auf eine Summe von 1.721 Wohnungsbindungen, die jährlich durch Neubau maximal geschaffen werden könnten (vgl. Variante „Max.“ in

---

<sup>35</sup> Vgl. empirica paper Nr. [239](#) „Die Marktsituation ist entscheidend! - Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.

<sup>36</sup> Die landesweite Sozialwohnungsquote im Neubau von Geschosswohnungen läge dann bei rund 21%.

Tabelle 11). Diese Größenordnung dürfte aufgrund der oben beschriebenen Verdrängungseffekte eher eine Orientierung für die Obergrenze einer machbaren Neubauförderung darstellen.

**Tabelle 11: Soll-Neubauförderung 2018-22 in Schleswig-Holstein**

Zusatzbedarf	Zeitraum 2018-22		Variante		
	insgesamt	jährlich	Min.	Med.	Max.
<b>a) Ersatz des Abgangs (2018-22)</b>					
aa) 50% der Wegfallenden	3.817	763			
ab) 75% der Wegfallenden	5.725	1.145	x	x	
ac) 100% der Wegfallenden	7.633	1.527			
<b>b) Anteilig am Neubau</b>					
ba) anteilig am Neubaubedarf MFH*	8.606	1.721			x
bb) anteilig am Neubaubedarf insg.*	14.327	2.865			
<b>c) Kommunalbefragung</b>					
ca) 50% vom 2015er Bestand	25.106	5.021			
cb) ...zzgl. 100% Ersatz des Abgangs	32.739	6.548			
<b>Nachholbedarf</b>					
100% der 2011-15 "zu wenig gebauten"	5.017	1.003			
50% der 2011-15 "zu wenig gebauten"	2.508	502		x	
<b>Summe jährlich</b>			<b>1.145</b>	<b>1.647</b>	<b>1.721</b>

\*30% in MZ/OZ, 10% im Umland, 5% in den "übrigen Gemeinden" gemessen am Bedarf 2015-19

**Quelle: IB.SH und Berechnungen empirica**

### Ergebnis der Kommunalbefragung

Auch im Rahmen der Kommunalbefragung wurde der zukünftige Bedarf an gefördertem Wohnraum erfragt. Demnach lag allein bei den 59 antwortenden Gemeinden (ohne Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes) bis 2020 der angegebene Zusatzbedarf schon bei knapp 16 Tsd. Einheiten; hinzu käme dann noch der Ersatzbedarf. Unter Einbeziehung aller Gemeinden müsste demnach der heutige Bestand an Sozialwohnungen nicht nur komplett erhalten, sondern zusätzlich um rund die Hälfte aufgestockt werden (+49%; vgl. Abbildung 37 in Kapitel 7.4.2). Bei einer Aufstockung um 50% ergäbe sich hochgerechnet auf das ganze Land ein jährlicher Förderbedarf von 6.548 Einheiten – das wären mehr als 40% des gesamten Neubaubedarfs der kommenden Jahre.

Selbst wenn man die in der Maximum-Variante weiter oben genannten Sozialwohnungsquoten im Neubau nicht nur auf Geschosswohnungen, sondern darüber hinaus sogar noch auf neu errichtete Eigenheime beziehen würde, stiege die Zahl der am Markt realisierbaren neuen Bindungen aber „nur“ auf 2.865 jährlich.<sup>37</sup> Eine Größenordnung von über sechs Tausend neuen Bindungen jährlich dürfte daher weder der Markt hergeben, noch über Landesmittel finanzierbar sein.

<sup>37</sup> Die landesweite Sozialwohnungsquote im Neubau insgesamt läge dann bei rund 18%

### 4.2.3 Fazit: Mittelfristig erheblicher Zusatzbedarf

Die Zahl der Belegungsbindungen würde 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 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. Wir empfehlen eine Ersatzquote von 75% der wegfallenden Belegungsrechte (1.145 WE/Jahr) und darüber hinaus ein Nachholen der in den letzten Jahren zu wenig gebauten Sozialwohnungen in einer Größenordnung von bis zu 50% (502 WE/Jahr). In der Summe sollten also in der nahen Zukunft gut 1.600 Bindungen jährlich neu geschaffen werden. Diese Bindungen müssen nicht notwendig im Neubau entstehen. Vielmehr sollten sie auch durch Modernisierungsförderung sowie durch Ankauf oder Eintausch von Belegungsrechten im Bestand realisiert werden. Denn die Mieten in Bestandswohnungen sind niedriger als in Neubauten – selbst wenn sie gefördert werden. Allerdings nutzen bisher nur wenige Kommunen diese Möglichkeiten (vgl. Abbildung 38 in Kapitel 7.4.2).

### 4.3 Eigentümer und Nutzung der Gebäude sowie Wohnstatus der Haushalte

Im Jahr 2014, dem Basisjahr der hier vorgelegten Prognose, gab es in Schleswig-Holstein 1,386 Mio. Wohnungen, davon rund 785 Tsd. in Ein- und Zweifamilienhäusern und gut 601 Tsd. in Geschosswohnungen.<sup>38</sup> Davon standen nach Schätzungen von empirica jedoch knapp 52 Tsd. leer, entsprechend waren nur 1,334 Mio. Wohnungen bewohnt.<sup>39</sup> Die Zahl der bewohnten Eigenheime lag demnach bei 759 Tsd. Einheiten (Eigenheimquote 56,9%), denen 575 Tsd. Geschosswohnungen gegenüberstanden. Davon werden nach Schätzungen von empirica 589 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (78%) sowie 91 Tsd. Geschosswohnungen (16%) selbstgenutzt.<sup>40</sup> In der Summe sind also 680 Tsd. Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt (Wohneigentumsquote 51,0%). Insgesamt gehören die Wohnungen im Land zu zwei Dritteln Privatpersonen (davon 2/3 selbst genutzt), ein gutes sechstel Wohneigentumsgemeinschaften (etwa hälftig selbst genutzt) und ein knappes Sechstel Wohnungsunternehmen (weit überwiegend vermietet).

---

<sup>38</sup> Hier werden nur Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) gezählt. Zusammen mit den Wohnungen in Nichtwohngebäuden und in Wohnheimen summiert sich der Bestand auf 1,442 Mio. Wohnungen.

<sup>39</sup> Der Schätzwert ergibt sich aus dem 2011er Zensuswert unter Berücksichtigung des Einwohnerzuwachses und der Fertigstellungen bis Ende 2014. Die BSSR kommt mit einer vergleichbaren Methodik auf einen Leerstand von gut 51 Tsd. Wohnungen.

<sup>40</sup> Die Schätzwerte ergeben sich anhand der regionalspezifischen Selbstnutzerquoten von Eigenheimen und Geschosswohnungen aus dem Zensus 2011.



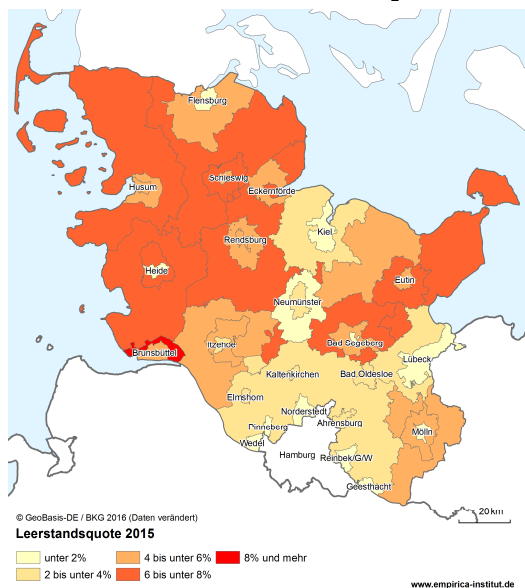
### 4.3.1 Regionaler Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Schleswig Holstein ist auf dem Rückzug. Während im Jahr 2014 noch knapp 52 Tsd. Wohnungen leer standen (3,7%), sank diese Zahl nach Schätzungen von empirica bis Ende 2015 auf nur noch knapp 48 Tsd. Einheiten ab (3,4%).<sup>41</sup> Das entspricht einem Rückgang des totalen Leerstandes um knapp vier Tausend Wohnungen oder rund 7%. Diese Entwicklung muss vor dem Hintergrund der zunehmenden Knappheit in den Zentren und vor allem vor dem Hintergrund der hohen Flüchtlingszahlen gesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Leerstände außerhalb der Zentren bzw. außerhalb der Tourismusregionen künftig tendenziell (weiter) ansteigen werden.

#### Totaler Leerstand sinkt derzeit – bis auf wenige Regionen

Die Leerstände sinken am stärksten in den Ober- und Mittelzentren – etwa weniger in den Zentren des Hamburger Umlands, weil dort das Niveau ohnehin schon sehr niedrig war (vgl. Tabellenanhang). Gegen den Trend steigen die Leerstände jedoch leicht in den „sonstigen Gemeinden“ und etwas mehr im Umland der Mittelzentren. Auf regionaler Ebene schwankt die totale Leerstandsquote entsprechend zwischen gut 10% im Umland von Brunsbüttel (198 WE) oder knapp 8% in den übrigen Gemeinden von Nordfriesland (5.800 WE) und rund 0% in Kiel oder Wentorf.

#### Karte 15: Totale Leerstandsquote 2015



#### Quelle: Berechnungen empirica

Absolut betrachtet stehen die meisten Wohnungen in den übrigen Gemeinden von Nordfriesland leer (5.800 WE oder 8%), gefolgt von den übrigen Gemeinden im Hamburger Umland (4.500/2%) sowie den übrigen Gemeinden in Ostholstein

<sup>41</sup> Die Schätzwerte ergeben sich aus dem 2011er Zensuswert unter Berücksichtigung des Einwohnerzuwachses und der Fertigstellungen bis Ende 2014 bzw. 2015. Die BSSR kommt mit einer vergleichbaren Methodik auf einen Leerstand von gut 51 Tsd. Wohnungen für das Jahr 2014 und 49 Tsd. für 2015.

(3.100/6%), in Schleswig-Flensburg (3.100/7%) und in Dithmarschen (2.800/7%). Auf Kreisebene stehen demnach in Nordfriesland (6.600/7%) Rendsburg-Eckernförde (6.400/5%), Ostholstein (5.700/5%) und Schleswig-Flensburg (5.400/6%) die meisten Wohnungen leer.

### **Etwa jeder dritte Leerstand noch marktaktiv**

Denselben Trend wie der totale Leerstand zeigen auch die Analysen des marktaktiven Leerstandes, wie sie im CBRRE-empirica-Leerstandsindex für den Teilmarkt der Geschosswohnungen ermittelt werden.<sup>42</sup> Demnach liegt der marktaktive Leerstand im Jahr 2015 bei rund 16.400 Geschosswohnungen oder 2,7% (vgl. Abbildung 19). Gemessen am totalen Leerstand wäre somit etwa jeder dritte Leerstand noch marktaktiv.

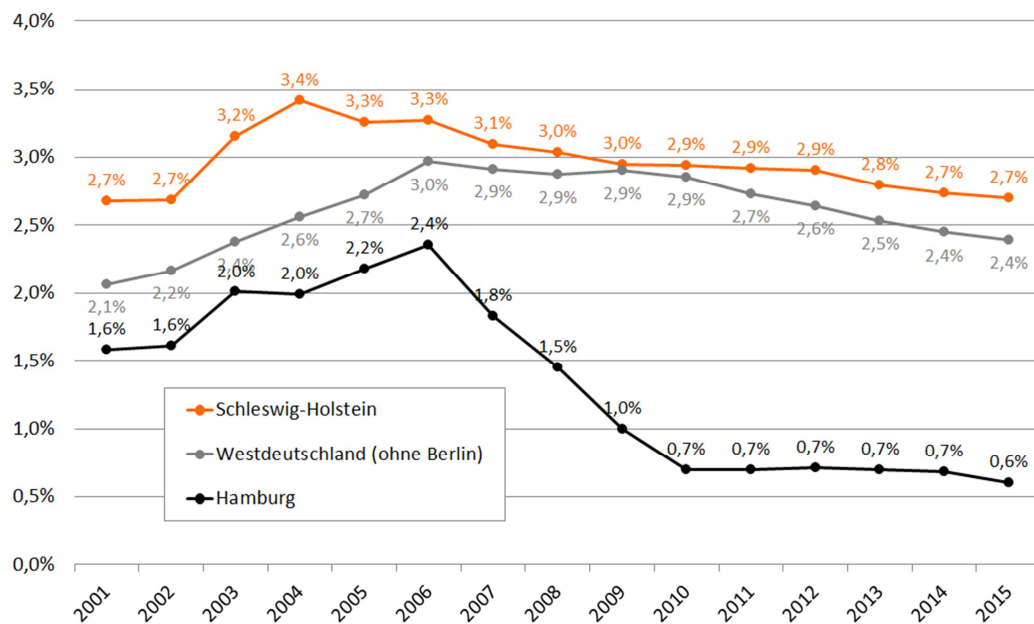
Im Jahr zuvor standen noch 16.500 Geschosswohnungen (2,7%) leer und vor fünf Jahren noch 18.100 (2,9%). Der Höhepunkt der Leerstände liegt bereits 13 Jahre zurück: im Jahr 2004 standen 20.700 Geschosswohnungen leer (3,4%). Damals wie heute lag die Quote im Kreis Dithmarschen am höchsten (2004: 5,8%; 2015: 6,1%). Umgekehrt war der Kreis Pinneberg immer am wenigsten von Leerständen betroffen (2004: 1,9%; 2015: 1,6%). Den größten Rückgang um -3,1 Punkte gab es in der Stadt Lübeck (von 4,5% auf 1,4%), den stärksten Zuwachs in Ostholstein mit +1,5 Punkten (von 2,8% auf 4,3%), gefolgt von Nordfriesland mit +1,4 Punkten (von 1,9% auf 3,3%).

---

<sup>42</sup> Der marktaktive Leerstand umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate).

**Abbildung 19: Marktaktive Leerstandsquote 2001-15**

Jährliche Anzahl Wohneinheiten



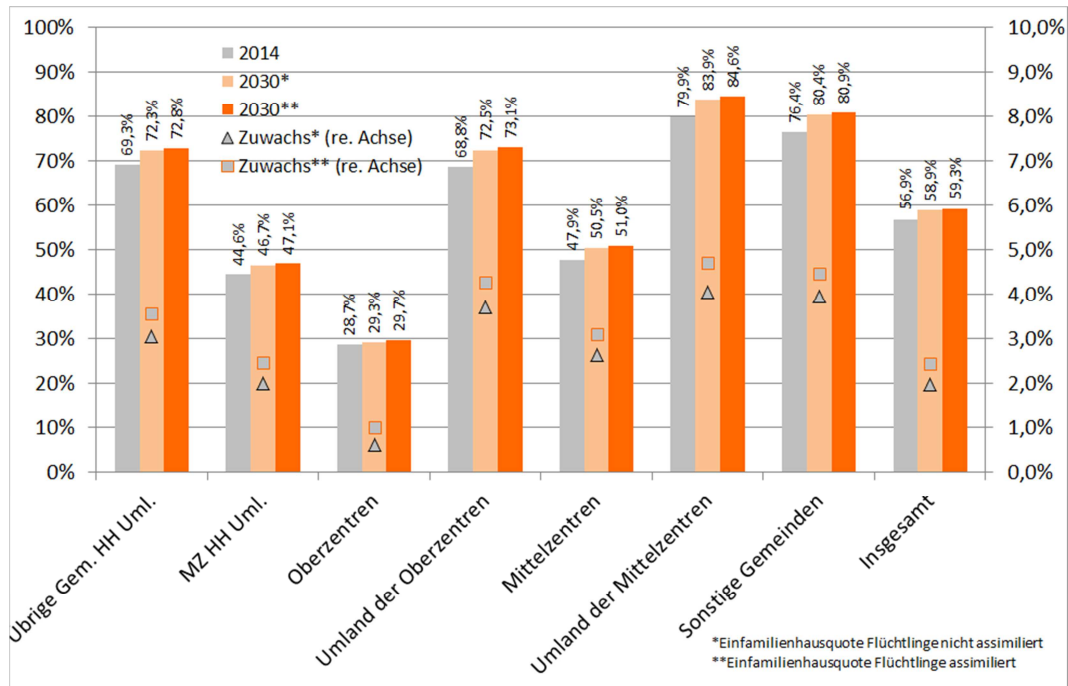
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

**4.3.2 Entwicklung von Eigenheim- und Wohneigentumsquote****4.3.2.1 Ergebnisübersicht: Keine Strukturbrüche zu erwarten**

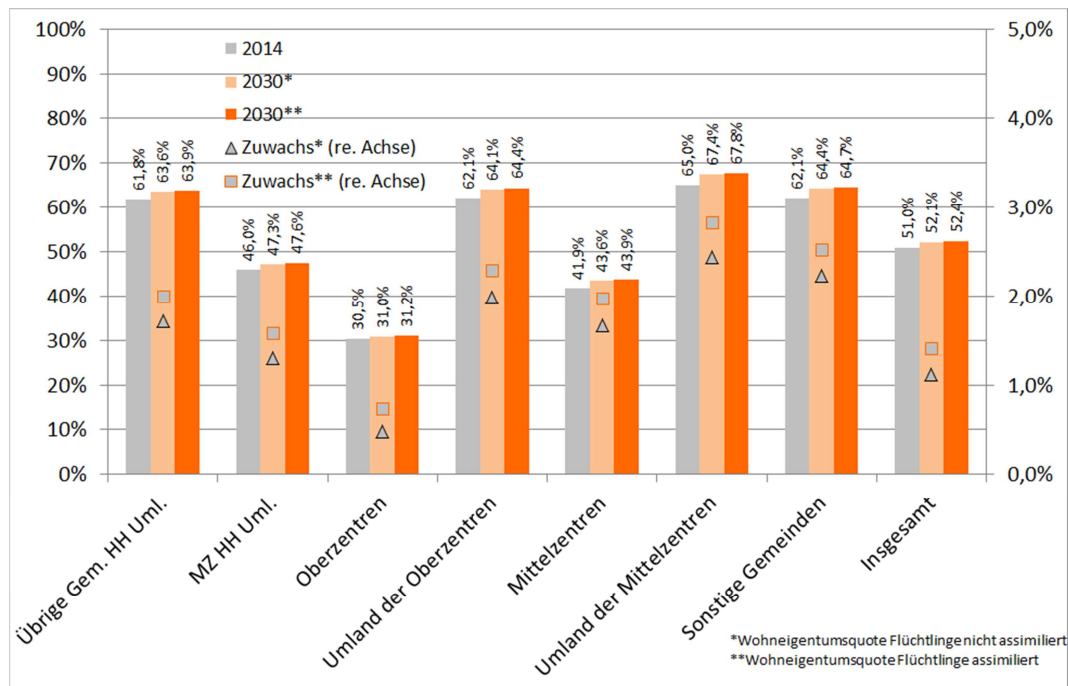
Bis zum Jahr 2030 werden sich Eigenheim- und Wohneigentumsquote nur unwesentlich verändern. Falls sich die Flüchtlinge der Jahre 2015-19 bis dahin weitgehend dem Wohnverhalten der bisherigen Einwohner angeglichen haben sollten, wird die Eigenheimquote von 56,9% im Jahr 2014 auf 59,3% im Jahr 2030 ansteigen (vgl. Abbildung 20a). Sollten bis dahin sämtliche Flüchtlinge noch in Geschosswohnungen leben, liegt die Quote mit 58,9% nur unwesentlich niedriger. Entsprechend kann die Wohneigentumsquote von 51,0% im Jahr 2014 auf 52,4% im Jahr 2030 ansteigen (vgl. Abbildung 20b). Wenn aber bis dahin sämtliche Flüchtlinge immer noch zur Miete in Geschosswohnungen leben sollten, wird die Quote mit 52,1% etwas darunter liegen.

**Abbildung 20: Gebäudeart und Wohnstatus 2014 und 2030 in Schleswig-Holstein**

**a) Eigenheimquote**



**b) Wohneigentumsquote**



**Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica**

Die hier vorgestellten Prognosen gelten unabhängig davon, welche Methodik der Neubauprognose zur Anwendung kommt. Denn sowohl die Variante „Neubaubedarf“ als auch die Variante „Neubaunachfrage“ gehen von derselben quantitativen

Zusatznachfrage aus. Sie unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der (impliziten) Ersatzquote. Die bewohnten Wohnungen werden also in beiden Verfahren gleichviele und gleichen Typs sein (Eigenheime bzw. Geschosswohnungen), wohl aber unterscheiden sich regional das Ausmaß und die Struktur des Leerstandes.

#### **4.3.2.2 Regionale Unterschiede: Ostsee und Hamburger Umland holen auf**

Die Eigenheim- und Wohneigentumsquoten unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich des Wohnverhaltens der Flüchtlinge. Weitaus größere Unterschiede ergeben sich zwischen den einzelnen Regionstypen (vgl. Abbildung 20). Generell gilt: je verstädterter eine Region ist, desto mehr Geschosswohnungen gibt es und desto niedriger fällt die Wohneigentumsquote aus. Entsprechend wohnt in den Oberzentren nur jeder dritte Haushalt im Eigenheim bzw. in den eigenen vier Wänden (28,7% Eigenheimquote/30,5% Wohneigentumsquote), in den Mittelzentren etwa jeder zweite (Hamburger Umland 44,6/46,0%; sonst 47,9%/41,9%) und überall sonst etwa zwei von drei Haushalten.

#### **Vor allem auf dem Land mehr Eigenheime und Selbstnutzer**

Die höchsten Zuwächse bis zum Jahr 2030 werden dort erwartet, wo die Quoten schon heute höher sind: im Umland der Mittel- und Oberzentren sowie in den „sonstigen“ Gemeinden wird die Eigenheimquote um etwa viereinhalb Prozentpunkte und die Wohneigentumsquote um rund zweieinhalb Punkte zulegen (Annahme: Quoten der Flüchtlinge angeglichen; vgl. Kasten 4). Landesweit ist der Zuwachs nur etwa halb so groß und in den Oberzentren liegt er mit jeweils rund einem Prozentpunkt weit unter dem Durchschnitt.

Auf der Ebene der Regionen wohnen im Jahr 2014 in den drei Oberzentren Kiel (21% Eigenheimquote /27% Wohneigentumsquote; vgl. Karte 16), Flensburg (28%/29%) und Lübeck (33%/31%) die wenigsten Haushalte im Eigenheim, aber auch die wenigsten in den eigenen vier Wänden. Die höchsten Quoten finden sich dagegen jeweils im Umland von Brunsbüttel (91%/75%), von Heide (90%/73%) sowie von Husum und von Schleswig (je 89%/70%). Dies belegt eindrucksvoll die hohe Korrelation zwischen der Wohnform „Eigenheim“ und dem Wohnstatus „Eigentümer“.

#### **Hohe Eigenheim- und Selbstnutzerquoten schwappen von Nord- zu Ostseeküste und ins Hamburger Umland**

Im Ergebnis werden die Haushalte bis 2030 in weiten Teilen der Regionen Schleswig-Holstein Nord sowie Süd-West weit überwiegend in Ein- oder Zweifamilienhäusern wohnen (80% oder mehr). Umgekehrt werden – abgesehen von den Mittel- und Oberzentren – flächendeckend nur noch in der Region Schleswig-Holstein Ost mehr als 40% der Haushalte auf dem Geschoss leben.

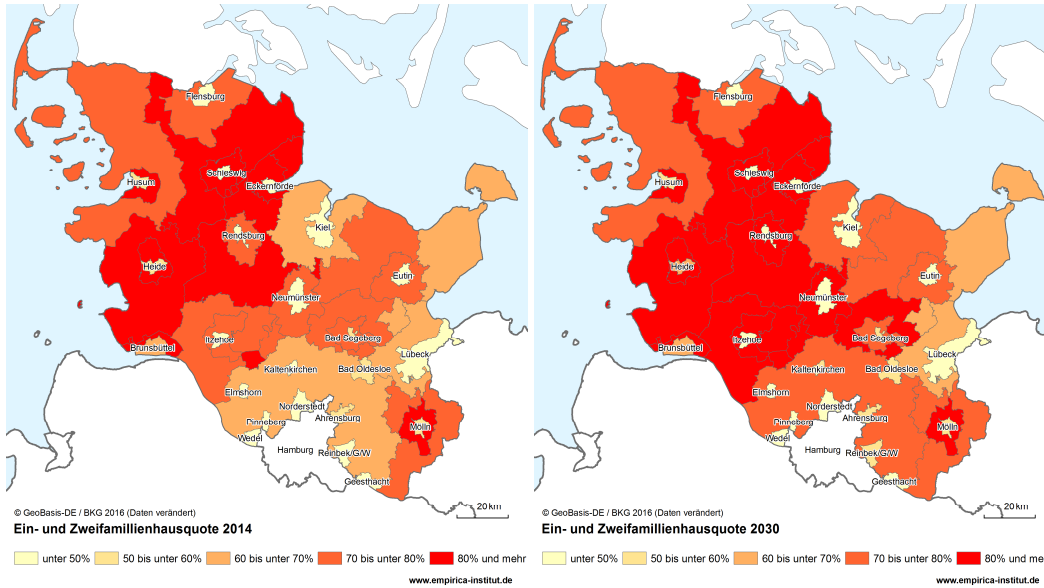
Analog zu dieser Entwicklung werden die Haushalte bis 2030 außerhalb der Mittel- und Oberzentren fast flächendeckend zu mehr als 60% Wohneigentümer sein. Ausnahme ist wiederum die Region Schleswig-Holstein Ost. Wenn man so will schwap-

pen damit die hohen Quoten von den Nordseeküsten hinüber zur Ostsee und runter ins Hamburger Umland.

**Karte 16: Gebäudeart und Wohnstatus 2014 und 2030**

**a) Eigenheimquote 2014**

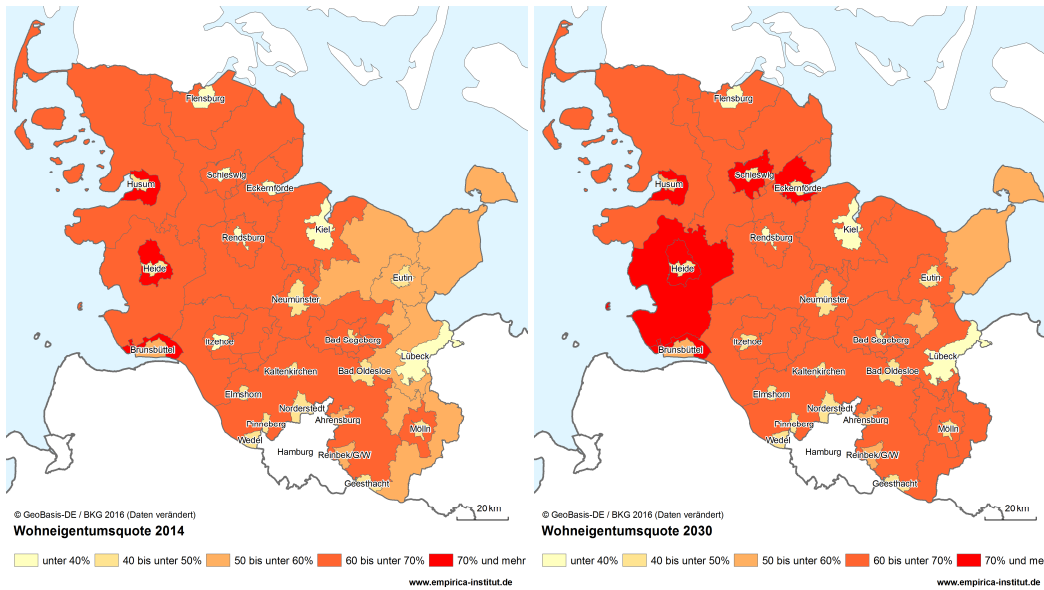
**b) Eigenheimquote 2030**



**Annahme: Verhaltensweise der Flüchtlinge angeglichen bis 2030 (vgl. Kasten 4)**

**c) Wohneigentumsquote 2014**

**d) Wohneigentumsquote 2030**



**Annahme: Eigenheim-/Wohneigentumsquote der Flüchtlinge angeglichen bis 2030 (vgl. Kasten 4)**

**Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica**

**Förderbedarf für einkommensbedingte Schwellenhaushalte**

Derzeit sind vor allem in den Ober- und Mittelzentren die Angebote für Eigenheime sehr knapp (vgl. Abbildung 26 in Kapitel 7.2). In der Folge verlassen vor allem junge Familien mittleren Einkommens die Städte in Richtung Umland. Diese Suburbanisierung könnte abgemildert werden, wenn in den Ober- und Mittelzentren das entspre-

chende Bauland mehr als bisher in ausreichendem Maße zur Verfügung stünde (vgl. Abbildung 27, Abbildung 39 und Abbildung 40 in Kapitel 5). Flankierend sollten die Konditionen der Eigenheimförderung verbessert bzw. die Förderung auf Zuschüsse umgestellt werden. Darüber hinaus könnte man die Förderung vorübergehend auch auf Haushalte leicht oberhalb der bisherigen Einkommensgrenzen ausdehnen. Denn immer mehr Haushalte der unteren Mittelschicht können sich in der aktuellen Hochpreisphase den Kauf trotz niedriger Zinsen und selbst mit Zuschüssen kaum noch leisten. Viele scheitern angesichts enorm, gestiegener Kaufpreise bereits an den Eigenkapitalforderungen der Banken bzw. des Gesetzgebers (z.B. Wohnimmobilienkreditrichtlinie).

### 4.3.3 Eigentümerstruktur der Wohnungen heute und morgen

Die aktuellsten Daten zu den Eigentumsverhältnissen im Wohnungsbestand für das Land Schleswig-Holstein liefert der Zensus 2011 (vgl. Tabelle 12). Demnach gehören zwei Drittel aller Wohnungen Privatpersonen (davon sind 2/3 selbst genutzt), ein gutes sechstel Wohneigentumsgemeinschaften (davon 55% vermietet) und ein knappes Sechstel Wohnungsunternehmen (weit überwiegend vermietet). Regional streuen die Anteile etwas: in den Zentren liegt der Anteil der Privaten unter 60%, anderswo dafür weit über dem Durchschnitt. Wohneigentumsgemeinschaften gibt es eher in den verstädterten Regionen, Wohnungsunternehmen vor allem in den Mittel- und Oberzentren (über 20%). Die häufigste Unternehmensart sind Genossenschaften (6%) und Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (7%), mit einem deutlichen Vorsprung der Privatwirtschaftlichen in den Oberzentren (16% ggü. 8%).

**Tabelle 12: Eigentümerstruktur der Wohnungen 2011 und 2015 in Schleswig-Holstein**

Gebiet	Anteil Wohnungen in Prozent									
	Privat**	WEG*	Andere***	darunter:						Summe
				1	2	3	4	5	6	
Übrige Gem. HH Uml.	74%	17%	9%	3%	1%	3%	1%	0%	0%	100%
MZ HH Uml.	53%	23%	23%	10%	0%	11%	2%	0%	1%	100%
Oberzentren	48%	21%	31%	8%	4%	16%	2%	0%	1%	100%
Umland der Oberzentren	74%	19%	8%	3%	1%	3%	1%	0%	0%	100%
Mittelzentren	59%	19%	22%	8%	2%	10%	3%	0%	1%	100%
Umland der Mittelzentren	83%	10%	7%	3%	1%	2%	1%	0%	1%	100%
Sonstige Gemeinden	78%	13%	8%	3%	1%	2%	1%	0%	1%	100%
Insgesamt 2011	66%	18%	17%	6%	2%	7%	2%	0%	1%	100%
<i>Hochrechnung Maximalwert (falls gesamter Neubau in entsprechender Kategorie)</i>										
Insgesamt 2015 bis zu...	67%	20%	19%	8%	5%	10%	5%	3%	4%	100%
Insgesamt 2020 bis zu...	68%	24%	23%	13%	9%	14%	9%	8%	8%	100%

\* Wohnungseigentumsgemeinschaft; \*\* Privatperson/-en; \*\*\* alle anderen Unternehmen

1: Genossenschaft; 2: Kommune / kommunales Wohnungsunternehmen; 3: Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen; 4: Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen; 5: Bund oder Land; 6: Organisation ohne Erwerbszweck

### Quelle: Zensus 2011 und eigene Berechnungen empirica

Hochrechnungen zu den Eigentümerstrukturen sind schwierig, da diese im Neubau nicht erfasst werden bzw. sich durch Transaktionen verändern – sei es der Verkauf von Bauträgern an Selbstnutzer und Kapitalanleger oder der Bestandshandel von Wohnungsunternehmen. Man kann jedoch Größenordnungen für einzelne Eigentübertypen ableiten, indem man rein hypothetisch unterstellt, dass der gesamte Neubau auf einen einzigen Typus entfallen ist bzw. wird. Demnach können die Privatpersonen ihren Anteil von 66% im Jahr 2011 bis 2015 um maximal einen Punkt auf 67% und bis 2020 um maximal zwei Punkte auf 68% steigern.

Wer geringere Marktanteile im Jahr 2011 hatte, könnte größere anteilige Zuwächse erreichen. Ein großer Anteil am Neubaukuchen ist aber recht unwahrscheinlich, wenn der bisherige Marktanteil eher gering war. Gleichwohl könnten umfangreiche Bestandstransaktionen die Verhältnisse durcheinander wirbeln. Dafür kommen vor allem Zukäufe Privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen in Frage. Aber selbst durch Zukäufe in der Größenordnung des Neubauvolumens von fünf oder zehn Jahren würde deren Anteil allenfalls von 7% auf 10% oder 14% steigen, was den Anteil der „Unternehmen“ von 17% auf 19% oder 23% erhöhen würde. Insgesamt ist daher auch künftig von einer eher stabilen und dispersen Struktur bei den Wohnungseigentümern auszugehen.

## 5. Vergleich mit anderen Prognosen

Im Folgenden werden die Schätzungen zum Neubaubedarf aus der vorliegenden Studie verglichen mit der Einschätzung der Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein (Staatskanzlei) vom Juni 2016, der Wohnungsmarktprognose 2030 des



BBSR (April 2015), der letzten Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2011 sowie mit verschiedenen regionalen Prognosen.

## 5.1 Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein

Die Landesplanungsbehörde schätzt einen Neubaubedarf von 122 Tsd. Wohnungen im Zeitraum 2015-30. Im Rahmen der vorliegenden Prognose wird der Bedarf von empirica mit rund 154 Tsd. dagegen deutlich höher gesehen (zum Vergleich: das BBSR schätzt den Bedarf auf 141 Tsd. Wohnungen; vgl. Tabelle 13).

Auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein<sup>43</sup> und der darauf aufgebauten Modellrechnung des Statistikamtes zur Haushaltsentwicklung hat die Landesplanungsbehörde im Juni 2016 eine Einschätzung zum Wohnungsneubaubedarf bis 2030 abgegeben. Berücksichtigt wurden dabei die Bedarfskomponenten Neubedarf (Zunahme der Zahl der Haushalte) und Ersatzbedarf (Ausgleich für Abriss und Zusammenlegung von Wohnungen) sowie eine Mobilitäts-/Leerstandsreserve. Die Landesplanungsbehörde schätzt danach den Bedarf für den Zeitraum 2015 bis 2030 auf rund 122. Tsd. neu zu bauende Wohnungen. Im Rahmen der vorliegenden Prognose wird der Bedarf von empirica mit rund 154 Tsd. dagegen deutlich höher gesehen (zum Vergleich: das BBSR schätzt den Bedarf auf 141 Tsd. Wohnungen; vgl. Tabelle 6). Da den Prognosen von empirica und der Landesplanungsbehörde dieselbe Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord zugrunde liegt, die bis 2030 einen Einwohnerzuwachs von rund 39 Tsd. erwartet, kommt die Differenz in erster Linie durch unterschiedliche Annahmen zur Haushaltsentwicklung und zu weiteren Bedarfskomponenten zustande:

1. Die Modellrechnung des Statistikamtes Nord zur Haushaltsentwicklung unterstellt gleichbleibende Haushaltsquoten bis 2030 und kommt zu dem Ergebnis, dass die Zahl der Haushalte (am Ort der Hauptwohnung) bis 2030 um rund 62 Tsd. zunehmen wird. Die empirica-Prognose nimmt eine schnellere Verkleinerung der Haushalte an und kommt im Ergebnis zu einem Anstieg der Zahl der Haushalte um rund 76. Tsd.<sup>44</sup> Darin sind bei empirica auch Nebenwohnsitze enthalten. Die mittlere Haushaltsgröße sinkt dadurch bei empirica bis zum Jahr 2030 auf 1,98 Personen und in der Modellrechnung des Statistikamtes auf 2,0 Personen (das BBSR unterstellt eine ähnlich schnelle Verkleinerung der Haushaltewie empirica).
2. In der empirica-Prognose wird darüber hinaus berücksichtigt, dass künftig immer mehr Haushalte im Eigenheim und weniger in einer Geschosswohnung wohnen wollen (vgl. Kapitel 9.1.2b). Diese Eigenheime müssen zusätzlich neu gebaut werden - spiegelbildlich stehen dafür dann Geschosswohnungen leer. Neubau wäre also allein wegen der steigenden Eigenheimquote

<sup>43</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, Juni 2016, Statistischer Bericht A I 8 – j 16 SH

<sup>44</sup> . Regional ergeben sich die größten Abweichungen in den Oberzentren Flensburg, Kiel und Lübeck sowie in den Kreisen Hztg. Lauenburg, Nordfriesland, Ostholstein und Steinburg.

erforderlich, selbst wenn die Zahl der Haushalte künftig konstant bliebe (die BBSR unterstellt sogar eine noch höhere Eigenheimquote im Neubau als empirica).<sup>45</sup>

3. Weiterhin wird in der empirica-Prognose ein höherer Ersatzbedarf für Geschosswohnungen in den Oberzentren unterstellt (Ersatzquote von jährlich 0,3% des Bestandes gegenüber 0,1% bei der Landesplanungsbehörde).<sup>46</sup>

Fazit: Der Neubaubedarf von empirica fällt höher aus als bei der Landesplanungsbehörde, weil empirica eine schnellere Haushaltsverkleinerung unterstellt. Darüber hinaus erwartet empirica vor allem außerhalb der Oberzentren einen Mehrbedarf infolge einer steigenden Eigenheimquote und in den Oberzentren einen höheren Ersatzbedarf als die Landesplanungsbehörde.

**Tabelle 13: Vergleich mit anderen Prognosen für Schleswig-Holstein**

	Landesplanung	empirica	BBSR
<b>Veränderungen 2016-20*</b>			
Zuwachs Einwohner	42.000	42.000	-400
Zuwachs Haushalte	35.700	43.600	21.700
Neubaubedarf	54.800	63.700	46.090
<b>Veränderungen 2015-30*</b>			
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%
<b>Haushaltsgröße</b>			
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.

**Quelle: Landesplanung, BBSR, und Berechnungen empirica**

## 5.2 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Die BBSR-Prognose schätzte 2015 einen Neubaubedarf von 46 Tsd. Wohnungen im Zeitraum 2016-20 (141 Tsd. Einheiten im Zeitraum 2015-30).<sup>47</sup> Im Rahmen der vor-

<sup>45</sup> Regional ergeben sich die größten Abweichungen in den vier Oberzentren (hier schätzt empirica weniger Bedarf) bzw. in den Hamburg fernen Kreisen (hier schätzt empirica mehr Bedarf). In den vier Hamburger Umlandkreisen unterscheiden sich dagegen beide Prognosen kaum.

<sup>46</sup> Daneben wird die Ersatzquote auf den wachsenden Wohnungsbestand und nicht nur auf den Bestand des Jahres 2014 bezogen. Allerdings wird der Ersatzbedarf nur auf Wohnungen in Wohngebäuden bezogen (Landesplanungsbehörde: auch auf Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen). Diese beiden Effekte wirken konträr, sind aber jeweils sehr klein und heben sich in etwa gegenseitig auf.

<sup>47</sup> Vgl. <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html?nn=1146094>.

liegenden Prognose wird der Bedarf mit rund 64 Tsd. (154 Tsd. bis 2030) dagegen etwas höher gesehen (vgl. Tabelle 13).

Hinter den Differenzen stecken folgende Effekte:

1. Das BBSR erwartet bis zum Jahr 2030 einen Rückgang um knapp 9 Tsd. Einwohner im Unterschied zu einem Zuwachs um rund 39 Tsd. Einwohner bei der Prognose des Statistikamtes Nord, die empirica und die Landesplanungsbehörde zugrunde legen.<sup>48</sup> Der Unterschied liegt darin, dass die BBSR-Prognose die erhöhten Flüchtlingszahlen seit 2014 noch nicht erfassen konnte, da das Basisjahr der Bevölkerungsprognose 2012 ist.
2. Darauf aufbauend wird folgerichtig ein kleinerer Zuwachs an Haushalten um nur rund 48 Tsd. gegenüber 76 Tsd. Haushalten bei empirica prognostiziert (Statistikamt Nord: 62 Tsd.).
3. Die Ursache liegt dagegen **nicht** in einem abweichenden Tempo der **Verkleinerung der Haushalte**: hier gehen BBSR wie auch empirica von einem Rückgang um 0,08 Personen pro Haushalt im Zeitraum 2015-30 aus (Statistikamt Nord: -0,06 Personen).
4. Darüber hinaus schätzt das BBSR einen Einfamilienhausanteil im Neubau von 69%, während empirica diese Quote nur bei 53% sieht.

Fazit: Angesichts der höheren Zuwächse bei den Haushalten (+30 Tsd. bei empirica gegenüber BBSR) erscheint die Differenz beim Neubaubedarf eher gering (+13 Tsd. bei empirica gegenüber BBSR). Diese geringe Differenz – also nahezu ähnlich hoher Bedarf trotz geringerem Haushaltszuwachs – dürfte durch die höhere Einfamilienhausquote in der BBSR-Neubauprognose zu erklären sein: bei der BBSR wohnen bis zum Jahr 2030 mehr Haushalte (erstmalig) im Eigenheim – spiegelbildlich stehen bei der BBSR dadurch aber implizit auch mehr Geschosswohnungen leer.

### 5.3 Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein aus 2011

Die 2011er Prognose schätzte einen Neubaubedarf von 30 Tsd. Wohnungen im Zeitraum 2016-20. Im Rahmen der vorliegenden Prognose wird der Bedarf mit rund 64 Tsd. dagegen deutlich höher gesehen.

Die Berechnungen im Rahmen der Studie „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025“ aus dem Jahr 2011 konnten die steigende Zuwanderung aus dem Ausland, insbesondere von Flüchtlingen damals nicht voraussehen. Entsprechend ging die damalige Studie von einem Rückgang der Einwohnerzahl um gut viertausend im Zeitraum 2010-15 aus (vgl. Zeile 1 in Tabelle 14). Tatsächlich ist die Bevölkerung bis 2015 um knapp 62 Tsd. gestiegen (Zeile 4). Deswegen wurde der Neubaubedarf erheblich unterschätzt – da hilft es im Nachhinein wenig, dass die tatsäch-

<sup>48</sup> Vgl. [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download\\_ROP2035/DL\\_ROP2035\\_uebersicht.html;jsessionid=02781E1B41E6D90D2D481EC066721D43.live11293?nn=444934](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download_ROP2035/DL_ROP2035_uebersicht.html;jsessionid=02781E1B41E6D90D2D481EC066721D43.live11293?nn=444934).

liche Zahl der Fertigstellungen im Zeitraum 2010-15 fast punktgenau der veralteten Prognose entspricht.

**Tabelle 14: Demographische Veränderungen und Neubaubedarf**

Zeitraum	Veränderung in Tsd.		Neubaubedarf in Tsd. WE
	Einwohner	Haushalte	
<b>2011er Prognose</b>			
2010-15	-4	34	53
2016-20	-11	14	30
2021-25	-28	-4	13
<b>neue Prognose</b>			
2010-15*	62	59	53
2016-20	42	44	64
2021-25	-9	13	39

\* Ist-Werte

Achtung: der Zeitraum 2010-15 umfasst sechs Jahre, die anderen Zeiträume nur fünf Jahre. Außerdem sinkt der Neubaubedarf im Zeitablauf: würde man anstelle von 2016-20 den Zeitraum 2015-19 betrachten, läge der Neubaubedarf bei 78 statt 64 Tsd. Einheiten.

**Quelle: Statistikamt Nord, Mikrozensus und Berechnungen empirica**

Vergleicht man die beiden Prognosen für den Zeitraum 2016-20 (Zeilen 2 und 5), dann werden jetzt gut 53 Tsd. mehr Einwohner erwartet als damals (+42 Tsd. statt -11 Tsd.), daraus resultiert dann auch ein größerer Anstieg der Zahl der Haushalte um knapp 30 Tsd. (+44 Tsd. statt +14 Tsd.). Soweit ergeben sich Unterschiede zwischen alter und neuer Prognose allein wegen der höheren Zuwanderung. Allerdings kommen bei der Bedarfsprognose weitere Unterschiede hinzu: Obwohl jetzt „nur“ 30 Tsd. zusätzliche Haushalte prognostiziert werden, wird der Neubaubedarf um 34 Tsd. stärker nach oben korrigiert. Dieser Zusatzeffekt dürfte aus zwei Faktoren resultieren: zum einen verursacht die Binnenwanderung Leerstand in Abwanderungsregionen bei gleichzeitig höherem Neubaubedarf in den Zuwanderungsregionen. Zum anderen unterscheiden sich die Prognosen für die Haushaltszahlen nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ: Wegen der stärkeren Zuwanderung junger Menschen – insbesondere aus dem Ausland - steigt vor allem auch die Zahl der jungen, unter 45-jährigen Haushalte und damit die Zahl der jungen Familien. Dieser Personenkreis fragt im suburbanen Raum eher Eigenheime und weniger Geschosswohnungen nach bzw. sucht im urbanen Raum als Flüchtling eher Wohnungen im ohnehin schon knappen unteren Marktsegment.

#### 5.4 Hansestadt Lübeck

Die Prognose der Hansestadt Lübeck schätzte einen Neubaubedarf von 3.900 Wohnungen im Zeitraum bis 2025. Im Rahmen der vorliegenden Prognose wird der Bedarf mit rund 9.100 dagegen deutlich höher gesehen.

Die Studie „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2015-2030“ der Hansestadt Lübeck (Herbst 2015) unterstellt für den Zeitraum 2015-29 einen Zuwachs der Einwohnerzahlen um fünf Tsd. Personen gegenüber etwa sechs Tsd. in der vorliegenden Studie. Zusammen mit einer etwas geringer angenommenen Verkleinerung der Haushalte (-0,01 Personen gegenüber -0,04) wird dort entsprechend ein geringerer Zuwachs der Zahl der Haushalte erwartet als in der vorliegenden Studie (+3.541 gegenüber +7.369).

Aufbauend auf diesen Daten schätzt der „Wohnungsmarktbericht 2015“ der Hansestadt Lübeck (Oktober 2015) einen Neubaubedarf von insgesamt 3.900 Wohnungen bis 2025 (davon 2/3 im Geschoss – genauso wie im empirica-Modell). Abweichend davon wird in der vorliegenden Studie für denselben Zeitraum ein Bedarf von rund 9.100 Einheiten geschätzt – das sind mehr als doppelt so viele Wohnungen. Die Hauptursache für die Differenz von 5.200 Wohnungen dürfte in der höheren Zunahme der Zahl der Haushalte im empirica-Modell zu finden sein. Unter Berücksichtigung dieser Differenz bleibt noch eine Lücke zwischen den beiden Prognosen von knapp 1.400 Wohnungen im Zeitraum 2015-25. Dessen Ursache dürfte dann auf die abweichende Methodik zurückzuführen sein: während empirica einen jährlichen Ersatzbedarf von 0,1% bei Eigenheimen bzw. 0,3% bei Geschosswohnungen berücksichtigt, orientiert sich das Lübecker-Modell an einer zu schaffenden Fluktuationsreserve von 1,5%.

Vergleicht man die Lübecker Prognosen nicht mit den Schätzungen für den Wohnungsbedarf, sondern mit den hier alternativ auch vorgelegten Schätzungen zur Nachfrage, dann fällt die methodisch bedingte Rest-Differenz kleiner aus. So liegt die Nachfrageschätzung für Lübeck im empirica-Modell bei knapp 8.300 Einheiten. Abzüglich der Unterschiede in den Haushaltszahlen verbleibt damit nur noch ein Unterschied zu den Prognosen der Hansestadt von 600 Einheiten im Zeitraum 2015-25. Das sind gerade einmal 60 Einheiten pro Jahr.

## 5.5 Metropolregion Hamburg aus 2015

Die Studie „Wohnungsmärkte aus der Metropolregion Hamburg“ des HWWI (2015) basiert auf der Bevölkerungsprognose des BBSR (April 2015) und unterstellt daher für die Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein und Segeberg optimistischere Entwicklungen bzw. für die Städte Lübeck und Neumünster sowie den Kreis Stormarn pessimistischere Entwicklungen als in der hier verwendeten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord (vgl. Tabelle 15). Lediglich für die Kreise Pinneberg und Steinburg werden ähnliche Entwicklungen unterstellt. Insofern sind die weiteren Ergebnisse der HWWI-Studie nur sehr eingeschränkt vergleichbar. Das ist aber unproblematisch, da dort auch keine quantitativen Entwicklungen für die Zahl der Haushalte oder den Neubaubedarf veröffentlicht werden.

**Tabelle 15: Bevölkerungswachstum 2015-2030**

	Statistik-Nord	BBSR/HWWI
Lübeck, Hansestadt, Kreisfreie Stadt	>2,5%	-5 bis 0%
Neumünster, Kreisfreie Stadt	-5 bis 0%	-10 bis -5%
Dithmarschen, Kreis	-10 bis -5%	-5 bis 0%
Herzogtum Lauenburg, Kreis	0 bis 2,5%	>2,5%
Ostholstein, Kreis	-5 bis 0%	0 bis 2,5%
Pinneberg, Kreis	>2,5%	>2,5%
Segeberg, Kreis	0 bis 2,5%	>2,5%
Steinburg, Kreis	-5 bis 0%	-5 bis 0%
Stormarn, Kreis	>2,5%	0 bis 2,5%

Quelle: Statistikamt Nord und HWWI/BBSR

Unabhängig von den Problemen der quantitativen Vergleichbarkeit stellt die HWWI-Studie fest, dass sich die Wohnungsnachfrage in Lübeck und Neumünster eher unterdurchschnittlich entwickeln wird. Zwar sieht die Bevölkerungsprognose des Statistikamtes Nord zumindest für Lübeck ein Wachstum, aber dennoch wird sich die Nachfrage auch in der hier vorliegenden empirica-Prognose für Lübeck (und erst Recht für Neumünster) künftig ungünstiger entwickeln als für die beiden anderen Oberzentren Kiel und Flensburg.

## 6. Vergleich mit alternativer Methode „Neubaunachfrage“

Dieses Kapitel analysiert die regionale *Neubaunachfrage*, wie sie sich aus den demographischen Effekten im Zusammenspiel mit einer *qualitativen Zusatznachfrage* ergibt und vergleicht die Ergebnisse mit dem in Kapitel 4 geschätzten *Neubaubedarf*. Die qualitative Zusatznachfrage wird auf Basis einer von empirica entwickelten Methode empirisch geschätzt und versteht sich als Alternative oder Weiterentwicklung zum Konzept des normativen Ersatzbedarfs. Detaillierte Ergebnisse für alle Regionen finden sich im Tabellenanhang.

### 6.1 Methodische Anmerkungen: Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Leerstand und parallele Neuproduktion werden zum gewohnten Bild. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.

Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer Methodik, die einen vorgegebenen Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Insbesondere unterstellt sie einen Ersatzbedarf, der annahmegemäß aus einem physisch-technischen Verschleiß der Wohnungen resul-

tiert. Dessen Ausmaß wird normativ festgelegt – ohne empirische Ableitung, meist bei 0,1% (Eigenheime) bis 0,3% (Geschosswohnungen) des Bestandes. Berechnet werden also nur ein Bedarf und keine Nachfrage. Nachfrage ist nur der Bedarf, der durch eine Kauf- oder Mietentscheidung am Markt wirksam wird.<sup>49</sup> Entsprechend muss z.B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung durch (Ersatz-)Neubau ersetzt werden: Einerseits haben nicht alle Nachfrager ausreichend Kaufkraft für einen Neubau. Andererseits entsteht Neubaunachfrage nicht erst, wenn Wohnungen verschlissen sind, sondern schon dann, wenn sich die Präferenzen der Nachfrager ändern (z.B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard).

### Neue Methode: Nachfrageprognose statt Bedarfsprognose

Bei der neuen Methode steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die sie suchen.

Insbesondere variiert die qualitative Zusatznachfrage zeitlich (auch: konjunkturell) und regional. Damit ist sie – anders als der normative Ersatzbedarf – kein fester Anteil am Wohnungsbestand. Die tatsächlichen **Bestimmungsfaktoren** werden in dieser Studie auf Basis von Regressionsschätzungen empirisch untersucht (Schätzmodell s. Anhang).

## 6.2 Ergebnisübersicht: Nach 2020 weniger Wohnungen nachgefragt

Im Folgenden wird die Neubaunachfrage unter Berücksichtigung der empirisch geschätzten qualitativen Zusatznachfrage in Schleswig-Holstein verglichen mit dem Neubaubedarf, wie er sich unter Bezug auf den normativ gesetzten Ersatzbedarf ergäbe. Die demographisch bedingte, quantitative Zusatznachfrage ist in beiden Varianten identisch.

Insgesamt beläuft sich die Neubaunachfrage in den Jahren 2015 bis 2030 landesweit auf gut 177 Tsd. Wohnungen gegenüber 154 Tsd. Wohnungen bei der Ermittlung eines Neubaubedarfs – eine Differenz von gut 23 Tausend Einheiten. Das erscheint zunächst recht viel, aber

- die Differenz betrifft vor allem die **kurze und lange Frist** (Zeiträume 2015-19 und 2025-29; vgl. Tabelle 16), mittelfristig (2020-24) liefern beide Ansätze recht ähnliche Gesamtwerte.
- Darüber hinaus finden sich in allen Jahren erhebliche **regionale Unterschiede**
- sowie Unterschiede hinsichtlich der neu zu bauenden **Wohnungstypen**.

---

<sup>49</sup> Ein Beispiel: Durst erhöht den Bedarf nach Wasser und nach Wein; aber erst zusammen mit Präferenzen und Kaufkraft ergibt sich aus dem Bedarf eine Nachfrage nach Wasser oder Wein.

**Tabelle 16: Neubaunachfrage und Differenz zum Bedarf nach Regionstypen in Schleswig-Holstein**

Regionstyp	Teilregion	2015-19			2020-24			2025-29			2015-30		
		Insg.	darunter:		Insg.	darunter:		Insg.	darunter:		Insg.	darunter:	
			EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH
Umland Hamburg	Übrige Gemeinden	2.328	1.429	899	1.352	1.097	255	1.447	876	571	1.689	1.111	578
	Mittelzentren	2.170	1.008	1.162	1.194	807	387	1.232	696	537	1.510	823	687
	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>4.498</b>	<b>2.437</b>	<b>2.061</b>	<b>2.546</b>	<b>1.904</b>	<b>642</b>	<b>2.680</b>	<b>1.572</b>	<b>1.108</b>	<b>3.200</b>	<b>1.934</b>	<b>1.265</b>
Ober- zentren*	Oberzentren	3.400	911	2.489	2.144	829	1.316	2.143	772	1.370	2.531	830	1.701
	Umland der OZ	2.077	946	1.130	882	525	357	545	209	335	1.117	531	585
	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>5.476</b>	<b>1.857</b>	<b>3.619</b>	<b>3.026</b>	<b>1.354</b>	<b>1.673</b>	<b>2.687</b>	<b>982</b>	<b>1.706</b>	<b>3.648</b>	<b>1.361</b>	<b>2.287</b>
Mittel- zentren*	Mittelzentren	1.357	624	733	631	420	211	640	290	350	850	428	422
	Umland der MZ	1.098	485	613	451	259	192	269	100	170	581	268	313
	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>2.455</b>	<b>1.108</b>	<b>1.346</b>	<b>1.082</b>	<b>679</b>	<b>403</b>	<b>909</b>	<b>389</b>	<b>520</b>	<b>1.431</b>	<b>696</b>	<b>735</b>
Sonstige Gemeinden	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>4.957</b>	<b>2.293</b>	<b>2.664</b>	<b>2.187</b>	<b>1.286</b>	<b>901</b>	<b>1.604</b>	<b>617</b>	<b>987</b>	<b>2.808</b>	<b>1.335</b>	<b>1.473</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>17.386</b>	<b>7.696</b>	<b>9.691</b>	<b>8.841</b>	<b>5.222</b>	<b>3.619</b>	<b>7.880</b>	<b>3.560</b>	<b>4.320</b>	<b>11.087</b>	<b>5.326</b>	<b>5.760</b>
	<b>Insg. Summe</b>	<b>86.931</b>	<b>38.479</b>	<b>48.453</b>	<b>44.206</b>	<b>26.111</b>	<b>18.095</b>	<b>39.401</b>	<b>17.801</b>	<b>21.600</b>	<b>177.388</b>	<b>85.221</b>	<b>92.166</b>

**Jährliche Differenz Neubaunachfrage gegenüber –bedarf (negative Werte = Nachfrage geringer)**

Regionstyp	Teilregion	2015-19			2020-24			2025-29			2015-30		
		Insg.	darunter:		Insg.	darunter:		Insg.	darunter:		Insg.	darunter:	
			EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH
Umland Hamburg	Übrige Gemeinden	32	-51	83	16	-58	74	433	43	390	182	-17	199
	Mittelzentren	-131	-19	-111	-133	-22	-112	254	73	181	18	16	2
	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>-98</b>	<b>-70</b>	<b>-28</b>	<b>-118</b>	<b>-80</b>	<b>-38</b>	<b>687</b>	<b>116</b>	<b>571</b>	<b>200</b>	<b>-1</b>	<b>201</b>
Ober- zentren*	Oberzentren	-457	-8	-449	-449	-5	-444	12	111	-99	-275	39	-313
	Umland der OZ	451	66	385	204	2	201	173	-6	180	262	17	245
	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>-6</b>	<b>58</b>	<b>-64</b>	<b>-246</b>	<b>-3</b>	<b>-243</b>	<b>186</b>	<b>105</b>	<b>80</b>	<b>-12</b>	<b>56</b>	<b>-68</b>
Mittel- zentren*	Mittelzentren	119	34	85	45	14	31	233	60	173	133	36	97
	Umland der MZ	304	41	263	141	-1	142	111	-9	120	178	9	170
	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>423</b>	<b>74</b>	<b>349</b>	<b>187</b>	<b>13</b>	<b>173</b>	<b>344</b>	<b>51</b>	<b>293</b>	<b>311</b>	<b>44</b>	<b>267</b>
Sonstige Gemeinden	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>1.449</b>	<b>230</b>	<b>1.219</b>	<b>687</b>	<b>36</b>	<b>651</b>	<b>798</b>	<b>61</b>	<b>737</b>	<b>952</b>	<b>102</b>	<b>850</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>insgesamt p.a.</b>	<b>1.768</b>	<b>293</b>	<b>1.475</b>	<b>510</b>	<b>-33</b>	<b>544</b>	<b>2.014</b>	<b>333</b>	<b>1.681</b>	<b>1.451</b>	<b>202</b>	<b>1.249</b>
	<b>Insg. Summe</b>	<b>8.840</b>	<b>1.465</b>	<b>7.375</b>	<b>2.551</b>	<b>-167</b>	<b>2.718</b>	<b>10.072</b>	<b>1.666</b>	<b>8.406</b>	<b>23.215</b>	<b>3.229</b>	<b>19.986</b>

Annahme: Flüchtlinge nur in Geschosswohnungen

\*ohne Hamburger Umland

**Quelle: Berechnungen empirica**

So liegen die Schätzwerte für Nachfrage und Bedarf bei Eigenheimen in allen drei betrachteten Zeiträumen recht nahe beieinander (landesweit max. 10% Abweichung), während die Werte bei Geschosswohnungen stärker voneinander abweichen (min. 18%). Außerdem ist die geschätzte Nachfrage in den demographisch schrumpfenden Regionen höher als der geschätzte Bedarf – ein Symptom, das auch auf den Regionalkonferenzen bestätigt wurde (vgl. letzter Absatz von Abschnitt 7.6). Diese Unterschiede sind nicht zufällig, sondern sehr wohl ursächlich in der Definition und der Methodik der qualitativen Zusatznachfrage begründet:

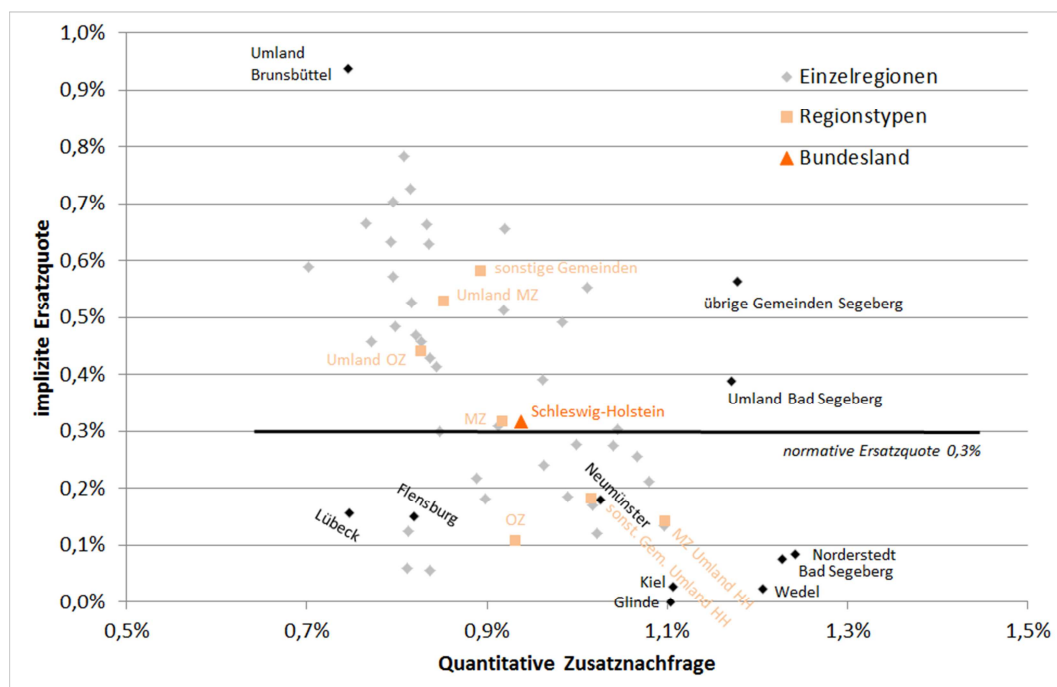
- Hoher Neubau in der kurzen Frist (Zeitraum 2015-19) verjüngt den Bestand und mindert daher in der **mittleren Frist** (Zeitraum 2020-24) die qualitative Zusatznachfrage; langfristig (Zeitraum nach 2025) normalisiert sich die Nachfrage dann und entfernt sich deswegen wieder von den Bedarfswerten.
- In Schrumpfungsregionen wird wenig gebaut, so dass (zahlungskräftige) Nachfrager im bestehenden Angebot schlechter Wohnungen finden, die ih-



ren Präferenzen entsprechen. In der Folge ist die qualitative Zusatznachfrage dort **regional höher** als der normative Ersatzbedarf, wo die quantitative Zusatznachfrage geringer ist (eine gedachte Trendlinie in Abbildung 21 wäre negativ geneigt und zentrumsferne Gemeinden liegen dort oberhalb der 0,3%-Linie).

- Eigenheime sind offensichtlich „haltbarer“ als Geschosswohnungen. In der Folge ist die qualitative Zusatznachfrage nach Eigenheimen geringer als die nach anderen **Wohnungstypen** wie eben Geschosswohnungen. Die als geringer angenommene Ersatzquote von 0,1% gegenüber 0,3% bei Geschosswohnungen wird also von der Nachfrageschätzung bestätigt.

**Abbildung 21: Implizite Ersatzquote und Quantitative Zusatznachfrage pro Wohnung im Bestand in den Jahren 2015 bis 2019**



**Quelle: Berechnungen empirica**

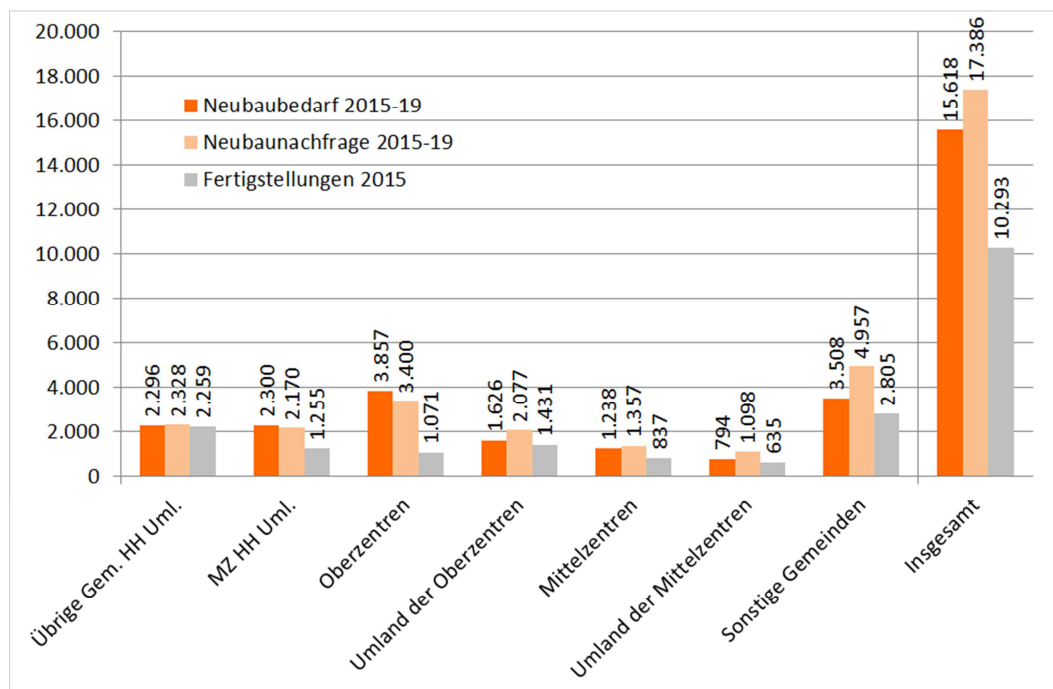
Angesichts der aktuellen Marktanspannung führen aber beide Verfahren zu dem eindeutigen Ergebnis, dass aktuell und in der nahen Zukunft weitaus mehr Neubau erforderlich ist als in den 2020er Jahren. Übereinstimmend führen zudem beide Varianten zu dem Ergebnis, dass derzeit weit mehr Wohnungen gebaut werden müssen als die aktuelle Fertigstellungsstatistik aufweist (vgl. Abbildung 2). Damit ist aber auch der Nachholbedarf in der jüngsten Zeit weiter erheblich gestiegen.

### 6.3 Regionale Unterschiede: Mehr Geschosswohnungen in den Zentren

Im Folgenden wird vorzugsweise wieder die Nachfrage bzw. der Bedarf für die kurze Frist im Zeitraum 2015-19 verglichen. Denn hier ist das erforderliche Bauvolumen sowohl am höchsten als auch am besten prognostizierbar. In späteren Jahren hängt viel von der künftigen Binnen- und Außenwanderung sowie vom künftigen Nachfrageverhalten der Flüchtlinge ab. Diese drei Parameter sind derzeit noch eher schlecht prognostizierbar.

#### Abbildung 22: Vergleich Neubaubedarf, Neubaunachfrage und aktuelle Fertigstellungen in Schleswig-Holstein

Jährliche Anzahl Wohneinheiten



Quelle: Berechnungen empirica

Als Ergebnis der Abweichungen zwischen Ersatzbedarf und qualitativer Zusatznachfrage kommt es in einzelnen Regionstypen zu teils erheblich unterschiedlichen Prognosen (vgl. Abbildung 22). In den Oberzentren (-12% bzw. -457 WE) sowie in den Mittelzentren des Hamburger Umlands (-6%/-131 WE) liegt die prognostizierte Neubaunachfrage deutlich unterhalb des prognostizierten Neubaubedarfs. Andererseits werden in den Regionstypen „sonstige Gemeinden“ (+41%/1.449 WE), Umland der Mittelzentren (+38%/304 WE) und Umland der Oberzentren (+28%/451 WE) für die Neubaunachfrage höhere Werte als für den Neubaubedarf prognostiziert. Landesweit (+11%/1.768 WE) sowie in den Mittelzentren (+10%/119 WE) liegen die Nachfrageprognosen im Zeitraum 2015 bis 2019 weniger weit über den Bedarfprognosen, in den übrigen Gemeinden des Hamburger Umlands (+1%/32 WE) sogar nahezu gleichauf. Die aktuellen Fertigstellungen fallen dagegen in allen Regionstypen niedriger aus als die Schätzungen für Bedarf bzw. Nachfrage – mit Ausnahme wiederum der übrigen Gemeinden im Hamburger Umland.

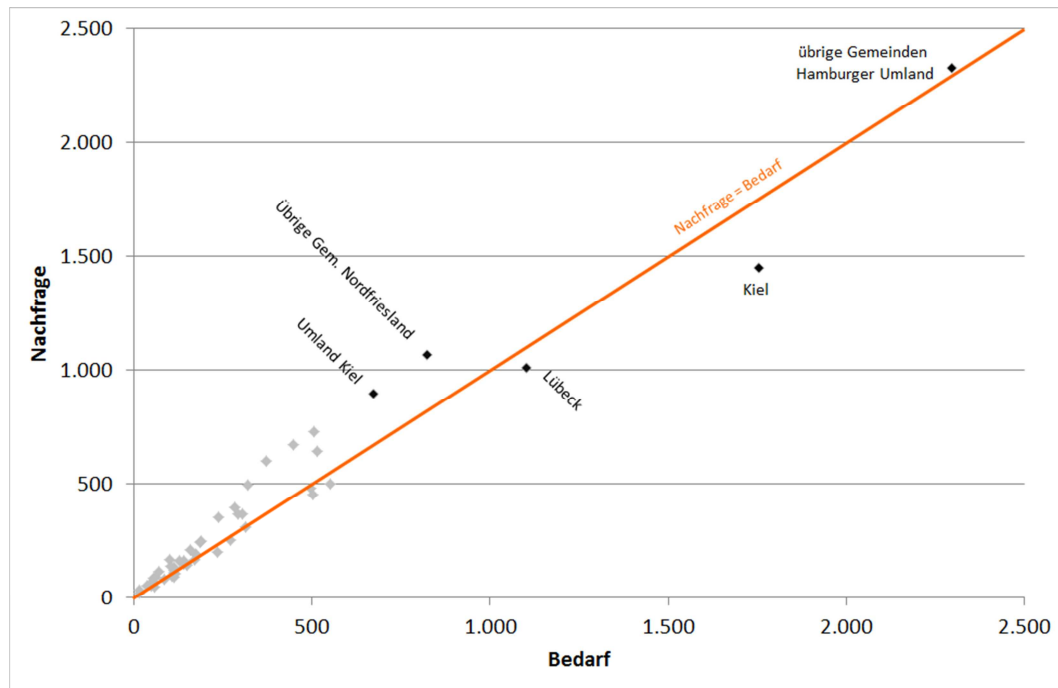
### **Nachfrage nach Wohnungen insgesamt**

Auf der Regionsebene liegen im Zeitraum 2015-19 die prognostizierten Werte für Neubaunachfrage (6,1 WE pro Tsd. Einwohner jährlich) und Neubaubedarf (5,5) zum Teil noch viel deutlicher auseinander als bei den zusammengefassten Regionstypen. Am weitesten klaffen beide Schätzwerte im Umlands von Brunsbüttel (Nachfrage 8,0 ggü. Bedarf 4,2) und von Eutin (7,6 ggü. 4,6) auseinander, gefolgt von den übrigen Gemeinden in Dithmarschen (7,4 ggü. 4,6) und dem Umland von Schleswig (6,7 ggü. 4,1); hier liegt die geschätzte Nachfrage jeweils um mehr als zweieinhalb Wohneinheiten je Tsd. Einwohner jährlich höher als der Bedarf. Anders die Situation in Kiel (5,9 ggü. 7,1), Wedel (6,1 ggü. 7,1), und dem Umland von Glinde (5,1 ggü. 6,2). In diesen Gemeinden liegt die geschätzte Nachfrage jeweils um mindestens eine Wohneinheit je Tsd. Einwohner jährlich niedriger als der Bedarf.

Zum unterschiedlichen Ergebnissen kommen auch beide Methoden hinsichtlich der Regionen mit der höchsten relativen Knappheit (gemessen pro Tsd. Einwohner): beim Bedarf sind dies die beiden Hamburger Umlandgemeinden Norderstedt (Nachfrage 6,5/Bedarf 7,2) und Wedel (6,1/7,1) sowie Kiel (5,9/7,1) – bei der Nachfrage dagegen die Wohnungsmarktregionen „übrigen Gemeinden“ Nordfrieslands (8,2/6,3) und Ostholsteins (8,1/5,6). Hinsichtlich der absoluten Knappheit liefern jedoch beide Methoden durchaus vergleichbare Ergebnisse (vgl. Abbildung 23). Demnach müssen auf der Regionsebene die meisten Wohnungen in Kiel gebaut werden (Nachfrage 1.450/Bedarf 1.754 p.a.), gefolgt von Lübeck (1.011/1.102), den Teilräumen Nordfrieslands (1.068/823) und dem Kieler Umland (897/673). Detaillierte Ergebnisse für alle Regionen finden sich im Tabellenanhang.

**Abbildung 23: Regionen-Vergleich Neubaubedarf und -nachfrage 2015-19**

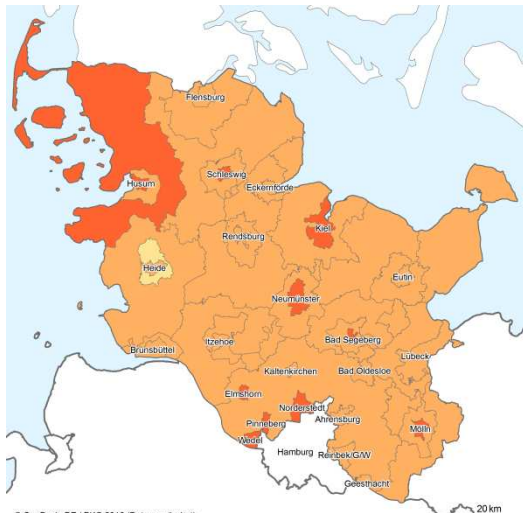
Jährliche Anzahl Wohneinheiten



Quelle: Berechnungen empirica

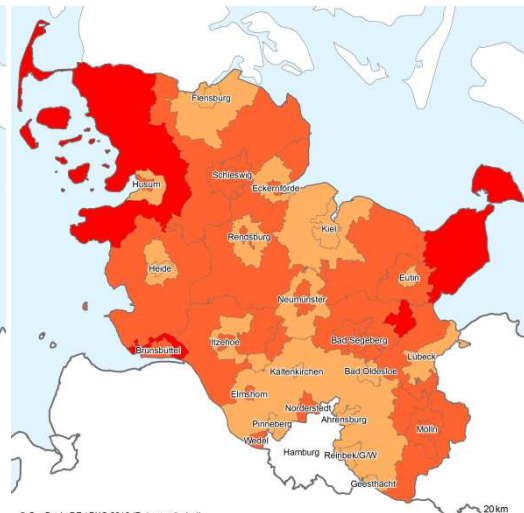
**Karte 17: Vergleich Neubaubedarf und -nachfrage 2015 bis 2019**

**a) Neubaubedarf insgesamt**



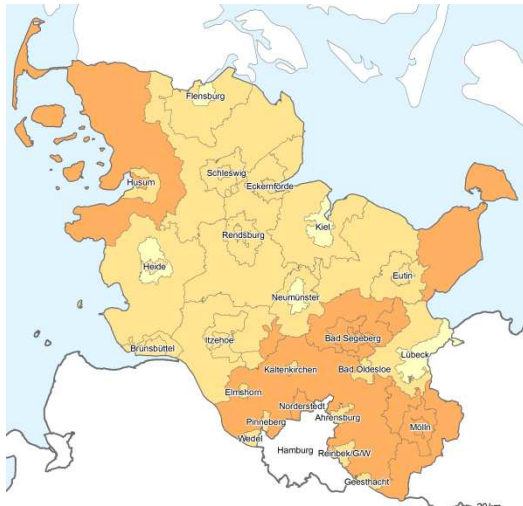
© GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert)  
**Neubaubedarf pro Tsd. Einwohner - Mittelwert 2015-2019**  
 unter 2    2 bis unter 4    4 bis unter 6    6 bis unter 8    8 und mehr  
 www.empirica-institut.de

**b) Neubaunachfrage insgesamt**



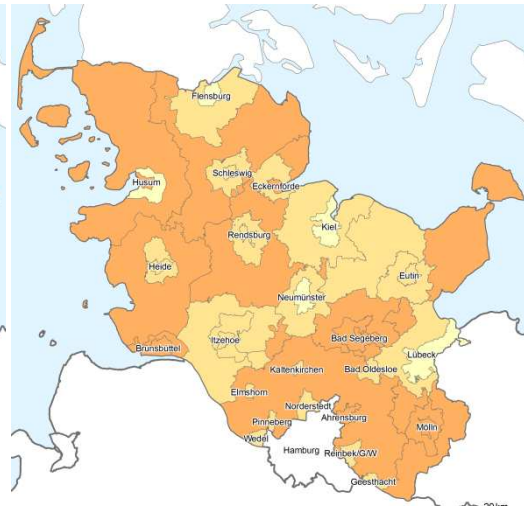
© GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert)  
**Neubaunachfrage pro Tsd. Einwohner - Mittelwert 2015-2019**  
 unter 2    2 bis unter 4    4 bis unter 6    6 bis unter 8    8 und mehr  
 www.empirica-institut.de

**c) Neubaubedarf EZFH**



© GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert)  
**Neubaubedarf pro Tsd. Einwohner - Mittelwert 2015-2019 (EZFH)**  
 unter 2    2 bis unter 3    3 bis unter 4    4 bis unter 5    5 und mehr  
 www.empirica-institut.de

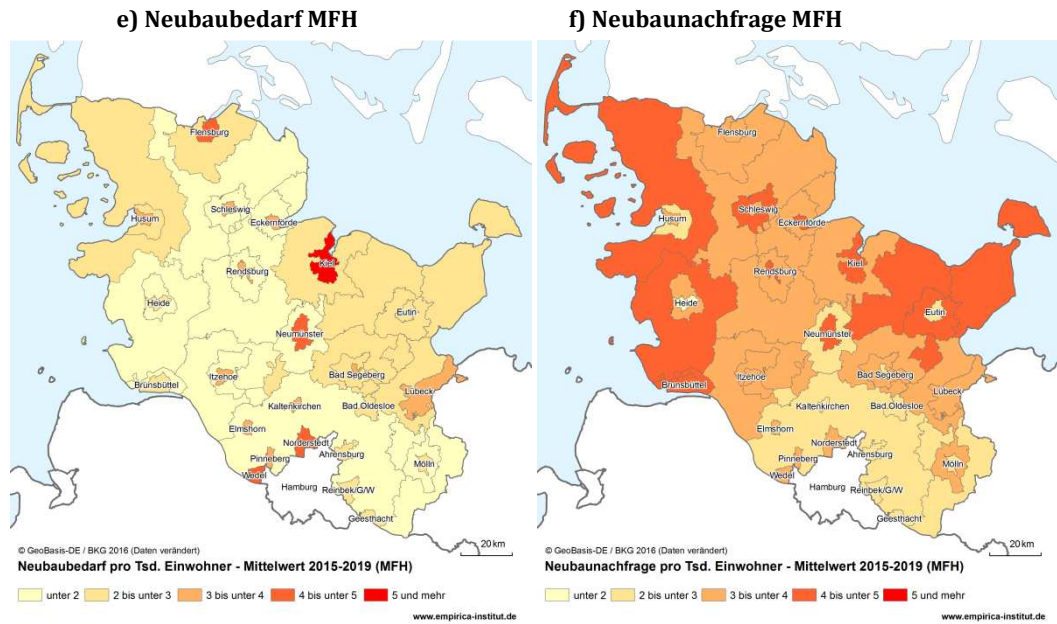
**d) Neubaunachfrage EZFH**



© GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert)  
**Neubaunachfrage pro Tsd. Einwohner - Mittelwert 2015-2019 (EZFH)**  
 unter 2    2 bis unter 3    3 bis unter 4    4 bis unter 5    5 und mehr  
 www.empirica-institut.de

...

...



**Annahme: Ohne Angleichung der Verhaltensweise von Flüchtlingen bzw. erst nach 2019 (vgl. Kasten 4)**

**Quelle: Berechnungen empirica**

### Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Die Prognose für die Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern fällt landesweit geringfügig höher aus als für den Neubaubedarf. So beläuft sich der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,1% Ersatzquote) im Zeitraum 2015-19 auf jährlich 7.403 Wohnungen (jährlich 2,6 Wohnungen pro Tsd. Einwohner), die Nachfrage aber auf 7.696 Wohnungen (2,7 jährlich pro Tsd. Einwohner).

Die höchste relative Nachfrage (pro Tsd. Einwohner) besteht in Teilen Nordfrieslands (Nachfrage 4,0/Bedarf 3,7) und Segebergs (3,7/3,5), gefolgt vom Möllner (3,7/3,5) und Bad Segeberger Umland (3,6/3,5) – das sind auch die Spitzenreiter bei der Bedarfsprognose. Die niedrigste Nachfrage wird für die vier Oberzentren Kiel (1,2/1,3), Lübeck (1,5/1,4), Flensburg (1,7/1,7) und Neumünster (1,8/1,8) geschätzt, dort ist auch der Bedarf an Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern am niedrigsten.

### Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Prognose für die Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen fällt landesweit höher aus als für den Neubaubedarf. So beläuft sich der Bedarf unter den getroffenen Annahmen (0,3% Ersatzquote) im Zeitraum 2015-19 auf jährlich 8.216 Wohnungen (jährlich 2,8 Wohnungen pro Tsd. Einwohner), die Nachfrage aber auf 9.691 Wohnungen (3,4 jährlich pro Tsd. Einwohner).

Die höchste relative Nachfrage besteht im Umland von Brunsbüttel (Nachfrage 4,9/Bedarf 1,8) und im Mittelzentrum Rendsburg (4,9/3,6) – demgegenüber ist der

Bedarf am höchsten in Kiel (4,7/5,8), Neumünster (4,3/4,5) und Wedel (3,6/4,5). Die niedrigste Nachfrage wird für Heide (2,0/2,4) sowie die „sonstigen“ Gemeinden im Hamburger Umland (2,0/1,8) und Pinnebergs (2,1/1,6) geschätzt. Der Bedarf wiederum ist im Umland von Mölln (3,2/1,6) und von Eckernförde (3,1/1,7) am niedrigsten. Auch hier liefern jedoch beide Methoden hinsichtlich der absoluten Knappheit wieder durchaus vergleichbare Ergebnisse (vgl. Tabellenanhang).

## **7. Kommunalbefragung und Regionalkonferenzen: Die Wahrnehmung der Situation vor Ort**

Für eine Wohnungsmarktprognose ist es von großer Bedeutung, Informationen aus erster Hand zur lokalen Entwicklung der Wohnungsmärkte sowie zum wohnungspolitischen Handeln zu erhalten. In Abstimmung mit dem Städteverband Schleswig-Holstein und dem Schleswig-Holsteinischen Gemeindetag wurde deshalb eine Befragung der Kommunen durchgeführt. Weiterhin wurden in drei „Regionalkonferenzen“ vor Ort in Kiel, Rendsburg und Norderstedt erste Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose und Kommunalbefragung vorgestellt und mit Vertreterinnen und Vertretern von Kommunen, Bauträgern, Sparkassen und Verbänden diskutiert. Die Ergebnisse und Anregungen aus den Konferenzen sind in diesen Bericht eingeflossen.

### **7.1 Methodik und Rücklaufquote**

Im Rahmen der Kommunalbefragung wurden alle Kommunen mit mehr als 1.000 Einwohner per Mail angeschrieben. Parallel wurden die Kommunen vom Städteverband Schleswig-Holstein und dem Schleswig-Holsteinischen Gemeindetag über deren personalisierten Verteiler benachrichtigt. Die Online-Umfrage hatte zunächst eine vierwöchige Frist. Diese wurde um weitere zwei Wochen verlängert. Hierzu wurden alle Kommunen, die noch nicht geantwortet hatten, erneut angeschrieben. Damit auch für alle Regionstypen eine ausreichende Anzahl an Kommunen vertreten war, wurden weitere elf Kommunen telefonisch nachgefasst.

**Tabelle 17: Rücklaufquote Kommunalbefragung**

Region	Anzahl Stichprobe	Anzahl Rücklauf	Rücklaufquote Kommunen	Rücklaufquote Einwohner gewichtet*
<b>Gesamt</b>	<b>362</b>	<b>100</b>	<b>28%</b>	<b>61%</b>
Oberzentren	4	4	100%	100%
Umland der Oberzentren	56	16	29%	44%
Hamburger Umland	85	17	20%	48%
Mittelzentren im Hamburger Umland	11	7	64%	60%
Mittelzentren	10	6	60%	72%
Umland der Mittelzentren	37	13	35%	53%
Sonstige	159	37	23%	34%

\*Hier wurde die Einwohnerzahl der antwortenden Kommunen auf die insgesamt mögliche Einwohnerzahl Schleswig-Holsteins bzw. des Regionstyps bezogen.

### Quelle: Kommunalbefragung, Statistikamt Nord, empirica

Insgesamt wurden 100 Fragebögen vollständig ausgefüllt. Darunter sind elf Kommunen mit weniger als 1.000 Einwohnern und neun Ämter, die für alle amtsangehörigen Gemeinden gesammelt die Antworten abgegeben haben. Beide werden in die folgenden Analysen einbezogen. Bei mehrfachen Eingaben zu einer Kommune wurde – wenn keine anderen Absprachen bestanden – diejenigen Antworten mit den meisten beantworteten Teilfragen gewählt. Insgesamt liegt die Rücklaufquote bei 28%. Damit werden rd. 61% der Bevölkerung in Schleswig-Holstein abgedeckt (vgl. Tabelle 17). Alle Oberzentren haben an der Umfrage teilgenommen. Das Hamburger Umland und die „sonstigen Regionen“ sind leicht unterrepräsentiert. Eine starke Differenzierung der regionalen Verteilung ist Abbildung 43 im Anhang zu entnehmen.

### Pre-Test des Fragebogens

Der Fragebogen wurde vorab in einem Pre-Test mit insgesamt zwei Kommunen getestet. Es wurden lediglich kleinere Veränderungen vorgeschlagen, die nach Absprache mit dem Auftraggeber in den Online-Fragebogen eingepflegt wurden. Insgesamt wurde der 2010 bereits erprobte Fragebogen der letzten Kommunalbefragung nur leicht verändert, um eine weitgehende Vergleichbarkeit der Werte zu gewährleisten (vgl. Fragebogen im Anhang). Die Vergleiche sind dennoch aufgrund des (regional) unterschiedlichen Rücklaufs nur eingeschränkt aussagefähig.

## 7.2 Lokales Wohnungsangebot

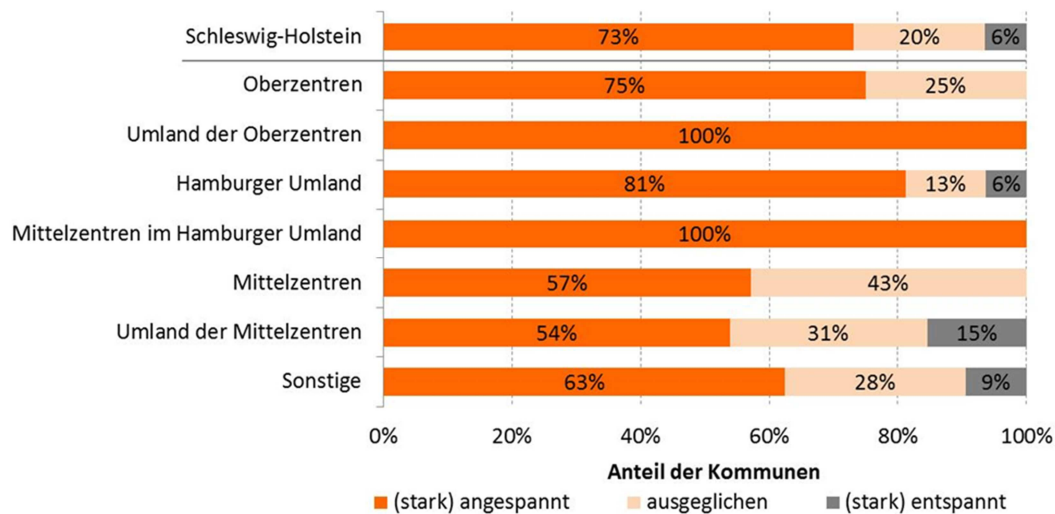
### Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat stark zugenommen

Die Wohnungsmarktlage in den Kommunen Schleswig-Holsteins ist in 73% der Kommunen angespannt oder stark angespannt (vgl. Abbildung 24). Nur in 6% der Kommunen ist der Markt (stark) entspannt. Damit hat sich die Situation seit der



Kommunalbefragung aus dem Jahr 2010 sichtbar verschärft. Damals war nur knapp ein Viertel der Kommunen von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen.<sup>50</sup>

**Abbildung 24: Regionale Wohnungsmarktlage**



\*N=94

#### Quelle: Kommunalbefragung und empirica

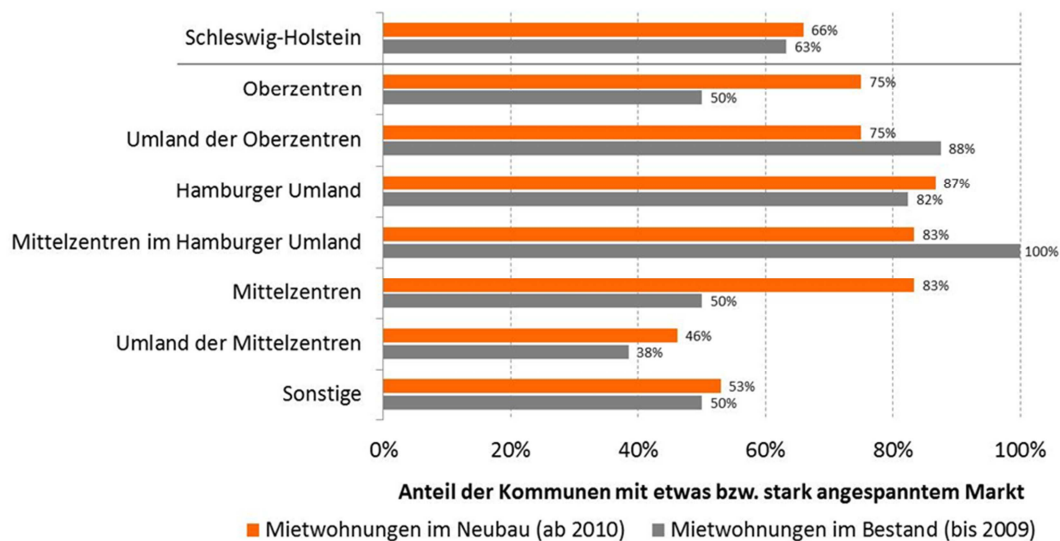
Besonders angespannt wird die Situation im Umland der Oberzentren sowie im Hamburger Umland inkl. Mittelzentren wahrgenommen. Gerade im Umland der Oberzentren scheint die Situation sich auffallend verschärft zu haben (2010: 19% und 2016: 100% (stark) angespannt). Aber auch die Mittelzentren im Hamburger Umland geben zu 100% an, einen (stark) angespannten Wohnungsmarkt zu haben (2010: 44%). Unter den Oberzentren gibt es alleine in Neumünster einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Die restlichen drei geben an, dass die Situation (stark) angespannt ist. Die Mittelzentren und das Umland der Mittelzentren schätzen die eigene Lage als ausgeglichen bis angespannt ein. Auch hier hat die Anspannung im Vergleich zu 2010 allerdings zugenommen. Die Gruppe der „Sonstigen“ gibt zu rd. 63% an, einen angespannten Wohnungsmarkt zu haben. 2010 waren es noch 19%.

#### Mietwohnungsmarkt zieht ebenfalls an

Das Segment der Mietwohnungen ist in fast zwei Drittel der Kommunen etwas bzw. stark angespannt (vgl. Abbildung 25). Wo noch 2010 die weit überwiegende Zahl der Kommunen von ausgeglichenen bzw. entspannten Marktverhältnissen (76%) geprägt war, ist heute in 66% der Kommunen der Markt für Neubauwohnungen und in 63% der Kommunen der Markt für Bestandswohnungen angespannt.

<sup>50</sup> Alle Verweise auf die Befragung 2010 beziehen sich auf die Quelle: IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2011): Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025.

**Abbildung 25: Regionaler Anteil mit (stark) angespannter Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt**



\*N=99 bzw. 100

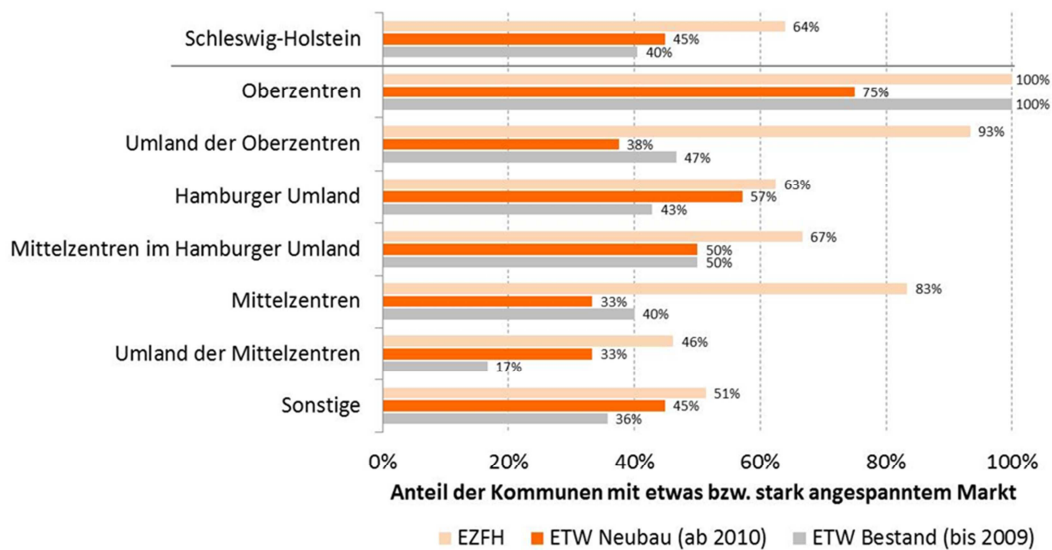
#### Quelle: Kommunalbefragung und empirica

Das Hamburger Umland inkl. Mittelzentren hat am häufigsten eine angespannte Marktlage. Dieses Ergebnis wurde bereits 2010 festgestellt: Von den damalig 78% der Mittelzentren im Hamburger Umland geben heute beim Neubau 100% eine angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt an. Unter dem Landesschnitt rangieren nur Mietwohnungen im Umland der Mittelzentren und in den „sonstigen Gemeinden“ sowie Mietwohnungen im Bestand der Mittel- und Oberzentren. In letzteren geben zwei von vier (Lübeck und Neumünster) an, dass der Mietwohnungsmarkt für Bestandswohnungen ausgeglichen ist.

#### Markt für ETW und EZFH ist erheblich angespannter als 2010

Der Markt für ETW und EZFH ist ebenfalls erheblich angespannter als noch 2010. Nur in 21% der Kommunen war der Markt für neugebaute ETW in 2010 angespannt. In 2016 ist dies bereits in 45% der Kommunen der Fall (vgl. Abbildung 26). Der Markt für EZFH ist sogar in 64% der Kommunen angespannt im Vergleich zu 24% in 2010.

In allen Oberzentren sind die Märkte für ETW im Bestand und EZFH angespannt. Dies gilt – erneut mit Ausnahmen von Neumünster – auch für den Markt der neugebauten ETW. Im Umland der Oberzentren sticht besonders der Markt für EZFH hervor. Die Suburbanisierungstendenzen wirken sich besonders auf diesen Teilmarkt aus. Erwartungsgemäß haben auch die Mittelzentren und deren Umland einen merklich angespannteren Markt für EZFH.

**Abbildung 26: Regionaler Anteil mit (stark) angespanntem Markt für ETW und EZFH**

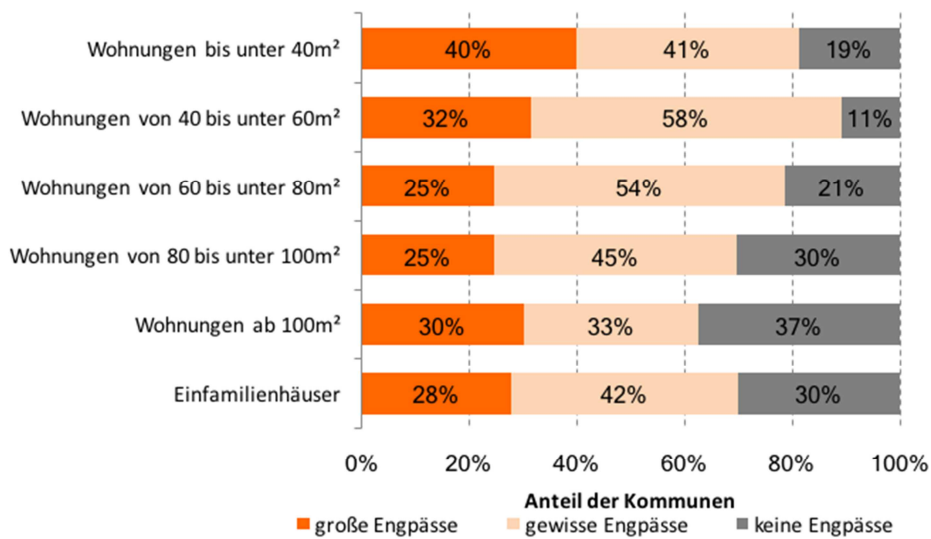
\*N=94 bis 99

**Quelle: Kommunalbefragung und empirica**

### Kleinere Wohnungen werden in angespannten Märkten häufiger nachgefragt

In fast allen Wohnungsgrößen sind deutliche Engpässe erkennbar (vgl. Abbildung 27). Gewisse bis große Engpässe gibt es besonders bei kleineren Wohnungen. Je größer die Wohnungen werden, desto seltener werden die angegebenen Engpässe. Hintergrund ist, dass die kleineren Wohnungen eher in teuren Märkten nachgefragt werden, weil sie trotz hoher Quadratmetermieten eine erschwingliche Gesamtmiete aufweisen (bezogen auf das jeweilige Haushaltsbudget). Je angespannter der Markt, desto höher die Nachfrage nach kleineren Wohnungen.

An kleinen Wohnungen mangelt es deshalb besonders in Oberzentren. Bis auf Neumünster sehen hier alle Oberzentren große Engpässe. Im restlichen Schleswig-Holstein sind die angegebenen Engpässe merklich geringer. Bei Wohnungen mit 40 bis unter 60 m<sup>2</sup> sehen besonders Oberzentren, das Umland der Oberzentren sowie das Hamburger Umland inklusive Mittelzentren überproportional große Engpässe – also die angespannten Wohnungsmarktregionen. Große Familien-Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> werden besonders häufig im Umland der Oberzentren und den „sonstigen Gemeinden“ vermisst (vgl. Abbildung 44 im Anhang).

**Abbildung 27: Angebotsengpässe nach Wohnungsgröße**

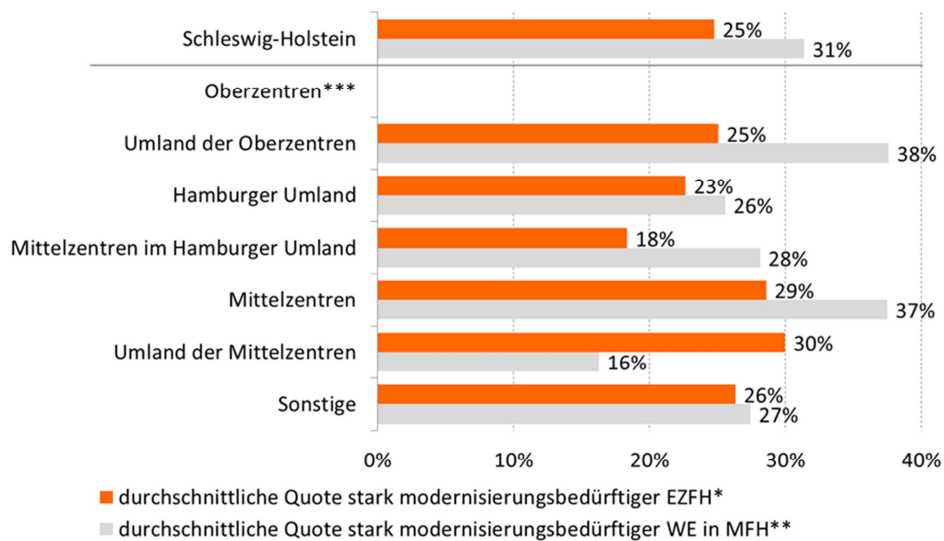
\*N=90 bis 98

Zusätzlich zu den in Abbildung 6 dargestellten Angeboten wurden in einer Kommune große Engpässe bei energetisch modernisierten Wohnungen und Studentenwohnheimen angegeben (Flensburg und Heide).

**Quelle: Kommunalbefragung und empirica**

### Anteil des modernisierungsbedürftigen Wohnungsbestands ist gestiegen

Nach Ansicht der Kommunen weisen im Mittel 25% der EZFH und 31% der MFH in Schleswig-Holstein einen nicht zeitgemäßen Zustand auf (vgl. Abbildung 28). 2010 waren es noch 15% der Wohnungen EZFH und 22% der MFH. Insgesamt werden Wohnungen in MFH häufiger als modernisierungsbedürftig eingeschätzt als Wohnungen in EZFH.

**Abbildung 28: Regionale Anteile stark modernisierungsbedürftiger Wohnungen**

\* Gewichtet mit dem Wohnungsbestand an EZFH.

\*\* Gewichtet mit dem Wohnungsbestand an MFH.

\*\*\*Fallzahl zu gering.

N=77

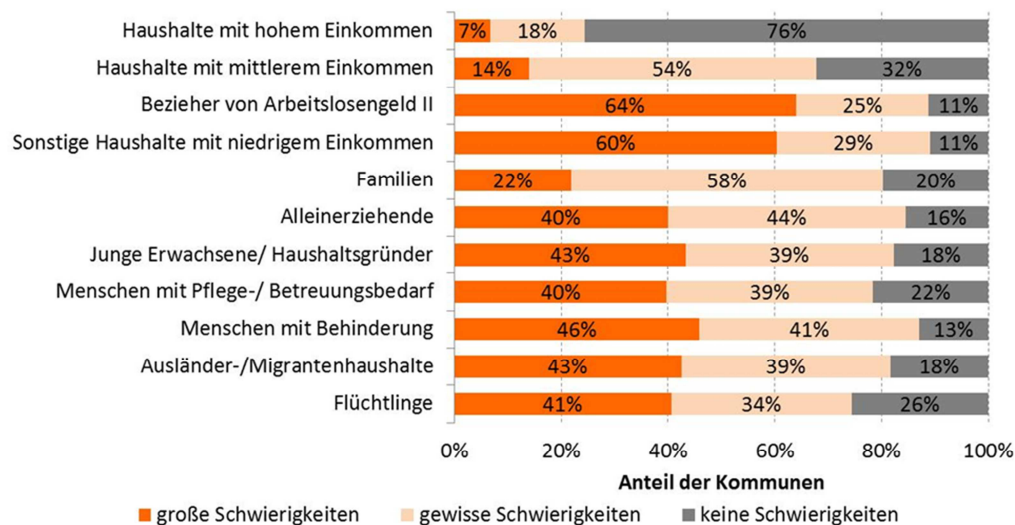
### Quelle: Kommunalbefragung und empirica

Modernisierungsbedarf gibt es im Vergleich zu ganz Schleswig-Holstein besonders im Umland der Oberzentren und in den Mittelzentren. Bereits 2010 gaben die Mittelzentren eine durchschnittliche Quote von 19% modernisierungsbedürftiger EZFH an. Das Umland der Oberzentren hatte 2010 eine durchschnittliche Quote von 12% und lag damit nur leicht über dem Landesschnitt. Die durchschnittliche Quote modernisierungsbedürftiger MFH ist von 18% in 2010 auf 38% im Umland der Oberzentren und von 24% in 2010 auf 37% in den Mittelzentren gestiegen. Im Gegensatz zu 2010 sind die Mittelzentren im Hamburger Umland nicht auffällig.

## 7.3 Lokale Wohnungsnachfrage

### Niedrigeinkommensbezieher haben die größten Versorgungsprobleme

Die größten Schwierigkeiten in Schleswig-Holstein haben Bezieher von Arbeitslosengeld II sowie sonstige Haushalte mit niedrigem Einkommen (vgl. Abbildung 29). Haushalte mit hohem und mittlerem Einkommen haben hingegen weniger Probleme. Trotzdem geben immerhin mehr als die Hälfte der Kommunen an, dass mittlerweile sogar Haushalte mit mittlerem Einkommen gewisse Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben.

**Abbildung 29: Haushaltsgruppen mit Problemen bei der Wohnraumversorgung in Schleswig-Holstein**

\* Zusätzlich wurden verschuldete Haushalte, Mehrgenerationen-Haushalte, Familien mit vier oder mehr Kindern im ALG-II Bezug und Wohnungslose als Gruppen mit großen Versorgungsschwierigkeiten genannt.

\*N=93 bis 98

#### Quelle: Kommunalbefragung und empirica

Niedrigeinkommensbezieher haben überproportional häufig im Hamburger Umland inklusive Mittelzentren und im Umland der Oberzentren große Versorgungsschwierigkeiten. Die Oberzentren schätzen die Lage etwas entspannter ein. Dies liegt vermutlich daran, dass dort der Bestand an gefördertem Wohnraum deutlich höher ist als im restlichen Schleswig-Holstein (vgl. Abbildung 45 im Anhang).

#### Familien und Alleinerziehende haben überwiegend gewisse Schwierigkeiten

Landesweit werden Familien erstaunlicherweise nicht zu den Haushaltsgruppen mit den größten Versorgungsschwierigkeiten gezählt. Möglicherweise liegt dies darin begründet, dass Familien eher bereit sind, ins Umland zu ziehen bzw. bereits dorthin verdrängt wurden. Trotzdem geben über die Hälfte der Kommunen an, dass Familien gewisse Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben. Dies sehen auch 100% der Oberzentren so. Alleinerziehende haben in 40% der Kommunen große Schwierigkeiten - überproportional in Mittelzentren im Hamburger Umland (vgl. Abbildung 45 im Anhang).

#### Jüngere wollen in die Oberzentren

Junge Erwachsene und Haushaltsgründer haben in 43% der Kommunen große Versorgungsschwierigkeiten. Mit Ausnahme von Neumünster betrifft dies alle Oberzentren. Einen großen Anteil haben hier Studierende, die sich für die Ausbildung in den Oberzentren einfinden. Aber auch über die Hälfte der Orte im Umland der Oberzentren spürt den Nachfragedruck der jüngeren Generation (vgl. Abbildung 45).

### **Ältere haben Versorgungsprobleme in ländlicheren Regionen**

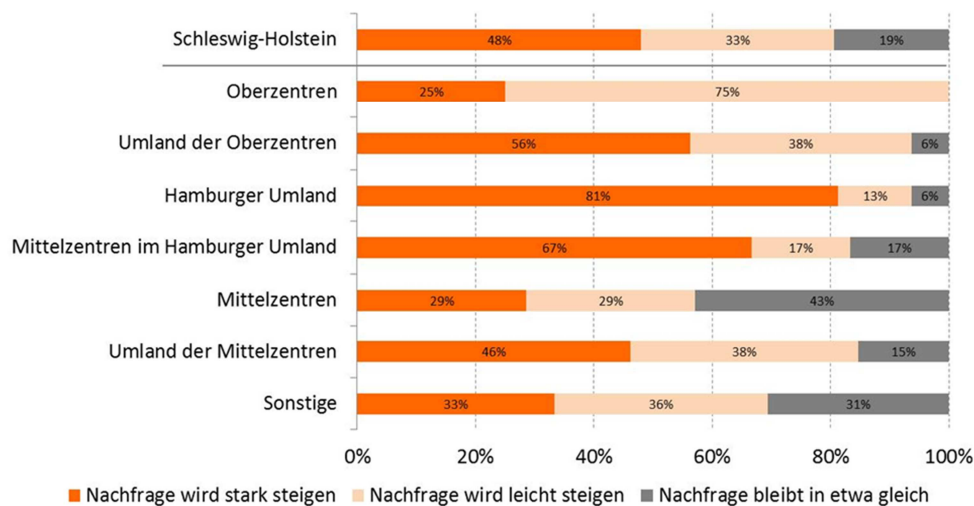
Menschen mit Pflege-/Betreuungsbedarf haben in 40% der Kommunen große Schwierigkeiten. Dies betrifft nicht die Oberzentren. Hier ist offensichtlich eine ausreichende Infrastruktur vorhanden. Erhebliche Probleme gibt es offenbar im Umland der Oberzentren und in den „sonstigen Regionen“ (vgl. Abbildung 45 im Anhang). Dort wohnen gerade diejenigen Älteren in nicht barrierefreien Häusern, die im Falle der Pflegebedürftigkeit besonders große Versorgungsprobleme bekommen.

### **Ausländer, Migranten und Flüchtlinge haben ein Versorgungsproblem**

Ausländer- und Migrantenhaushalte sowie Flüchtlinge haben in über 40% der Kommunen Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt. Besonders häufig sind große Versorgungsschwierigkeiten für Ausländer- und Migrantenhaushalte im Hamburger Umland inklusive Mittelzentren und im Umland der Oberzentren. In den Mittel- und Oberzentren werden am häufigsten gewisse Schwierigkeiten genannt. Flüchtlinge können sich besonders häufig schlecht in den Mittelzentren des Hamburger Umlands versorgen (vgl. Abbildung 45 im Anhang).

### **Nachfrage wird aus Sicht der Kommunen weiter steigen**

In den nächsten fünf Jahren erwarten 81% der Kommunen eine (stark) steigende Nachfrage (vgl. Abbildung 30). 2010 wurde nur in 44% der Kommunen eine Nachfragesteigerung erwartet. Die Annahmen zur künftigen Nachfrageentwicklung unterscheiden sich zwischen den Regionen. Alle Oberzentren erwarten eine steigende Nachfrage (2010: 75%). Auch das Hamburger Umland geht in 94% der Kommunen von einer Nachfragesteigerung aus. Bereits 2010 wurde eine Nachfragesteigerung besonders häufig in diesen Regionen prognostiziert, allerdings waren es weniger Kommunen (69%). Einen besonders starken Anstieg gibt es im Umland der Oberzentren: Heute gehen 94% der Kommunen von einer Nachfragesteigerung aus; 2010 waren es nur 32%. Einzig die Mittelzentren gehen in 43% von einer gleichbleibenden Nachfrage aus.

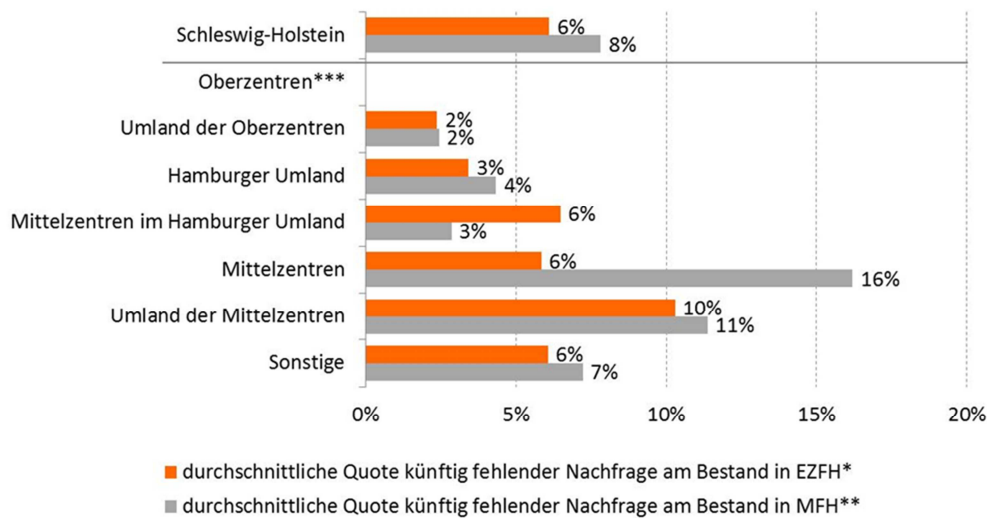
**Abbildung 30: Zukünftige Entwicklung der Nachfrage aus Sicht der Regionen**

\*N=98

**Quelle: Kommunalbefragung und empirica****Qualitativer Zusatzbedarf trotz regional sinkender Nachfrage**

Die Kommunen gehen gleichzeitig davon aus, dass es für 6% aller Ein- und Zweifamilienhäuser und sogar für 8% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aufgrund fehlender Qualität in den kommenden zehn Jahren keine Nachfrage mehr geben wird. Je weniger angespannt der Wohnungsmarkt, desto höher ist dieser Anteil – insbesondere bei Mehrfamilienhäusern. Umgekehrt ist in den Mittelzentren im Hamburger Umland der Anteil der fehlenden Nachfrage für Ein- und Zweifamilienhäuser geringer als bei Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 31). Gerade in ländlichen Regionen ist daher die zusätzliche qualitative Nachfrage von enormer Bedeutung – dies wurde auch auf den Regionalkonferenzen betont.



**Abbildung 31: Regionale Anteile von Wohnungen mit in den nächsten 10 Jahren qualitativ fehlender Nachfrage**

\* Gewichtet mit dem Wohnungsbestand an EZFH.

\*\* Gewichtet mit dem Wohnungsbestand an MFH.

\*\*\*Fallzahl zu gering.

N=77

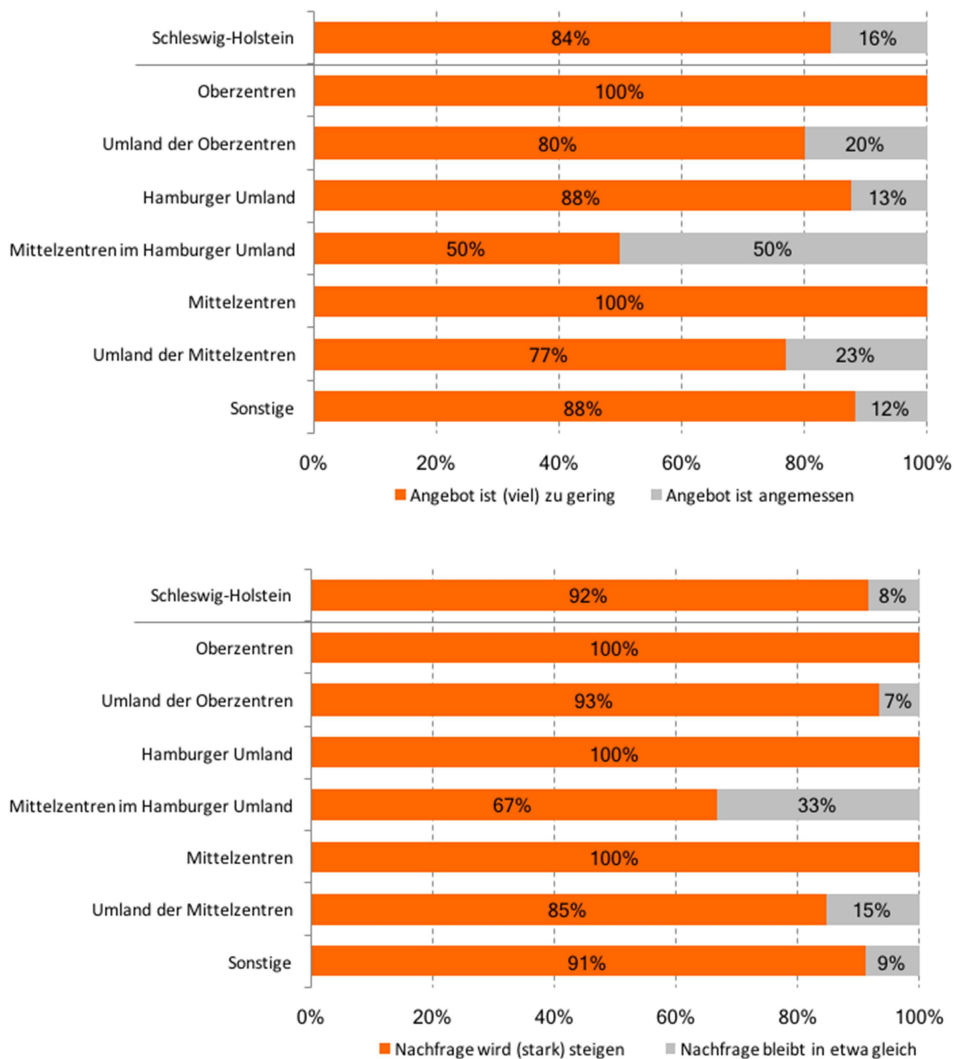
**Quelle: Kommunalbefragung und empirica**

## 7.4 Schwerpunktthemen

### 7.4.1 Wohnraum für Ältere

#### Knappheit an altengerechten Wohnungen wird noch zunehmen

Altengerechte Wohnungen sind in ganz Schleswig-Holstein knapp. In 84% der Kommunen ist das Angebot bereits heute (viel) zu gering. 2010 waren es 77% der Kommunen. In den restlichen 16% der Kommunen gibt es ein angemessenes Angebot an barrierefreien und -armen Wohnungen für Ältere. Besonders hohe Angebotsengpässe gibt es in den Ober- und Mittelzentren, die per Definition Versorgungsfunktion für ihr Umland haben. Zukünftig wird die Nachfrage eher noch zunehmen. 92% der Kommunen gehen von einer leicht bzw. stark steigenden Nachfrage aus. Dies gilt wiederum besonders für die Ober- und Mittelzentren, aber auch für alle Kommunen im Hamburger Umland (vgl. Abbildung 32).

**Abbildung 32: Regionales Angebot an altengerechten Wohnungen und erwartete zukünftige Nachfrage**

\*N=95

**Quelle: Kommunalbefragung und empirica****Schaffung eines bezahlbaren und bedarfsgerechten Angebots wird gefordert**

Diese Ergebnisse wurden auch auf den Regionalkonferenzen bestätigt. Wichtig sei allerdings, dass altengerechte Wohnungen bedarfsgerecht sein müssen. Ein Umbau nach DIN-Vorschriften gehe hingegen oftmals am eigentlichen Bedarf vorbei (z.B. höhenverstellbares Waschbecken für blinden Bewohner). Gleichzeitig würden sich durch die DIN-Vorschriften die Mietflächen und damit die Mietkosten erhöhen. Bedarfsgerechte Anpassungen „on demand“ sind daher besser geeignet.

Der genaue quantitative Bedarf in einer Kommune ist allerdings unklar:

- Teilweise berichten Kommunen vom Wegzug Älterer aufgrund des fehlenden altersgerechten Angebots. Dies mag auch daran liegen, dass in ländliche-

ren Gemeinden de facto Geschosswohnungen und nicht zwangsläufig barrierefreie Wohnungen fehlen. Denn Ältere ziehen oftmals dann weg, wenn sie sich verkleinern wollen, weil Haus und Garten ihnen zu groß geworden sind.

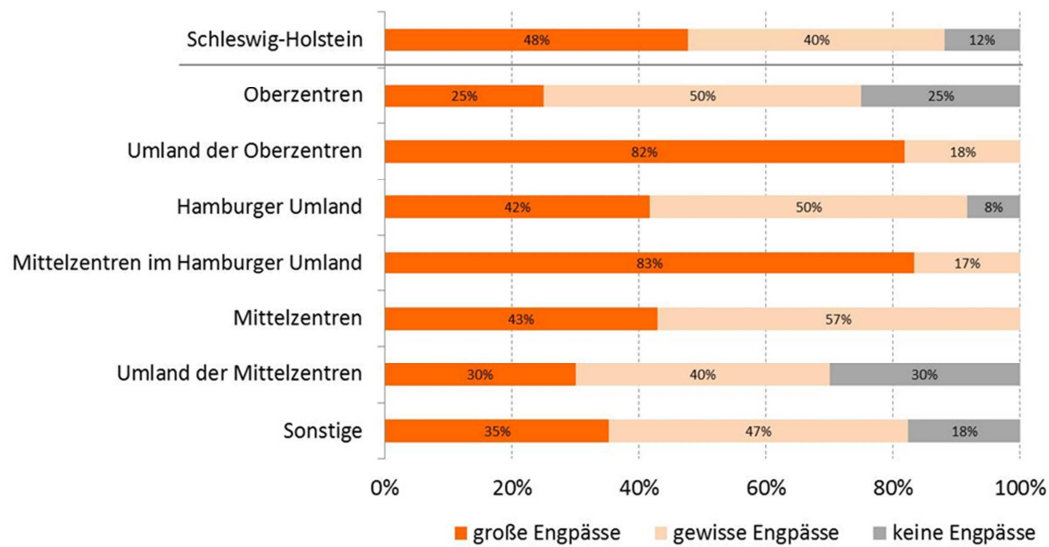
- Gleichzeitig wird der Bedarf an neuen altersgerechten Wohnungen in Regionen mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern gerne überschätzt. Ältere wollen meist in ihren Häusern wohnen bleiben und eben nicht die eigenen vier Wände verlassen.
- Nicht zuletzt bleibt die effektive Nachfrage vor dem Hintergrund sinkender Renten und geringerer Verkaufspreise auf dem Land unklar. Viele Ältere können sich eine barrierefreie Wohnung wegen der relativ hohen Miete einerseits und den niedrigen erzielbaren Preisen beim Hausverkauf andererseits nicht leisten.

Insgesamt fordern die kommunalen Vertreter die Schaffung eines bezahlbaren und bedarfsgerechten Angebots. Die Landesförderung hätte bereits reagiert und sei sehr flexibel ausgestaltet.

#### **7.4.2 Wohnraumversorgung für Niedrigeinkommensbezieher**

##### **Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware**

Wohnraum für Niedrigeinkommensbezieher ist knapp. Dies gilt besonders in Wachstumsregionen, in denen auch Haushalte mit höherem Einkommen im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment „wildern“. Hierzu zählen vor allem Wohnungen, die gemäß den Kosten der Unterkunft (KdU) als angemessen gelten. Nur 12% der Kommunen geben an, in diesem Segment keine Engpässe zu haben (vgl. Abbildung 33). Besonders die Kommunen im Umland der Oberzentren, die Mittelzentren inkl. jenen im Hamburger Umland haben ausschließlich große bis gewisse Engpässe. Dies gilt auch für alle Oberzentren außer Neumünster. Gerade bei KdU-fähigen Wohnungen liegt es allerdings auch im Verantwortungsbereich der Kommune bzw. des Kreises, die Angemessenheitsgrenzen so festzulegen, dass Anspruchsberechtigte ein ausreichendes Angebot an angemessenen Wohnungen vorfinden.

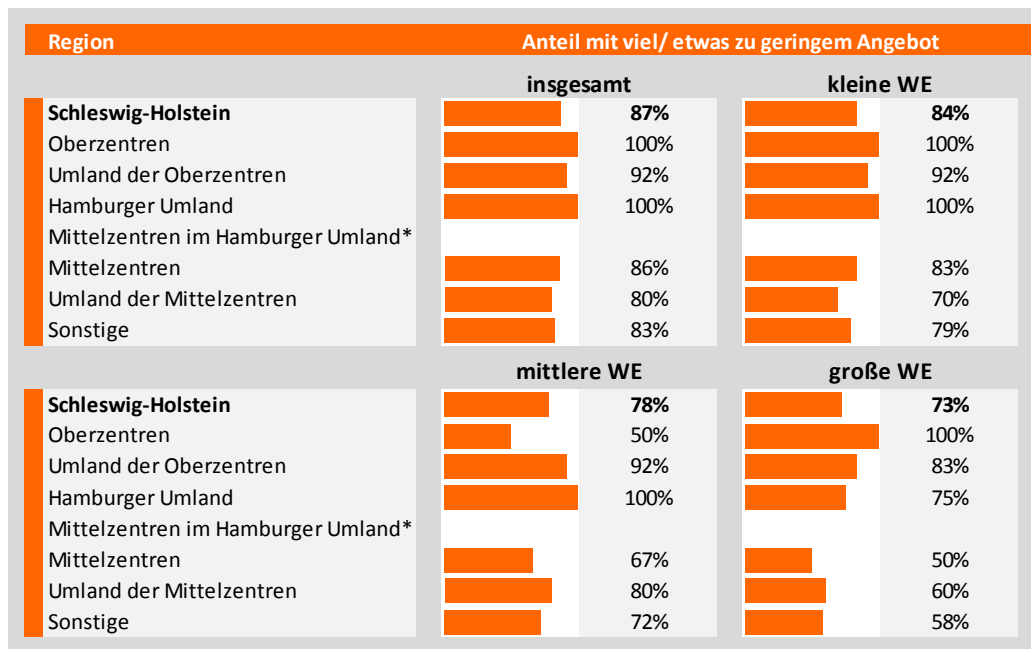
**Abbildung 33: Regionaler Anteil mit Engpässen bei KdU-fähigen Wohnungen**

\*N=90

**Quelle: Kommunalbefragung und empirica**

Neben der Anpassung der Angemessenheitsgrenzen ist die Entspannung der Marktsituation von besonderer Bedeutung. Nicht nur KdU-fähige Wohnungen sind demnach knapp, sondern alle günstigen/gebundenen Wohnungen. Dies sehen auch 87% aller Kommunen so. Besonders knapp ist das Angebot erneut in den angespannten Märkten. Ein Ergebnis, das mit Ausnahme der Oberzentren für alle Wohnungsgrößen gilt. Mittlere Wohnungen sind in zwei der vier Oberzentren ausreichend vorhanden (vgl. Abbildung 34). Insgesamt sind es in den angespannten Regionen vor allem kleine (Ein-Zimmer-)Wohnungen mit kleiner Wohnfläche und große Wohnungen für Familien (u.a. für Flüchtlinge), bei denen das Angebot zu gering ist.

**Abbildung 34: Regionales Angebot an kostengünstigem Wohnraum**

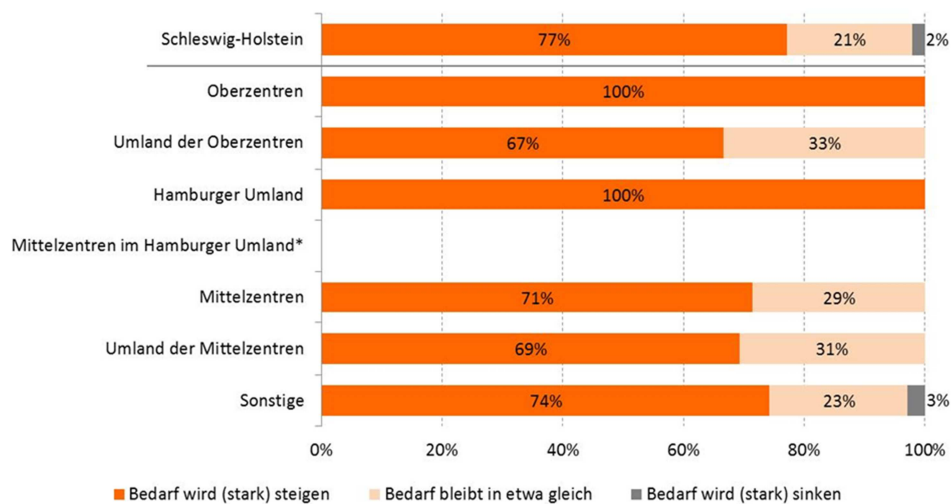


\*Fallzahl zu gering. N=89 bis 94

**Quelle: Kommunalbefragung und empirica**

Parallel steigt der zukünftige Bedarf an kostengünstigem bzw. gebundenem Wohnraum in 77% der schleswig-holsteinischen Kommunen. Besonders deutlich ist diese Entwicklung in den Oberzentren und im Hamburger Umland (vgl. Abbildung 35).

**Abbildung 35: Regionaler Bedarf an kostengünstigem Wohnraum**



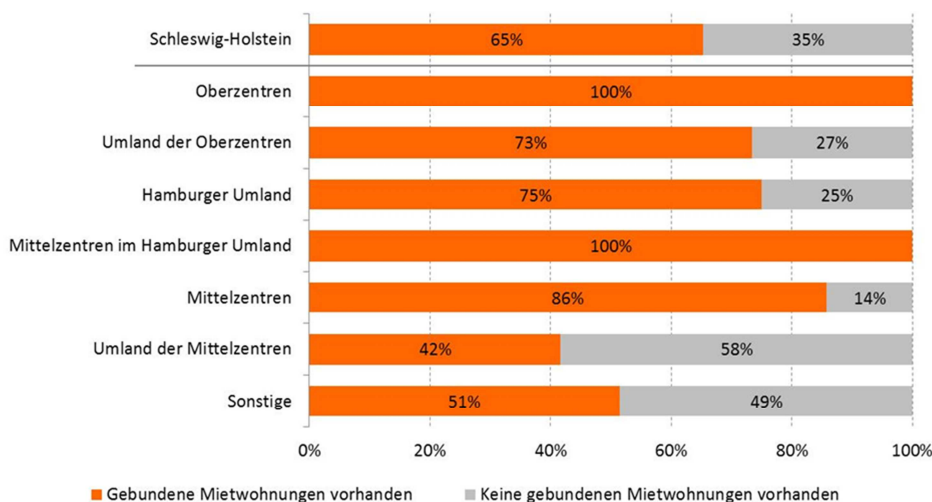
\*Fallzahl zu gering. N=96

**Quelle: Kommunalbefragung und empirica**

## Gebundene Mietwohnungen in allen Ober- und Mittelzentren

Gebundene Mietwohnungen gibt es vor allem in den Oberzentren und Mittelzentren des Hamburger Umlands (vgl. Abbildung 36). Allerdings variiert der relative Anteil des geförderten Wohnraums hier noch einmal stark. Zusätzlich geben ein Viertel der Kommunen an, über Kooperationsverträge oder ähnliche Vereinbarungen Einfluss auf die Belegung weiterer Bestände zu haben. Diese reichen von kleinen Beständen in kleinen Gemeinden (z.B. acht Wohnungen in einer Gemeinde mit 3.000 Einwohnern) bis hin zu großen Beständen (z.B. in Kiel).

**Abbildung 36: Regionen mit gebundenem Wohnraum**

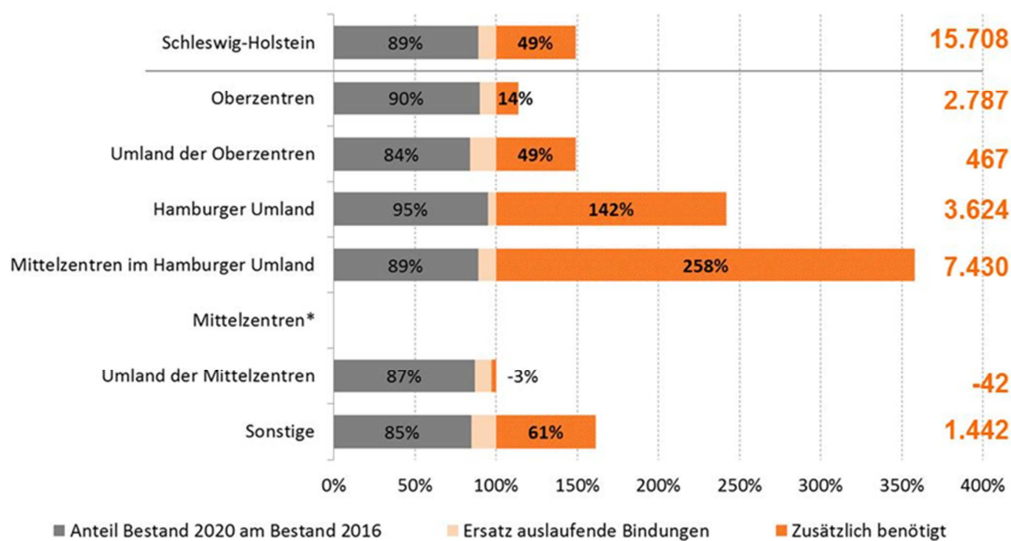


\*N=95

**Quelle: Kommunalbefragung und empirica**

## Zukünftiger Bedarf an gefördertem Wohnraum in wachsenden Kommunen

Nur 59 Kommunen können den künftigen Bedarf an gebundenem bzw. kostengünstigem Wohnraum bis 2020 im Durchschnitt pro Jahr in der jeweiligen Kommune angeben. Daraus ergibt sich allerdings ein sehr interessantes Bild. Geförderter Wohnraum wird demnach insbesondere an Standorten benötigt, in denen es einen geringeren Bestand an gebundenen Mietwohnungen bei gleichzeitig hoher Nachfrage gibt (z.B. Hamburger Umland inkl. Mittelzentren). So wird von den antwortenden Mittelzentren im Hamburger Umland ein zusätzlicher Bedarf von 258% des heutigen Sozialwohnungsbestandes bis 2020 prognostiziert. Zusätzlich müssten die 11% Wohnungen mit auslaufenden Bindungen ersetzt bzw. verlängert werden. Die Oberzentren prognostizieren hingegen „nur“ einen zusätzlichen Bedarf von 14% zuzüglich 10% Ersatz für auslaufende Bindungen. In absoluten Zahlen reduziert sich diese Varianz deutlich, wie die orangenen Zahlen in Abbildung 37 zeigen. Aufgrund des höheren Bestandes an gebundenem Wohnraum in den Oberzentren sind zusätzliche 14% immerhin bereits knapp 3.000 Wohnungen, während 258% „nur“ knapp 7.000 Wohnungen entsprechen (jeweils nur bezogen auf die antwortenden Kommunen).

**Abbildung 37: Regionale Bedarfe an gefördertem Wohnraum**

\*Fallzahl zu gering.

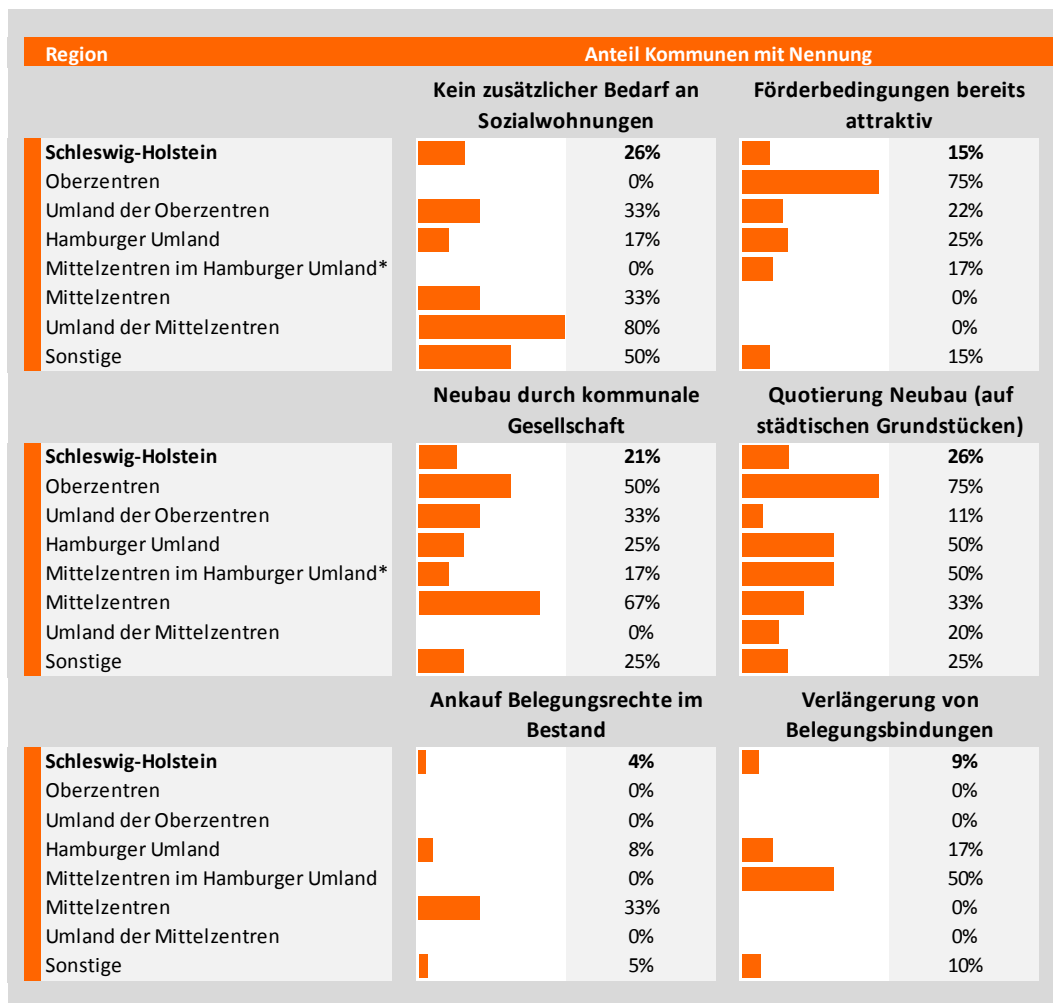
N=59

**Quelle: Kommunalbefragung und empirica**

### Maßnahmen zur Schaffung geförderter Wohnungen unterschiedlich genutzt

Im Umland der Mittelzentren wird der Bestand an gefördertem Wohnraum als überwiegend ausreichend wahrgenommen. 80% der Kommunen geben dort keinen zusätzlichen Bedarf an Sozialwohnungen an, sodass keine weiteren Maßnahmen zu deren Realisierung notwendig sind (vgl. Abbildung 38). Allerdings wird in wachsenden Regionen auch von einzelnen Mittelzentren die Kritik geäußert, dass es gerade in den Umlandgemeinden teilweise darum gehe, einkommensstarke Haushalte „anzulocken“ und sich deshalb nicht mit dem Thema geförderter Wohnraum zu befassen.

Vor allem die Oberzentren geben an, dass die derzeitigen Förderbedingungen bereits attraktiv sind. Dies wird auf den Regionalkonferenzen bestätigt: Laut Teilnehmern lohnen sich die Förderbedingungen ab einer Miete von 9 €/m<sup>2</sup>. Damit seien allerdings die Förderbedingungen in den ländlichen Regionen zu knapp kalkuliert, weil die Baukosten – anders als die erlaubten Mieten – sich kaum unterscheiden würden. Gerade der altengerechte geförderte Wohnraum sei damit kaum zu realisieren. Deswegen wird dafür plädiert, die Miethöhen in diesen Regionalstufen zu erhöhen.

**Abbildung 38: Regionale Maßnahmen zur Realisierung des zusätzlichen Bedarfs an Sozialwohnungen**

\*N=59

**Quelle: Kommunalbefragung und empirica**

Versucht die Kommune aktiv geförderten Wohnraum zu realisieren, werden Sozialwohnungen in 21% der Kommunen durch die kommunale Gesellschaft gebaut und in 26% der Kommunen durch eine Quotierung bei der Schaffung von Baurecht oder beim Verkauf städtischer Grundstücke erwirkt. Letzteres Instrument überwiegt in den Kommunen des Hamburger Umlands und in den Oberzentren. Die Präferenz zur Quotierung wird in den Regionalkonferenzen u.a. damit erklärt, dass einige Kommunen nicht über eine kommunale Gesellschaft verfügen. Gleichzeitig rechnet sich der Aufbau einer solchen nicht, wenn sie nur im geförderten Bereich aktiv sei. Wenn man sie hingegen auch im kommerziellen Bereich einsetzen würde, dann schaffe man eine ungewollte Konkurrenz zur Wohnungswirtschaft. Nicht zuletzt verhindere auch in vielen Fällen das Haushaltsrecht, eine kommunale Wohnungsgesellschaft zu etablieren. Der Ankauf von Belegungsrechten ist offensichtlich ein eher unbekanntes



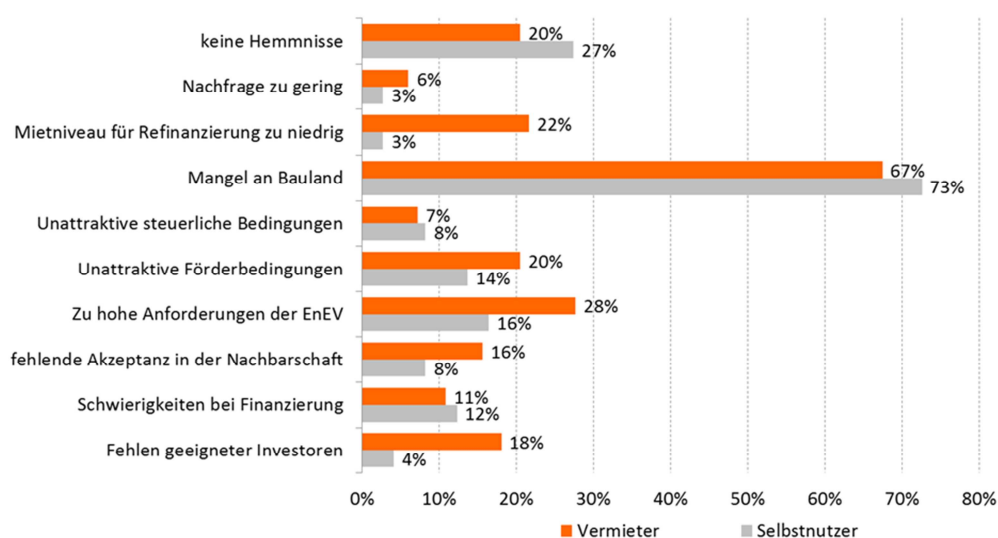
Instrument. Auch die Verlängerung von Belegungsbindungen spielt in kaum einer Kommune eine Rolle.<sup>51</sup>

## 7.5 Investitionshemmnisse und regionale Baulandpolitik

### Baulandmangel ist in zwei Dritteln der Kommunen das größte Hemmnis

Das mit Abstand größte Investitionshemmnis ist nach Ansicht der Kommunen der Mangel an Bauland und die damit einhergehenden hohen Grundstückspreise. Weitere Hemmnisse für Investitionen in den Neubau differenziert nach Selbstnutzern und Vermietern sind in Abbildung 39 dargestellt.<sup>52</sup>

**Abbildung 39: Hemmnisse für Investitionen in den Neubau**



\*N=73-83

### Quelle: Kommunalbefragung und empirica

Mit der Ausnahme des Baulandmangels, der in allen Regionen am häufigsten genannt wird, unterscheiden sich die Hemmnisse regional (vgl. Abbildung 46 im Anhang):

- Zu hohe Anforderungen der EnEV werden regional unterschiedlich häufig genannt. Landesweit sehen hier 28% der Kommunen ein Problem.
- Eine zu geringe Nachfrage ist nur in den „sonstigen Regionen“ ein Problem (14% gegenüber landesweiten 6%).

<sup>51</sup> Als weitere Maßnahmen werden genannt: Konzeptvergaben, die Kooperation mit Wohnungsanbietern, eine kommunale Förderung, die aktive Suche nach Investoren im günstigen Segment sowie "Soziale-Stadt"-Projekte.

<sup>52</sup> Zusätzlich wurden genannt das Fehlen einer kommunalen Wohnungsgesellschaft, die hohe Auslastung des Baugewerbes, sehr hohe Baukosten auf den Inseln, fehlende Wohnraumvereinbarung zwischen Zentren und Umland sowie die Konkurrenz zwischen Neubau und Bestandssanierung.

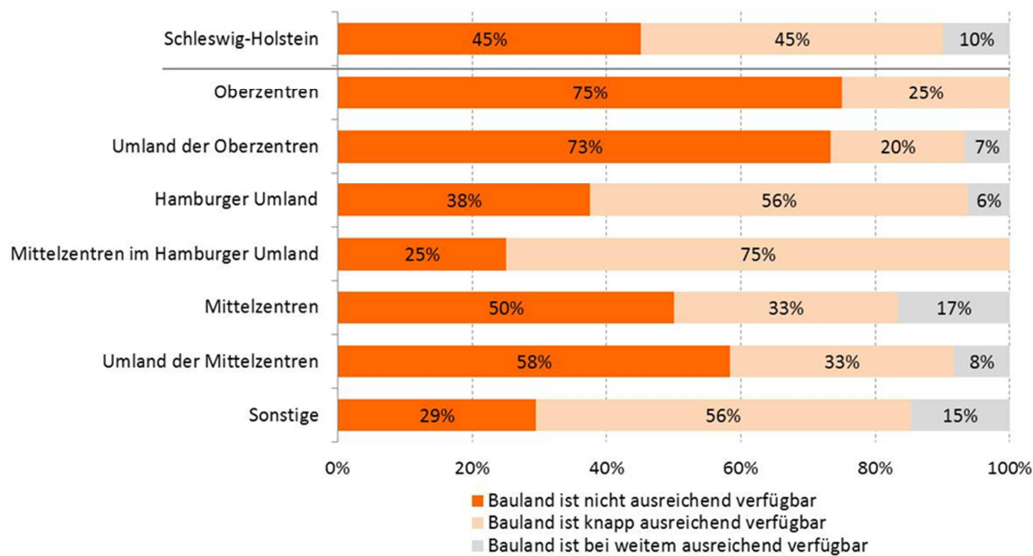
- Ein zu geringes Mietniveau für die Refinanzierung der Neubauinvestition stellt immerhin in der Hälfte der Mittelzentren ein Hindernis dar. Landesweit sehen das nur 22% der Kommunen so.
- Unattraktive steuerliche Rahmenbedingungen nennen insgesamt nur 7% der Kommunen. Im Umland der Mittelzentren sind es 20% der Kommunen.
- Unattraktive Förderbedingungen werden in allen Regionen von rund 20% der Kommunen genannt.
- Die fehlende Akzeptanz in der Nachbarschaft für eine Neubautätigkeit ist insbesondere im Hamburger Umland ein Problem. Drei Viertel der dortigen Mittelzentren geben diesen Punkt als Hemmnis an.
- Schwierigkeiten bei Finanzierung durch Banken haben ein Drittel der Mittelzentren. Dies sind auch die Regionen, in denen nach eigenen Angaben das Mietniveau zur Refinanzierung zu niedrig ist. Hier nennt die Hälfte aller Kommunen das Fehlen geeigneter Investoren als zusätzliches Hindernis. Erstaunlicherweise geben aber auch im Hamburger Umland ein Viertel der Mittelzentren an, ein Problem bei der Finanzierung durch Banken zu haben.

### **Bauland ist in nur 10% der Kommunen bei weitem ausreichend**

In fast der Hälfte aller Kommunen ist Bauland nicht ausreichend verfügbar. 2010 waren es nur 20% der Kommunen. Besonders knapp ist Bauland in den Oberzentren und in den Mittelzentren des Hamburger Umlands. Hier gibt es keine Kommune, die bei weitem ausreichend Bauland zur Verfügung hat (vgl. Abbildung 40). Bereits 2010 wurde hier der Baulandmangel besonders stark wahrgenommen.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Die wahrgenommene Knappheit an Bauland kann nicht mit dem tatsächlichen Baulandpotential verglichen werden. In zu vielen Regionen wurden keine Angaben zum Umfang der Wohnungsbaupotenziale in beplanten Gebieten (§§ 30, 33 BauGB) und im Innenbereich (§ 34 BauGB) gemacht.

**Abbildung 40: Regionale Baulandverfügbarkeit**

\*N=91

**Quelle: Kommunalbefragung und empirica**

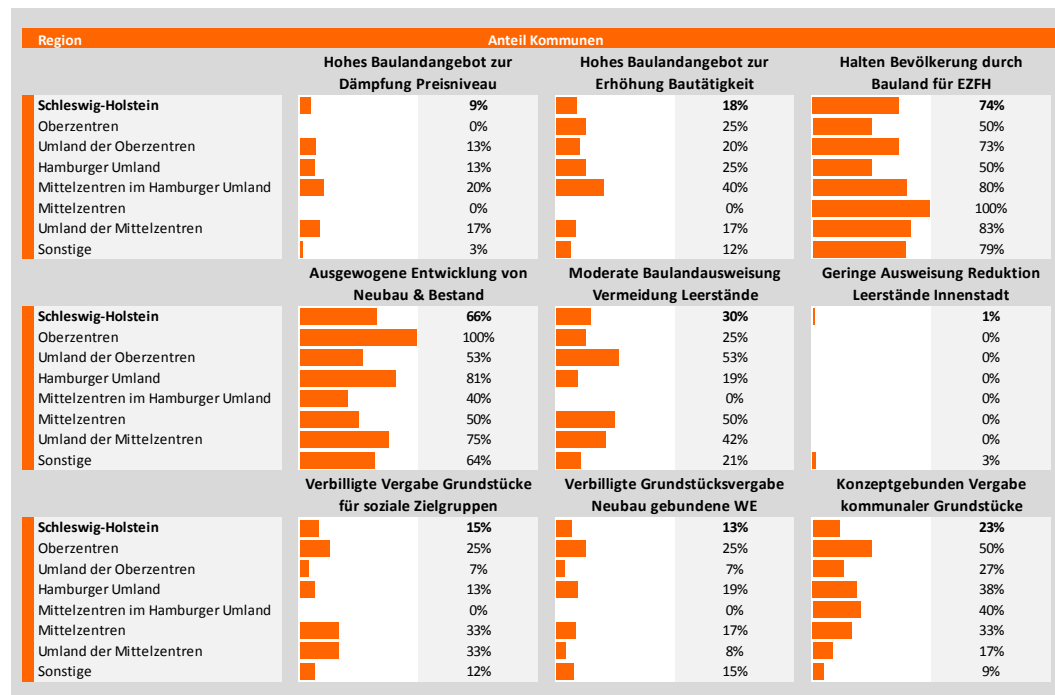
Es war auch Konsens in allen Regionalkonferenzen, dass der Mangel an Bauland das aktuell größte Problem vor Ort darstellt. Zurückgeführt wurde dies unter anderem auf den durch den Landesentwicklungsplan vorgegebenen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Siedlungsschwerpunkte sind. Dieser reiche nach Ansicht der Kommunen nicht aus. Tatsächlich haben vor allem im Hamburger Umland viele Gemeinden ihren vorgegebenen Entwicklungsrahmen schon weit ausgeschöpft und können derzeit nur noch wenig neues Wohnbauland ausweisen (vgl. Abschnitt 4.1.5). Parallel stellt aber auch die Baulanderschließung ein Problem dar. Hier wurden die hohe Regelungsdichte im Innenbereich, Probleme mit Nachbarn bei der Innenentwicklung, die fehlenden rechtlichen Mittel zur Aktivierung privater Flächen sowie die Anforderungen des Naturschutzes genannt.

**Ziele der Baulandpolitik haben sich verändert**

74% der Kommunen möchten Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser ausweisen, um die Bevölkerung in den Kommunen zu halten (vgl. dazu auch Abschnitt 0). 2010 waren es sogar 93%. Alle Mittelzentren und 80% der Mittelzentren im Hamburger Umland verfolgen dieses Ziel. An zweiter Stelle steht die ausgewogene Entwicklung von Neubau und Bestand, die in allen Oberzentren Zielsetzung ist. Landesweit verfolgen zwei Drittel der Kommunen dieses Ziel (2010: 87%). Andere Ziele der Baulandpolitik sind weniger populär. Besonders deutlich zurückgegangen ist die Zielsetzung, Bauland moderat auszuweisen, um Leerstände zu vermeiden. 2010 nannten dieses Ziel 67% der Kommunen. Heute sind es nur noch 30%. Erstaunlicherweise hat sich das Ziel „hohe Baulandausweisung zur Dämpfung des Preisniveaus“ trotz zunehmender Knappheit in einzelnen Regionen nicht durchgesetzt. Nur 9%

der Kommunen, davon kein Oberzentrum, nennen dieses Ziel. 2010 waren es 11% der Kommunen.<sup>54</sup>

**Abbildung 41: Regionale Ziele der Baulandpolitik**



\*N=91

Quelle: Kommunalbefragung und empirica

## 7.6 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

### Angebotsseite

Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat stark zugenommen. Während 2010 nur jede vierte (24%) der Kommunen von einem mindestens angespannten Wohnungsmarkt berichtete, sind es jetzt drei von vier aller antwortenden Kommunen (73%). Besonders angespannt wird die Situation in den Wachstumsregionen wahrgenommen. Die Knappheit ist sowohl im Miet-, Kauf- als auch Eigenheimsegment deutlich zu spüren. Das Segment der Mietwohnungen ist in fast zwei Drittel der Kommunen, das Segment der Eigentumswohnungen in knapp der Hälfte und das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in nahezu zwei Drittel der Kommunen (stark) angespannt. Auch altengerechte Wohnungen sind in ganz Schleswig-Holstein knapp. In 84% der Kommune ist das Angebot bereits heute (viel) zu gering. Zukünftig wird die Nachfrage eher noch zunehmen. Fast alle Kommunen gehen von einer (stark) steigenden Nachfrage aus (92%).

<sup>54</sup> Weitere genannte Ziele sind z.B. die Nachverdichtung, die Neubürgergewinnung, ein ausreichendes Baulandangebot zur Befriedigung der Nachfrage zu entwickeln oder das seniorengerechte Wohnen voranzutreiben.

## Nachfrageseite

Niedrigeinkommensbezieher haben die größten Versorgungsprobleme. Dies gilt überproportional häufig im Hamburger Umland inklusive Mittelzentren und im Umland der Oberzentren. Familien und Alleinerziehende haben nach Einschätzung der Kommunen hingegen „nur“ überwiegend gewisse Schwierigkeiten, sich zu versorgen. Jüngere zieht es in die Oberzentren, wo sie dann auch überproportional häufig Probleme bei der Wohnraumversorgung haben. Ältere haben es eher in ländlicheren Regionen schwer, adäquate Angebote zu finden. Ausländer, Migranten und Flüchtlinge haben besonders in den Mittelzentren des Hamburger Umlands ein Versorgungsproblem.

## Wohnraum für Niedrigeinkommensbezieher

Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware – insbesondere in Wachstumsregionen, in denen auch Haushalte mit höherem Einkommen im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment „wildern“. Parallel steigt der zukünftige Bedarf an kostengünstigem bzw. gebundenem Wohnraum in drei von vier schleswig-holsteinischen Kommunen (77%). Besonders deutlich ist diese Entwicklung in den Oberzentren und im Hamburger Umland. Gebundene Mietwohnungen werden insbesondere dort benötigt, wo es einen geringeren Bestand an gebundenen Mietwohnungen bei gleichzeitig hoher Nachfrage gibt (z.B. Hamburger Umland inkl. Mittelzentren).

Vorhandene Maßnahmen zur Schaffung geförderter Wohnungen werden unterschiedlich genutzt. Am häufigsten wird berichtet, dass entweder kein zusätzlicher Bedarf an gefördertem Wohnraum besteht oder dass durch eine Quotierung bei der Schaffung von Baurecht oder beim Verkauf städtischer Grundstücke ein Neubau von geförderten Wohnungen erwirkt wird. Der Ankauf von Belegungsrechten und die Verlängerung von Belegungsbindungen sind eher unbekannte Maßnahmen.

## Investitionshemmnisse

Der Baulandmangel ist in zwei Dritteln der Kommunen das größte Hemmnis für Investitionen in den Neubau. Besonders knapp ist Bauland demnach in den Oberzentren und in den Mittelzentren des Hamburger Umlands. Umlandkommunen fordern deshalb eine Anpassung des Landesentwicklungsplans an die Bedarfe vor Ort. Gleichzeitig solle die Lösungsorientierung des Landes z.B. beim Tausch von Baulandkontingenten verbessert und der Aufbau funktionierender Stadt-Umland-Kooperationen durch das Land gefördert werden.

## Quantitative Zusatznachfrage und qualitative Zusatznachfrage

Nach Ansicht der Kommunen setzt sich der Nachfragetrend auch in Zukunft fort: Innerhalb der nächsten fünf Jahre erwarten vier von fünf Kommunen eine *quantitativ* leicht oder stark steigende Nachfrage (81%). Gleichzeitig gehen die Kommunen davon aus, dass es für 6% aller Ein- und Zweifamilienhäuser und sogar für 8% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aufgrund mangelhafter Qualität in den kommenden zehn Jahren keine Nachfrage mehr geben wird, sodass sich hier ein *qualitativer* Zusatzbedarf ergibt. Je entspannter der Wohnungsmarkt, desto höher ist dieser Anteil – insbesondere bei Mehrfamilienhäusern (vgl. dazu auch Kapitel 6). Gerade in ländlichen Schrumpfsregionen ist diese zusätzliche qualitative Nachfrage von

enormer Bedeutung – dies wurde auch auf den Regionalkonferenzen betont. Schwerpunkt bildet hier u.a. ein adäquates Angebot für Ältere sowie die Möglichkeit, auch Jüngere durch attraktive Angebote in der Region zu halten.

## **8. Investitionsaufwand für energetische Sanierung**

### **8.1 Klimapakt Schleswig-Holstein**

Im Jahr 2009 haben das Land Schleswig-Holstein und die wohnungspolitischen Verbände<sup>55</sup> einen Klimapakt beschlossen. Demnach sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Wohnungen bis 2020 um 29% reduziert werden. Dafür wurde ein Zielwert für den durchschnittlichen Energieverbrauch im Jahr 2020 definiert. Dieser soll jährlich 115 kWh pro Quadratmeter Nutzfläche für Wärme und Warmwasser nicht übersteigen.

### **8.2 Zeithorizonte und Investitionsvolumina**

Die zweite Zwischenbilanz der Klimapakt-Partner kommt für 2015 zu dem Ergebnis, dass der Endenergieverbrauch (gemessen in kWh pro Quadratmeter Nutzfläche jährlich) bis Ende 2014 landesweit von 162 auf 149 gesenkt werden konnte - bei den Klimapakt-Partnern sogar von 150 auf knapp 135 (vgl. Tabelle 18). Bei einer Fortsetzung der mittleren Einsparungsrate von 1,5% (2% bei den Partnern) wäre demnach bis 2020 ein Wert von 136 (119 bei den Partnern) erreichbar. Damit würde jedoch der Zielwert von 115 selbst bei den Klimapakt-Partnern knapp verfehlt.<sup>56</sup> Neben investiven Maßnahmen kann der Energieverbrauch jedoch auch durch das Nutzerverhalten gesteuert werden. Nach Schätzungen der ARGE sind so bis zu 15% weitere Einsparungen zu erzielen. Insofern könnte doch noch Hoffnung bestehen, das Klimaschutzziel bis 2020 zu erreichen. Allerdings ist eine Hebung der Potentiale durch verändertes Nutzerverhalten sehr beratungsintensiv und eine 100%ige Ausschöpfung dürfte bei weitem nicht erreichbar sein.

---

<sup>55</sup> VNW, BfW Nord, Haus&Grund, Siedlerbund, Immobilienverwalter und Mieterbund.

<sup>56</sup> Tatsächlich ist die Einsparungsrate sogar leicht rückläufig bzw. impliziert selbst eine konstante Rate kleiner werdende absolute Fortschritte (Erläuterung: Wenn man aus einer Flasche bei jedem Schluck die Hälfte trinkt, dann werden die Schlucke immer kleiner. Denn bei einer anfangs vollen Flasche wird zunächst der halbe Flascheninhalt geleert, dann ein Viertel, ein Achtel usw.).

**Tabelle 18: Kennziffern der Energetischen Sanierung in Schleswig-Holstein**

	landesweit	Klima-Partner
<b>Endenergieverbrauch (kWh/qm Nutzfläche p.a.)</b>		
2009	162,3	149,9
2014	149,1	134,6
2020*	136,2	119,2
<b>Modernisierungsrate**</b>		
2008-10	1,2%	1,5%
2011-14	1,0%	1,2%
<b>Investitionsvolumen (Mio. Euro p.a.)</b>		
2008-10	560	195
2011-14	540	200
<b>Flächenspezifisches Volumen (Euro/qm p.a.)</b>		
2008-10	80	140
2011-14	90	165
<b>Vollmodernisierungsquote</b>		
2011-14	4,9%	19,3%

\*Bei konstanter Einsparungsrate (Klimapakt-Zielwert bis 2020: 115 kWh/qm Nutzfläche p.a.)

\*\*Vollmodernisierungsäquivalent

#### Quelle: ARGE und eigene Berechnungen

Die Verlangsamung des Einsparprozesses resultiert vor allem daraus, dass die „low hanging fruits“ der Einsparpotentiale nunmehr geerntet sind. Das bedeutet, weitere Maßnahmen werden deutlich teurer sein bzw. mit denselben Ausgaben kann man nur immer kleinere Verbesserungen erreichen. Aus diesem Grunde ist mutmaßlich auch die Modernisierungsrate von 1,2% im Zeitraum 2008-10 auf nunmehr 1% gesunken. Bei den Partnern liegt diese Rate zwar höher, ist aber ebenfalls gesunken von zunächst 1,5% auf mittlerweile 1,2%.<sup>57</sup>

#### Investitionsvolumen

Das landesweite Investitionsvolumen lag im Zeitraum 2008-10 bei 560 Mio. Euro jährlich (Partner: 195 Mio.; vgl. Tabelle 18)) und im Zeitraum 2011-14 mit 540 Mio. Euro (200 Mio.) ähnlich hoch. Gleichwohl wurden in der zweiten Phase weniger Flächen modernisiert, weil die Kosten pro Quadratmeter von 80 auf 90 Euro gestiegen sind (Partner: von 140 auf 165 Euro).

Damit wird einerseits bestätigt, dass weitere Maßnahmen immer teurer werden. Andererseits wird aber auch belegt, dass die Klima-Partner mehr als andere Bestandhalter in den Klimaschutz investieren. Das liegt nicht zuletzt daran, dass die Partner zu fast 20% Vollmodernisierungen leisten, während die landesweite Quote hier nur bei 5% liegt.

<sup>57</sup> Daneben dürften auch die zuletzt gesunkenen Energiepreise für die Verlangsamung verantwortlich sein.

Weitere Unterschiede gibt es zwischen Selbstnutzern und privaten Kleinvermietern einerseits und den gewerblichen Wohnungsunternehmen auf der anderen Seite. Erstere investieren durchschnittlich nur 75 Euro/qm in energetisch wirksame Maßnahmen, zweitere dagegen 380 Euro/qm. Auch hier ist die Ursache wieder in einer höheren Quote von Vollsanierungen zu finden: Nicht-gewerbliche Eigentümer sanieren meist nur, was akut funktionsunfähig ist und damit z.B. nicht alle Wände oder Fenster auf einmal oder eben auch nicht Wände, Fenster und Dach im selben Jahr.

### Modellrechnung: Potentielles Investitionsvolumen privater Vermieter

Laut Zensus 2011 gehören 5/6 aller Wohnungen in Schleswig-Holstein Privatpersonen oder Wohnungseigentumsgemeinschaften<sup>58</sup> (Vgl. Tabelle 12). Davon wiederum sind knapp 40% vermietet, so dass insgesamt rund ein Drittel aller Wohnungen privat vermietet werden. Im Jahr 2015 gab es 1,4 Mio. Wohnungen, bei unveränderter Quote wären demnach 465 Tsd. Einheiten privat vermietet worden (vgl. Tabelle 19).

**Tabelle 19: Abschätzung des Investitionsvolumens privater Vermieter in Schleswig-Holstein**

Berechnung sanierte Fläche		Max	Min
Wohnungsbestand* 2015 WE		1.395.793	
<i>davon</i>			
privat vermietet (1/3)** WE		465.264	
<i>davon</i>			
bei Sanierungsrate***	p.a.	1,2%	0,6%
sanierte Wohnungen	WE p.a.	5.583	2.792
...sanierte Fläche****	qm p.a.	362.906	181.453
Berechnung jährliches Investitionsvolumen			
Volumen pro qm*****	Euro	380	75
Volumen pro Wohnung	Euro	24.700	4.875
Volumen insgesamt	Mio. Euro	137,9	13,6

\*nur Wohnungen in Wohngebäuden

\*\*Quote wie in Zensus 2011

\*\*\*Vollmodernisierungsäquivalent

\*\*\*\*mittlere Wohnfläche 65qm

\*\*\*\*\*analog gewerbliche Wohnungsunternehmen

### Quelle: Zensus 2011, ARGE und eigene Berechnungen

Stellt man sich die Frage, wieviel in privat gehaltenen Mietwohnungen energetisch investiert würde, wenn diese die gleiche Investitionsquote hätten wie gewerbliche Wohnungsunternehmen, kann dafür eine Obergrenze angegeben werden. Dazu wird für deren Investitionsvolumen ein identisches Verhalten wie bei gewerblichen Wohnungsunternehmen unterstellt. Dazu zählen eine Sanierungsrate von 1,2% jähr-

<sup>58</sup> Annahme: alle Wohnungseigentumsgemeinschaften gehören Privatpersonen.



lich sowie ein Sanierungsvolumen von 380 Euro/qm. Im Ergebnis müsste jedes Jahr 1,2% aller privaten Vermieter knapp 25 Tsd. Euro investieren (vgl. Tabelle 19). Das ergäbe ein Gesamtvolumen von 138 Mio. Euro jährlich.

Tatsächlich dürfte die Sanierungsrate eher nur halb so hoch sein und werden laut ARGE nur 75 Euro/qm investiert. Im Ergebnis gaben die privaten Vermieter nur knapp 5 Tsd. Euro aus und summiert sich das Gesamtvolumen nur auf knapp 14 Mio. Euro jährlich. Die zuvor skizzierte Obergrenze würde demnach einer Verzehnfachung der Mitteleinsätze bei privaten Vermietern erfordern. Das erscheint angesichts derzeit eher niedriger Energiepreise, dem Budget und Planungsverhalten privater Vermieter sowie bei den aktuellen Förderkonditionen der daraus resultierenden Unwirtschaftlichkeit vieler Maßnahmen als sehr unwahrscheinlich. Hilfreich wäre gleichwohl eine Anpassung der Förderprogramme an das Verhalten privater Vermieter (und Selbstnutzer), die eben typischerweise keine umfassenden Sanierungen, sondern immer nur tröpfchenweise sanieren, was akut funktionsunfähig ist.

### 8.3 Kosten, Effektivität und Effizienz energetischer Maßnahmen

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE)<sup>59</sup> hat für typische Wohngebäude in Schleswig-Holstein den Ist-Zustand der aktuellen CO<sub>2</sub>-Emissionen, die mittleren Sanierungskosten für verschiedene Modernisierungsstandards sowie die daraus resultierende CO<sub>2</sub>-Einsparung berechnet. Demnach beläuft sich die jährliche CO<sub>2</sub>-Emission von Einfamilienhäusern auf 48 kg/qm und die von Geschosswohnungen auf 40 kg/qm (vgl. Tabelle 20 Zeile 1). Hochgerechnet an der durchschnittlichen Wohnfläche und der Anzahl an Wohnungen sind Eigenheime demnach verantwortlich für 70% und Mehrfamilienhäuser für 30% der CO<sub>2</sub>-Emissionen von Bestandswohnungen mit Baujahr bis 1987 (vgl. Zeile 2).

#### **Aus Sicht der Eigentümer: Energetische Sanierung oft unwirtschaftlich**

Mitverantwortlich dafür dürfte sein, dass Eigenheime - vor allem die Baujahre der 1950er und 60er Jahre - seltener umfassend modernisiert sind (vgl. Zeile 3). Die **Sanierungskosten** für Eigenheime sind aber auch höher als für Geschosswohnungen. Zwar liegen sie für „adäquate“ Maßnahmen pro Quadratmeter etwas niedriger (134 € ggü. 151 €; vgl. Zeile 4), allerdings haben Eigenheime auch erheblich höhere Wohnflächen (115 qm ggü. 65qm). Und für den Standard „ENEV 2009“ oder „Effizienzhaus 85“ liegen schon die Kosten pro Quadratmeter deutlich höher als bei Geschosswohnungen. Hinzu kommt, dass energetische Sanierungen in der Bewirtschaftungspraxis oft weniger Einsparungen ergeben als in theoretischen Berechnungen. Oftmals sind dann die Einsparungen geringer als die Investitionskosten. So wird eben deswegen nicht oder nur wenig saniert, weil es schlicht nicht wirtschaftlich ist. Das gilt erst recht, wenn Folgekosten z.B. für dämmungsbedingte Be- und Entlüftung mitberücksichtigt werden.

---

<sup>59</sup> „Gebäudetypologie Schleswig-Holstein – Leitfaden für wirtschaftliche und energieeffiziente Sanierungen verschiedener Baualtersklassen“, Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE), Kiel 2012.

**Aus Sicht Umwelt: Höherwertigere Sanierungen bei Eigenheimen effektiver**

Wenn schon die Kosten der Modernisierung von Eigenheimen ungünstiger sind, dann stellt sich die Frage, ob denn wenigstens die **Effektivität** besser ist – ob also die mittlere jährliche Einsparung an CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter höher läge als bei Geschosswohnungen. Tatsächlich wären „adäquate“ Maßnahmen sogar weniger effektiv (Einsparung nur 8 kg ggü. 9 kg; vgl. Zeile 5). Höherwertigere Sanierungen wie „ENEV 2009“ oder „Effizienzhaus 85“ dagegen wären sogar etwas effektiver als bei Mehrfamilienhäusern (21 kg ggü. 20 kg bzw. 29 kg ggü. 26 kg).

**Aus ökonomischer Sicht: Sanierungen von Eigenheimen oft weniger effizient**

Man könnte jetzt schlussfolgern, dass eine besondere Förderung für Eigenheimer erforderlich ist, um die Motivation für eine höhere Sanierungsquote zu erhöhen – vor allem bei höherwertigeren Maßnahmen wie „ENEV 2009“ oder „Effizienzhaus 85“. Das aber wäre insbesondere nur dann zu rechtfertigen, wenn die CO<sub>2</sub>-Einsparung bei Eigenheimen auch effizienter zu erreichen wäre als bei Geschosswohnungen. Mit anderen Worten: wenn die Kosten pro kg eingespartem CO<sub>2</sub> bei Eigenheimen geringer wären als bei Geschosswohnungen. Andernfalls sollte man besser die Sanierung von Geschosswohnungen fördern, weil dann – ganz im Sinne der Umwelt – mit weniger Geld gleichviel CO<sub>2</sub> bzw. mit gleichem Geldeinsatz mehr CO<sub>2</sub> eingespart werden könnte.

**Tabelle 20: Kosten, Effektivität und Effizienz energetischer Maßnahmen in Schleswig-Holstein**

	Modernisierungs-Standard	Gebäude-typ	Baujahr						bis 1987 insges.
			vor 1918	1918 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1987	
<b>1</b>	Ist-Zustand jährliche	EZFH	48	51	52	50	47	40	48
	CO <sub>2</sub> -Emission in Kg/qm	MFH	42	43	41	41	39	35	40
<b>2</b>	Anteil* an jährlicher	EZFH	13%	12%	8%	14%	14%	9%	70%
	CO <sub>2</sub> -Emission (Σ=100%)	MFH	6%	4%	5%	7%	6%	3%	30%
<b>3</b>	Anteil "mehr als gering"	EZFH	28%	22%	16%	14%	8%	2%	15%
	modernisiert	MFH	33%	32%	38%	32%	22%	9%	28%
<b>4. Kosten</b>	adäquat		132	137	150	184	128	68	134
	mittlere ENEV 2009	EFZH	333	266	282	357	489	208	333
	Sanierungs-Effiz. 85		490	484	512	643	693	353	548
	kosten in adäquat		142	184	166	159	155	92	151
	Euro/qm ENEV 2009	MFH	243	297	277	260	271	160	253
	Effiz. 85		378	488	468	437	421	245	410
<b>5. Effektivität</b>	adäquat		8	9	8	8	5	9	8
	mittlere jährliche ENEV 2009	EFZH	22	22	24	24	16	21	21
	Einsparung Effiz. 85		30	31	33	32	24	26	29
	CO <sub>2</sub> in adäquat		8	10	9	10	9	9	9
	Kg/qm ENEV 2009	MFH	21	21	20	19	20	17	20
	Effiz. 85		28	27	26	25	26	22	26
<b>6. Effizienz</b>	adäquat		17,23	15,48	18,73	21,78	28,23	7,51	18,65
	Euro pro Kg ENEV 2009	EFZH	15,22	12,01	11,56	15,13	31,51	10,10	16,72
	jährliche Effiz. 85		16,19	15,79	15,54	20,16	28,57	13,70	18,87
	Einsparung adäquat		16,75	18,12	17,64	16,07	17,57	10,78	16,29
	CO <sub>2</sub> ENEV 2009	MFH	11,33	14,12	13,74	13,87	13,73	9,53	12,83
	Effiz. 85		13,64	18,26	17,91	17,61	16,18	11,22	15,92
	Differenz adäquat		0,48	-2,65	1,09	5,70	10,66	-3,28	2,36
EZFH zu ENEV 2009		3,88	-2,11	-2,18	1,26	17,78	0,57	3,89	
MFH in Euro Effiz. 85		2,55	-2,47	-2,37	2,55	12,40	2,48	2,96	

\*Bei durchschnittlicher Wohnfläche und Anzahl Wohnungen gemäß Zensus 2011.

#### Quelle: ARGE und eigene Berechnungen empirica

Energetische Sanierungen von Eigenheimen sind aber zumindest im Durchschnitt und nach den Zahlen der ARGE nicht effizienter: vielmehr liegen die Kosten der jährlichen Einsparung eines Kilogramms CO<sub>2</sub> bei „adäquaten“ Maßnahmen gut zwei Euro und bei höherwertigeren Sanierungen sogar um knapp drei bis vier Euro höher (vgl. Zeile 6). Wohl aber ist zumindest die Sanierung von Zwischenkriegsbauten (1918-48), die höherwertige Sanierung von 1950er Baujahren (1949-57) sowie „adäquate“ Maßnahmen bei 1980er Bauten (1979-87) im Eigenheimbereich effizienter als im Geschosswohnungssektor. Hier könnte eine höhere Förderung von Eigenheimen gegenüber Geschosswohnungen aus ökonomischer Sicht gerechtfertigt werden.

## 9. Anhang

### 9.1 Prognose-Methodik

#### 9.1.1 Annahmen zur Bevölkerungsprognose

**Tabelle 21: Annahmen zur Bevölkerungsprognose für Schleswig-Holstein**

Methodik, Parameter und Annahmen	
<b>Allgemeines</b>	
Methodik	deterministisches Komponentenmodell
Vorausrechnungseinheiten	Kreise und kreisfreie Städte
Berücksichtigte Altersjahrgänge	100
Ausgangsdaten / Berechnungshorizont	Bevölkerungsstand 31.12.2014 / Prognose bis 2030
Einwohnerbegriff	nur Einwohner mit Hauptwohnsitz
<b>Status-quo-Analyse: Ausgangsdaten und berechnete Parameter</b>	
Fertilität	Berechnung altersspezifischer, geglätteter Geburtenziffern auf Basis der Lebendgeborenen 2011 bis 2014 in allen Kreisen und kreisfreien Städten
Mortalität	Altersspezifische Sterbeziffern für das Land Schleswig-Holstein entsprechen denen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für Schleswig-Holstein von Destatis
Wanderung	Auf den Kreis bzw. die kreisfreie Stadt herunter gebrochene Wanderungssaldenannahmen in Anlehnung an die Variante W2 (stufenweiser Rückgang des Wanderungssaldos über die Grenzen Deutschlands auf 200.000) der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV) für Schleswig-Holstein
<b>Entwicklung der Parameter</b>	
Geburtenentwicklung	Nahezu konstante Geburtenziffern (landesweit 1,42 - 1,21 Kinder pro Frau in Kiel bis 1,60 in Stormarn) in den Kreisen und kreisfreien Städten im Berechnungszeitraum (moderat steigendes Alter der Mutter bei der Geburt)
Entwicklung Sterblichkeit	Annahme einer (weiterhin) steigenden Lebenserwartung bis 2030: Männer: Erhöhung um 2,6 Jahre Frauen: Erhöhung um 1,7 Jahre
Entwicklung Außenwanderung: restliches Bundesgebiet	Im Unterschied zur 13. KBV wurde der Wanderungssaldo Schleswig-Holsteins zu Beginn des Prognosehorizontes stark erhöht, da in diesem Zeitraum ein vermehrter Zustrom von Flüchtlingen angenommen wird. Insgesamt wurde unterstellt, dass der Wanderungsgewinn Schleswig-Holsteins von rund 42.000 im Jahr 2015 und voraussichtlich 32.000 im Jahr 2016 auf 11.000 im Jahr 2021 zurückgeht und dann in etwa auf diesem Niveau verbleibt. Während zunächst die Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland dominieren, überwiegen ab 2020 wieder die Wanderungsgewinne gegenüber den anderen Bundesländern

Quelle: Statistikamt Nord, Statistischer Bericht - A I 8 - j 16 SH“ vom 16. November 2016

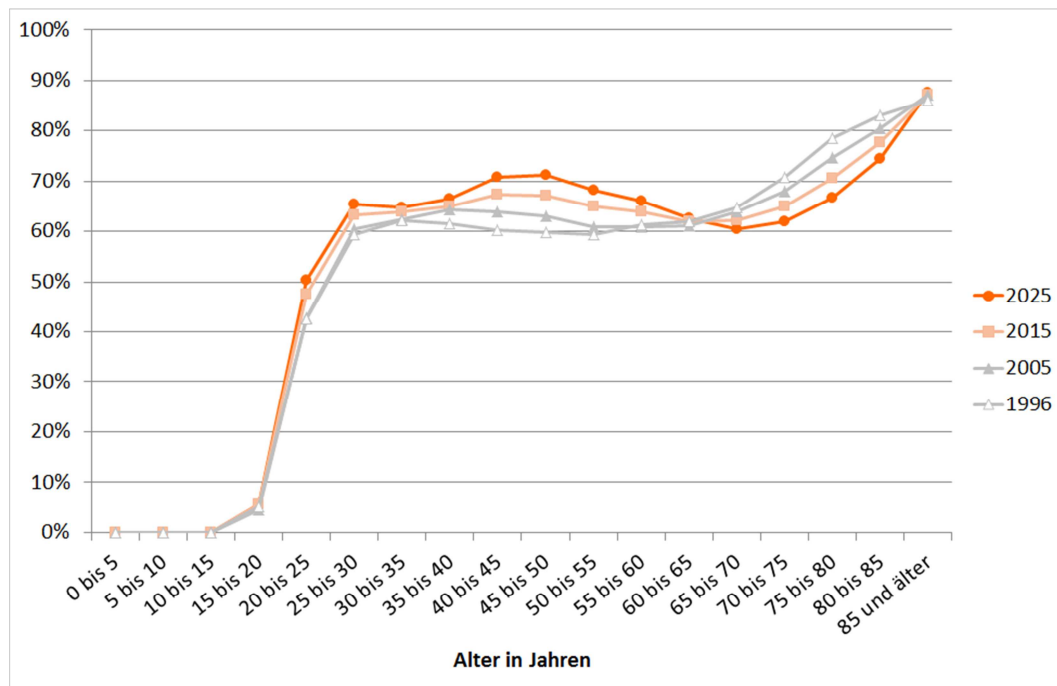
#### 9.1.2 Annahmen zur Haushaltsprognose von empirica

Die Zahl der Haushalte wurde von empirica mithilfe altersspezifischer Haushaltsvorstandsquoten auf Basis der Bevölkerungsprognose des Statistikamtes Nord vom

Juni 2016 berechnet. Haushaltsvorstandsquoten und deren zeitliche Entwicklung wurden aus dem Mikrozensus für drei Regionaltypen abgeleitet und fortgeschrieben (Stadtstaaten, Großstädte und Kleinstädte) und werden dabei unterschieden nach Haushaltsvorstandsquoten für Haushalte mit ein oder zwei Personen einerseits sowie für Haushalte mit drei und mehr Personen andererseits. Die Haushaltsvorstandsquoten werden für jeden Kreis und jede kreisfreie Stadt so kalibriert, dass für das Basisjahr 2014 die Gesamtzahl der Haushalte mit ein/zwei bzw. drei und mehr Personen der tatsächlichen Anzahl 2014 entspricht. Der resultierende Kalibrierungsfaktor wird für die Prognosejahre konstant gehalten.

### Abbildung 42: Anteil Haushaltsvorstände an allen Einwohnern

#### Auswahl: Großstädte-West



Quelle: Mikrozensus und eigene Berechnungen

empirica

Die künftigen Haushaltsvorstandsquoten werden anhand der geburtskohortenspezifischen Quoten der Jahre 1996 bis 2013 für Fünf-Jahres-Altersklassen fortgeschrieben (vgl. Abbildung 42). Typischerweise steigen die Haushaltsvorstandsquoten im Lebenszyklus an: Bis zum Alter von etwa 30 Jahren steigen sie für jede Kohorte von 0% auf gut 60% an (Auszug aus dem Elternhaus), bleiben dann bis etwa 65 Jahren auf diesem Niveau stabil (Paar- und Familienphase), um dann ab 65 Jahre weiter auf bis zu 90% anzusteigen (mehr Alleinlebende wegen Tod des Ehe-/Lebenspartners).

Neben diesem Alterseffekt ist aber auch noch ein Kohorteneffekt auszumachen. Die Ex-Post-Betrachtung der letzten 18 Jahre zeigt eine starke Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten: Bei den 35- bis 65-Jährigen liegt der Anteil der Haushaltsvorstände inzwischen deutlich höher als noch vor zehn Jahren, d.h. die Personen leben seltener in Partnerschaften. Dieses Phänomen ist in allen Regionaltypen nachzuweisen und lässt die Wohnungsnachfrage ceteris. par. ansteigen.

Bei den über 65-Jährigen liegt die Haushaltsvorstandsquote im Zeitablauf dagegen immer niedriger. Dies wird verursacht durch die steigende Lebenserwartung. Dadurch leben ältere Menschen länger in Zweipersonenhaushalten und erst später – nach dem Tod des Lebenspartners - alleine. In der Prognose werden dieser Veränderungen fortgeschrieben. Dadurch sinkt die mittlere Haushaltsgröße im Zeitablauf.

### 9.1.3 Methodische Erläuterungen zur Wohnungsprognose

Die Prognose der künftigen Wohnungsnachfrage basiert zunächst auf einer regionalen Bevölkerungsprognose. Darauf aufbauend wird in sechs Schritten die künftige Wohnungsnachfrage berechnet und daraus eine Neubauprognose abgeleitet. Die entsprechenden Annahmen und Vorgehensweisen werden im Folgenden erläutert.

#### a) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demographische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen wird die Zahl der Haushalte auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert und so de facto um Untermiet- und Zweitwohnungsquoten bereinigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2014, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2014 fortgeschriebenen Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**; diese Effekte resultieren direkt aus der Prognose der Einwohner bzw. Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

#### b) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude (vgl. Kasten 5). Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflä-

chen bieten (z.B. „Stadtvilla“).<sup>60</sup> Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der empirica-Methodik gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote. Einmal einen **Kohorteneffekt** und zum anderen einen **Angebotseffekt**. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Betroffen sind also ältere Rentnerhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden und folgt stabilen Mustern aus langjährigen Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (daraus ergibt sich als Ergebnis u.a., dass die Quoten nach dem 50. Lebensjahr kaum noch steigen). Der Effekt fiel jedoch in Schleswig-Holstein zuletzt schwächer aus. Im Unterschied dazu beschreibt der Angebotseffekt einen exogenen Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote, der alle Altersklassen betrifft. Dieser Anstieg kann mit einer verbesserten Angebotspolitik begründet werden, wenn sich diese in den empirischen Daten, die den Modellparametern zugrunde liegen, noch nicht vollständig niedergeschlagen hat. In der vorliegenden Prognose werden jedoch keine solchen Angebotseffekte unterstellt. Stattdessen werden die Angebotsbedingungen für Eigenheime „nur“ als neutral und nicht (mehr) positiv angenommen, weil v.a. Innenentwicklung betrieben wird und weil die Knappheit v.a. zum Neubau von Geschosswohnungen führt. Auch die derzeit niedrigen Zinsen erhöhen nicht die Eigentumsquote, weil im Gegenzug auch die Preise gestiegen sind.

### c) Zusätzliche Wohnungsnachfrage infolge regional sinkender Nachfrage (regionaler Mismatch)

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Kreis A durch Wegzug sinkt, aber in Kreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde man nur eine landesweite Prognose erstellen, könnte man diesen **regionalen Mismatch** nicht bestimmen. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst die Berücksichtigung solcher regionaler Diskrepanzen vermeidet diesen Fehler.

Dieser Effekt wird im Modell nicht explizit modelliert, sondern folgt direkt aus der Entwicklung der regionalen Wohnungsnachfrage, die im Modell ermittelt wird. Dabei führt nicht jede Abwanderung per se zu einem regionalen Mismatch, sondern nur dann, wenn infolge der Abwanderung auch die regionale Nachfrage sinkt. Dieses

---

<sup>60</sup> In der amtlichen Statistik zählen einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

Absinken kann z.B. durch einen positiven Geburtenüberschuss oder durch sinkende Haushaltsgrößen unterbleiben.

#### **d) Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf**

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1% jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1% liegt, meist unterstellt man Werte zwischen 0,1% und 0,3% jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus a) bis d) als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Seit einiger Zeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z.B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie bleiben wir daher zunächst bei einer jährlichen Ersatzquote von 0,1% für Eigenheime und 0,3% für Geschosswohnungen zur Berechnung des **Ersatzbedarfs**. Zur Wahrung einer ausreichenden Transparenz wird jedoch die Höhe des Ersatzbedarfs zumindest landesweit separat aufgeführt. So lassen sich problemlos Rückschlüsse auf einen alternativen Neubaubedarf ziehen, wenn eine abweichende Ersatzquote unterstellt wird. Darüber hinaus berechnen wir in dieser Studie zusätzlich eine Alternative zum Ersatzbedarf: Die **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Punkt e).

#### **e) Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand**

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfungregionen<sup>61</sup> immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterlie-

---

<sup>61</sup> Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.



gen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z.B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubuanachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubuanachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z.B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubuanachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus (Effekte a bis c), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus a) bis c) und e) als Neubuanachfrage (und nicht als Neubaubedarf). Die genaue Methodik ist im nachfolgenden Abschnitt 9.1.4 beschrieben.

#### **f) Ausgewiesener Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage ist Obergrenze**

Zusätzlicher Wohnungsbedarf bzw. zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.<sup>62</sup> Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/-nachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab. Allerdings ist der Leerstand in den Regionen mit den höchsten Zusatzbedarfen/-nachfrage mittlerweile ohnehin nur noch sehr klein.

#### **9.1.4 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage**

Die qualitative Zusatznachfrage für einen gegebenen Zeitraum in der Vergangenheit ist wie folgt definiert:

---

<sup>62</sup> Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

**Kasten 6: Definition qualitative Zusatznachfrage**

qualitative Zusatznachfrage	= Anzahl Fertigstellungen - Veränderung der Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte (+ weitere regionale Faktoren)
-----------------------------	---

Gab es also mehr **Fertigstellungen** von Wohnungen als zusätzliche **wohnungsnachfragende Haushalte** im selben Zeitraum, dann erklären wir die Differenz durch eine zusätzliche Nachfrage, die wir **qualitative Zusatznachfrage** nennen.

Nun kann es aber sein, dass sich im betrachteten Zeitraum kein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage eingestellt hat. D.h. es wurden entweder aufgrund von Verzögerungen in der Angebotsausweitung (fehlende Baulandreserven, Genehmigungsstau etc.) zu wenige Wohnungen fertig gestellt oder infolge von Fehleinschätzungen der Marktteilnehmer zu viele Wohnungen fertig gestellt. In beiden Fällen würde man dann nicht die qualitative Zusatznachfrage messen. Außerdem würde man im ersten Falle rein rechnerisch eine negative qualitative Zusatznachfrage ermitteln. Um diesen Messfehler auszuschließen, müssen eventuelle Nachfrage- respektive Angebotsüberhänge Berücksichtigung finden. Dies kann indirekt z.B. über die Messung von Preiseffekten gewährleistet werden. Bei Nachfrageüberhängen müssten die Preise hoch/gestiegen sein, bei Angebotsüberhängen niedrig/gesunken sein. Deswegen wird in der Formel in Kasten 6 zusätzlich der Term „weitere regionale Faktoren“ addiert, der u.a. auch Preiseffekte berücksichtigt.

**Was ist ein Regressionsmodell?**

Mit Regressionsmodellen kann man Zusammenhänge quantifizieren zwischen einer abhängigen Variablen (hier: die qualitative Zusatznachfrage) und mehreren erklärenden Variablen (z.B. Einkommen). Für jede erklärende Variable wird geschätzt, ob sie in der Vergangenheit einen positiven oder negativen oder keinen Einfluss auf die qualitative Zusatznachfrage hatte und wie groß dieser Einfluss war. Diese Schätzkoeffizienten aus der Vergangenheit können dann unter bestimmten Annahmen auch für Prognosen der qualitativen Zusatznachfrage in der Zukunft eingesetzt werden. Dazu wird angenommen, dass die Zusammenhänge – also die Schätzkoeffizienten – künftig unverändert bleiben. Vorausgesetzt man verfügt über Prognosen der erklärenden Variablen (z.B. Prognose des Einkommens) kann man dann zusammen mit den Schätzkoeffizienten auch eine regionalisierte Prognose der qualitativen Zusatznachfrage berechnen.

**Kasten 7: Potenziale und Grenzen von Regressionsmodellen**

Regressionsanalysen ermöglichen die regionale Betrachtung empirischer Zusammenhänge in ihren Wechselwirkungen. Die Berücksichtigung und Ausweisung von abhängigen Variablen einerseits und erklärenden Einflussfaktoren andererseits ermöglicht eine objektivierte Betrachtung - in der vorliegenden Untersuchung eine regional- und zeitraumspezifische Abschätzung der qualitativen Zusatznachfrage. Dabei werden regionale Unterschiede des Haushalts- oder Bevölkerungszuwachses ebenso berücksichtigt wie die regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte (z.B. Mietniveau im Neubau und im Bestand, Einfluss der Neubautätigkeit in der Vergangenheit usw.).

Regressionsmodelle haben aber auch Grenzen. Sie sind in hohem Maße von der Datenverfügbarkeit und Datenqualität abhängig. Das Modell kann nur so exakt sein, wie die Datengrundlage, auf der es

spezifiziert wurde. Weitere Schwierigkeiten bereiten Time-lags, die gerade am Wohnungsmarkt eine besonders große Rolle spielen.<sup>63</sup> Sie haben zur Folge, dass z.B. der empirische Zusammenhang zwischen Haushaltswachstum und Baufertigstellungen sich nicht unbedingt in den gleichen Betrachtungszeiträumen niederschlägt.

Die im Regressionsmodell ermittelten statistischen Zusammenhänge lassen sich auch nicht (immer) kausal im Sinne einer Ursache-Wirkungs-Beziehung interpretieren. Ein nachweislich hoher mathematisch-statistischer Zusammenhang stellt noch keine inhaltliche Ursache-Wirkungs-Erklärung dar. Die gefundenen Faktoren können u.U. auch „stellvertretende“ Indikatoren für bestimmte Merkmale sein (z.B. niedrige Bestandsmieten als Indikator für unattraktive Wohnungsbestände oder hohe Neubaumieten als Indikator für Knappheiten im Segment qualitativ hochwertiger Wohnungen). Trotz dieser Einschränkungen darf vermutet werden, dass die gleichen Bestimmungsfaktoren (z.B. niedrige Bestandsmieten) auch in der Zukunft auffallend häufig mit hoher qualitativer Zusatznachfrage zusammentreffen.<sup>64</sup>

Auch wenn das Prognosemodell auf Grundlage der Regressionsanalyse nur eine Schätzung darstellt, basiert diese jedoch auf einer umfangreichen empirischen Analyse und ist daher besser als jede normative Setzung (z.B. 0,1% oder 0,3% p.a. Ersatzbedarf, pauschal in allen Regionen). Unsere Analyse kann also keine exakten Wirkungszusammenhänge erklären, ihre Leistung liegt aber sehr wohl darin, einen empirischen Nachweis der Wirkungsrichtung verschiedener Einflussfaktoren und ihrer Größenordnungen aufzuzeigen.

### Welche erklärenden Variablen werden berücksichtigt?

Als qualitative Zusatznachfrage wird jener Teil der Baufertigstellungen definiert, der sich nicht allein auf der Grundlage quantitativer, demographisch bedingter Zusatznachfrage erklären lässt. Da Märkte immer zu einem Gleichgewicht tendieren, lässt sich die Diskrepanz zwischen demographisch erklärbarem Neubau und Fertigstellungen innerhalb einer Region durch Angebotsmängel im Bestand, Präferenzen der Nachfrager und Preiseffekte erklären. Als Indikatoren für Angebotsmängel, Präferenzen und Preise wurden verschiedene verfügbare Variablen herangezogen. Schätzgrundlage bietet der Zeitraum 2005 bis 2014. Die große Zeitspanne ermöglicht es, auch Effekte mit Time-lag ausreichend zu erfassen. Folgende Variablen wurden berücksichtigt:

- Mittelwert der verfügbaren Haushaltseinkommen,

<sup>63</sup> So liegt z.B. zwischen dem Wunsch, eine Neubauwohnung zu beziehen, und der Realisierung eine zeitliche Spanne. In Krisenzeiten wie etwa dem Jahr 2008 ist die Zeitspanne besonders lang, weil Investitionen aufgeschoben werden. Diese sind durch unterschiedliche Entscheidungszeiträume, Baufertigstellungszeiten und verzögerte Preisanpassungsreaktionen gekennzeichnet. Ebenso verzerrend wirken exogene Einflüsse (Wirtschafts-, Kapitalmarkt- und Zinsentwicklungen, politische Rahmenbedingungen, Veränderung von Raumdimensionen durch technischen Fortschritt oder Infrastrukturausbau), die ebenfalls zu mittelfristigen oder langfristigen Verzögerungen der Marktanpassungsreaktionen führen können.

<sup>64</sup> An dieser Stelle greift das Ätialprinzip der ökonomischen Analyse. Das Ätialprinzip ist dem Kausalprinzip (jede Ursache hat eine Wirkung) zwar ähnlich, einer realen Bedingung (Ursache) können jedoch unterschiedliche Folgen zugeordnet werden, deren Verteilungen bei unveränderten Bedingungen gleich bleiben. So könnte man beispielsweise mathematisch nachweisen, dass das Merkmal „die Schranke ist geschlossen“ und „ein Zug fährt vorbei“ auffällig häufig gemeinsam auftreten. Daraus darf man aber nicht ableiten, dass wir nur die Schranke zu schließen brauchen, damit ein Zug kommt. Das bedeutet: In das System selbst eingreifen darf man nicht. Sobald die Schranke per Hand bedient wird, ändert man die Rahmenbedingungen für das System – denn bisher wurde ja auch nicht eingegriffen.

- Haushalts-/Bevölkerungszuwachs,
- Geschosswohnungsanteil,
- Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen,
- Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen,
- inserierte Angebotspreise für Eigenheime (hedonische Preise für 100-150m<sup>2</sup>), Geschosswohnungen (hedonische Preise für 60-80m<sup>2</sup>) sowie für Mietwohnungen (hedonische Preise für 60-80m<sup>2</sup>) jeweils getrennt für Bestands- und Neubauangebote.

Bezugseinheit der Modellierung sind Kreise und kreisfreie Städte. Man kann unterstellen, dass innerhalb dieser Kreise (räumliche) Nachfrageelastizität vorliegt.

### Wie groß ist der Einfluss einzelner erklärender Variablen?

Ziel jeder Regressionsschätzung ist es, mit einer möglichst kleinen Anzahl an erklärenden Variablen einen möglichst großen Anteil an der beobachteten Variation zu erklären. Dieses Ziel wird mit einem zweistufigen Modellansatz erreicht. Dieses Schätzmodell untersucht dazu auf der ersten Stufe, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine qualitative Zusatznachfrage im jeweiligen Kreis überhaupt existiert. In der zweiten Stufe wird geschätzt, wie hoch diese Zusatznachfrage ist, falls eine existiert. Diese Stufe berücksichtigt nur Kreise mit positiver Zusatznachfrage im Schätzzeitraum.<sup>65</sup> Die Schätzergebnisse für die Koeffizienten der erklärenden Variablen sind in Tabelle 22 aufgelistet.

**Tabelle 22: Schätzkoeffizienten des zweistufigen Regressionsmodells „qualitative Zusatznachfrage“**

erste Stufe:	Koeffizient
<b>Wahrscheinlichkeit für "qualitative Zusatznachfrage &gt; 0"</b>	
Konstante	3,8
relative Veränderung der Anzahl Haushalte (5 Jahre)	-111,6
<b>zweite Stufe:</b>	
<b>Höhe der qualitativen Zusatznachfrage* (falls &gt; 0)</b>	
Konstante	14,3
Anteil Gebäude mit Baujahr 1971-80	64,6
relative Veränderung der Einwohnerzahl (5 Jahre)	-442,2

\*anteilig an Tsd. Wohnungen im Bestand

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Im Einzelnen können die Ergebnisse für die verschiedenen Schätzkoeffizienten wie folgt interpretiert werden:

- Eine positive qualitative Zusatznachfrage ist umso wahrscheinlicher, je stärker die Zahl der Haushalte in den letzten fünf Jahren gesunken ist.  
Interpretation: Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Haushal-

<sup>65</sup> Dies hat den Vorteil, dass sich die Schätzung nur auf diese Kreise bezieht und nicht „negative“ Zusatznachfragen aus einzelnen Wachstumskreisen die Schätzungen verzerren.

te), desto weniger wird neu gebaut und desto *eher* fehlen die Wohnungen neuerer bzw. höherer Qualität.

- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je mehr Gebäude anteilig im Zeitraum 1971-80 errichtet wurden.  
Interpretation: Wohnungen der 1970er Jahre weisen eine geringere Qualität auf als andere Baujahrgänge. Je mehr Wohnungen in einer Region aus dieser Zeit stammen, desto eher fehlen die besseren Qualitäten.
- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je stärker die Einwohnerzahl in den letzten fünf Jahren gesunken ist.  
Interpretation: Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Einwohner), desto weniger wird neu gebaut und desto *mehr* fehlen die Wohnungen mit neuerer bzw. höherer Qualität.
- Alle anderen getesteten Variablen wie etwa die Höhe des verfügbaren Einkommens, die Höhe oder Veränderung der regionalen Kaufpreise oder Mieten sowie der kreisübliche Geschosswohnungsanteil und die regionale Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen hatten keinen signifikanten Einfluss auf die Schätzergebnisse.<sup>66</sup>

### Verfahren zur Prognose der künftigen qualitativen Zusatznachfrage

Zur Prognose der zukünftigen qualitativen Zusatznachfrage werden Prognosen für die erklärenden Variablen mit den Koeffizienten aus dem Regressionsmodell (vgl. Tabelle 22) verrechnet. Prognosen beziehen sich auf die Zeiträume  $T_1$  (2015-2019),  $T_2$  (2020-2024),  $T_3$  (2025-2029),  $T_4$  (2030). Die integrierten Variablen wurden wie folgt erhoben:

- der Bevölkerungszuwachs entsprechend der Vorausberechnung des Statistisches Nord,
- der Haushaltszuwachs entsprechend der quantitativen empirischen Wohnungsnachfrageprognose,
- die regionale Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen in  $T_0$  ist bekannt. Für die Zeiträume  $T_1$ ,  $T_2$ ,  $T_3$  und  $T_4$  wird sie unter Berücksichtigung der prognostizierten Neubauzahlen in den jeweils vorangegangenen Prognosezeiträumen fortgeschrieben.

---

<sup>66</sup> Die Nicht-Relevanz der regionalen Einkommen, der regionalen Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen bzw. der Miet- und Kaufpreisänderungen dürfte durch die jeweils hohe lineare Korrelation mit der Entwicklung der Einwohnerzahl zu erklären sein.

## 9.2 Kommunalbefragung

### 9.2.1 Fragebogen

#### I. Lokaler Wohnungsmarkt

1. Wie beurteilen Sie für Ihre Kommune die derzeitige Situation des Wohnungsmarkts?

Die Wohnungsmarktsituation ist derzeit ...

	stark angespannt	etwas angespannt	ausgeglichen	etwas entspannt	stark entspannt	weiß nicht
Wohnungsmarkt insgesamt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ein- und Zweifamilien- häuser (Selbstnutzer)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentumswohnungen im Neubau (ab 2010)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentumswohnungen im Bestand (bis 2009)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietwohnungen im Neubau (ab 2010)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietwohnungen im Bestand (bis 2009)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

2. Bei welchen der folgenden aufgeführten Haushaltgruppen gibt es in ihrer Kommune Schwierigkeiten bei der Versorgung mit Wohnraum?

Ergänzen Sie bei Bedarf die Liste um weitere nicht aufgeführte Gruppen.

	große Schwierigkeit	gewisse Schwierigkeit	keine Schwierigkeit	weiß nicht
Haushalte mit hohem Einkommen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Haushalte mit mittlerem Einkommen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bezieher von Arbeitslosengeld II	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstige Haushalte mit niedrigem Einkommen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Familien	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alleinerziehende	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Junge Erwachsene/ Haushaltsgründer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Menschen mit Pflegebedürftigkeit / Betreuungsbedarf im Alter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Menschen mit Behinderung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ausländer-/Migrantenhaushalte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Flüchtlinge	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstige: <input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### 3. Bei welchen Angeboten bestehen in Ihrer Kommune Engpässe?

Ergänzen Sie bei Bedarf die Liste um weitere Teilmärkte mit Angebotsengpässen.

	große Engpässe	gewisse Engpässe	keine Engpässe	weiß nicht
Wohnungen bis unter 40m <sup>2</sup>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnungen von 40 bis unter 60m <sup>2</sup>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnungen von 60 bis unter 80m <sup>2</sup>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnungen von 80 bis unter 100m <sup>2</sup>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnungen ab 100m <sup>2</sup>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einfamilienhäuser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
barrierearme/ barrierefreie Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
KdU-fähige Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstige: <input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### 4. Wie bewerten Sie die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen in den kommenden 5 Jahren in Ihrer Kommune?

- Nachfrage wird stark steigen  
 Nachfrage wird leicht steigen  
 Nachfrage bleibt in etwa gleich  
 Nachfrage wird leicht sinken  
 Nachfrage wird stark sinken

### 5. Wie hoch ist aktuell in Ihrer Kommune der Anteil der Wohnungen, die einen nicht zeitgemäßen Zustand aufweisen bzw. stark modernisierungsbedürftig sind (bitte ggf. schätzen)?

Anteil stark modernisierungsbedürftiger Wohnungen

Ungefährer Anteil in %

insgesamt:

bei Ein-/Zweifamilienhäusern:

bei Geschosswohnungen:

### 6. Wie hoch ist in Ihrer Kommune etwa der Anteil der Wohnungen, für die es innerhalb der nächsten 10 Jahre aufgrund fehlender Qualität auf dem Wohnungsmarkt keine Nachfrage mehr geben wird?

Anteil der Wohnungen mit innerhalb der nächsten 10 Jahre fehlender Nachfrage

Ungefährer Anteil in %

insgesamt:

bei Ein-/Zweifamilienhäusern:

bei Geschosswohnungen:

## II. Soziale Wohnungsversorgung/gebundener Wohnungsbestand

7. Wie schätzen Sie aktuell das Angebot an gebundenem bzw. kostengünstigem Wohnraum ein?

Das Angebot ist derzeit ...

	viel zu gering	etwas zu gering	angemessen	etwas zu groß	viel zu groß	weiß nicht
Gebundener/kostengünstiger Wohnraum insgesamt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... davon kleine Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... davon mittlere Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... davon große Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

8. Wie schätzen Sie die Entwicklung des Bedarfs an gebundenem bzw. kostengünstigem Wohnraum in den kommenden

5 Jahren in Ihrer Kommune ein?

- Bedarf wird stark steigen
- Bedarf wird leicht steigen
- Bedarf bleibt in etwa gleich
- Bedarf wird leicht sinken
- Bedarf wird stark sinken

9. Gibt es in Ihrer Kommune gebundene Mietwohnungen

(Sozialwohnungen des 1., 2. und 3. Förderwegs bzw. der vereinbarten Förderung)?

- nein, keine gebundenen Mietwohnungen vorhanden
- ja, gebundene Mietwohnungen vorhanden

10. Haben Sie über Kooperationsverträge oder ähnliche Vereinbarungen Einfluss auf die Belegung von weiteren Wohnungen?

- nein
- ja, und zwar auf folgende Anzahl von WE:

11. Wie groß schätzen Sie den künftigen Bedarf an gebundenem bzw. kostengünstigem Wohnraum in Ihrer Kommune bis 2020 im Durchschnitt *pro Jahr* in Ihrer Kommune ein?

Bitte geben Sie eine Zahl an, die den Ersatz auslaufender Bindungen bereits berücksichtigt.

Bis 2020 werden **durchschnittlich** pro Jahr  gebundene Wohnungen benötigt (Ersatz auslaufender Bindungen plus neuer Bedarf).



**12. Wie planen Sie, diesen zusätzlichen Bedarf zu realisieren?**

- Kein zusätzlicher Bedarf
- Förderbedingungen sind bereits ohne besondere Maßnahmen attraktiv
- Neubau von gebundenen Wohnungen durch die kommunale Gesellschaft
- Quotierung von Neubauvorhaben
- Ankauf von Belegungsrechten im Bestand
- Verlängerung von Belegungsbindungen (z.B. Selbstverpflichtung)
- Sonstige Maßnahmen:

**III. Wohnungsnachfrage älterer Haushalte****13. Wie schätzen Sie das Angebot an altengerechten Wohnungen (keine Heimplätze) vor dem Hintergrund der Nachfrage älterer Haushalte nach solchen Wohnungen in Ihrer Kommune aktuell ein?**

- Angebot ist viel zu gering
- Angebot ist etwas zu gering
- Angebot ist angemessen
- Angebot ist etwas zu groß
- Angebot ist viel zu groß

**14. Wie schätzen Sie die Entwicklung der Nachfrage nach altengerechten Wohnungen (keine Heimplätze) vor dem Hintergrund der Kaufkraft/Zahlungsbereitschaft älterer Haushalte in den kommenden 5 Jahren in Ihrer Kommune ein?**

- Nachfrage wird stark steigen
- Nachfrage wird leicht steigen
- Nachfrage bleibt in etwa gleich
- Nachfrage wird leicht sinken
- Nachfrage wird stark sinken

**IV. Wohnbaulandpolitik****15. In welchem Umfang besteht in Ihrer Kommune Baurecht für die Bebauung mit Wohnungen? Welcher Anteil entfällt auf Wohnungen in beplanten Gebieten und im Innenbereich sowie auf Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und auf Geschosswohnungen?**

	Anzahl Wohnungen (ca. in WE)	davon Geschosswohnungen (ca. in %)	davon Wohnungen in Ein- /Zweifamilienhäusern (ca. in %)
Beplante Gebiete (§§ 30, 33 BauGB)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Innenbereich (§ 34 BauGB)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**16. Ist in Ihrer Kommune für den Wohnungsbau der kommenden 5 Jahre ausreichend Bauland verfügbar?**

- Bauland ist bei weitem ausreichend verfügbar
- Bauland ist knapp ausreichend verfügbar
- Bauland ist nicht ausreichend verfügbar

**17. Was sind aus Ihrer Sicht Hemmnisse für Investitionen in den Neubau in Ihrer Kommune?**

	Vermieter	Selbstnutzer
Keine Hemmnisse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachfrage zu gering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mietniveau für Refinanzierung zu niedrig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mangel an Bauland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unattraktive steuerliche Rahmenbedingungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unattraktive Förderbedingungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu hohe Anforderungen der EnEV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
fehlende Akzeptanz in der Nachbarschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schwierigkeiten bei Finanzierung durch Banken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fehlen geeigneter Investoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige Hemmnisse: <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**18. Welche Ziele verfolgen Sie mit der kommunalen Baulandpolitik?**

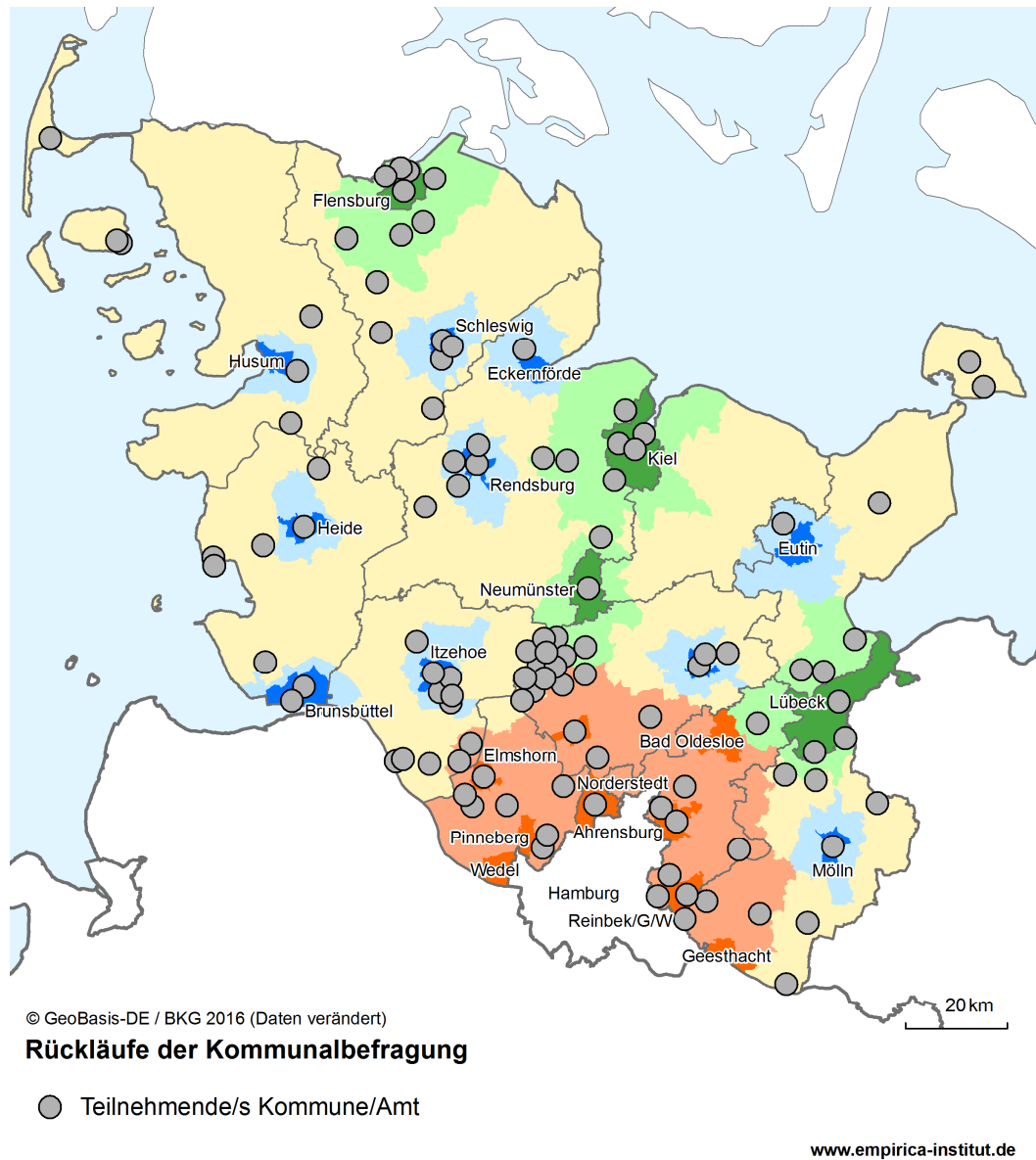
Mehrfachnennungen möglich

- Generell hohes Baulandangebot zur Dämpfung des Preisniveaus
- Generell hohes Baulandangebot zur Erhöhung der Bautätigkeit
- Halten von Bevölkerung durch attraktives Bauland für 1-2-Familienhäuser
- Ausgewogene Entwicklung von Neubau und Bestand
- Moderate Baulandausweisung zur Vermeidung von Leerständen im Bestand
- Geringe Baulandausweisung zur Reduktion von Leerständen im erhaltenswerten Innenstadtbereich
- Verbilligte Vergabe kommunaler Grundstücke für soziale Zielgruppen
- Verbilligte Vergabe kommunaler Grundstücke zum Neubau von gebundenem Wohnraum
- Konzeptgebunden Vergabe kommunaler Grundstücke
- Weitere zutreffende Ziele, nämlich:

**V. Anregungen****19. Haben Sie Anregungen für die Gestaltung der Wohnungs- und Baulandpolitik von Bund und Ländern in den kommenden Jahren?**

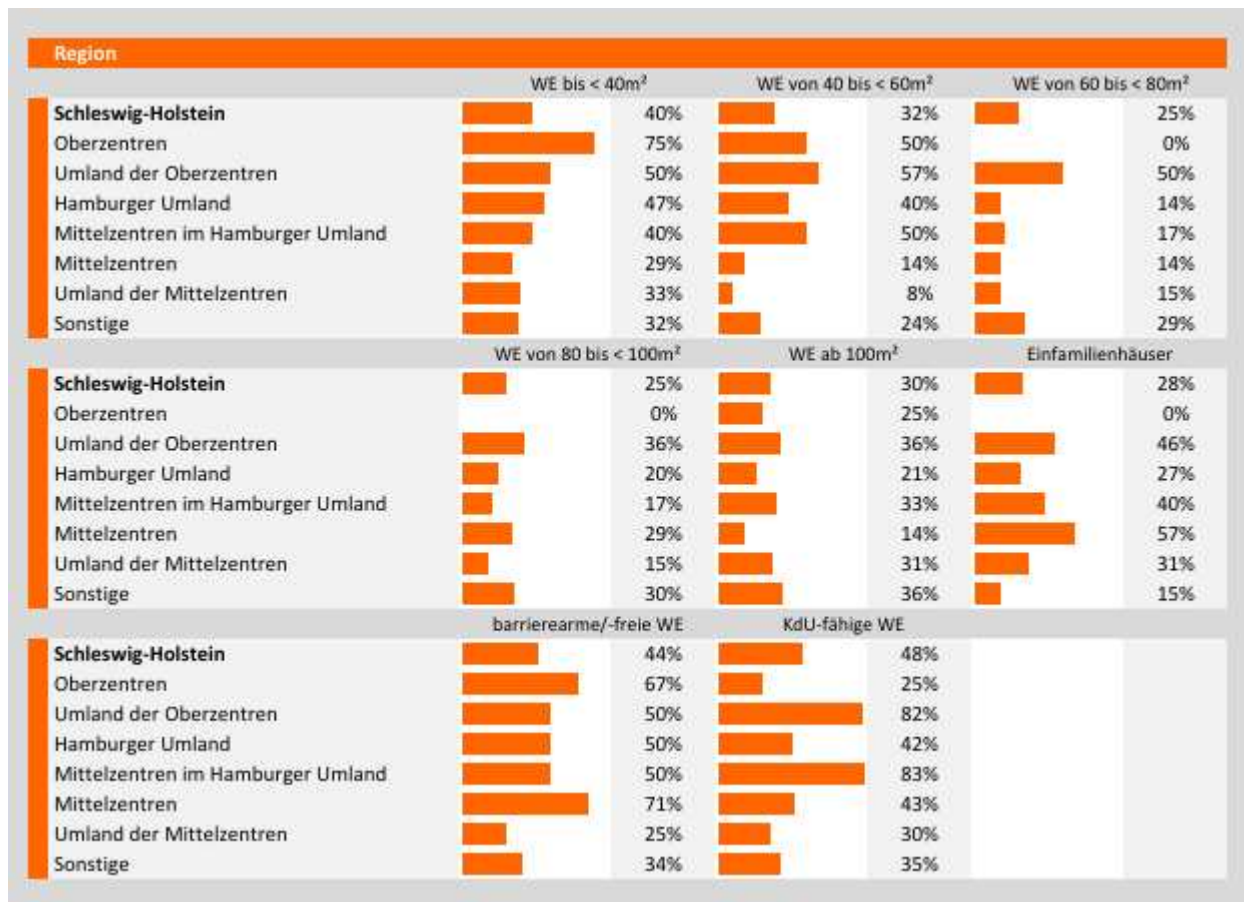
## 9.2.2 Weitere Auswertungen

**Abbildung 43: Regionale Verteilung Rücklauf**



Quelle: Kommunalbefragung und empirica

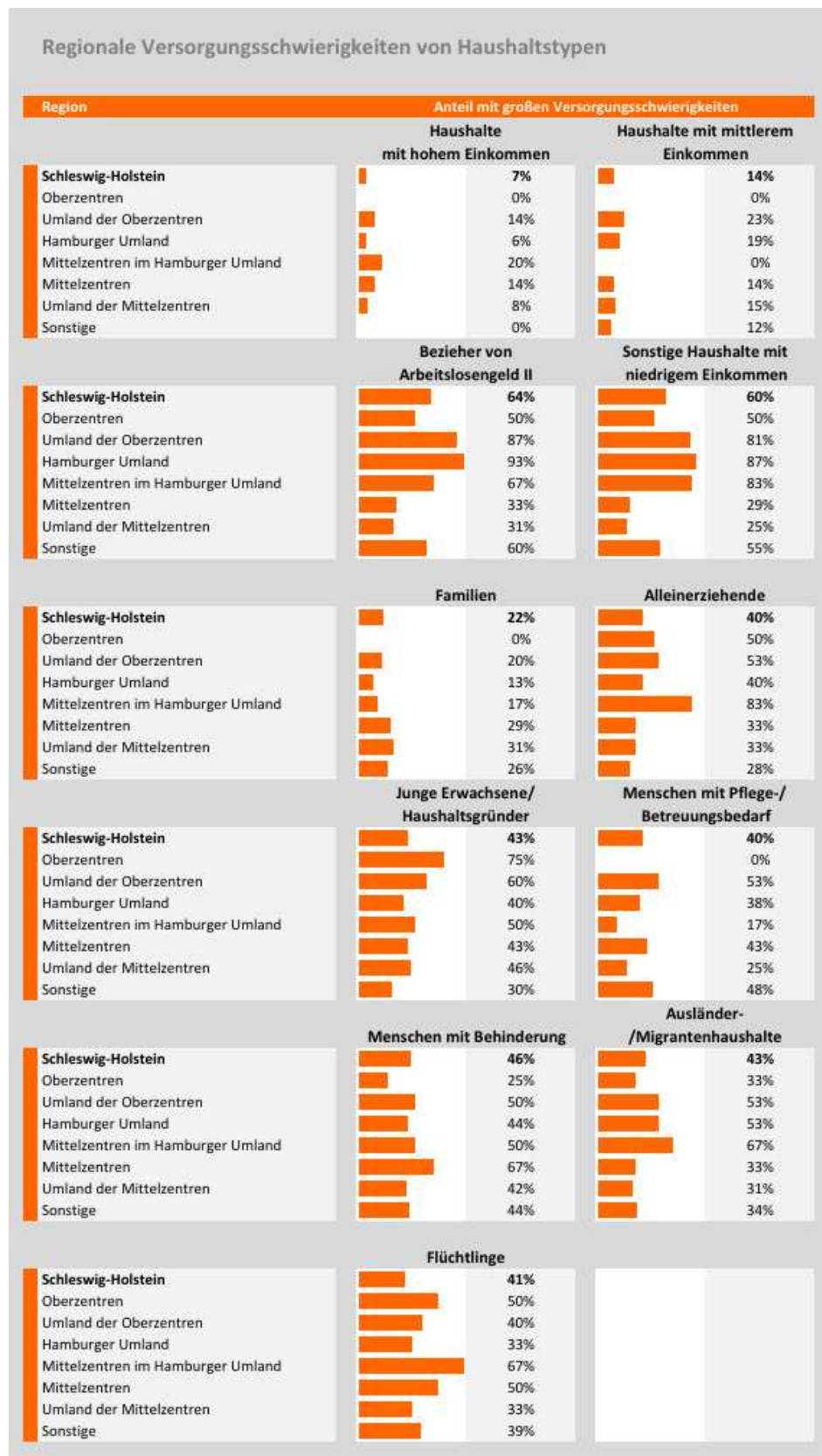
**Abbildung 44: Anteil Regionen mit großen Engpässen für verschiedene Wohnungsgrößen**



\*N=90 bis 98

Quelle: Kommunalbefragung und empirica

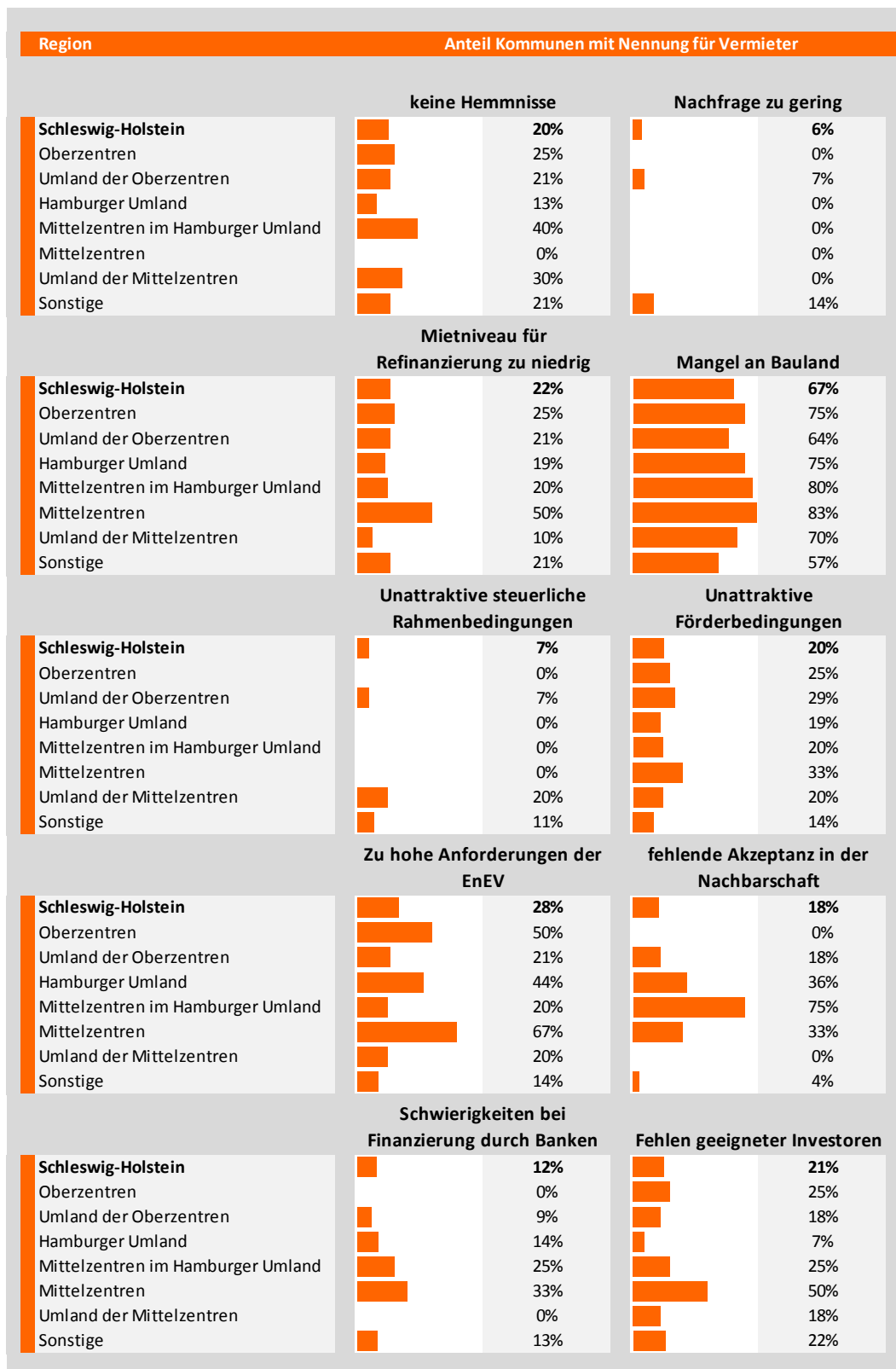
**Abbildung 45: Regionale Versorgungsschwierigkeiten (Haushaltstypen)**



\*N=95 bis 99

Quelle: Kommunalbefragung und empirica

**Abbildung 46: Regionale Hemmnisse für Neubau bei Vermietern**



\*N=83

Quelle: Kommunalbefragung und empirica

## 9.3 Tabellenanhang

Tabelle 23: Bevölkerung und Haushalte 2014/15/19/24/29/30

	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
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
<b>Regionstypen</b>												
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
<b>Regionen</b>												
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
<b>Kreise</b>												
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

Quelle: Statistikamt Nord und empirica

Tabelle 24: Jährlicher Neubaubedarf bis 2030

	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
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
<b>Regionstypen</b>												
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
Sonstige Gemeinden	3.508	1.500	806	1.856	1.445	250	250	623	2.063	1.250	556	1.232
<b>Regionen</b>												
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
<b>Kreise</b>												
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
Hzgt. 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

Quelle: empirica



**Tabelle 25: Partialeffekte des Neubaubedarfs bis 2030**

Neubaubedarf = quantitative Zusatznachfrage + Ersatzbedarf (vgl. Kasten 2)

	Wohnungsneubaubedarf (Summe im Zeitraum)															
	demographisch bedingter Zusatzbedarf								Ersatzbedarf				Summe			
	Neubaubedarf**				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
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
<b>Regionstypen</b>																
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
<b>MZ HH Uml.</b>	<b>9.620</b>	<b>4.691</b>	<b>2.643</b>	<b>17.317</b>	<b>2</b>	<b>32</b>	<b>308</b>	<b>438</b>	<b>1.880</b>	<b>1.913</b>	<b>1.940</b>	<b>6.123</b>	<b>11.502</b>	<b>6.636</b>	<b>4.891</b>	<b>23.878</b>
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
<b>Regionen</b>																
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	899
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	1.144
Uml. Bad Segeberg	415	98	-18	484	90	116	124	353	69	70	71	224	574	283	176	1.061
MZ Itzehoe	701	121	-180	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	235	100	34	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	2.267
<b>Kreise</b>																
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
Hgt. 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													

**Tabelle 26: Jährliche Neubaunachfrage bis 2030**

Neubaunachfrage = quantitative Zusatznachfrage + qualitative Zusatznachfrage (vgl. Kasten 2)

		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
Sonstige Gemeinden	4.957	2.187	1.604	2.808	2.664	901	987	1.473	2.293	1.286	617	1.335	
Regionen	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	

Quelle: empirica

Tabelle 27: Marktaktiver und totaler Leerstand 2015

	Wohnungsl eerstand								
	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)

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex und Berechnungen empirica

