

Hansestadt LÜBECK 



# Wohnungsmarktbericht

## Lübeck 2022

7. Ausgabe



Impressum

Hansestadt Lübeck  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Rasmus von Zamory  
Christian Stolte

Titelbild: Hajo Dietz, Nürnberg Luftbild

# Vorwort

Die Bauwirtschaft in Deutschland erlebte in den letzten Jahren einen Boom aufgrund von günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Auch in Lübeck wurden in den Jahren 2020/21 mit rund 975 fertiggestellten Wohneinheiten deutlich mehr Einheiten als im Durchschnitt der Vorjahre gebaut. Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen im Jahr 2022 geändert. Steigende Energiekosten, zunehmende Inflation, der Ukraine-Konflikt, Materialknappheiten und steigende Zinsen für Immobilienkredite wirken sich auf den lokalen Wohnungsmarkt aus.

Neben diesen Rahmenbedingungen wird der Bedarf an Wohnraum vor allem von der Entwicklung der Haushalte bestimmt. Der Wohnungsmarktbericht stellt daher die maßgeblichen Rahmenbedingungen auf der Angebots- und Nachfrageseite dar und zeigt zudem die verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale in der Hansestadt Lübeck auf. Schließlich wird eine Bilanz zwischen den prognostizierten Bedarfen und den vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen gezogen.

Die Grundlage für die Bedarfsermittlung der zukünftigen Wohnraumnachfrage bildet die Haushaltsprognose aus dem November 2020 der kommunalen Statistikstelle. Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wird alle 5 Jahre herausgebracht. Die wesentlichen Datengrundlagen zur Darstellung des Wohnungsbestandes bilden der Zensus 2011 und die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011. Anfang 2024 sollen die ersten Ergebnisse der GWZ 2022 und des Zensus 2022 vorliegen und können in die nachfolgenden Berichte einfließen.

Der Wohnungsmarktbericht dient als Entscheidungshilfe für die zukünftige Wohnbauentwicklung und stellt kontinuierlich verfügbare Indikatoren dar. Da der Bericht im Wesentlichen den Stand des Vorjahres widerspiegelt, können die Auswirkungen der sich ändernden Rahmenbedingungen seit 2022 nur teilweise berücksichtigt werden. Daher ist es wichtig, den Wohnungsmarktbericht kontinuierlich fortzuführen und die prognostizierte Entwicklung mit der tatsächlichen Entwicklung abzugleichen. Dieses Jahr wird der Bericht bereits zum siebten Mal veröffentlicht.



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeine Entwicklung in Deutschland</b>	<b>6</b>
<b>2 Rahmenbedingungen in der Hansestadt Lübeck</b>	<b>8</b>
2.1 Arbeitsmarkt	8
2.2 Pendlerverflechtungen	9
<b>3 Entwicklungen auf der Angebotsseite in der HL</b>	<b>10</b>
3.1 Struktur des Wohnungsbestandes	10
3.2 Neubautätigkeit	13
3.3 Miet- und Kaufpreisniveau	14
3.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	15
3.5 Preisgünstiger Wohnraum	16
<b>4 Entwicklungen auf der Nachfrageseite in der HL</b>	<b>19</b>
4.1 Demografische Entwicklung	19
4.2 Entwicklung der Haushalte	21
4.3 Asylleistungsempfänger:innen	22
4.4 Wohngeld	22
4.5 Stadtinterne Umzüge	23
<b>5 Bilanz</b>	<b>24</b>
<b>6 Schlussfolgerungen</b>	<b>28</b>



# 1 Allgemeine Entwicklung in Deutschland

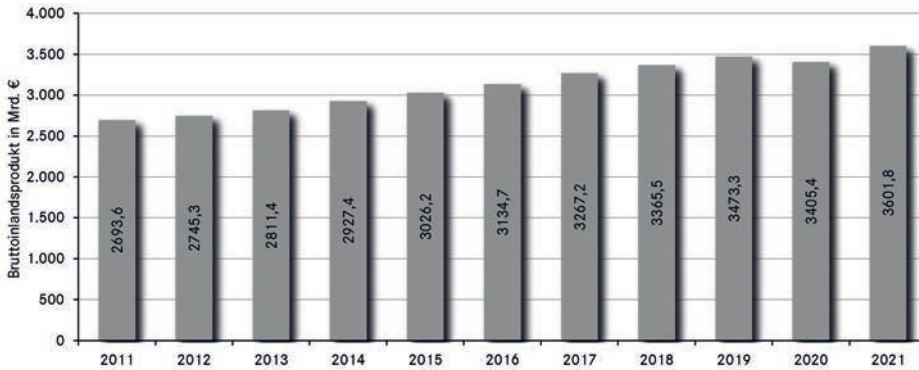


Abb. 1:  
Entwicklung Bruttoinlandsprodukt  
(destatis.de)

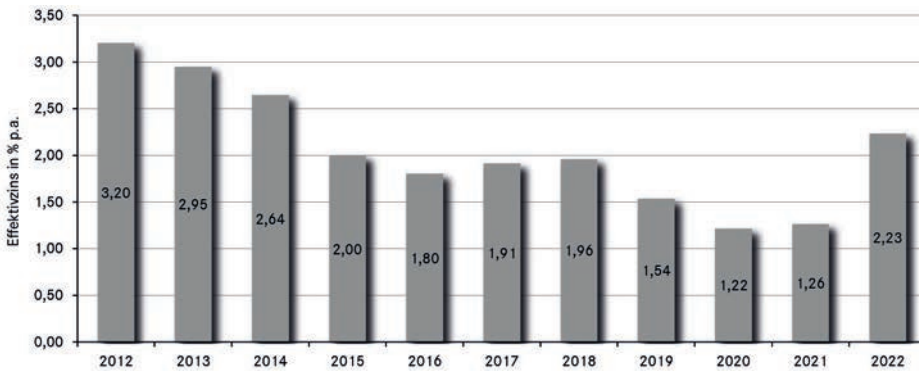


Abb. 2:  
Effektivzinssätze Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Zinsbindung über 10 Jahre)  
(bundesbank.de)

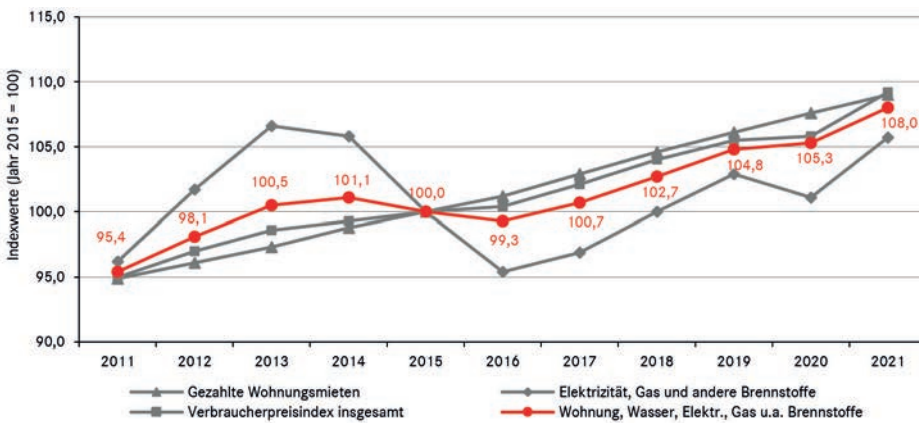


Abb. 3:  
Verbraucherpreisindex für Deutschland (destatis.de)



Abb. 4:  
Häuserpreisindex und Preisindex für Bauland in Deutschland  
(destatis.de)

Abb. 5:  
Erwerbstätige (mit Arbeitsort in Deutschland) und Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen (destatis.de)

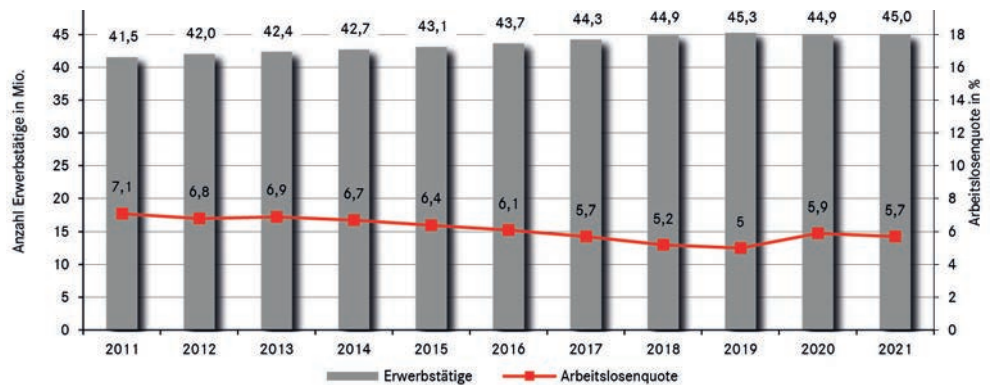
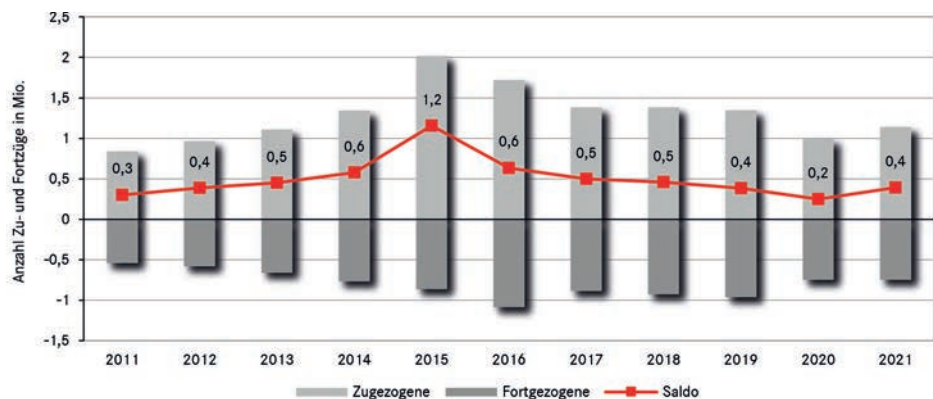


Abb. 6:  
Wanderungen von nicht-deutschen Staatsangehörigen zwischen Deutschland und dem Ausland (destatis.de)



## Trends in Deutschland

- Nach dem konjunkturellen Abschwung aufgrund der Corona Pandemie hatte sich die deutsche Wirtschaft 2021 wieder stabilisiert. Die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Energiekrise als Folge des Ukraine-Konfliktes sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar.
- Durch den deutlichen Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite wurde 2022 nach dem niedrigen Zinsniveau der vergangenen Jahre eine Trendwende eingeläutet.
- Seit 2009 ist ein stetiger Anstieg der Preise für Wohnimmobilien und Wohnbauland zu verzeichnen. Seit 2016 steigen die Preise für Wohnbauland überproportional an. Mögliche Auswirkungen aufgrund von ansteigenden Zinsen werden erst in den nächsten Jahren sichtbar.
- Die Verbraucherpreise für Wohnraum stiegen auch während der Corona-Pandemie kontinuierlich an. Aufgrund der hohen Inflation ist mit einem weiteren Anstieg der Verbraucherpreise zu rechnen. In den nächsten Jahren werden die Wohnnebenkosten, insb. die Energiekosten, wesentliche Preistreiber sein.
- Seit 2009 ist ein steigender Wanderungsüberschuss von nichtdeutschen Staatsangehörigen zu verzeichnen, mit einem Spitzenwert im Jahr 2015. Seit 2017 stagniert die Zuwanderung auf einem konstanten Niveau. Aufgrund von Konflikten bzw. der generellen Weltlage und den Folgen des Klimawandels ist auch zukünftig mit weiteren Flüchtlingswellen zu rechnen.

# 2 Rahmenbedingungen in der HL

## 2.1 Arbeitsmarkt

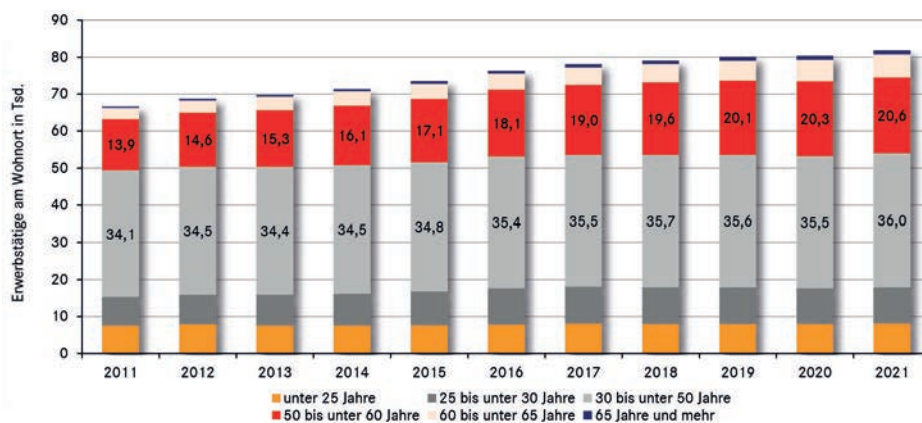


Abb. 7: Erwerbstätige am Wohnort nach Alter in Lübeck (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland)

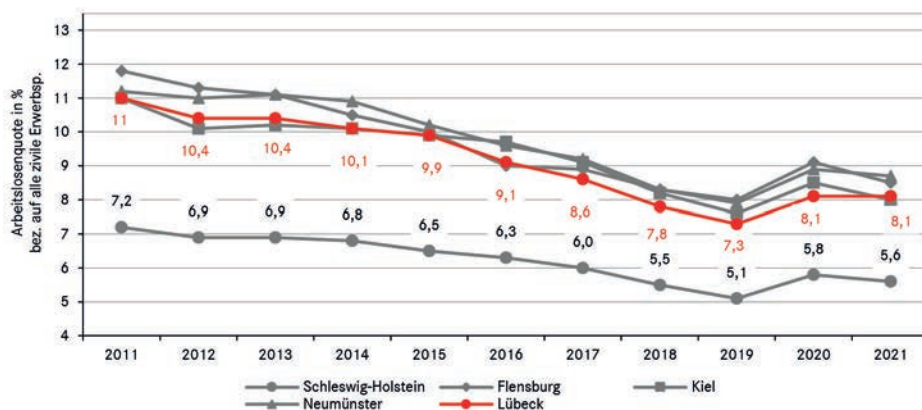


Abb. 8: Arbeitslosenquote bezogen auf alle Erwerbspersonen im Städtevergleich (Bundesagentur für Arbeit)

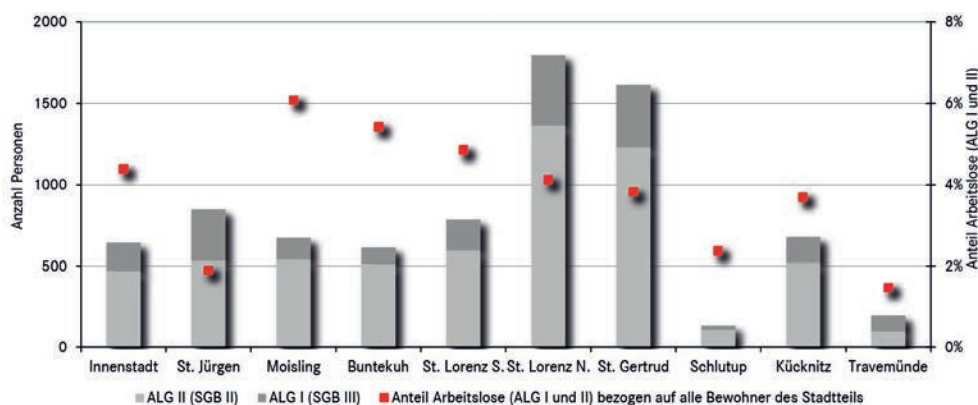


Abb. 9: Arbeitslose (ALG I und II) in den Stadtteilen 2019 (Hansestadt Lübeck)



# 2.2 Pendlerverflechtungen

Abb. 10:  
Einpender nach  
Lübeck 2021  
(Kartographie: Statis-  
tikstelle HL /  
Datenbasis: Bundes-  
agentur für Arbeit)

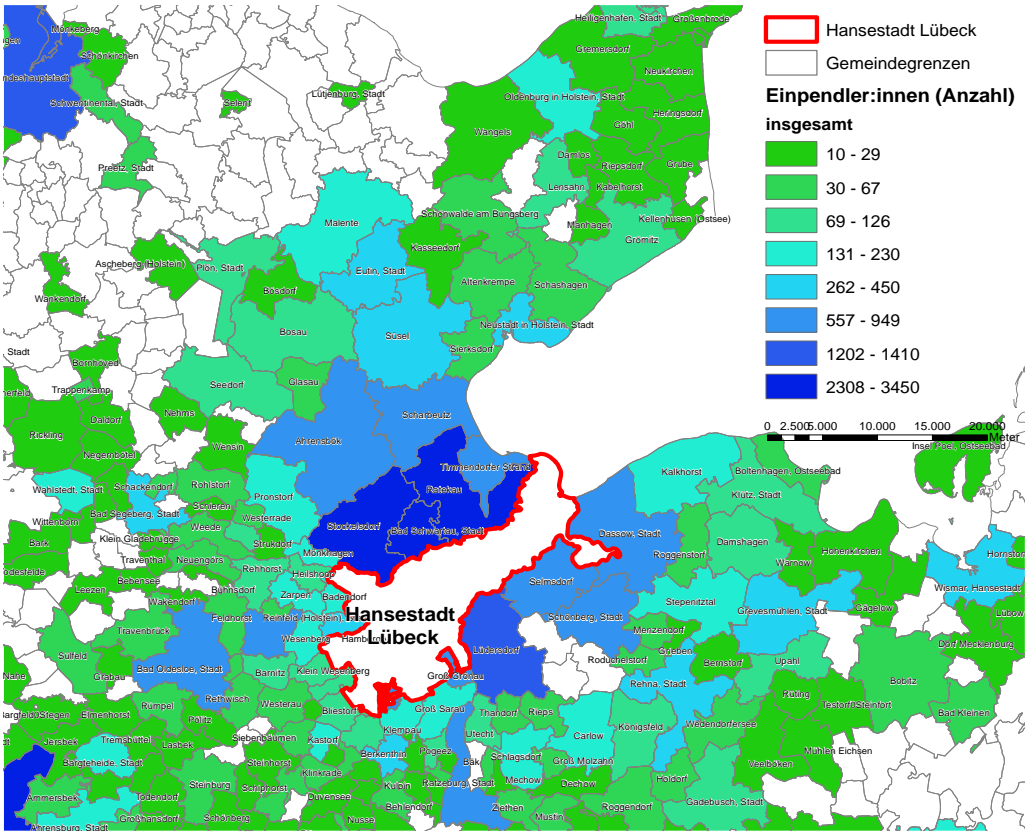
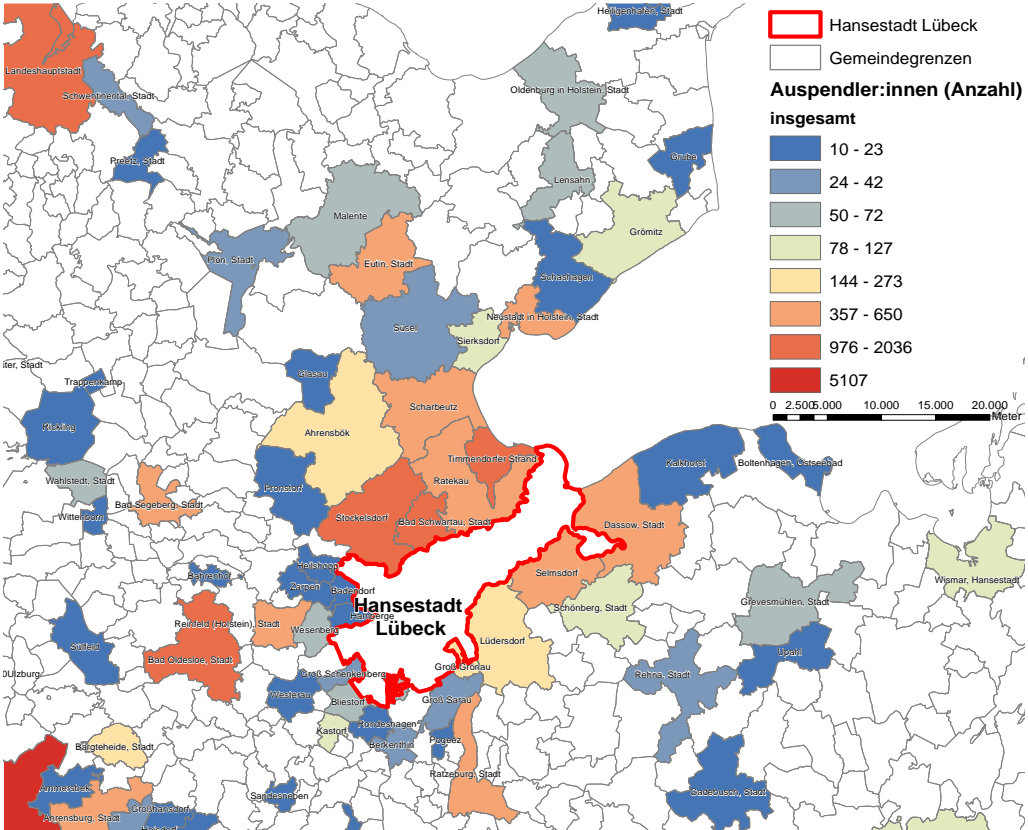


Abb. 11:  
Auspendler aus Lü-  
beck 2021  
(Kartographie: Statis-  
tikstelle HL /  
Datenbasis: Bundes-  
agentur für Arbeit)



## Trends in der HL

- Die Zahl der Erwerbstätigen in der Hansestadt ist seit 2011 kontinuierlich gestiegen. Insbesondere die Altersgruppe der Erwerbstätigen über 50 Jahren hat seitdem um rd. 10.000 Personen zugenommen.
- Die Arbeitslosenquote liegt wie in den anderen Oberzentren in Schleswig- Holstein über dem Landesdurchschnitt. Sie ist seit der Corona-Pandemie auf 8,1 % leicht angestiegen. Die Stadtteile Moisling, Buntekuh und St. Lorenz Süd verzeichnen einen vergleichsweise hohen Anteil an Arbeitslosen (ALG I und II).
- Das positive Pendlersaldo der Hansestadt Lübeck unterstreicht die Bedeutung der Hansestadt Lübeck als Wirtschaftsstandort.
- Es bestehen starke Arbeitsmarktverflechtungen mit dem Umland. Ein Teil der Einpendler kommt als potenzielle Zuzügler für die Hansestadt Lübeck in Betracht. Ihre Zahl beläuft sich im Jahr 2019 auf insgesamt 43.805.
- Die hohe Zahl an Auspendlern nach Hamburg ist ein Indiz dafür, dass gerade Lübeck für Auspendler ein attraktiver Wohnstandort ist.

## 3. Entwicklungen auf der Angebotsseite in der Hansestadt Lübeck

### 3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

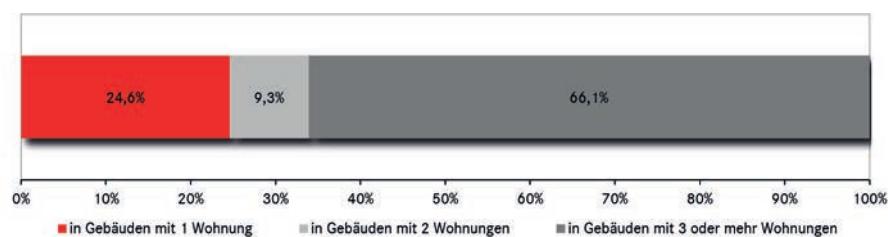


Abb. 12:  
Anteile Wohneinheiten  
nach Gebäudetyp (inkl. Ferienwohnungen) (Statistikamt Nord / Fortschreibung GWZ 2011)

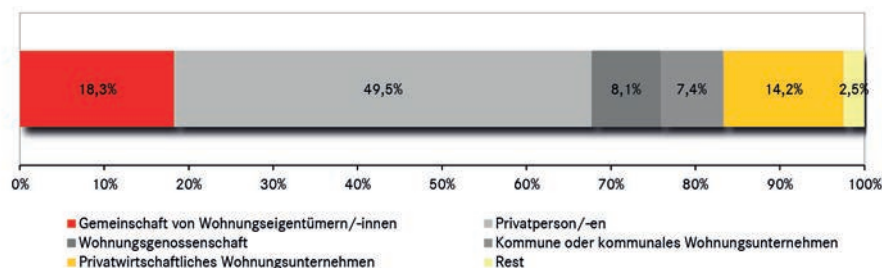
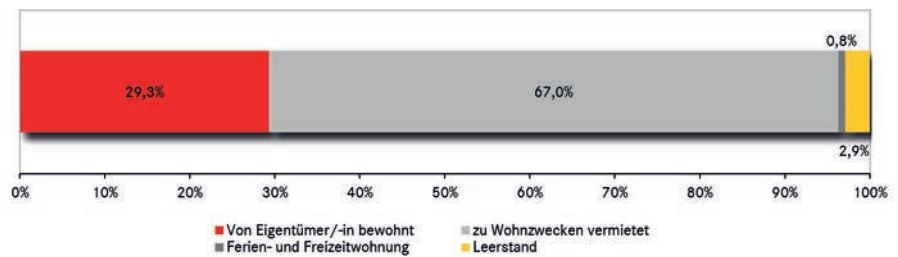


Abb. 13:  
Eigentumsverhältnisse  
(Statistikamt Nord / GWZ 2011)

Abb. 14:  
Art der Wohnungsnutzung  
(Statistikamt Nord / GWZ 2011)



Hinweise: Die Zahlen basieren auf Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ 2011). Ende 2023 sollen die aktuellen Zahlen der GWZ 22 veröffentlicht werden.

Abb. 15:  
Anzahl Wohnungen nach Anzahl der Räume  
(Statistikamt Nord / Fortschreibung GWZ 2011)

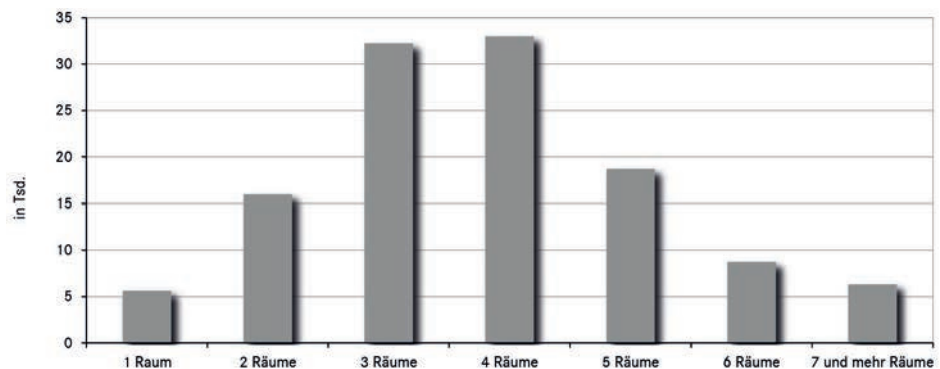


Abb. 16:  
Wohnfläche pro Kopf im Vergleich 2019  
(Statistikamt Nord / Fortschreibung GWZ 2011)

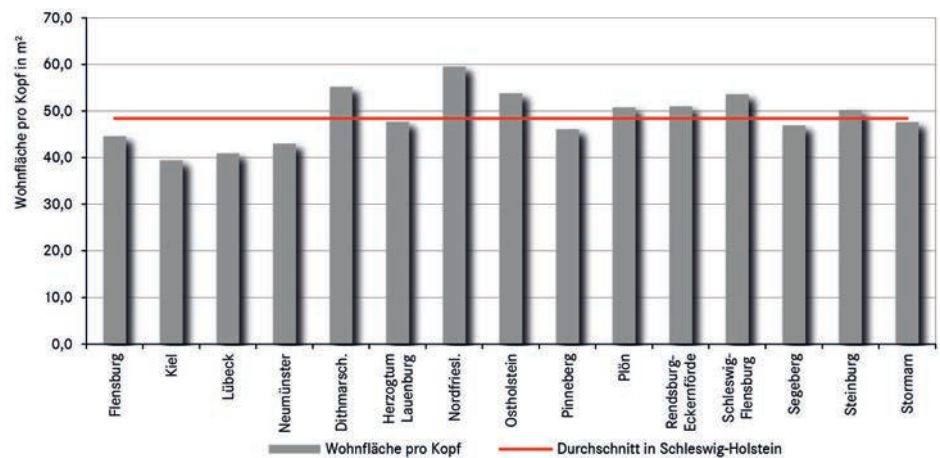
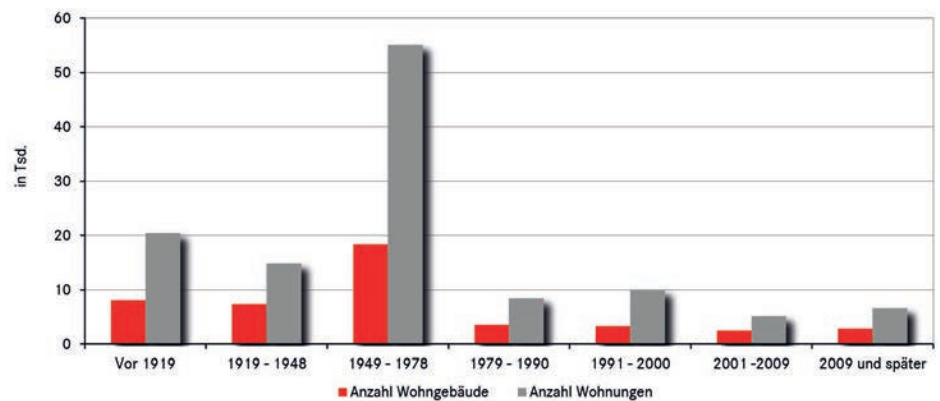


Abb. 17:  
Gebäudealter  
(Statistikamt Nord / GWZ 2011)



Stadtteile	Anteil leerstehender Wohnungen (ohne sanierungsbedingte Leerstände)					
	2016	2017	2018	2019	2020	2022
Buntekuh	0,40%	0,50%	1,50%	1,30%	0,50%	1,00%
Innenstadt	1,80%	1,40%	2,00%	2,10%	0,30%	0,60%
Kücknitz	1,30%	1,30%	1,40%	1,10%	0,60%	0,20%
Moisling	10,40%	8,60%	6,50%	7,40%	2,90%	2,10%
Schlutup	4,70%	5,00%	2,00%	2,30%	1,20%	0,30%
St. Gertrud	2,00%	1,70%	2,00%	1,80%	0,40%	0,30%
St. Jürgen	0,40%	0,70%	1,50%	0,60%	0,30%	0,30%
St. Lorenz Nord	1,00%	0,90%	1,50%	2,10%	0,90%	0,80%
St. Lorenz Süd	1,30%	1,40%	0,70%	0,40%	0,60%	0,30%
Travemünde	0,50%	1,30%	1,20%	0,40%	0,70%	0,10%
Gesamtstadt	2,20%	1,80%	2,00%	2,00%	0,80%	0,60%

Abb. 18:  
Leerstandsquote nach Stadtteilen  
(Datenabfrage Wohnungswirtschaft / Stand August 2022)

Wohnungsgröße	Anteil leerstehender Wohnungen (ohne sanierungsbedingte Leerstände)					
	2016	2017	2018	2019	2020	2022
bis 50 m <sup>2</sup>	2,30%	2,20%	2,80%	2,80%	1,20%	0,90%
über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	1,10%	1,30%	1,70%	1,20%	0,40%	0,30%
über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	3,10%	2,20%	1,80%	2,40%	1,00%	0,70%
über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	1,70%	1,60%	1,50%	0,80%	0,50%	0,50%
über 85 m <sup>2</sup>	1,80%	1,30%	1,50%	1,60%	0,30%	0,10%
Insgesamt	2,20%	1,80%	2,00%	2,00%	0,80%	0,60%

Abb. 19:  
Leerstandsquoten nach Wohnungsgröße  
(Datenabfrage Wohnungswirtschaft / Stand August 2022)

Stadtteile	Wohnungsangebot						Anzahl
	bis 6 €/m <sup>2</sup>	über 6 bis 8 €/m <sup>2</sup>	über 8 bis 10 €/m <sup>2</sup>	über 10 bis 12 €/m <sup>2</sup>	über 12 bis 14 €/m <sup>2</sup>	über 14 €/m <sup>2</sup>	
Buntekuh	0 / (-)	21 / (38,9 %)	15 / (27,8 %)	12 / (22,2 %)	3 / (5,6 %)	3 / (5,6 %)	54
Innenstadt	1 / (0,4 %)	16 / (5,6 %)	75 / (26,4 %)	93 / (32,7 %)	50 / (17,6 %)	49 / (17,3 %)	284
Kücknitz	0 / (-)	28 / (37,3 %)	26 / (34,7 %)	19 / (25,3 %)	2 / (2,7 %)	0 / (-)	75
Moisling	4 / (12,5 %)	12 / (37,5 %)	9 / (28,1 %)	6 / (18,8 %)	1 / (3,1 %)	0 / (-)	32
Schlutup	3 / (8,3 %)	3 / (8,3 %)	10 / (27,8 %)	10 / (27,8 %)	8 / (22,2 %)	2 / (5,6 %)	36
St. Gertrud	5 / (1,8 %)	24 / (8,5 %)	124 / (44,0 %)	91 / (32,3 %)	29 / (10,3 %)	9 / (3,2 %)	282
St. Jürgen	1 / (0,3 %)	24 / (7,5 %)	109 / (34,2 %)	109 / (34,2 %)	53 / (16,6 %)	23 / (7,2 %)	319
St. Lorenz N.	5 / (1,3 %)	40 / (10,5 %)	160 / (41,9 %)	127 / (33,2 %)	39 / (10,2 %)	11 / (2,9 %)	382
St. Lorenz S.	2 / (1,0 %)	20 / (9,8 %)	77 / (37,6 %)	78 / (38,0 %)	26 / (12,7 %)	2 / (1,0 %)	205
Travemünde	0 / (-)	1 / (1,8 %)	15 / (26,3 %)	20 / (35,1 %)	8 / (14 %)	13 / (22,8 %)	57
Gesamtstadt	21 / (1,2 %)	189 / (11,0 %)	620 / (35,9 %)	565 / (32,7 %)	219 / (12,7 %)	112 / (6,5 %)	1726

Hinweise: Angebotsmieten - Erhebungszeitraum 01.01. bis 31.07.22

Abb. 20:  
Auswertung Angebotsmieten nach Stadtteilen und Mietpreisklassen  
(Daten Immobilienwirtschaft - Bestandsmieten und VALUE AG Marktdatenbank - Angebotsmieten)

## 3.2 Neubautätigkeit

Abb. 21:  
Anzahl genehmigter  
Wohneinheiten einschließ-  
lich Ersatzneubau  
(Statistikamt Nord)

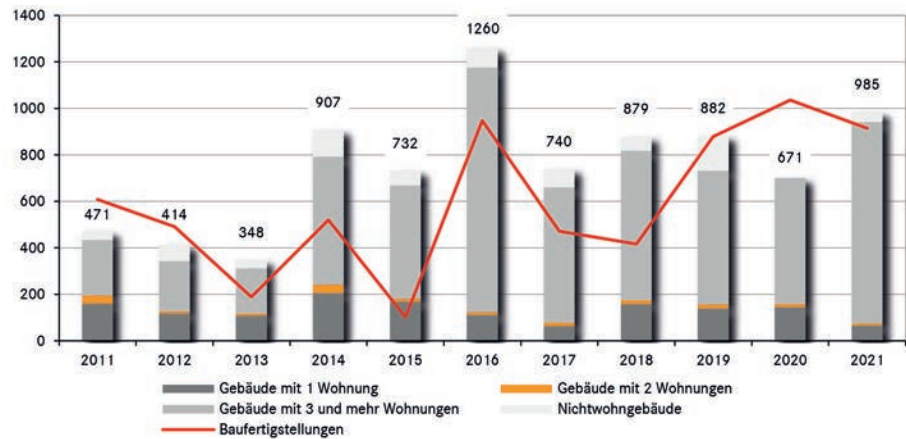


Abb. 22:  
Anzahl fertiggestellter  
Wohneinheiten einschließ-  
lich Ersatzneubau  
(Statistikamt Nord)

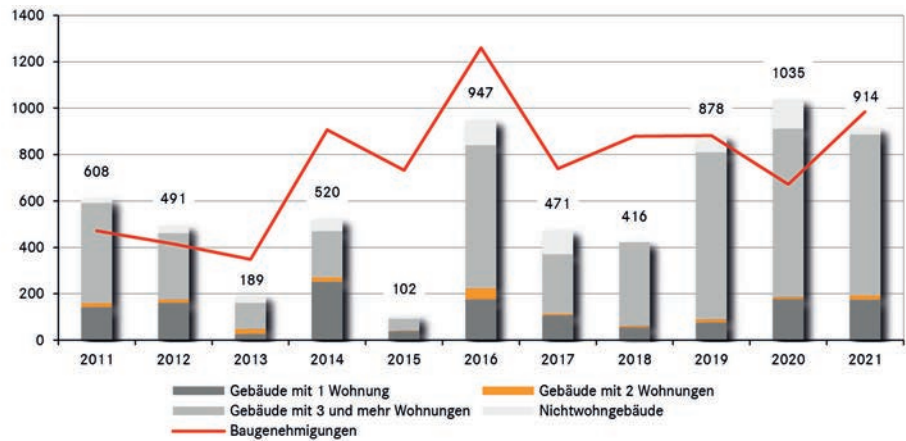


Abb. 23:  
Saldo fertiggestellter  
Wohneinheiten ohne  
Nutzungsänderungen  
(Statistikamt Nord)

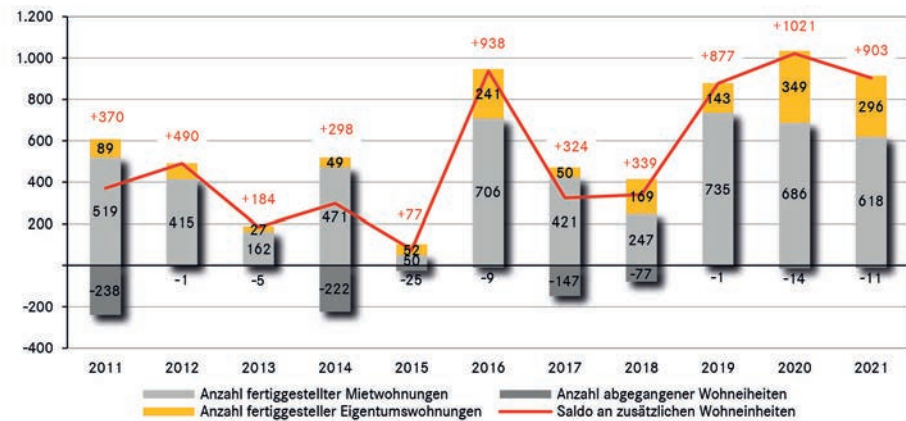
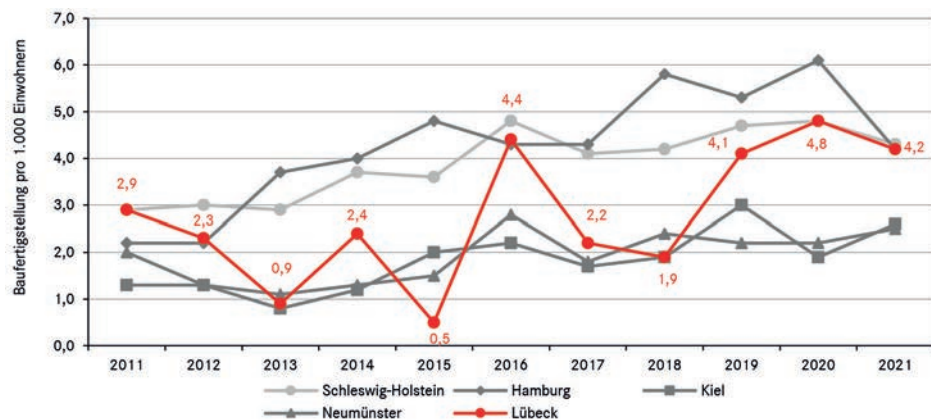


Abb. 24:  
Baufertigstellungen pro  
Tsd. Einwohner  
(Statistikamt Nord)





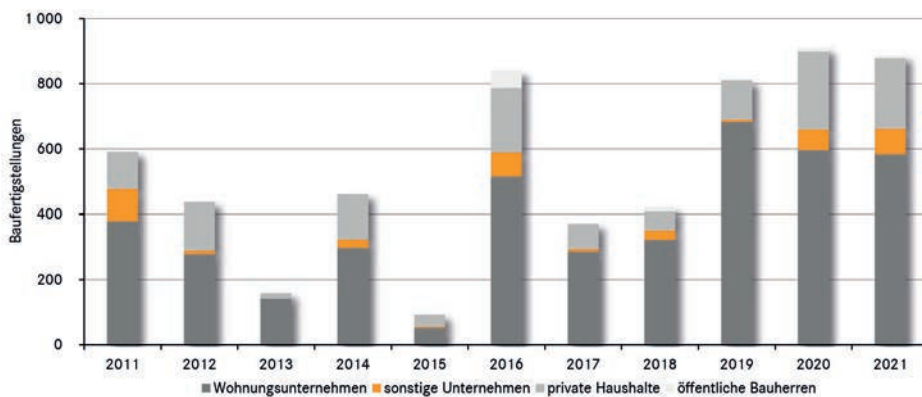


Abb. 25:  
Anzahl Baufertigstellungen  
nach Bauherr (Statistikamt  
Nord)

### 3.3 Miet- und Kaufpreisniveau

Wohnungsgröße		25 bis unter 45m <sup>2</sup>	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 und mehr m <sup>2</sup>
Baujahr		1	2	3	4
bis 1918	A	9,77	7,79	7,58	7,24
		7,70 - 11,80	6,71 - 9,22	6,67 - 8,43	6,40 - 8,15
1919-1948	B	7,78	7,39	7,43	7,81*
		6,68 - 9,00	6,32 - 8,69	6,55 - 8,62	6,80 - 9,14
1949-1957	C	7,25	6,71	7,63	
		6,04 - 8,58	5,83 - 7,76	6,96 - 8,42	
1958-1968	D	6,42	6,94	6,42	
		5,75 - 7,28	6,01 - 8,01	5,63 - 7,35	
1969-1978	E	6,93	7,14	5,94	6,84
		5,26 - 8,58	6,18 - 8,30	5,28 - 7,00	5,18 - 8,50
1979-1990	F		7,54	7,03	7,16*
			7,08 - 7,86	5,75 - 8,00	6,23 - 8,40
1991-2001	G	8,31*	8,56	7,78	7,18*
		6,74 - 9,27	7,50 - 9,84	6,71 - 8,70	6,82 - 7,37
2002-2013	H	9,43	8,66	8,80	8,39
		8,62 - 9,96	7,45 - 9,71	7,97 - 9,61	7,50 - 9,89
2014-2020	I		10,55	11,01	9,43
			9,80 - 11,34	9,90 - 12,00	7,07 - 12,18

Abb. 26:  
Mietspiegeltabelle 2021  
(Hansestadt Lübeck, Miet-  
spiegel 2021)

Erläuterungen zur Tabelle:

\* diese Felder haben wegen der geringen Zahl ermittelter Mietwerte (zwischen 10-14) nur bedingte Aussagekraft. Beträge in EUR/m<sup>2</sup> monatlich

Oberer Wert: Mittelwert (arithmetisches Mittel); untere Werte: Preisspannen (2/3-Werte)

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Anzahl von Mietwerten (weniger als 10) vor.

Informationen zum Mietspiegel siehe website: <https://www.luebeck.de/stadtleben/bauen-und-wohnen/mietspiegel/index.html>

Baujahr*	bis 1918	1919-1948	1949-1957	1958-1968	1969-1978	1979-1990	1991-2001	2002-2013	2014-2020
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Durchschnitt 2021	8,04	7,50	6,89	6,64	6,53	7,28	8,03	8,66	10,48
Durchschnitt 2018	7,53	6,41	6,08	5,94	5,69	6,81	7,50	8,19**	
Veränderung absolut 2018 zu 2021	+0,50	+1,09	+0,81	+0,71	+0,84	+0,48	+0,53	+0,47	+2,29
Veränderung relativ 2018 zu 2021	+7%	+17%	+13%	+12%	+15%	+7%	+7%	+6%	+28%

Hinweise: \* Vergleich nur von Tabellenfeldern, die im Mietspiegel 2021 und 2018 ausgewiesen sind

\*\* im Mietspiegel 2018 Baujahre 2002 bis 2017

Abb. 27:  
Vergleich der Mieteckwerte 2021 und 2018 - Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> (Hansestadt Lübeck, Methodenbericht Mietspiegel 2021 )

Abb. 28:  
Entwicklung der durchschnittl. Kaufwerte je m<sup>2</sup> baureifes Land (Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

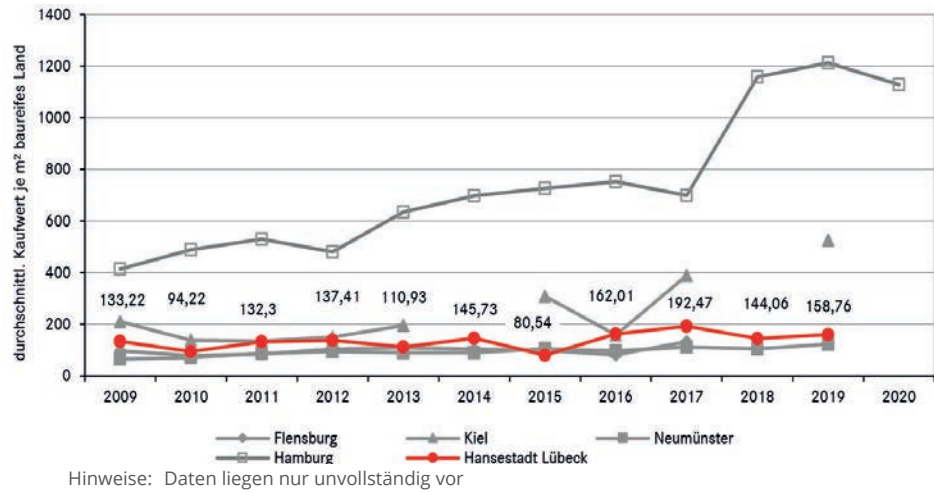
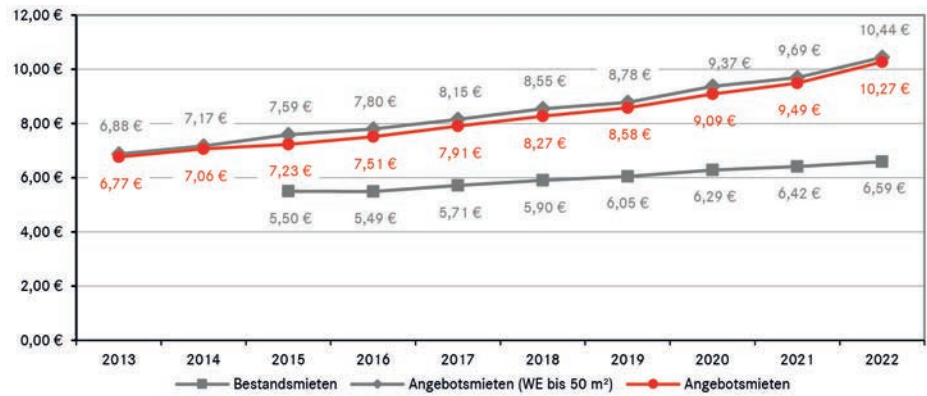
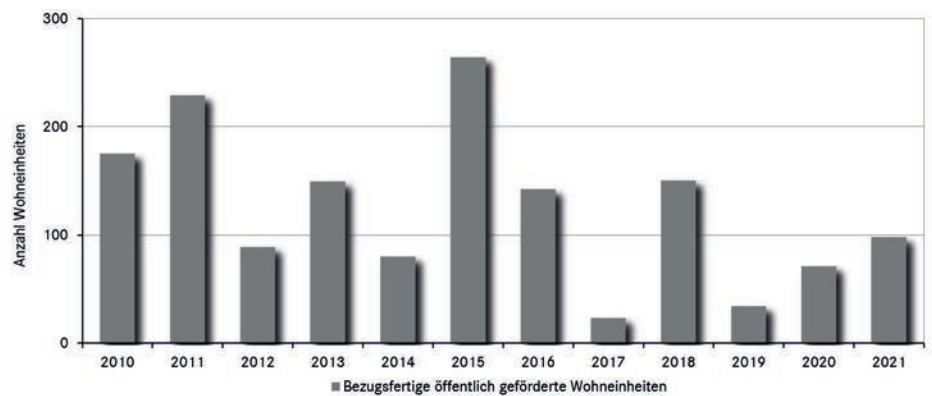


Abb. 29:  
Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten (Auswertung Daten Immobilienwirtschaft - Bestandsmieten und VALUE Marktdatenbank - Angebotsmieten)



### 3.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Abb. 30:  
Fertigstellung bezugsfertiger öffentlich geförderter Wohneinheiten (Hansestadt Lübeck)



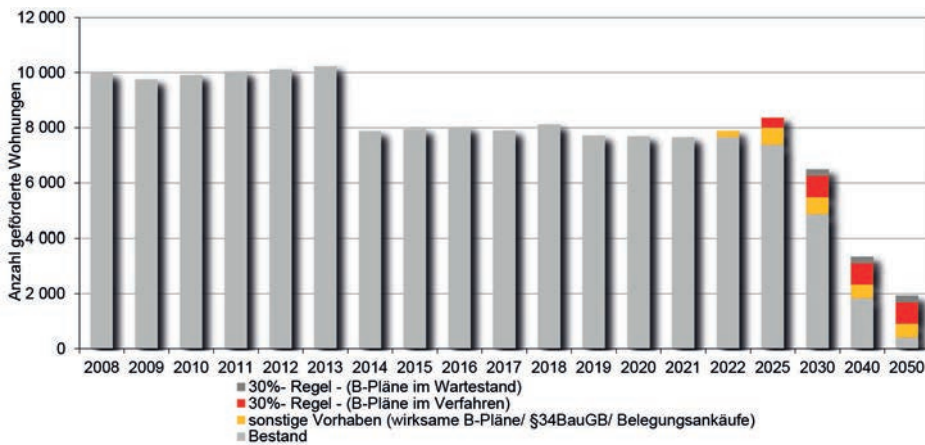


Abb. 31:  
Schätzung der Entwickl.  
des öffentl. gef. Wohn-  
ungsbestandes bis 2050  
(unter Berücks. mögl.  
Neubauten)  
(Hansestadt Lübeck)

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl	302	226	273	232	198	204	170

Abb. 32:  
Freimeldungen geförder-  
ter Wohnungen aufgrund  
von Benennungsrechten  
(Hansestadt Lübeck)

Hinweis: Anzahl der an die Wohnungsvermittlung aufgrund von bestehenden Benennungsrechten zur Vermittlung frei gemeldeten Wohnungen pro Jahr

## 3.5 Preisgünstiger Wohnraum

Stadtteile	durchschnittl. Kaltmiete pro m <sup>2</sup>			
	Bestandsmieten Wohnungswirtschaft			Auswertung An- gebotsmieten (n = 1.843)
	Insgesamt (n = 26.789)	freifinanzierte Wohnungen (n = 19.790)	öffentlich geförder- te Wohnungen (n = 6.999)	
Buntekuh	5,81 €	5,84 €	5,61 €	9,21 €
Innenstadt	7,57 €	7,63 €	6,24 €	10,02 €
Kücknitz	6,20 €	6,47 €	5,98 €	8,71 €
Moisling	5,76 €	5,66 €	5,82 €	9,88 €
Schlutup	5,70 €	5,69 €	5,74 €	10,56 €
St. Gertrud	7,00 €	7,25 €	6,24 €	11,33 €
St. Jürgen	7,09 €	7,30 €	6,37 €	8,34 €
St. Lorenz Nord	6,39 €	6,41 €	6,37 €	11,65 €
St. Lorenz Süd	6,79 €	7,18 €	5,80 €	9,92 €
Travemünde	7,25 €	7,35 €	5,87 €	10,17 €
Gesamtstadt	6,59 €	6,78 €	6,13 €	10,27 €

Hinweise: Bestandsmieten - Stichtag 31.07.22

Angebotsmieten - Erhebungszeitraum 01.01. bis 31.07.22

Abb. 33:  
Durchschnittliche Be-  
stands- und Angebotskalt-  
miete pro m<sup>2</sup>  
(Daten Immobilienwirt-  
schaft - Bestandsmieten  
und VALUE AG Markt-  
datenbank - Angebots-  
mieten)

HINWEIS: Die Tabelle umfasst ausschließlich die durchsch. Mieten der Lübecker Wohnungsunternehmen. Aufgrund unterschiedlicher Datenbasis sind die Ergebnisse der Auswertung nicht mit den Ergebnissen des Mietspiegels vergleichbar.

Abb. 34:  
Preisgünstige Wohnungen nach Wohngeldhöchstbeträgen 2022 (Daten Immobilienwirtschaft - Bestandsmieten und Daten VALUE AG Marktdatenbank - Angebotsmieten)

Definition 1: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Wohngeldhöchstbetrag (Bruttokaltmiete) *	Auswertung Bestandsmieten Immobilienwirtschaft (n = 26.789)	Auswertung Angebotsmieten (n = 1.834)
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	491,00 €	94%	55%
2 Personen	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	595,00 €	93%	31%
3 Personen	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	708,00 €	93%	29%
4 Personen	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	825,00 €	90%	22%
5 oder mehr Personen	über 85 m <sup>2</sup>	944,00 €	78%	9%
Insgesamt	-	-	92%	36%

\* Anpassung der Wohngeldhöchstbeträge zum 01.01.2022

Abb. 35:  
Preisgünstige Wohnungen nach Mietobergrenzen 2022 (§ 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII) (Daten Immobilienwirtschaft - Bestandsmieten und VALUE AG Marktdatenbank - Angebotsmieten)

Definition 2: Preisgünstiger Wohnraum			Anteil preisgünstige Wohnungen	
Anzahl Personen	Wohnungsgröße	Mietobergrenzen (MOG) (Bruttokaltmiete) *	Auswertung Bestandsmieten Immobilienwirtschaft (n = 26.789)	Auswertung Angebotsmieten (n = 1.834)
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	500,00 €	95%	57%
2 Personen	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	580,00 €	90%	26%
3 Personen	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	696,00 €	92%	26%
4 Personen	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	790,00 €	88%	15%
5 oder mehr Personen	über 85 m <sup>2</sup>	920,00 €	77%	7%
Insgesamt	-	-	91%	34%

\* Anpassung der Mietobergrenzen zum 01.04.2022

## Trends in der Hansestadt Lübeck

- Ca. zwei Drittel aller Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern und ein Drittel aller Wohnungen sind Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.
- Ca. 50 % der Wohnungen sind im privaten Eigentum und die Wohneigentumsquote liegt bei ca. 29 %.
- Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes (in Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern) weist eine Raumzahl von 3-4 Räumen auf. Der Anteil kleinerer Wohnungen ist relativ gering im Verhältnis zum Gesamtbestand.
- Bei den lokalen Wohnungsunternehmen liegt die Leerstandsquote in der Gesamtstadt bei ca. 0,6 %. Damit liegt die Leerstandsquote weiterhin auf einem niedrigen Niveau und verdeutlichen die hohe Nachfrage nach Wohnraum.
- Von 2011 bis 2021 wurden im Durchschnitt für ca. 750 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt und ca. 595 Wohneinheiten (inkl. Ersatzneubau) fertiggestellt.
- Seit 2019 ist die Anzahl der Baugenehmigungen als auch der Baufertigstellungen auf einem konstant hohen Niveau mit rd. 900 Wohneinheiten. Dabei ist die aktuell hohe Anzahl an Baufertigstellung insbesondere auf Maßnahmen der Innenentwicklung auf bestehenden Bauflächen (Nachverdichtungen nach § 34 BauGB oder älteren B-Plänen) zurückzuführen. Es gibt

weiterhin einen deutlichen Bauüberhang an bereits genehmigten, aber noch nicht umgesetzten Wohnungen. Der Bauüberhang beträgt 2021 rd. 2.200 Wohneinheiten.

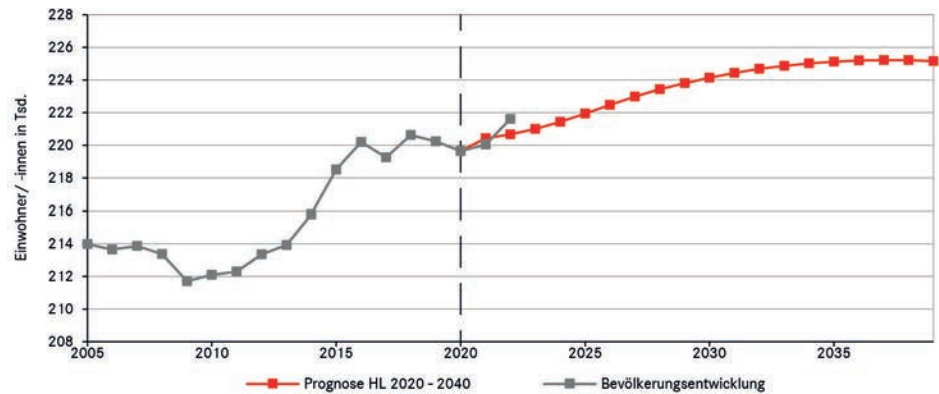
- Der Großteil der Wohnungen wurden von Wohnungsunternehmen errichtet. Mit rd. 600 fertig gestellten Wohnungen pro Jahr machen die Wohnungsbaugesellschaften im Zeitraum 2019 bis 2021 rd. 75 % des Neubaus aus. Rund 200 Wohnungen wurden in den letzten Jahren durch private Bauherren erstellt.
- Gegenüber dem Lübecker Mietspiegel 2018 kann im Lübecker Mietspiegel 2021 ein Anstieg der durchschnittlichen, gewichteten, rechnerischen Nettokaltmiete um 1,03 €/m<sup>2</sup> bzw. um 15,4 % festgestellt werden. Dieses entspricht einer jährlichen Steigerung von 4,9 % und liegt damit über der durchschnittlichen Preissteigerung des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland. Die gegenüber dem Lebenshaltungskostenindex höhere Mietpreissteigerung kann in vielen deutschen Städten festgestellt werden. Insgesamt ergibt sich im Lübecker Mietspiegel 2021 eine durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat für eine frei finanzierte Wohnung von 7,67 €.
- Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt 2022 bei 91 % (Mietobergrenzen) bzw. 92 % (Wohngeldhöchstbetrag) in Bezug auf die Bestandsmieten (Bruttokaltmiete). Bei den für Neuvermietungen relevanten Angebotsmieten liegt der Anteil an preisgünstigen Wohnungen mit 34 % (Mietobergrenzen) bzw. 36 % (Wohngeldhöchstbetrag) deutlich niedriger. Die für die Neuvermietung relevanten Angebotsmieten liegen durchschnittlich deutlich über den Bestandsmieten. Die jährliche durchschnittliche Mietpreissteigerung bei den Angebotsmieten entspricht 5,0 %. Die Angebotsmieten für kleinere Wohnungen bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen erwartungsgemäß leicht oberhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten.
- Aktuell bestehen 7.646 geförderte Wohneinheiten in der Hansestadt Lübeck. Bis 2030 werden rd. 3.065 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Seit 2012 wurden jährlich rd. 110 bezugsfertige öffentliche geförderte Wohneinheiten geschaffen. Im Jahr 2021 wurden 98 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Es handelt sich hierbei um Neubauten. Nach den jetzigen Planungen können bis zu 1.710 geförderte Wohneinheiten geschaffen werden. Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten insgesamt wird daher in den nächsten Jahren vorübergehend ansteigen.
- Freiwerdende Wohnungen, für die die Hansestadt Lübeck aufgrund einer Mitförderung Benennungsrechte hat, werden dem Bereich Soziale Sicherung zur Vermittlung frei gemeldet. Das Team Wohnungsvermittlung schlägt dem Vermietenden nach Dringlichkeit und Verfügbarkeit wohnungssuchende Haushalte vor, die Auswahl trifft der Vermietende. In der Wohnungsvermittlung waren mit Stichtag 31.12.2022 1.756 Haushalte wohnungssuchend gemeldet. Die größten Gruppen der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte sind Einpersonenhaushalte mit 50,0 % und Haushalte mit 4 oder mehr Personen mit 18,2 % .
- Die Bestandsmieten im freifinanzierten Wohnungsbau (Daten Immobilienwirtschaft) liegen nur geringfügig über den Bestandsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau. In einzelnen Stadtteilen (Moisling und Schlutup) übersteigen sogar die Bestandsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau.



# 4 Entwicklungen auf der Nachfrageseite in der Hansestadt Lübeck

## 4.1 Demografische Entwicklung

Abb. 36:  
Bevölkerungsentwicklung  
und Vergleich der Prognosen  
HL und Statistikamt  
Nord 2015 - 2030  
(Hansestadt Lübeck /  
Statistikamt Nord)



HINWEIS: Die Bevölkerungsprognose der Hansestadt Lübeck nutzt das Melderegister als Datengrundlage. Bei der Bevölkerungsprognose wurde eine konstant erhöhte Zuwanderung von nicht deutschen Staatsangehörigen aus dem Ausland bereits berücksichtigt. Einzelne Flüchtlingswellen sind jedoch unvorhersehbar und können daher im Prognosemodell nicht abgebildet werden.

Weitere Informationen zur städtischen Bevölkerungsprognose 2020 - 2040 finden Sie unter:  
<https://www.luebeck.de/de/rathaus/verwaltung/statistik/veroeffentlichungen/index.html>

Abb. 37:  
Determinanten der Bevölkerungsentwicklung  
(Statistikamt Nord)

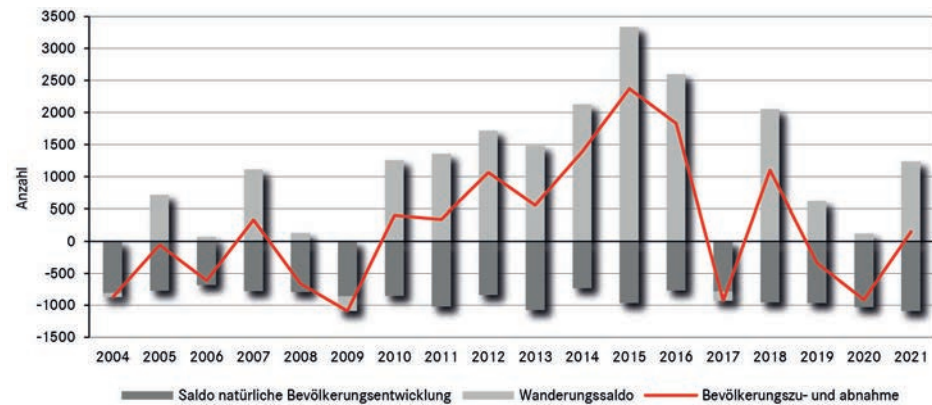
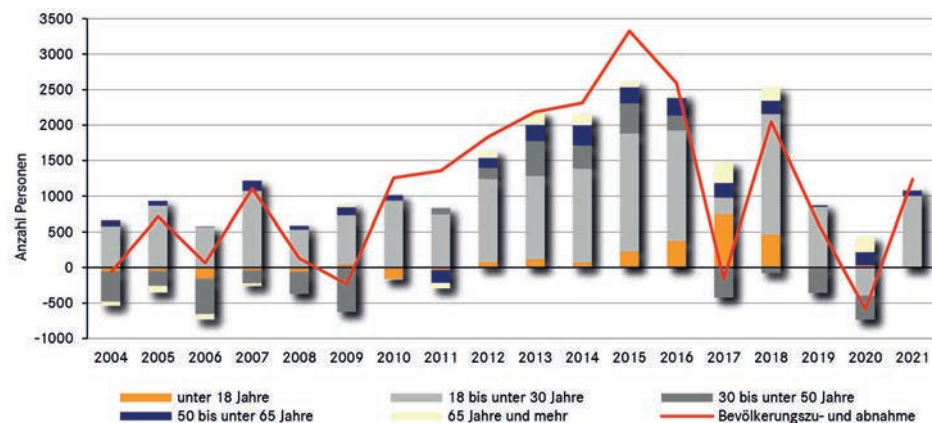


Abb. 38:  
Wanderungssalden nach Altersklassen  
(Hansestadt Lübeck - Auswertung  
Melderegister)



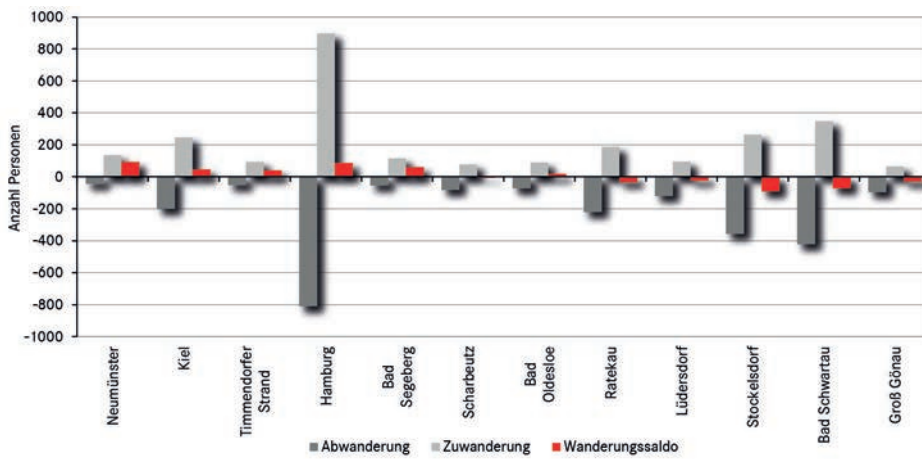


Abb. 39:  
Wanderungssaldo nach  
ausgewählten Ziel- und  
Herkunftsgebieten 2021  
(Hansestadt Lübeck)

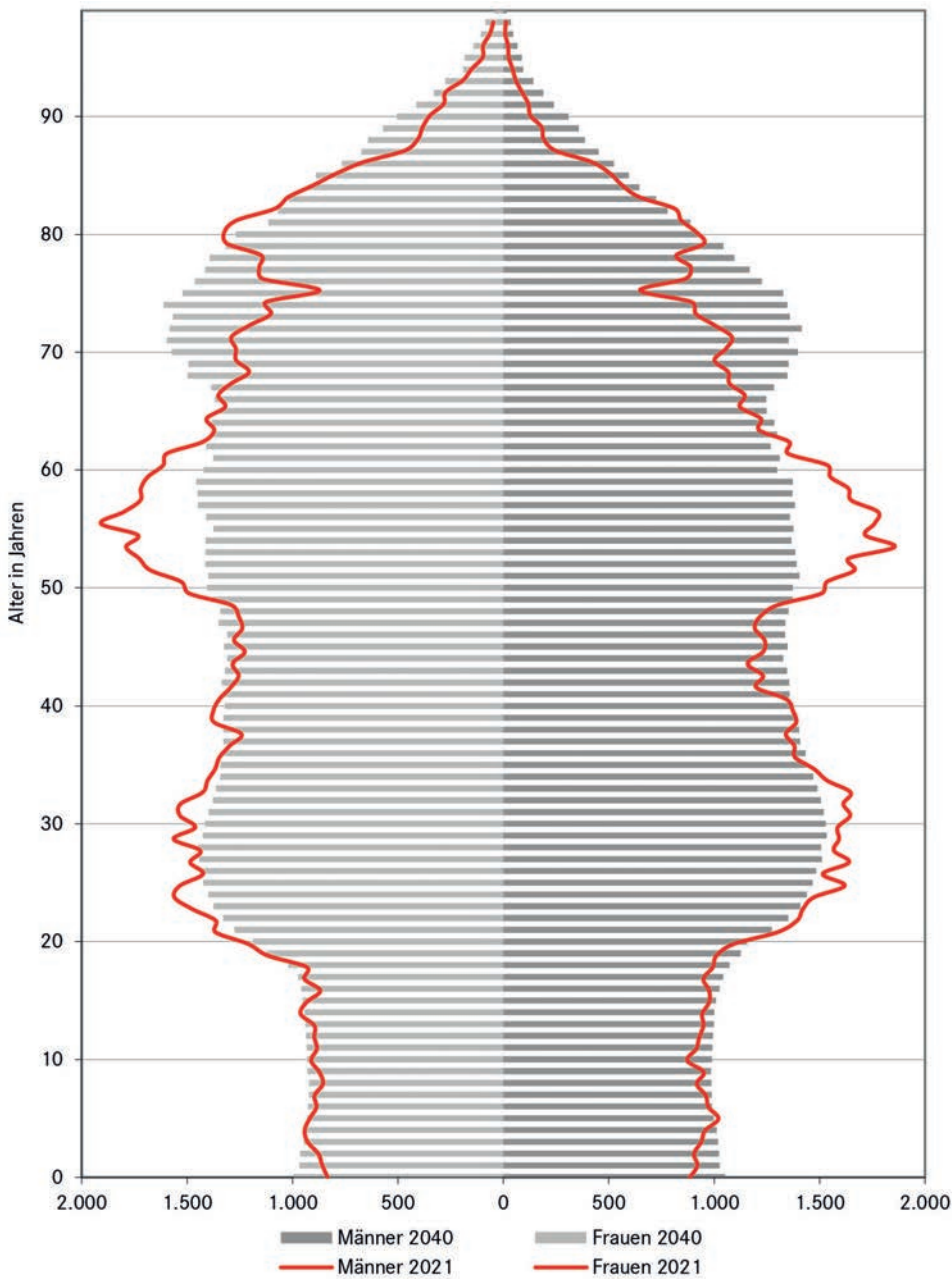
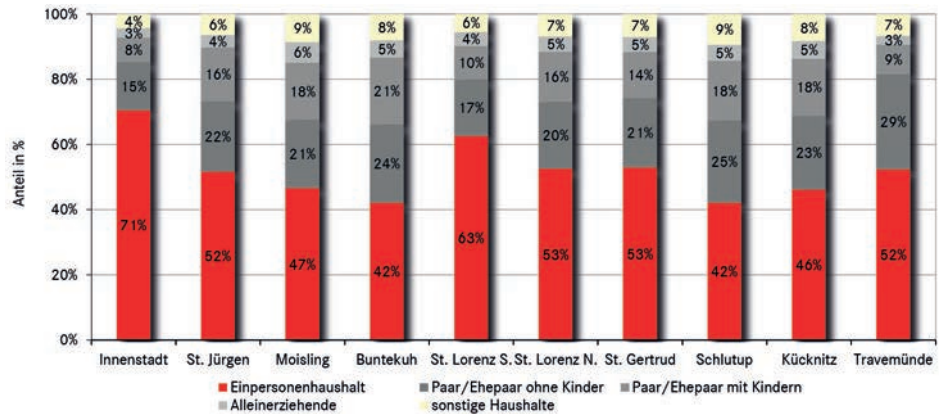


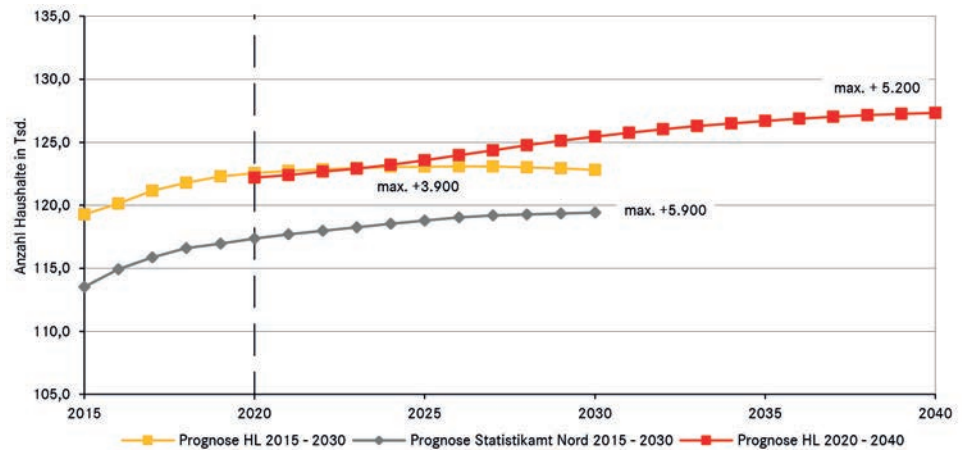
Abb. 40:  
Vergleich Alterspyramide  
2021 und 2040 (Hanse-  
stadt Lübeck)

Abb. 41:  
Haushaltstypen nach  
Stadtteilen 2021  
(Hansestadt Lübeck,  
Statistikamt Nord)



## 4.2 Entwicklung der Haushalte

Abb. 42:  
Vergleich der Haushalts-  
prognosen von der HL  
und dem Statistikamt  
Nord  
(Hansestadt Lübeck,  
Statistikamt Nord)



Hinweis: Die Anzahl und Struktur der Haushalte wird in keiner regelmäßigen Erhebung erfasst. Zur Ermittlung des Status Quo der Haushalte nutzt die Statistikstelle der Hansestadt Lübeck Daten aus dem Melderegister, welche durch Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGEN) aufbereitet wurden, und das Statistikamt Nord aus dem Mikrozensus 2014 und dem Zensus 2011. Aufgrund der verschiedenen Methoden weicht die Anzahl der Haushalte im Ausgangsjahr voneinander ab.

Weitere Informationen zur städtischen Haushaltsprognose 2020 - 2040 finden Sie unter: <https://www.luebeck.de/de/rathaus/verwaltung/statistik/veroeffentlichungen/index.html>

Abb. 43:  
Haushaltsgröße -  
Anzahl Personen  
(Hansestadt Lübeck)

Jahr Stand jeweils 31.12	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	Haushalte insgesamt
2019	64.515	33.769	12.539	11.376	122.199
2030	69.366	32.675	12.371	11.339	125.751
2019 - 2030	+ 4.851	- 1.094	- 167	- 37	+ 3.552
2039	70.442	33.205	12.344	11.348	127.338
2019 - 2039	+ 5.927	- 564	- 195	- 29	+ 5.139

## 4.3 Asylleistungsempfänger:innen

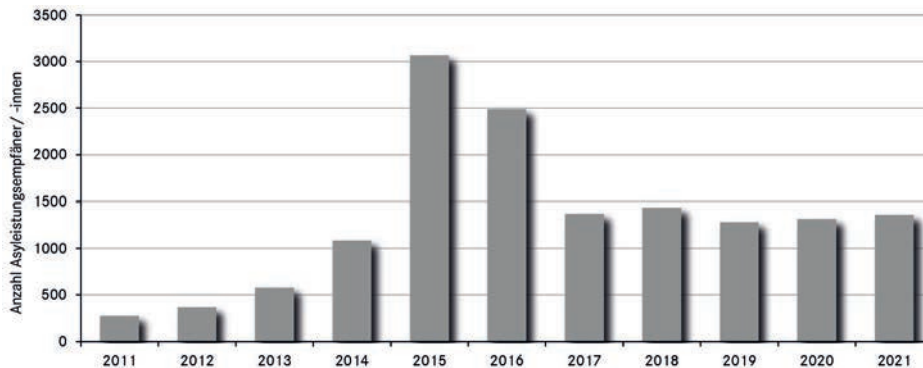


Abb. 44:  
Anzahl Asylleistungsempfänger:innen (Hansestadt Lübeck)

## 4.4 Wohngeldempfängerhaushalte

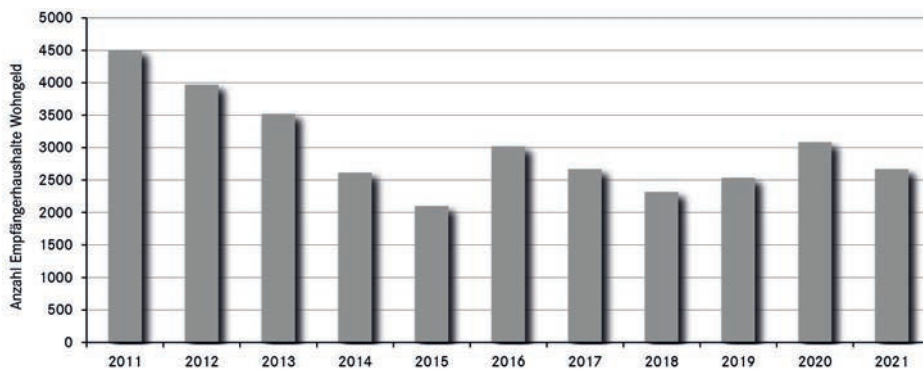


Abb. 45:  
Empfängerhaushalte von Wohngeld (Hansestadt Lübeck)

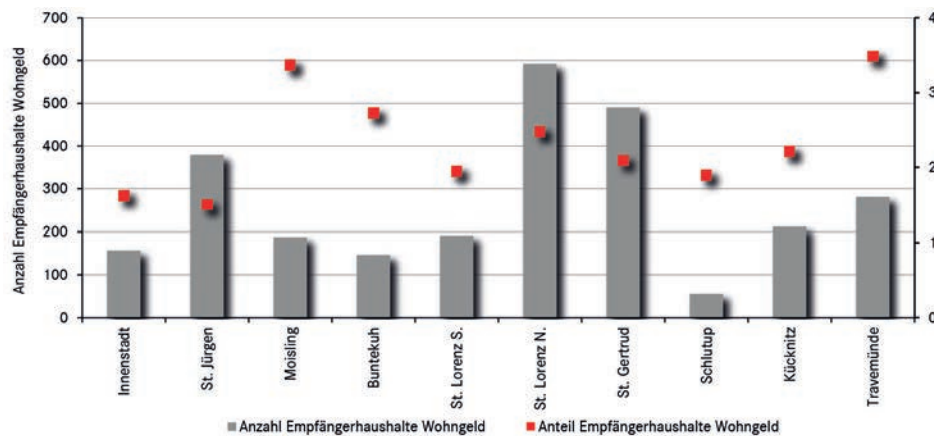
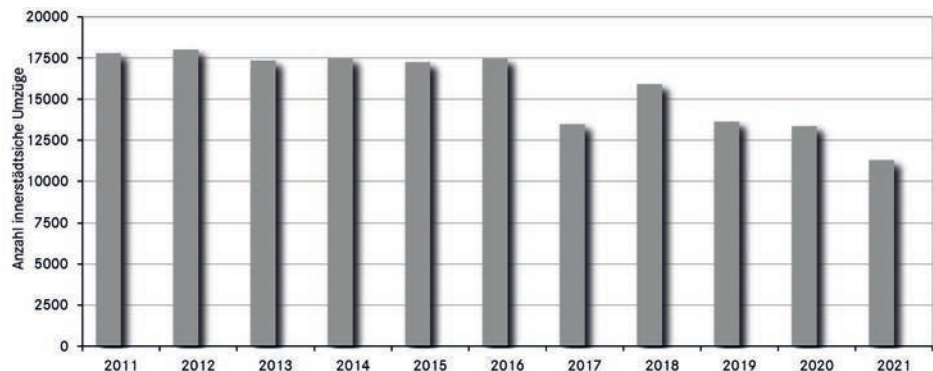


Abb. 46:  
Empfängerhaushalte von Wohngeld nach Stadtteilen 2021 (Hansestadt Lübeck)

## 4.5 Stadtinterne Umzüge

Abb. 47:  
Stadtinterne Umzüge  
(Hansestadt Lübeck)



### Trends: Nachfrageseite des Wohnungsmarktes

- Von 2009 bis 2016 kam es aufgrund des in allen Altersklassen positiven Wanderungssaldos zu einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum in der Hansestadt Lübeck. In den letzten Jahren blieb die Bevölkerungszahl mit rd. 220.000 Personen, abgesehen von leichten Schwankungen aufgrund der sich ändernden Wanderungsbilanzen, auf einem relativ konstanten Niveau. Im Jahr 2022 ist ein Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen.
- Nach der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der kommunalen Statistikstelle der Hansestadt Lübeck wird die Bevölkerung von 2020 bis in das Jahr 2040 voraussichtlich um ca. 5.000 Personen auf 225.000 Einwohnende ansteigen. In der Bevölkerungsprognose ist bereits eine moderat erhöhte Zuwanderung von nichtdeutschen Staatsangehörigen berücksichtigt worden. Nach 2040 ist aufgrund der Auswirkungen des demographischen Wandels von sinkenden Einwohner:innenzahlen auszugehen.
- In der Hansestadt Lübeck wurden seit Anfang 2022 1.848 Zuzüge mit Bezug zur Ukraine gezählt (Stand: Juli 2022). Den Zuzügen standen für den gleichen Zeitraum 222 Fortzüge gegenüber. Krisenbedingte Migration bleibt ein Unsicherheitsfaktor in der Prognose.
- Nach der Prognose der Statistikstelle der HL wird die Anzahl der Haushalte aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker ansteigen als die Bevölkerungszahl. Ab 2020 steigt diese bis zum Jahr 2040 voraussichtlich um 5.200 auf über 127.000 Haushalte an. Die Zahl der Haushalte bildet die Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Wohneinheiten.
- Die Zahl und der Anteil der Senior:innen wird sich weiter erhöhen. Ab 2025 erreichen die geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) das Senior:innenalter.
- Seit 2016 ist die Anzahl an Umzügen innerhalb der Hansestadt Lübeck zurückgegangen, was auf eine geringere Durchlässigkeit auf dem Wohnungsmarkt hindeutet. Gründe hierfür können bspw. ein Mangel an Wohnraum, ein höheres Durchschnittsalter in der Bevölkerung oder stark ansteigende Angebotsmieten im Vergleich zu den Bestandsmieten sein.



## 5 Bilanz

- Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 (LEP 2021) des Landes Schleswig-Holstein soll der Neubau an Wohneinheiten folgende Bedarfskomponenten berücksichtigen:
  - Zusatzbedarf aufgrund der zukünftigen Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte,
  - Ersatzbedarf aufgrund von Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohneinheiten und
  - eine Mobilitäts- und Leerstandsreserve zur Sicherstellung gut funktionierender Wohnungsmärkte.
- Im Jahr 2015 wurde eine Zielmarke von 4.000 WE bis zum Jahr 2025 ausgegeben, welche im nächsten Jahr erfüllt sein wird. Darüber hinaus besteht jedoch ein langfristiger zusätzlicher Bedarf. Dieser Zusatzbedarf an Wohneinheiten (WE) bis 2040 (Basis: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2020) errechnet sich aus dem relativ kontinuierlichen Zuwachs an Haushalten, abgeleitet aus der Haushaltsprognose der Statistikstelle der Hansestadt Lübeck, ergänzt um eine Fluktuationsreserve in Bezug auf den zusätzlichen Bedarf von rd. 2,0 %. Dies entspricht einem Zusatzbedarf von rd. 5.300 WE innerhalb des Prognosezeitraums bis 2040.
- In Anlehnung an den LEP 2021 sollten als Ersatzbedarf jährlich etwa 0,1 % des Bestandes an Wohneinheiten bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) und 0,2 % bei Mehrfamilienhäusern (MFH) veranschlagt werden. Dies entspricht in dem Zeitraum bis 2040 einem Ersatzneubaubedarf von rd. 4.000 WE (EFH/ZFH: 800 WE und MFH: 3.200 WE) bzw. rd. 200 WE pro Jahr. Der Ersatzbedarf kann laut LEP 2021 im Regelfall auf bereits vorhandenen Wohnbauflächen (bspw. Ersatzneubau an gleicher Stelle/ Nachverdichtungen nach § 34 BauGB) oder durch Maßnahmen im Bestand (bspw. Dachaufstockungen) gedeckt werden, weswegen zur Deckung dieses Bedarfes keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden müssen.
- Die geringe Leerstandsquote bei der Lübecker Wohnungswirtschaft und die abnehmende Anzahl an Umzügen innerhalb der Hansestadt Lübeck deuten auf eine geringe Fluktuationsreserve auf dem gesamten Lübecker Wohnungsmarkt hin. Daher sollte eine kurzfristige Erhöhung der Fluktuationsreserve um rd. 1% (bzw. 1.200 WE) in Bezug auf den Gesamtbestand aller Wohneinheiten angestrebt werden.

Bedarf	2020 bis 2040	pro Jahr	
Zusatzbedarf	rd. 5.300 WE	rd. 265 WE	kontinuierlich
Ersatzbedarf	rd. 4.000 WE	rd. 200 WE	kontinuierlich
Mobilitätsreserve	rd. 1.200 WE	rd. 60 WE	möglichst kurzfristig
Gesamtbedarf	rd. 10.500 WE	min. 525 WE	

- Um den Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten zu befriedigen müssen mindestens rd. 600 WE pro Jahr fertiggestellt werden. Mit rd. 975 Wohneinheiten pro Jahr wurden in den Jahren 2020/21 deutlich mehr Wohneinheiten fertiggestellt als im Durchschnitt pro Jahr erforderlich sind. Wenn die Anzahl an Baufertigstellungen auf diesem Niveau verbleibt, kann sowohl der jährliche Zusatz- und Ersatzbedarf befriedigt, als auch kurzfristig eine zusätzliche Mobilitäts- und Leerstandreserve aufgebaut werden. Die aktuell hohe Anzahl an Baufertigstellungen ist großteils auf Maßnahmen der Innenentwicklung auf bestehenden Bauflächen zurückzuführen. Auch für die Zukunft ist mit einer hohen Anzahl Baufertigstellungen aufgrund von Maßnahmen der Innenentwicklung zu rechnen, die den Ersatzbedarf kompensieren bzw. übersteigen.
- Der flächenrelevante Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten umfasst ausschließlich den Zusatzbedarf und die Mobilitätsreserve von insgesamt 6.500 WE, da davon auszugehen ist, dass der Ersatzbedarf auch zukünftig durch Maßnahmen der Innenentwicklung kompensiert wird. Die zusätzlich bestehenden Wohnbauflächenpotenziale belaufen sich im Lübecker Stadtgebiet auf rd. 7.360 Wohneinheiten (Projekte der Kategorien A bis D). Somit wurden bereits ausreichend Projekte umgesetzt bzw. Flächen identifiziert, um die Bedarfe bis 2040 zu befriedigen. Insbesondere bei der Kategorie D ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich nur um theoretische Potenziale handelt, die möglicherweise nicht entwickelt werden können.

Projekte vor 2020 abgeschlossen		B-Plan	Abschluss Ver- fahren	EFH	GWB	davon gefö.	Summe WE
A 001	Rothebek	13.03.00	I 1997	70	30	30	100
A 002	Stadtwerke Moisinger Allee (noch freie Grundstücke)	03.10.00	III 2013	0	40	0	40
A 003	Gründungsviertel (noch freie Grundstücke)	01.19.00	IV 2015	3	45	10	48
A 004	St. Jürgen Wasserkunst	02.13.00	III 2016	35	180	0	215
A 005	Fischereihafen / Baggersand	32.14.00	III 2017	0	495	40	495
A 006	Buntekuh / Pinassenweg	22.04.00	IV 2019	74	79	13	153
A 007	Am Ährenfeld (Johannes-Kepler-Quartier)	07.44.00	II 2018	44	166	52	210
A 008	Triftstraße	05.42.00	IV 2017	10	115	0	125
A 009	Falkenstraße / Brückenweg 2. BA	06.10.00	IV 2016	0	30	3	30
A 010	Dornbreite/Johannes-Baltzer-Platz (noch freie Grundstücke)	24.52.00	II 1975	96	0	0	96
A 011	Schusterbreite/Krümmling (noch freie Grundstücke)	26.01.04	IV 1985	54	12	0	66
A 012	Binnenland (noch freie Grundstücke)	24.53.00	IV 1984	65	0	0	65
A 013	Blessensahl 1	29.27.09	II 1995	20	0	7	20
				468	1107	155	1663

#### Projekte seit 2020 abgeschlossen

B 014	St. Lorenz-Brücke (ehemaliger Güterbahnhof)	03.50.00	IV 2021	38	562	90	600
B 015	Nördliche Wallhalbinsel (inkl. 70 WE Studenten)	01.77.00	IV 2022	0	205	0	205
B 016	Schlutuper Straße / Kleingarten Lauerhof	07.32.00	III 2022	100	310	120	410
B 017	Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße	23.27.00	IV 2022	49	0	13	49
				187	1077	223	1264

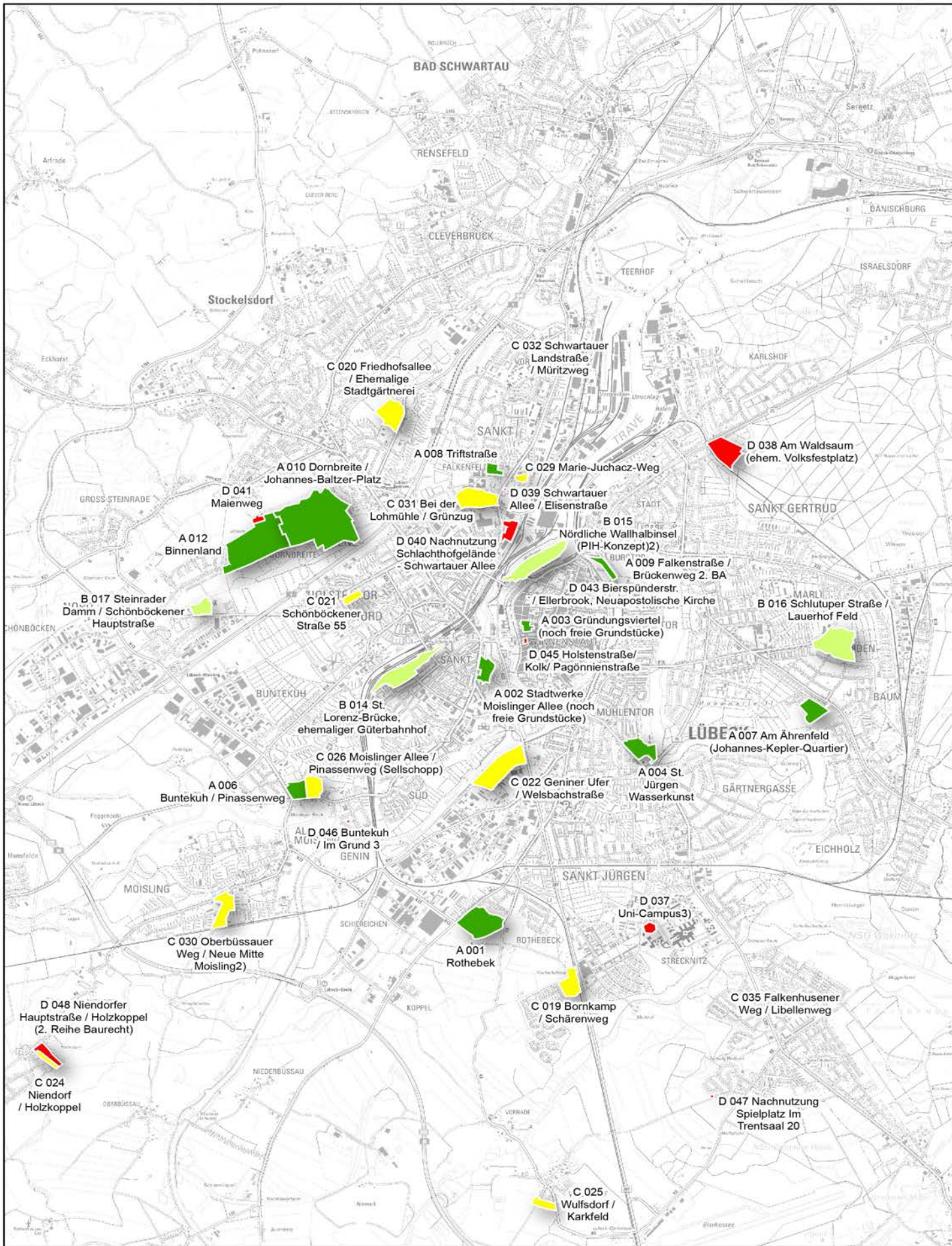
#### Projekte in Bearbeitung (B-Planverfahren)

C 018	Rehsprung / Farnstieg	29.07.00	II 2024	14	111	69	125
C 019	Bornkamp / Schärenweg (inkl. 120 WE Studenten)	09.13.00	I 2023	49	195	37	244
C 020	Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei	24.08.00	III 2026	52	198	52	250
C 021	Schönböckener Straße 55 (Wohnstift)	04.12.00	II 2024	0	135	42	135
C 022	Geniner Ufer / Welsbachstraße	02.14.00	IV 2023	0	650	210	650
C 023	Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg	32.61.00	I 2023	324	307	99	631
C 024	Niendorf / Holzkoppel	19.03.00	III 2023	32	0	10	32
C 025	Wulfsdorf / Karkfeld	11.03.00	II 2024	23	0	8	23
C 026	Moisinger Allee / Pinassenweg (Sellschopp)	22.06.00	II 2024	0	460	140	460
C 027	Konradstraße/ ehem. Bahnhof Schlutup	26.05.00	II 2024	12	38	11	50
C 028	Europaweg / Ostseestraße (Pommernzentrum)	32.77.00	II 2024	14	134	44	148
C 029	Marie-Juchacz-Weg	05.49.00	I 2024	0	12	6	12
C 030	Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moising (inkl. 140 WE Senioren)	21.01.00	IV 2024	0	190	69	190
C 031	Bei der Lohmühle / Grünzug	04.39.00	III 2024	0	100	30	100
C 032	Schwartauer Landstraße / Müritzweg (inkl. 120 WE Senioren)	05.50.00	II 2025	0	120	0	120
C 033	Schlutup / Lauer Weg	26.13.00	II 2024	14	0	0	14
C 034	Howingsbrook / Rödsaal	32.59.00	IV 2024	80	120	90	200
C 035	Falkenhusener Weg / Libellenweg	09.75.00	IV 2024	2	0	0	2
C 036	Palinger Weg (Kühne)	26.09.00	IV 2023	41	44	13	85
				657	2.814	930	3.471

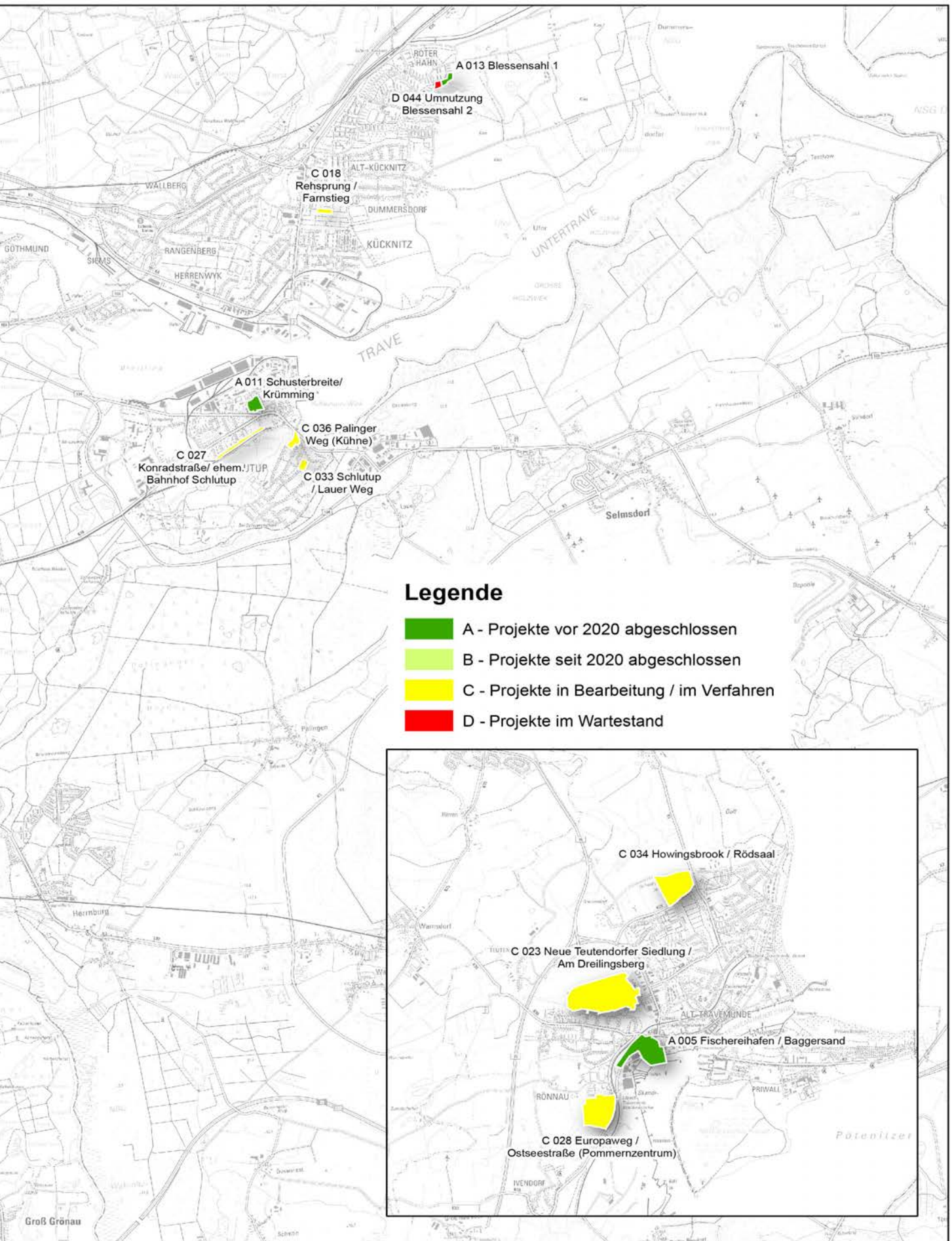
#### Projekte im Wartestand (Realisierung teils noch unklar)

D 037	Uni-Campus (inkl. 200 WE Studenten)	09.06.00				0	200
D 038	Am Waldsaum (ehem. Volksfestplatz)	06.12.00				105	350
D 039	Schwartauer Allee / Eisenstraße	B-Plan				3	10
D 040	Schwartauer Allee / Katharinenstraße (Schlachthof)	04.41.00				83	250
D 041	Wohnen auf Kleingartenfläche Maienweg	B-Plan				7	20
D 042	Krummesse Am Mühlenbach	B-Plan				3	10
D 043	Bierspünderstr. / Ellerbrook, Neuapostolische Kirche	B-Plan				7	20
D 044	Umnutzung Blessensahl 2	B-Plan				7	20
D 045	Holstenstraße/ Kolk/ Pagönnienstraße	B-Plan				11	39
D 046	Nachnutzung Spielplatz Im Grund	B-Plan				0	9
D 047	Nachnutzung Spielplatz Im Trentsaa 20	B-Plan				0	2
D 048	Niendorfer Hauptstraße / Holzkoppel (2. Reihe Baurecht)	B-Plan				0	31
						226	961









## 6 Schlussfolgerungen

- Die Maßnahmen zur Befriedigung des Bedarfs von 4.000 WE aus dem Jahr 2015 werden derzeit abgeschlossen. In der Hansestadt Lübeck ist nun langfristig bis 2040 ein neuer flächenrelevanter Bedarf von rd. 6.500 zusätzlichen Wohneinheiten inkl. Erhöhung der Fluktuationsreserve und ohne Ersatzneubau erforderlich. Das Ziel soll vorausschauend bis 2030 erreicht werden. Es wurden bereits ausreichend Bauflächen identifiziert bzw. Bauleitplanverfahren eingeleitet, um diesen Bedarf zu decken. In der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die städtebaulichen Zielsetzungen für die darüber hinaus erforderlichen Bauflächen festgelegt. In dem Grundlagenbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Bürgerschaft beschlossen, dass im Entwurf des Flächennutzungsplanes neben den bereits identifizierten Bauflächenpotenzialen 35 ha brutto an zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden sollen. Angesichts der bestehenden Unsicherheiten bei der Krisenmigration ist der Aufbau einer strategischen Baulandreserve sinnvoll.
- Der anhaltende Anstieg der Angebotsmieten, die für nachfragende Haushalte entscheidend sind, weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Es ist zudem festzustellen, dass die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstigeren Wohnraum zugreifen, zugenommen hat. Durch die geringe Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt kommt es zu einem Verdrängungsmechanismus, der besonders die Personengruppen mit besonderen Bedarfslagen trifft. Es ist zudem zu beobachten, dass diese Personengruppen größer werden. Das Land S-H hat in diesem Zusammenhang im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bereits ein Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ aufgelegt.
- In den vergangenen Jahren befand sich die Anzahl an Baufertigstellungen auf einem konstant hohen Niveau. Ein bestehender Bauüberhang von rd. 2.200 Wohneinheiten deutet darauf hin, dass die Bautätigkeit zumindest theoretisch auch in der nahen Zukunft auf einem hohen Niveau verbleiben kann. Wenn dieses hohe Niveau gehalten wird, kann der Bedarf an Wohnraum befriedigt und zeitnah eine Mobilitäts- und Leerstandsreserve aufgebaut werden. Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft ist es jedoch fraglich, ob in den kommenden Jahren der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt durch Neubautätigkeit ausreichend entgegen gewirkt werden kann.
- Auch in der Zukunft ist mit ansteigenden Mieten zu rechnen, da sich aufgrund des hohen Zinsniveaus die Nachfrage vom Eigentums- auf den Mietwohnungsmarkt verlagern wird und die Baukosten Preistreiber bleiben.
- Die Hansestadt Lübeck wurde vom Land S-H in die Gebietskulisse für Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB aufgenommen. Die Verordnung eröffnet verschiedene Instrumente zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus, bspw. Erleichterungen bei Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans.
- Bestehender Wohnraum ist durch geeignete Instrumente, bspw. durch die Aufstellung von Erhaltungssatzungen in der Altstadt oder Bebauungsplänen in Travemünde (wie bereits praktiziert), vor Zweckentfremdungen zu sichern.
- Die aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale bieten unter Berücksichtigung der durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossenen 30 % - Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau Raum für rd. 1.250 geförderte Wohnungen (ohne Kategorie D). Die bis 2030 wegfallenden rd. 3.700 geförderten Wohnungen können trotz vereinzelter Überschreitung der 30 % Regelung nicht auf den zusätzlichen Bauflächen ausgeglichen werden. Mögliche Erhöhungen der Quote sind mit Augenmaß und unter Beobachtung des Marktes vorzunehmen, um eine soziale Durchmischung



der Quartiere zu gewährleisten. Bezugsgröße sollte hierbei daher nicht nur das jeweilige Bauvorhaben sein, sondern auch der vorhandene geförderte Wohnungsbestand im Umfeld. Auch muss ein zusätzlicher Fokus auf die Bestandsentwicklung gelegt werden. Die aktuelle Zinsentwicklung kann dazu beitragen, dass der geförderte Wohnungsbau für Investoren wieder an Attraktivität gewinnt. Dies gilt sowohl für den Neubau als auch für die Bestandsförderung (Bindungsverlängerung, Bindungsankäufe).

- Bei den Lübecker Wohnungsunternehmen liegen die Bestandsmieten der freifinanzierten Wohnungen nur geringfügig über bzw. in manchen Stadtteilen teilweise sogar unter den Bestandsmieten für öffentlich geförderten Wohnungen. Ein Auslaufen von Belegungsbindungen führt demnach nicht zwangsläufig zu Mietpreissteigerungen. Oft sind in als problematisch wahrgenommenen Quartieren gar keine Sozialwohnungen mehr vorhanden.
- Ca. 7 % des Wohnungsbestandes sind im Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft Trave, wodurch die Hansestadt Lübeck einen direkten qualitativen Einfluss auf den Wohnungsmarkt hat.
- Derzeit sind kaum Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist zwar weiterhin hoch, wobei aufgrund des hohen Zinsniveaus mit einer Verlagerung der Nachfrage in den Mietwohnungsbau zu rechnen ist. Ein hoher Anteil an bestehenden Einfamilienhäusern wird von starken Jahrgängen belegt, die die Familienphase bereits beendet haben oder demnächst beenden werden. Die Eltern bleiben jedoch regelmäßig in einmal bezogenen Wohnungen, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie Auszug der Kinder, der tatsächliche Bedarf an Wohnfläche vermindert (Remanenzeffekt). Aufgrund der demographischen Struktur kommen daher deutlich weniger Einfamilienhäuser auf den Markt als nachgefragt werden. Langfristig muss hier allerdings bedacht werden, dass die Zahl der Haushalte, die diese Wohnangebote nachfragt (z.B. Familien), zurückgeht. Zudem ist aufgrund der Altersstruktur in den bestehenden Einfamilienhausgebieten abzusehen, dass in Lübeck mittel- bis langfristig eine hohe Anzahl an Einfamilienhäusern auf den Markt kommt. Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken und im Rahmen von Bauleitplanungen ist darauf zu achten, dass insb. Wohnraum für junge Familien zur Verfügung gestellt wird.
- Der Trend zur Singularisierung hat Einflüsse auf den Wohnungsmarkt. Zukünftig sind mehr kleine Wohnungen erforderlich. Die Nachfrage nach altengerechtem und barrierefreiem Wohnraum wird sich weiter erhöhen, insbesondere ab 2025, wenn die ersten „Babyboomer“ das Senior:innenalter erreichen.
- Die Verrentung der anzahlmäßig starken Jahrgänge führt zu einem Verlust an Arbeitskräften, welcher durch die Lübecker Bevölkerung alleine nicht ausgeglichen werden kann. Der Verlust an Arbeitskräften kann nur durch Zuwanderung von Fachkräften von außerhalb ausgeglichen werden, die ebenfalls Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt nachfragen.
- Die aktuelle als auch die langfristige Planungssituation bezüglich der Zuwanderung von Flüchtlingen geht von einer deutlichen Steigerung aus. Der reguläre Wohnungsmarkt kann auf diese Zuwanderungsspitzen nicht kurzfristig genug reagieren. Daher müssen dauerhaft vermehrt Unterkünfte für geflüchtete Menschen vorgehalten werden.
- Nach der Lübecker Prognose nimmt die Anzahl der Haushalte bis 2040 kontinuierlich zu. Danach ist mit einer rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu rechnen. Die Entwicklung von zusätzlichen Wohneinheiten über die ermittelten Bedarfe hinaus, kann langfristig zu Überhängen im Wohnungsbau führen. Zusätzliche Wohnbauflächen gehen mit zusätzlicher Infrastruktur einher, die dauerhaft vorgehalten werden muss, obwohl die Einwohner:innenzahl zu sinken beginnt. Dem kann begegnet werden, indem Wohnbauflächen in städtebaulich integrierten

Lagen bevorzugt entwickelt werden. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Großteil der aufgezeigten Potenziale Brach- und Konversionsflächen in städtebaulich integrierten Lagen umfasst. Dadurch kann eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden, da Flächen revitalisiert, vorhandene Infrastrukturen genutzt und der freie Landschaftsraum geschützt werden. Um die Innenentwicklung gezielt zu befördern wird in der Hansestadt Lübeck ein nachhaltiges Flächenmanagement aufgebaut.



## Hansestadt LÜBECK

Hansestadt Lübeck  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung  
Abteilung Stadtentwicklung  
Mühlendamm 12 | 23552 Lübeck

(0451) 115 6101  
[stadtplanung@luebeck.de](mailto:stadtplanung@luebeck.de)  
[www.luebeck.de](http://www.luebeck.de)