

Inhalt

| | |
|---|----|
| Vorwort | 3 |
| 1. Einleitung | 5 |
| 2. Entwicklungen auf der Nachfrageseite | 7 |
| 3. Entwicklungen auf der Angebotsseite | 10 |
| 4. Entwicklungstendenzen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten | 12 |
| 5. Aktuelle und künftig erwartete Situation auf dem Wohnungsmarkt und beim Bauland aus Sicht der Kommunen | 13 |
| 6. Prognosen zur künftigen Nachfrage und zum Wohnungsneubaubedarf | 16 |
| 7. Künftige Entwicklung der Angebotsseite | 20 |
| 8. Energieeinsparung im Bereich Wohnen | 25 |
| 9. Entwicklungen beim Teilmarkt der sozialen Wohnungsversorgung | 26 |
| 10. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen | 29 |

Diese Broschüre stellt wesentliche Ergebnisse der Studie „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025“ dar. Die gesamte Studie ist im Internet als Download verfügbar: www.schleswig-holstein.de/IM

Vorwort



© Thomas Eisenkrätzer

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

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

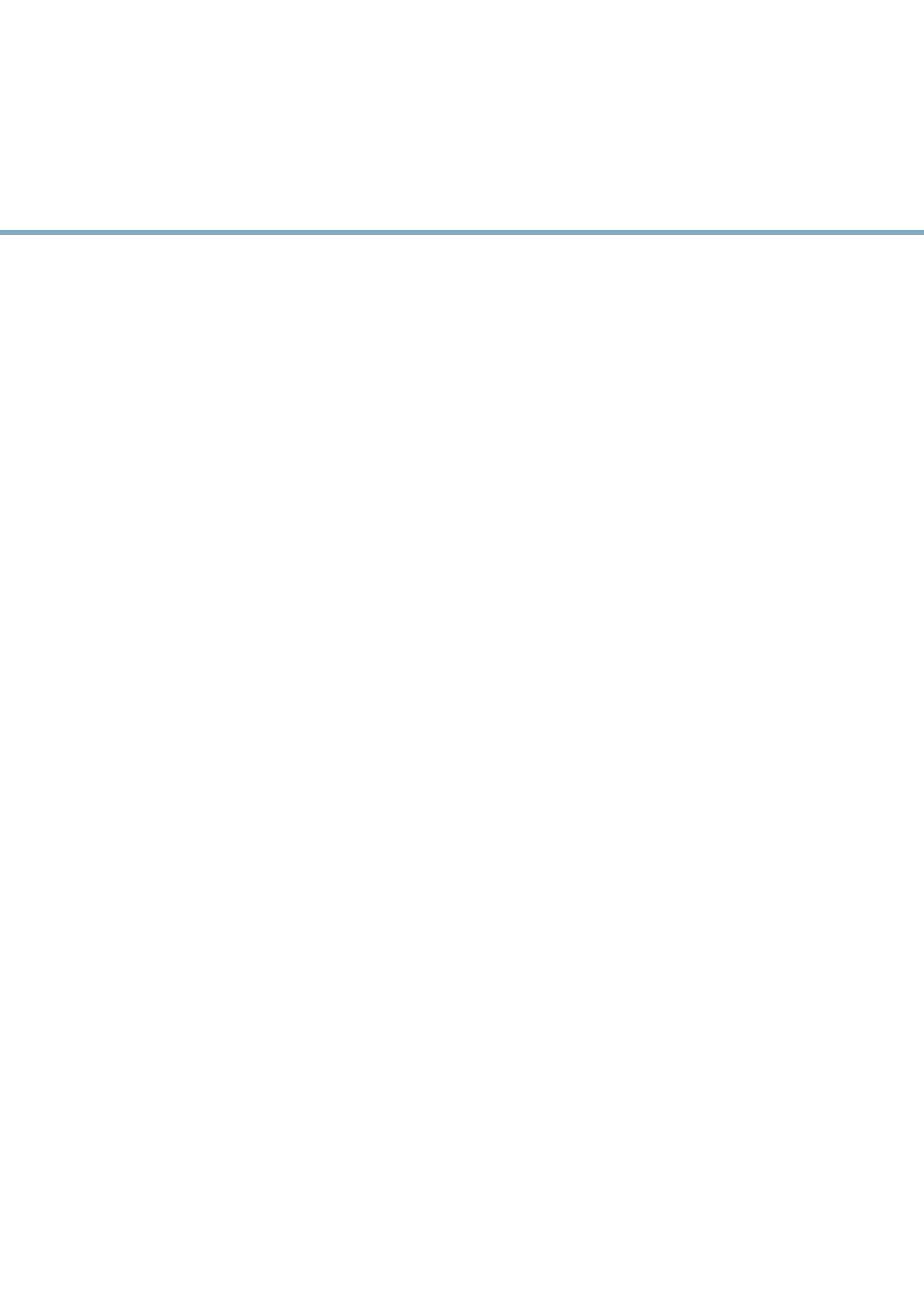
Neben der Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktlage sind die Entwicklungen in der Zukunft für die notwendigen Entscheidungen von hoher Wichtigkeit. So gibt die Prognose Antworten auf zentrale Fragen wie:

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

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

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

Klaus Schlie
Innenminister des Landes Schleswig-Holstein



1. Einleitung

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

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

Für die Informationen zur Entwicklung im Wohnungsbestand wurden mit Unterstützung der Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen (ASHW), des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen sowie des Verbandes Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (Haus&Grund) größere Vermieter und lokale Vermietervereine schriftlich befragt. An der im Herbst 2010 durchgeführten schriftlichen Befragung beteiligten sich 34 Wohnungsunternehmen sowie elf Ortsvereine und drei

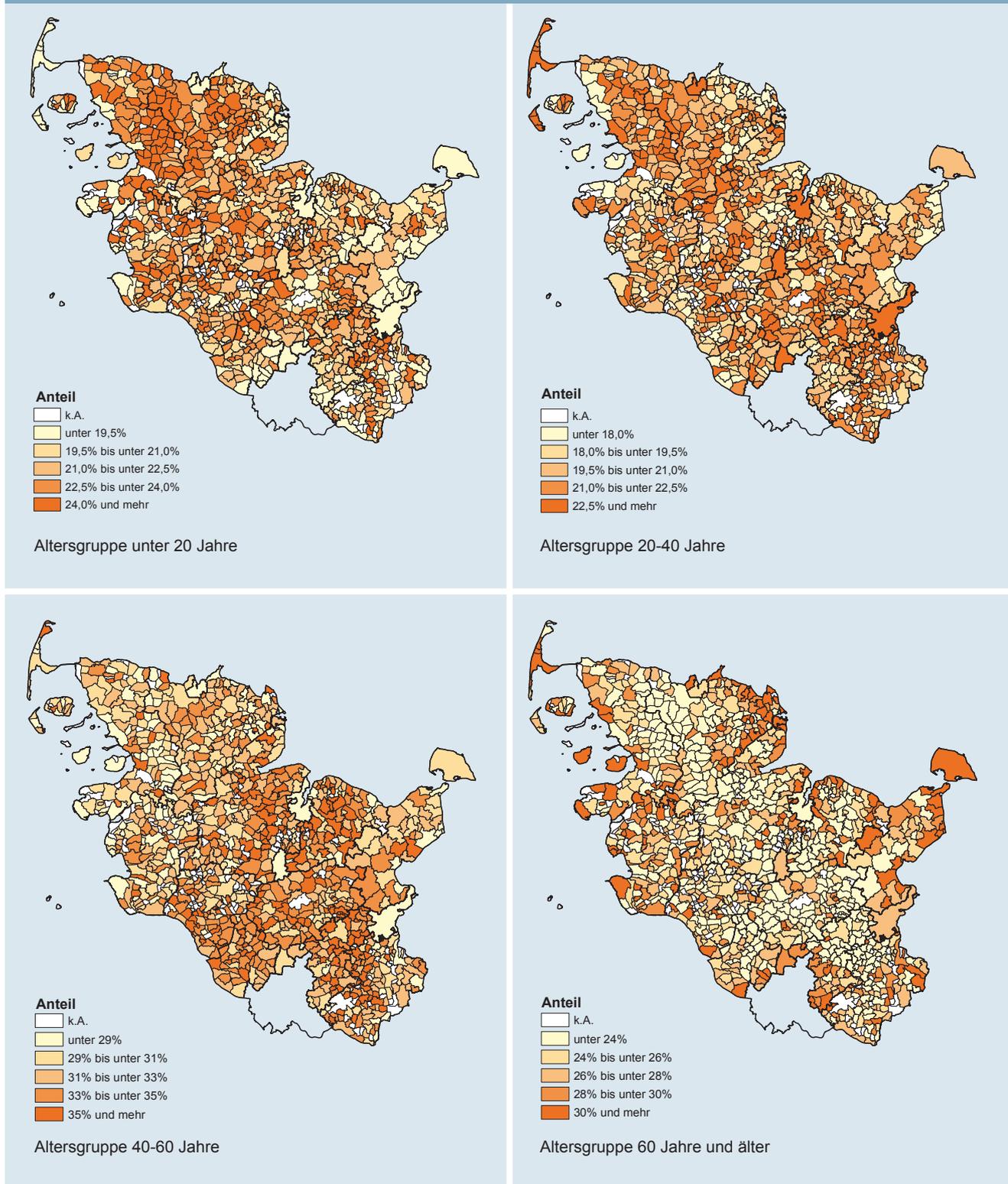
Hausverwaltungen von Haus&Grund, die zusammen über einen bewirtschafteten bzw. betreuten Bestand von ca. 159.000 Wohnungen verfügen.

Zusätzlich wurde im Herbst 2010 eine schriftliche Befragung von 393 Kommunen ab 1.000 Einwohner in Schleswig-Holstein zu den Themenbereichen Wohnungsmarktentwicklung, soziale Wohnversorgung und Baulandpolitik durchgeführt. An der Befragung beteiligten sich 256 bzw. 65% der angesprochenen Kommunen.

Des Weiteren wurden Expertengespräche mit Mieter- und Vermieterverbänden, Finanzierungsinstituten, Kommunen, Vermietern und Investoren durchgeführt. Zusätzlich wurden Daten der amtlichen Statistik, des Innenministeriums, der Investitionsbank, der Kommunen und Verbände in Schleswig-Holstein ausgewertet.

Zudem flossen die Anregungen des für das Projekt gebildeten Beirates ein, dem die Zwischenergebnisse im November 2010 und die Endergebnisse im April 2011 präsentiert wurden. An dieser Stelle sei allen, die das Forschungsprojekt tatkräftig unterstützt haben, herzlich gedankt.

Abbildung 5:
Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung 2009



Datengrundlage: Statistisches Amt

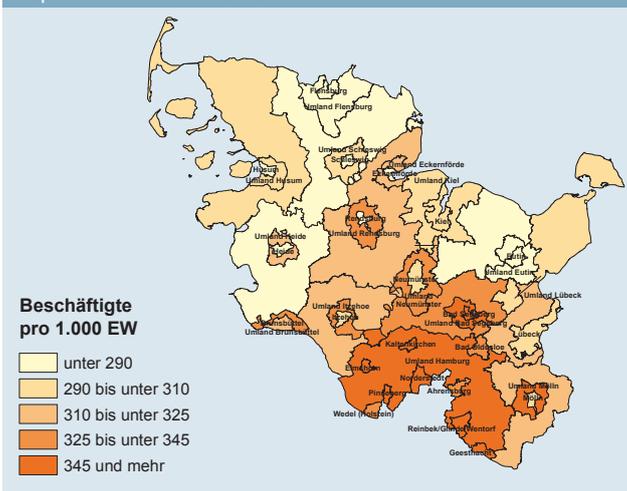
Das Hamburger Umland weist bezogen auf die Beschäftigtenzahl am Wohnort einen besonders starken Anstieg und aktuell den höchsten Grad der Beschäftigung (Anteil an der Bevölkerung) auf. Die Entwicklung und der Grad der Beschäftigung am Wohnort sind von einem ausgeprägten Süd-Nord-Gefälle innerhalb Schleswig-Holsteins gekennzeichnet. Zudem ist der Grad der Beschäftigung in den meisten Zentren jeweils geringer als in den Umlandräumen (Abbildung 6).

Bei den Beziehern von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld, die eine wichtige Personengruppe bei der sozialen Wohnungsversorgung darstellen, ist es umgekehrt: Sie konzentrieren sich in hohem Maße in den Ober- und Mittelzentren des Landes. Dagegen weisen die Umlandräume der Zentren und die ländlichen Räume in der Regel weitaus geringere Anteile pro 1.000 Einwohner auf. Insofern stehen die Zentren in Schleswig-Holstein in diesem Zusammenhang vielfach vor größeren Aufgaben als die übrigen Teilgebiete (Abbildung 7).

Landesweit sind die verfügbaren Einkommen pro Einwohner im Fünfjahreszeitraum 2003 bis 2008 um 12% gestiegen. Damit lag der Einkommenszuwachs spürbar höher als im vorangegangenen Fünfjahreszeitraum 1998 bis 2003, in dem er 7% betrug.

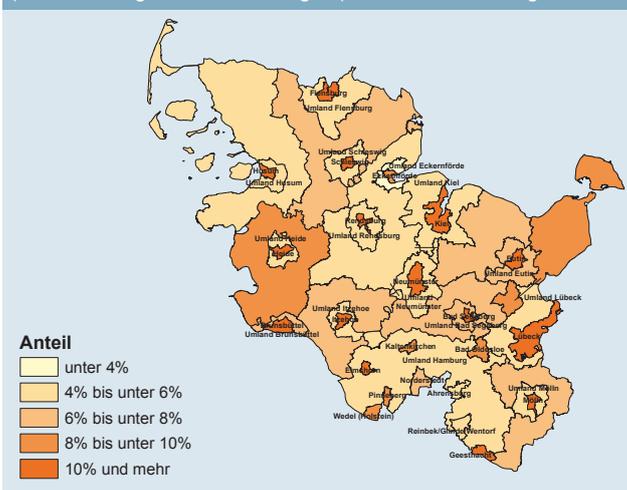
In Folge der Struktur von Beschäftigung und Transfereinkommen sind die Einkommen (Einkünfte pro Steuerpflichtigem) in den Oberzentren und Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands am niedrigsten, gefolgt von den Einkommen in den ländlichen Räumen. Die höchsten Einkommen verzeichnet das Hamburger Umland. In den Zentren liegt das Einkommen jeweils deutlich unter dem in den Umlandräumen. Insgesamt zeigen sich ein Süd-Nord-Gefälle der Einkommen und ein Gefälle zwischen den Zentren und ihrem Umland. Es gibt demnach nicht nur große regionale Unterschiede in der Entwicklung der Bevölkerungszahl bzw. der Wohnungsnachfrager, sondern auch in der Zahlungsfähigkeit der Haushalte für das Wohnen (Abbildung 8).

Abbildung 6: Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort pro 1.000 Einwohner 2009



Datengrundlage: Statistisches Amt

Abbildung 7: Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) an der Bevölkerung 2009



Datengrundlage: Statistisches Amt

Abbildung 8: Einkünfte pro Steuerpflichtigem 2004 nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)

| Teilgebiet | Euro | Land = 100 |
|--|--------|------------|
| Oberzentren | 26.786 | 87 |
| Umlandräume Oberzentren | 33.754 | 110 |
| Mittelzentren im Umland Hamburg | 33.432 | 109 |
| Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg | 37.266 | 121 |
| Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg | 27.426 | 89 |
| Umlandräume Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg | 30.488 | 99 |
| Sonstige Gemeinden/ländliche Räume | 28.347 | 92 |
| Schleswig-Holstein | 30.718 | 100 |

Datengrundlage: Statistisches Amt

3. Entwicklungen auf der Angebotsseite

Die Bautätigkeit in Schleswig-Holstein hat sich in den letzten Jahren spürbar verringert, sowohl bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch bei denen in 1-2-Familienhäusern. Während 1997 noch insgesamt 20.870 Wohnungen fertig gestellt wurden, waren es 2009 nur noch 6.262 Wohnungen bzw. 70% weniger. Der Tiefstand dieses Zeitraums wurde im Jahr 2008 mit 5.936 Wohnungen erreicht (Abb. 9).

In den letzten vier Jahren wurden etwa doppelt so viele Wohnungen in 1-2-Familienhäusern gebaut wie in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an den von 2006 bis 2009 fertig gestellten Wohnungen lag landesweit bei 68% und damit höher als der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern am Wohnungsbestand 2009 (54%). Den höchsten Anteil von 1-2-Familienhäusern an der Bautätigkeit weisen einige der Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und einige der ländlichen Räume auf (Abbildung 10).

Die Zahl der Wohnungen in Schleswig-Holstein ist seit 2005 um 2,1% gestiegen (Baufertigstellungen abzüglich genehmigter Abgänge). Sie hat sich zwischen den Zentren, Umlandräumen und ländlichen Räumen sehr unterschiedlich entwickelt. Am geringsten hat sie sich prozentual in den Oberzentren

sowie einigen der ländlichen Räume und Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands erhöht. Am höchsten war der Zuwachs in den sonstigen Gemeinden im Umland von Hamburg und im Kreis Nordfriesland. Die Zahl der Wohnungen hat sich in den Umlandräumen meist jeweils stärker erhöht als in den Zentren (Abbildung 11).

Die genehmigten Abgänge an Wohnungen liegen in den 2000er Jahren deutlich über den Werten der 1990er Jahre. Die Wohnungsabgänge haben demnach vor dem Hintergrund entspannter Wohnungsmarktverhältnisse an Bedeutung gewonnen. Von 2006 bis 2009 wurden rund 3.100 Wohnungen bzw. 0,23% des Wohnungsbestands in Schleswig-Holstein abgerissen.

Von den knapp 1,4 Mio. Wohnungen in Schleswig-Holstein Ende 2009 entfallen 54% auf 1-2-Familienhäuser und 46% auf Mehrfamilienhäuser.¹ Während der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern in den Oberzentren weit unterdurchschnittlich ist (27%), weisen die Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und die ländlichen Räume (77% bzw. 71%) überdurchschnittliche Werte auf (Abbildung 12).

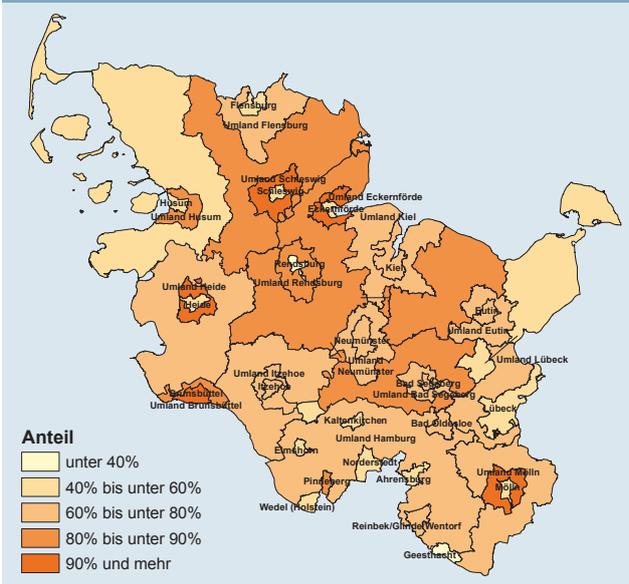
Abbildung 9:
Zahl der fertig gestellten Wohnungen* in Schleswig-Holstein



Datengrundlage: Statistisches Amt

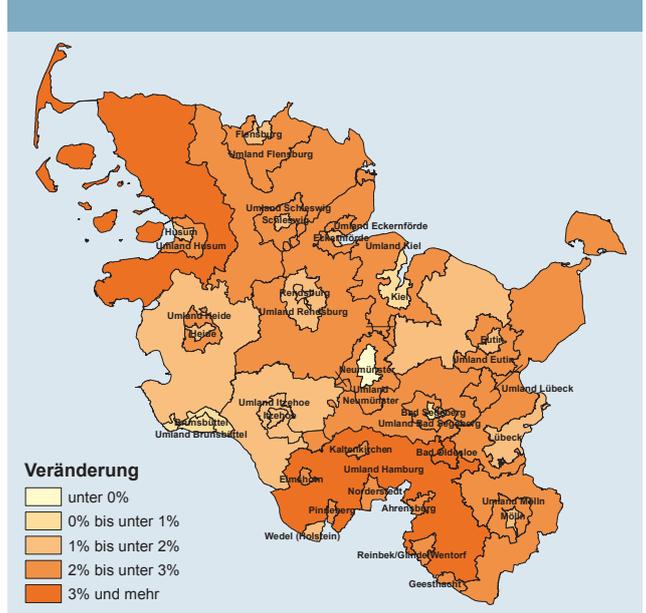
1 Die Wohneigentumsquote betrug im Jahr 2006 47%, 53% aller Wohnungen waren Mietwohnungen. Seit 1998 hat sich die Eigentumsquote nur unwesentlich erhöht.

Abbildung 10:
Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an den Baufertigstellungen 2006-2009



Datengrundlage: Statistisches Amt

Abbildung 11:
Veränderung der Zahl der Wohnungen 2009 gegenüber 2005



Datengrundlage: Statistisches Amt

Abbildung 12:
Struktur und Veränderung des Wohnungsbestands nach Teilgebieten (Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)

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

Datengrundlage: Statistisches Amt

4. Entwicklungstendenzen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten

Veränderung der Zahl der Haushalte und der Wohnungen

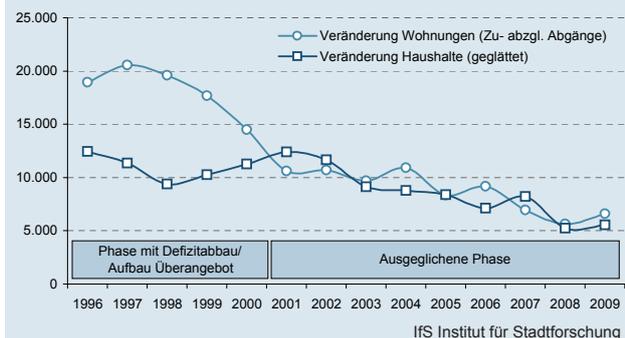
Die Wohnungsmarktentwicklung wird in hohem Maße dadurch beeinflusst, ob sich die Zahl der Haushalte und die Zahl der Wohnungen ähnlich oder unterschiedlich entwickeln. Von Mitte bis Ende der 1990er Jahre ist die Zahl der Wohnungen weitaus schneller gestiegen als die Zahl der Haushalte, wodurch sich der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein insgesamt stark entspannt und sich ein Überangebot an Wohnungen herausgebildet hat. Seit Anfang der 2000er Jahre hat sich aufgrund der gesunkenen Bautätigkeit die Zahl der jährlich neu hinzukommenden Wohnungen spürbar verringert. Die Zahl der Haushalte hat sich seit Anfang der 2000er Jahre zwar weiter erhöht, jedoch von Jahr zu Jahr in immer geringerem Umfang. Seit 2001 verändern sich die Zahl der Wohnungen und die der Haushalte in Schleswig-Holstein jährlich etwa im gleichen Umfang, sodass sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bzw. die Wohnungsmarktlage insgesamt nicht wesentlich verändert hat. Die Bautätigkeit war demnach in den letzten Jahren - anders als in der Fachöffentlichkeit zum Teil angenommen bzw. vertreten - nicht zu niedrig, sondern ist mit ihrem spürbaren Rückgang lediglich der rückläufigen Nachfrage gefolgt (Abbildung 13).

Die ausgeglichene Entwicklung von Angebot und Nachfrage betrifft nahezu alle Landesteile. Lediglich in den Städten Kiel und Flensburg hat sich durch eine stärkere Zunahme der Haushalte (um 3,7 bzw. 5,3 Prozentpunkte gegenüber der Wohnungszahl) das vorhandene Überangebot in Teilen abgebaut. In einigen der ländlichen Räume und Umlandräume dürfte sich das Überangebot aufgrund einer stärkeren Zunahme der Wohnungen (um 1,6 Prozentpunkte gegenüber der Zahl der Haushalte) leicht erhöht haben (Abbildung 14).

Der landesweite Wohnungsleerstand hat sich aufgrund der ausgeglichenen Entwicklung von Angebot und Nachfrage in den letzten Jahren wenig verändert. Die Nettokaltmieten sind überwiegend ebenfalls

relativ gering gestiegen. Die gesamten Wohnkosten haben sich allerdings durch die spürbar gestiegenen warmen Betriebskosten für Heizung und Warmwasser deutlich erhöht. Die Preise für Eigentumswohnungen und für Einfamilienhäuser haben sich in den letzten Jahren auf dem schleswig-holsteinischen Immobilienmarkt insgesamt nur wenig verändert.

Abbildung 13:
Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein:
Veränderung von Angebot (Wohnungen) und Nachfrage (Zahl der Haushalte) gegenüber dem Vorjahr



Datengrundlage: Statistisches Amt, Berechnungen des IfS

Abbildung 14:
Veränderung der Zahl der Haushalte und der Wohnungen
2009 gegenüber 2004 nach Teilgebieten
(Zentren, Umlandräume und ländliche Räume)

| Teilgebiet | Veränderung 2009 gegenüber 2004 in % | | Veränderung Haushalte abzgl. Wohnungen in Prozentpunkten |
|--|--|-----------|---|
| | Haushalte | Wohnungen | |
| Oberzentren | 3,4% | 1,2% | 2,2 |
| Umlandräume Oberzentren | 2,5% | 3,5% | -1,0 |
| Mittelzentren Umland Hamburg | 3,1% | 3,0% | 0,1 |
| Umland Hamburg ohne Zentren | 4,1% | 4,6% | -0,5 |
| Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg | 1,6% | 1,6% | 0,0 |
| Umland Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg | 1,4% | 2,7% | -1,3 |
| Sonstige Gemeinden/ ländliche Räume | 1,4% | 3,0% | -1,6 |
| Schleswig-Holstein gesamt | 2,6% | 2,7% | -0,1 |

Datengrundlage: Statistisches Amt, Berechnungen des IfS

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

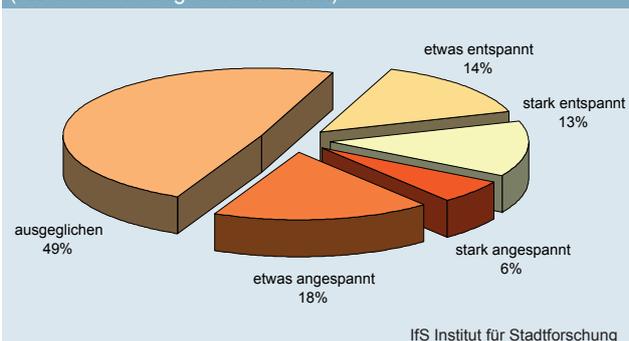
Aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt

Nach Angaben der befragten Kommunen bestehen in Schleswig-Holstein nach wie vor erhebliche regionale Unterschiede in der Wohnungsmarktlage. 24% der Kommunen verzeichnen einen (etwas bzw. stark) angespannten Markt, mit 27% sehen etwas mehr einen entspannten Markt und knapp die Hälfte geht von einem ausgeglichenen Markt aus (Abbildung 15).

Am häufigsten sind Oberzentren (50%) und Mittelzentren im Hamburger Umland (44%) von einem angespannten Markt betroffen. In den übrigen regionalen Teilgebieten überwiegen ausgeglichene oder entspannte Märkte.

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

Abbildung 15: Wohnungsmarktlage in Kommunen Schleswig-Holsteins 2010 (Anteile der befragten Kommunen)



Datengrundlage: IfS-Befragung Kommunen 2010

Regionaler und teilmarktbezogener Wohnungsleerstand

Die Leerstandsquote beträgt bezogen auf Wohnungsbestände in den befragten Kommunen im Schnitt 3,8%. Die Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern (4,3%) ist höher als in 1-2-Familienhäusern (3,2%).

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

Die höchste durchschnittliche Leerstandsquote weisen die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands auf, mit Abstand folgen der ländliche Raum und die Oberzentren. Unterdurchschnittliche Leerstände verzeichnen die Umlandräume der Oberzentren, Mittelzentren und sonstigen Kommunen im Hamburger Umland sowie die Umlandräume der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (Abbildung 16).

Der Wohnungsleerstand hängt wesentlich vom Zustand und der Marktfähigkeit von Wohnungen ab. Nach Ansicht der Kommunen weisen 18% aller

Abbildung 16: Durchschnittliche Leerstandsquote in Kommunen Schleswig-Holsteins nach Teilgebieten 2010*



Datengrundlage: IfS-Befragung Kommunen 2010

Wohnungen einen nicht zeitgemäßen Zustand auf bzw. sind modernisierungsbedürftig. Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt der Anteil dieser Wohnungen höher (22%) als bei 1-2-Familienhäusern (15%).

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

Erwartete künftige Entwicklung der Nachfrage

Die meisten Kommunen gehen in den nächsten fünf Jahren von einer lokal steigenden Nachfrage nach Wohnungen aus (44%), 42% von keiner Veränderung und 13% von einer sinkenden Nachfrage (Abb. 17).

Besonders hoch sind die Anteile der Kommunen, die einen Anstieg der Nachfrage erwarten, unter Mittelzentren und sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland (78% bzw. 69%) sowie den Oberzentren (75%), besonders niedrig unter den Umlandräumen der Oberzentren (34%) und in den ländlichen Räumen (34%).

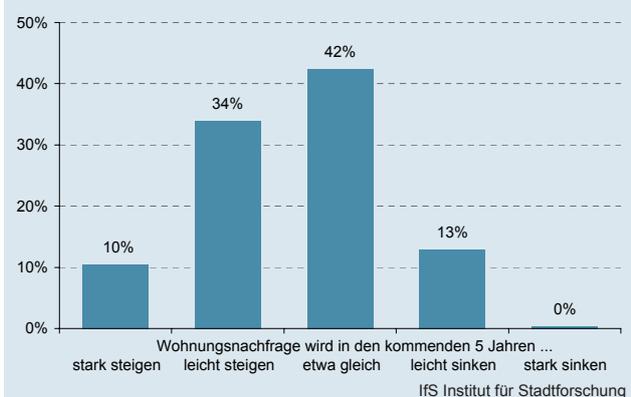
Wohnungsnachfrage und -angebot bezogen auf ältere Haushalte

Die überwiegende Mehrheit der Kommunen sieht ein Defizit beim Angebot an altengerechten Wohnungen (77%). 22% halten das Angebot für angemessen und 1% für etwas zu groß (Abbildung 18).

Ein noch höherer Anteil erwartet in den kommenden fünf Jahren einen Anstieg der Nachfrage (83%) nach solchen Wohnungen. Dieses eindeutige

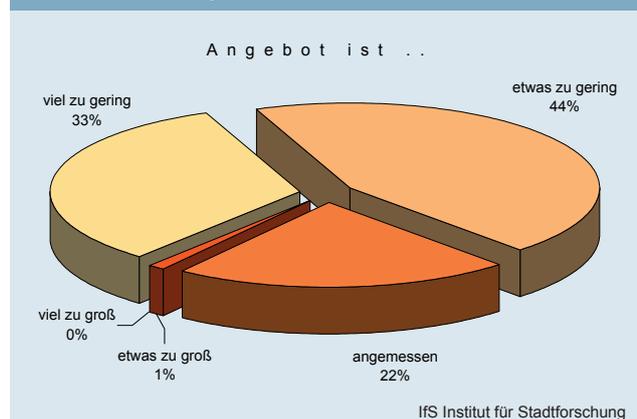
Meinungsbild betrifft alle Landesteile. Besonders häufig wird von den Kommunen Bedarf für Wohnungsneubau speziell für Ältere gesehen (68%), aber auch Bedarf für spezielle Dienstleistungen (Hol- und Bringendienste, gesundheitliche Dienste) und Standorte in Zentrums-/Infrastrukturnähe werden häufig genannt.

Abbildung 17:
In den nächsten 5 Jahren von Kommunen Schleswig-Holsteins erwartete Entwicklung der Wohnungsnachfrage (Anteile der befragten Kommunen)



Datengrundlage: IFS-Befragung Kommunen 2010

Abbildung 18:
Bewertung des Angebots an altengerechten Wohnungen (ohne Heimplätze) vor dem Hintergrund der Nachfrage älterer Haushalte (Anteile der befragten Kommunen)



Datengrundlage: IFS-Befragung Kommunen 2010

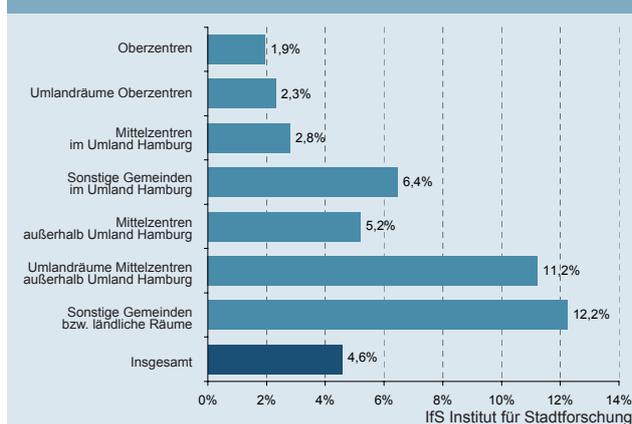
Kommunale Baulandpolitik und Verfügbarkeit von Bauland

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

Die Wohnungsbaupotenziale, über die die Kommunen insgesamt verfügen, ermöglichen einen Wohnungszuwachs von 4,6% des derzeitigen Wohnungsbestands, davon zum größeren Teil in beplanten Gebieten (2,8 Prozentpunkte) und zum kleineren Teil im Innenbereich (1,8 Prozentpunkte; Abbildung 19).

Eher gering sind sie in den Oberzentren (1,9%) und deren Umlandräumen (2,3%) sowie den Mittelzentren im Hamburger Umland (2,8%). In den übrigen Teilräumen sind die Potenziale weitaus höher,

Abbildung 19:
Baurecht für Wohnungen in beplanten Gebieten und im Innenbereich in % des Wohnungsbestands der Kommunen Schleswig-Holsteins



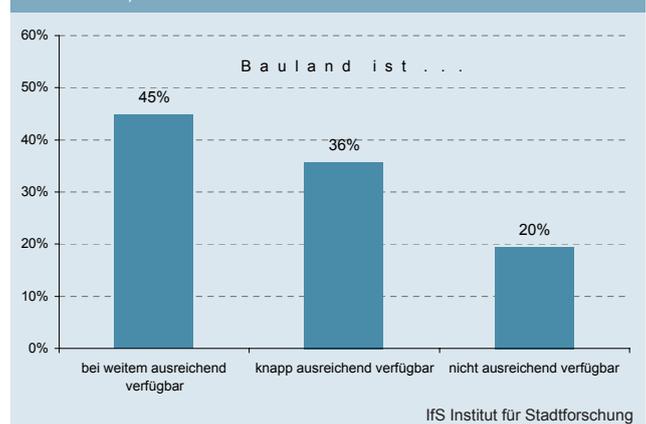
Datengrundlage: IfS-Befragung Kommunen 2010

insbesondere in den Umlandräumen der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands (11,2%) und den ländlichen Räumen (12,2%). Im Vergleich zur Befragung von 2005 hat sich bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner der Umfang der Wohnungsbaupotenziale spürbar verringert.

Die Größe der Wohnungsbaupotenziale (bezogen auf den Bestand) unterscheidet sich zwischen den Kommunen erheblich. Knapp die Hälfte der Kommunen hält die lokale Verfügbarkeit von Bauland für den voraussichtlichen Wohnungsbau der nächsten fünf Jahre für bei Weitem ausreichend und gut ein Drittel für knapp ausreichend. Ein Fünftel der Kommunen bewerten ihr Baulandangebot als hierfür unzureichend (Abbildung 20).

Eine unzureichende Baulandverfügbarkeit zeigt sich am häufigsten bei den Oberzentren (50%) und Mittelzentren im Hamburger Umland (43%). In den ländlichen Räumen liegt der Anteil mit 23% leicht über dem Landesdurchschnitt. In den übrigen Landesteilen ist der Anteil mit unzureichender Baulandverfügbarkeit unterdurchschnittlich. Im Vergleich zur Befragung von 2005 hat sich bezogen auf Kommunen ab 7.500 Einwohner die Bewertung der Verfügbarkeit von Bauland (entsprechend der seither verringerten Potenziale) spürbar verschlechtert.

Abbildung 20:
Bewertung der Verfügbarkeit von Bauland für den voraussichtlichen Wohnungsbau der nächsten 5 Jahre (Anteile der befragten Kommunen)



Datengrundlage: IfS-Befragung Kommunen 2010

6. Prognosen zur künftigen Nachfrage und zum Wohnungsneubaubedarf

Künftige Bevölkerungsentwicklung

Nach den Prognoseergebnissen von Statistischem Amt und Landesplanung in Schleswig-Holstein ist bis 2014 mit einem eher moderaten jährlichen Rückgang der Bevölkerungszahl zu rechnen, der sich allerdings ab 2015 merklich verstärkt.

Der wesentliche Grund hierfür ist das bis 2025 spürbar steigende Geburtendefizit (negativer Saldo aus Zahl der Geburten und Sterbefälle), das nicht durch die Wanderungsgewinne kompensiert wird. Insgesamt sinkt die Bevölkerungszahl von Schleswig-Holstein von 2.832.027 im Jahr 2009 um 42.962 (-1,5%) auf 2.789.065 im Jahr 2025 (Abbildung 21).

Wie Abbildung 22 zeigt, verläuft die künftige Bevölkerungsentwicklung regional sehr unterschiedlich. Kiel und Flensburg, die meisten Mittelzentren des Hamburger Umlands sowie die sonstigen Gemeinden des Hamburger Umlands insgesamt weisen bis 2025 eine wachsende Bevölkerungszahl auf. Die übrigen Teilgebiete, darunter auch die Mittelzentren Wedel, Norderstedt und Geesthacht im Hamburger Umland, werden durchweg an Bevölkerung verlieren. Dies betrifft die Umlandräume aller Oberzentren und aller Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands sowie die gesamten sonstigen Gebiete der Kreise und die ländlichen Räume.

Künftige Entwicklung der privaten Haushalte

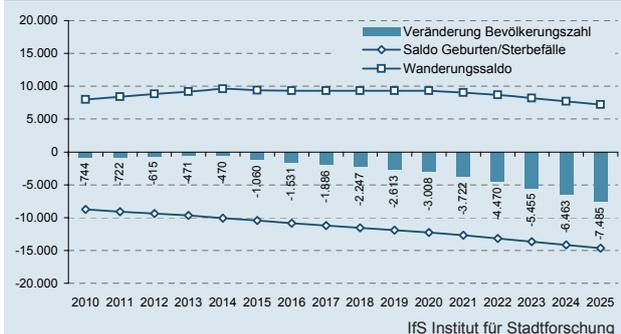
Trotz sinkender Bevölkerungszahl steigt die Zahl der Haushalte in Schleswig-Holstein in den nächsten Jahren aufgrund der weiter fortschreitenden Haushaltsverkleinerung (rückläufige Personenzahl pro Haushalt durch weniger Kinder, Alterung, Tendenz zum Alleinleben) zunächst weiter an. In der Folge steigt die Zahl der Haushalte bis 2021 um ca. 48.000 (Abbildung 23).

Im Jahr 2022 setzt sich jedoch erstmals im Ergebnis der sich verstärkende Bevölkerungsrückgang durch,

sodass es zu einem leichten Rückgang der Haushaltszahl kommt, der sich bis 2025 verstärkt. In den Jahren 2022 bis 2025 sinkt die Zahl der Haushalte insgesamt um ca. 5.000. Im Ergebnis liegt die Zahl der Haushalte im Jahr 2025 gegenüber Ende 2009 um ca. 43.000 bzw. 3,5% höher.

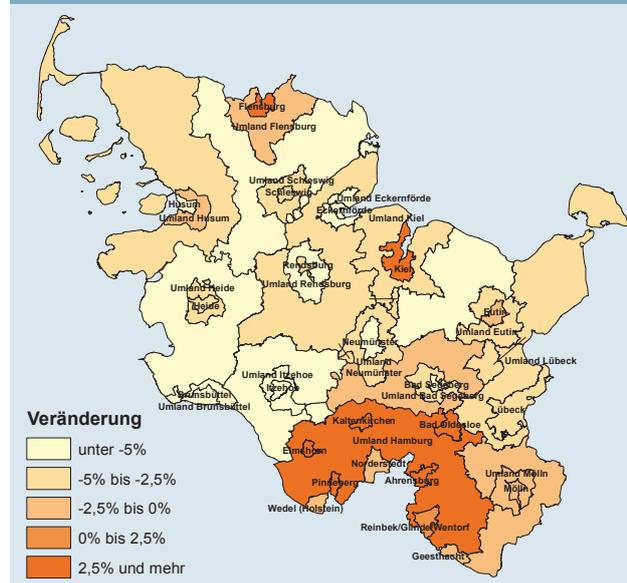
Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird wesentlich von der Bevölkerungsentwicklung geprägt, sodass sich grundsätzlich ähnliche räumliche Muster wie bei der Bevölkerungsentwicklung bis 2025 ergeben. Da jedoch zusätzlich die zukünftige

Abbildung 21: Geburtendefizit, Wanderungssaldo und Veränderung der Bevölkerungszahl in den Jahren 2010 bis 2025 in Schleswig-Holstein



Datengrundlage: Statistisches Amt

Abbildung 22: Prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl bis 2025 (gegenüber 2009)



Datengrundlage: Statistisches Amt, Berechnungen des IfS

Haushaltsverkleinerung eine Rolle spielt, sind weit- aus weniger Teilgebiete von einem Rückgang der Haushaltszahl bzw. der Wohnungsnachfrage betroffen als bezogen auf die Veränderung der Bevölkerungszahl. Da die Haushaltsverkleinerung zudem räumlich nicht völlig einheitlich verläuft, gibt es bei der Haushaltsentwicklung leichte Unterschiede gegenüber der Bevölkerungsentwicklung.

Die Zahl der Haushalte bzw. die Nachfrage wird sich bis 2025 regional sehr unterschiedlich entwickeln: Während Kiel und insbesondere Flensburg

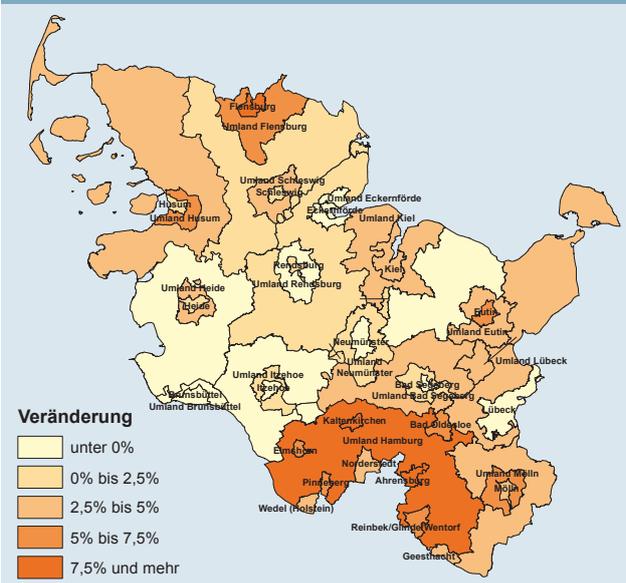
ein deutlicher Zuwachs erwartet, sind die übrigen beiden kreisfreien Städte Lübeck und Neumünster von einer schrumpfenden Haushaltszahl betroffen. Die Mittelzentren und insbesondere die sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland weisen ein weit überdurchschnittliches Wachstum bei der Zahl der Haushalte bis 2025 auf. Die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und ihre Umlandräume sind dagegen nur noch von einem sehr geringen Anstieg der Zahl der Haushalte bis 2025 geprägt. Auch die ländlichen Räume haben nur noch ein sehr geringes Wachstum, teilweise sogar ein Schrumpfen der Nachfrage zu erwarten (Abbildung 24).

Abbildung 23: Veränderung der Zahl der Haushalte bis 2025 gegenüber 2009 in Schleswig-Holstein nach Haushaltstyp (Alter/Personenzahl)



Datengrundlage: Statistisches Amt

Abbildung 24: Prozentuale Veränderung der Zahl der Haushalte bis 2025 (gegenüber 2009)



Datengrundlage: Statistisches Amt, Berechnungen des I/S

Entwicklung unterschiedlicher Haushaltstypen

Die Nachfragerstruktur wird sich in den kommenden Jahren spürbar verändern. Zum einen nimmt die Zahl der kleineren Haushalte (bis zwei Personen) spürbar zu und die Zahl der größeren Haushalte reduziert sich, zum anderen finden spürbare altersspezifische Verschiebungen in der Nachfrage statt. Beides ist Folge der Alterung der Gesellschaft, einer geringen Kinderzahl und der Tendenz zum Alleinleben (Singularisierung).

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

Insbesondere die Zahl der Haushalte im Alter von bis zu 45 Jahren wird sich bis 2025 stark verkleinern, bei den mittleren Altersgruppen fällt der Rückgang der Zahl der Haushalte bis 2025 etwas schwächer aus. Lediglich die ältere Generation (60 und mehr Jahre) wird bis 2025 einen Anstieg der Zahl der Haushalte verzeichnen, der bei den Haushalten mit zwei und

mehr Personen weitaus stärker ausfallen wird als bei den Einpersonenhaushalten (Abbildung 25).

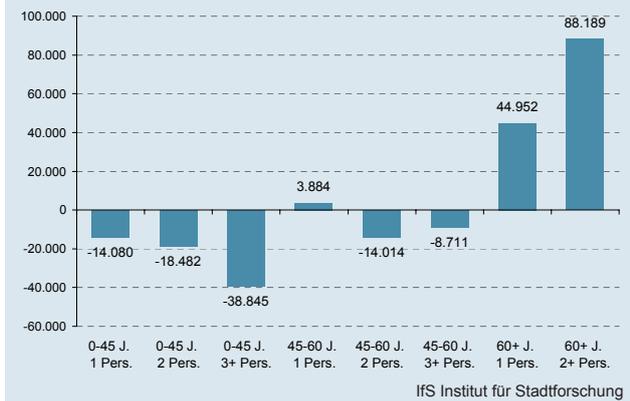
Künftiger Wohnungsneubaubedarf

Auf Grundlage der Veränderung der Zahl der Haushalte und unter zusätzlicher Berücksichtigung eines Ersatzbedarfs und einer Mobilitätsreserve wurde für die Jahre 2010 bis 2025 ein Neubaubedarf von ca. 95.500 Wohnungen bzw. 7% des im Jahr 2009 vorhandenen Wohnungsbestands ermittelt. Der größte Anteil des künftig benötigten Neubaus entfällt mit 45% auf die Deckung der künftig steigenden Nachfrage (zusätzliche Haushalte; siehe oben). Der übrige Anteil entsteht durch normativ bestimmte Bedarfskomponenten wie Ersatzbedarf (40%) und Mobilitätsreserve (15%). Der Neubaubedarf ist im Zeitraum 2010 bis 2015 am höchsten und schwächt sich anschließend spürbar ab (Abbildung 26).

Wie die künftige Entwicklung der Haushalte weist auch der Neubaubedarf erhebliche regionale Unterschiede auf. Unter den kreisfreien Städten weist Flensburg mit Abstand den höchsten Neubaubedarf (12% des Bestands) auf, mit deutlichem Abstand folgt Kiel (7%). Lübeck (3%) und Neumünster (unter 1%) haben nur noch geringen Neubaubedarf. Unter den Kreisen ist der Neubaubedarf in den vier Hamburger Umlandkreisen am höchsten (zwischen 8% und 13%), den geringsten Neubaubedarf weisen die Kreise Plön (4%), Steinburg (4%) und Dithmarschen (2%) auf (Abbildung 27).

Der Neubaubedarf ist in den Mittelzentren und den sonstigen Gemeinden im Hamburger Umland überdurchschnittlich. Die Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands und die meisten ihrer Umlandräume haben dagegen nur noch einen relativ geringen Neubaubedarf, ebenso die ländlichen Räume. Insgesamt zeigt sich ein Süd-Nord-Gefälle beim Neubaubedarf und bei etlichen der Zentren ist der Neubaubedarf etwas niedriger als in ihrem Umland (Abbildung 28).

Abbildung 25: Veränderung der Zahl der Haushalte bis 2025 gegenüber 2009 in Schleswig-Holstein nach Haushaltstyp (Alter/Personenzahl)



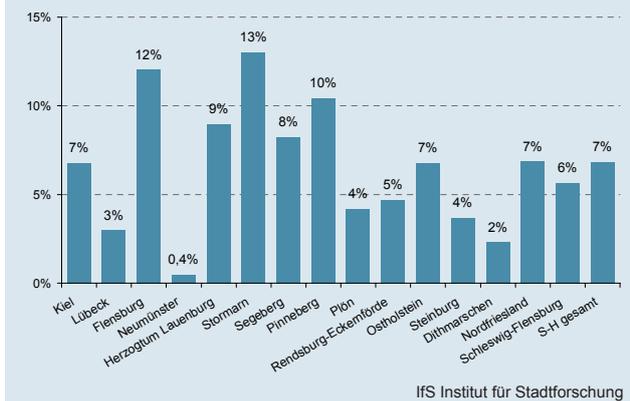
Datengrundlage: StaAmt, BBSR, Berechnungen IfS

Abbildung 26: Neubaubedarf an Wohnungen 2010 bis 2025 in Schleswig-Holstein nach Zeitabschnitten



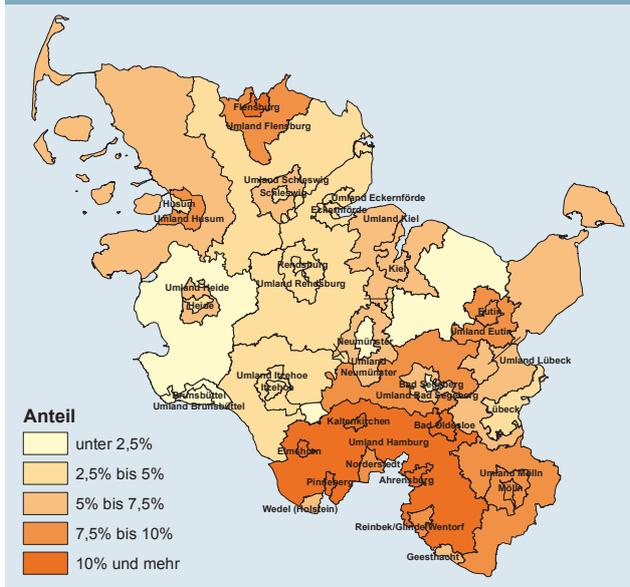
Datengrundlage: Landesplanung, Berechnungen des IfS

Abbildung 27: Prozentualer Neubaubedarf 2010 bis 2025 bezogen auf den Wohnungsbestand 2009 nach kreisfreien Städten und Kreisen



Datengrundlage: Landesplanung, Berechnungen des IfS

Abbildung 28:
Wohnungsneubaubedarf 2010 bis 2025
(Wohnungen in % des Bestandes)



Datengrundlage: Landesplanung, Berechnungen des IfS

Abbildung 29:
Neubaubedarf in Schleswig-Holstein bis 2025 nach Zeitraum und Bauform

| | Neubaubedarf (Anzahl Wohnungen) in den Jahren ... | | | |
|---|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 2010 bis 2015 | 2016 bis 2020 | 2021 bis 2025 | 2010 bis 2025 |
| Neubaubedarf | | | | |
| gesamt | 52.849 | 29.507 | 13.116 | 95.472 |
| in 1-2-Familienhäusern | 32.518 | 18.458 | 9.536 | 60.512 |
| in Mehrfamilienhäusern | 20.331 | 11.049 | 3.580 | 34.960 |
| Anteil in 1-2-Familienhäusern | 62% | 63% | 73% | 63% |
| Neubaubedarf in % des jeweiligen Wohnungsbestands 2009 | | | | |
| gesamt | 3,8% | 2,1% | 0,9% | 6,8% |
| in 1-2-Familienhäusern | 4,3% | 2,5% | 1,3% | 8,0% |
| in Mehrfamilienhäusern | 3,1% | 1,7% | 0,6% | 5,4% |

IfS Institut für Stadtforschung

Datengrundlage: Landesplanung, BBSR, Berechnungen des IfS

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

Neubaubedarf nach der Bauform

In Abbildung 29 ist die Entwicklung des Neubaubedarfs in verschiedenen Zeiträumen unterschieden nach Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dargestellt. Der gesamte Neubaubedarf bis 2025 ist bei den 1-2-Familienhäusern mit ca. 60.500 Wohnungen höher als bei den Mehrfamilienhäusern, bei denen 35.000 Wohnungen benötigt werden. Über den gesamten Zeitraum 2010 bis 2025 liegt der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern bei 63%.

Die Umlandkreise von Hamburg weisen im Vergleich zum landesweiten Wert (63%) mit 65% etwa einen durchschnittlichen und die kreisfreien Städte mit 38% einen unterdurchschnittlichen Anteil auf. Überdurchschnittlich ist der Anteil in den Nachbarkreisen von Kiel (79%), den nördlichen Kreisen und Ostholstein (73%) und den südwestlichen Kreisen (81%).

Vom gesamten Neubaubedarf bis 2025 (ca. 95.500 Wohnungen) entfallen alleine ca. 46.100 Wohnungen bzw. 48% auf die Umlandkreise von Hamburg, sodass dort nach wie vor der Schwerpunkt der künftigen Bautätigkeit in Schleswig-Holstein liegen wird. Auf die Nachbarkreise von Kiel entfallen ca. 8.400

7. Künftige Entwicklung der Angebotsseite

7.1 Überlegungen zur künftigen Entwicklung der Neubautätigkeit

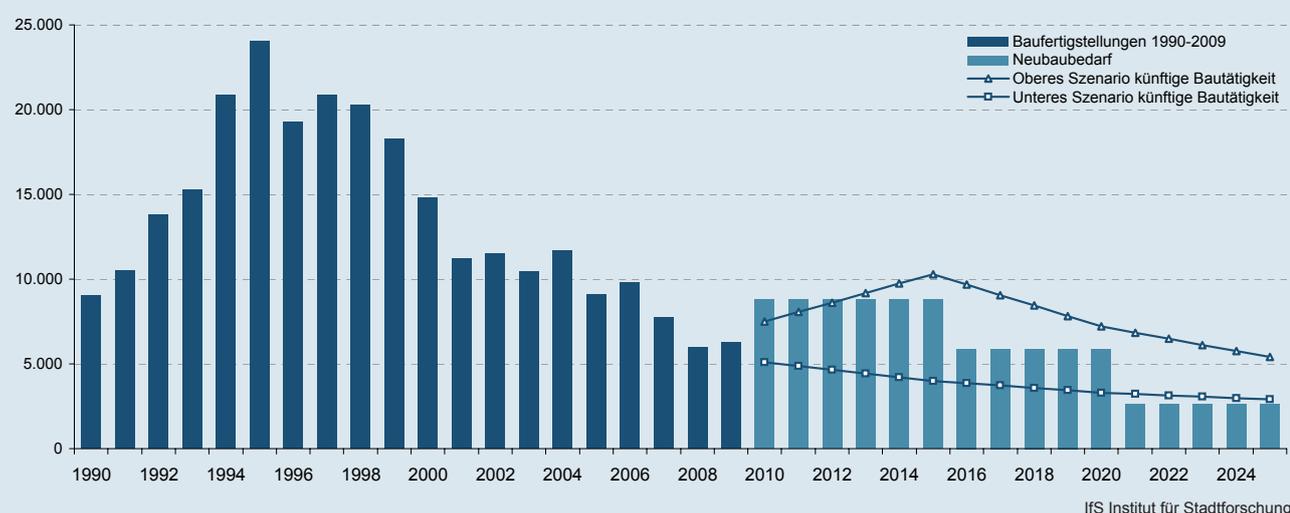
Auf Grundlage zweier Szenarien zu unterschiedlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen wurden Überlegungen zur künftigen Entwicklung der Neubautätigkeit in Schleswig-Holstein insgesamt und in einzelnen Kreisgruppen angestellt. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass künftig unter günstigen Rahmenbedingungen ein Anstieg der Bautätigkeit denkbar ist, dass dieser jedoch nur für wenige Jahre spürbar und überwiegend nur leicht über dem aktuellen Niveau liegen dürfte. Unter weniger günstigen Rahmenbedingungen ist ein weiteres sukzessives Absacken der Bautätigkeit denkbar, die jedoch nicht gegen Null tendiert, sondern dauerhaft auf dem Niveau des eigentums- und qualitätstragenden Sockelneubaus verharrt (Abbildung 30).

Insgesamt wird deutlich, dass selbst bei einem weiteren Rückgang der Bautätigkeit (unteres Szenario) nur zu Beginn des Betrachtungszeitraums 2010 bis 2025 ein spürbarer Rückgang des landesweiten Leerstands stattfindet, der sich in der Folgezeit mehr und mehr abschwächt und nach 2020 endet. Hinter dieser Entwicklung stehen aber regional gegenläufige Entwicklungen bzw. zu- und abnehmende

Leerstände. In den südwestlichen Kreisen (Steinburg und Dithmarschen) besteht selbst bei niedriger Bautätigkeit relativ frühzeitig und in hohem Maß die Gefahr steigender Leerstände bzw. erhöhten Abrissbedarfs, während in den Hamburger Umlandkreisen das Leerstandsrisiko und der Abrissbedarf bei niedriger Bautätigkeit sehr gering ist.

Findet die Bautätigkeit künftig wieder auf höherem Niveau statt (oberes Szenario), werden die landesweiten Leerstände bis 2025 spürbar zunehmen, in einigen Regionen außerhalb des Hamburger Umlands und bei einzelnen Zentren in ganz besonderem Maße. Das bedeutet, dass nur unter der Annahme eines weiteren Rückgangs der Bautätigkeit in Schleswig-Holstein eine Perspektive auf einen zwischenzeitlichen Rückgang des Leerstands besteht und selbst dann nicht in allen Regionen des Landes. Daher sollten sich Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft auf eine Situation mittelfristig spürbar steigender Leerstände, die sich wie bereits beim heutigen Leerstand sowohl auf Mehrfamilienhäuser als auch 1-2-Familienhäuser erstrecken, rechtzeitig einstellen.

Abbildung 30:
Baufertigstellungen 1990 bis 2009 und
Neubaubedarf 2010 bis 2025 in Schleswig-Holstein



Datengrundlage: Statistisches Amt, Landesplanung, Berechnungen des IfS

7.2 Entwicklungen im Wohnungsbestand

Vermietungssituation und Nachfragergruppen

Die Vermietungssituation im Wohnungsbestand der befragten Vermieter wird weit überwiegend als gut bewertet, nur ein Viertel bezeichnet sie als teils/teils oder als eher schlecht. Auch die Entwicklung der Fluktuationsquote in den letzten Jahren deutet auf eine konstante Lage hin. Die Leerstände mit einer Dauer von mehr als drei Monaten bewegen sich bei der überwiegenden Mehrheit der Vermieter (81%) unterhalb bzw. auf der 1%-Marke, nur ein Sechstel der Vermieter weist einen Dreimonatsleerstand von über 2% auf. Die überwiegende Mehrheit der Vermieter (65%) rechnet in den nächsten fünf Jahren mit keiner wesentlichen Veränderung des Leerstands, knapp ein Viertel erwartet einen leichten Rückgang.

Die Befragungsergebnisse weisen darauf hin, dass das Wohnungsangebot zum Teil nicht der aktuellen bzw. künftig erwarteten Nachfrage entspricht. Nach Einschätzung größerer Teile der Vermieter ist vor allem bei Beziehern von Arbeitslosengeld II (56% der Vermieter) und sonstigen Beziehern niedriger Einkommen (64%) sowie bei großen Familien (49%) die Nachfrage höher als das Angebot. Auch bei Einpersonen-Haushalten (55%), insbesondere jungen Singles (64%), wird ein Angebotsdefizit gesehen. Insgesamt wird bei diesen Nachfragergruppen künftig vielfach eine weiter steigende Nachfrage erwartet.

Künftiger Investitionsbedarf und Wettbewerbsfähigkeit

Ein sehr großer Teil der Vermieter (85%) hält umfangreiche Investitionen innerhalb der nächsten zehn Jahre für notwendig, um die Wettbewerbsfähigkeit bzw. Vermietbarkeit der Wohnungsbestände zu erhalten - und zwar bei jeweils (knapp) einem Viertel der Wohnungen in den nächsten fünf Jahren sowie in sechs bis zehn Jahren (Abbildung 31).

Der größte Anteil der Wohnungen mit Investitionsbedarf in den nächsten fünf Jahren entfällt auf Altbauten (34%) sowie Gebäude der 1950er und 1960er Jahre (22% bzw. 23%). Auf die Gebäude der 1970er und 1980er Jahre sowie auf die Baujahre ab 1990 entfallen eher geringe Anteile der Wohnungen mit Investitionsbedarf. Wichtigstes Defizit der Wohnungen mit notwendigen Investitionen sind zu hohe warme Betriebskosten (76% der Vermieter) und eine unzureichende allgemeine Ausstattung der Wohnung (67%). Als Defizite am Gebäude stehen eine fehlende Wärmedämmung (90%) und generell schlechter Bauzustand (65%) ganz oben. Dementsprechend werden vor allem Maßnahmen zur Energieeinsparung (63%) sowie der Aufwertung der äußeren Gebäudegestalt (45%) und der Sanitär-, Heizungs- und Haustechnik (59%) als dringend erforderlich für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Wohnungen angesehen.

Abbildung 31:
Wohnungen mit Investitionsbedarf zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit in % des Bestands*



Datengrundlage: IFS-Befragung Vermieter 2010

Wirtschaftlichkeit und Hemmnisse für notwendige Investitionen

Der größte Teil der in den nächsten fünf Jahren notwendigen Investitionen ist nach Ansicht der befragten Vermieter unwirtschaftlich: Bei 16% der Wohnungen lassen sich die Aufwendungen für die Investitionen über Mieteinnahmen finanzieren, bei 17% der Wohnungen entsteht eine leichte und bei 66% eine erhebliche Unterdeckung, weil die erzielbaren Mieteinnahmen zu gering sind. Dies dürfte der Grund dafür sein, dass der Anteil der Wohnungen, für die in den nächsten fünf Jahren konkrete Maßnahmen geplant sind, mit 13% weit hinter dem Anteil der Wohnungen, für die Maßnahmen für erforderlich gehalten werden (24%), zurückbleibt. In 9% aller Wohnungen sind in den nächsten fünf Jahren (neben anderen) Maßnahmen zur energetischen Erneuerung des Bestands konkret geplant.

Der Anteil der Wohnungen mit fehlender Wirtschaftlichkeit ist gegenüber der Befragung von 2005 spürbar gestiegen. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass die Investitionssumme pro Wohnung bei den in den letzten Jahren durchgeführten und künftig geplanten allgemeinen und energetischen Maßnahmen (gegenüber 2005) spürbar gestiegen ist, die Mieten sich in dieser Zeit jedoch nur wenig erhöht haben. Als Hemmnisse für die Durchführung der für erforderlich gehaltenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden dementsprechend von den Vermietern am häufigsten hohe Baukosten (88%), geringe erzielbare Mieten (79%), die energetischen Anforderungen an die Maßnahmen (77%), zu geringe Förderung des Landes (58%) bzw. zu geringe andere Förderung (53%) vorgebracht. Mietrechtliche (58%) und generelle Hemmnisse der Bürokratie (55%) spielen ähnlich häufig eine Rolle.

Abbildung 32:
Hochrechnung der Befragungsergebnisse zu konkret geplanten und für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit notwendigen Investitionen auf den Mietwohnungsbestand in Schleswig-Holstein

| | Durchschnitt im Bestand der Befragten (ca.-Werte) | Hochgerechnet auf den Mietwohnungsbestand in Schleswig-Holstein (ca.-Werte) |
|---|---|---|
| Mietwohnungen in Schleswig-Holstein 2010 | | 693.000 WE |
| Wohnungen mit Investitionsplanung 2011-2015 | 13% | 90.000 WE |
| Wohnungen mit Investitionsplanung pro Jahr | | 18.000 WE |
| Investitionssumme pro WE/Investitionsvolumen insg. | 27.600 € pro WE | 2,48 Mrd. € |
| Investitionsvolumen pro Jahr | | 0,50 Mrd. € |
| Wohnungen mit für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit notwendigen Investitionen 2011 bis 2015 | 24% | 170.000 WE |
| Wohnungen mit Investitionsbedarf pro Jahr | | 34.000 WE |
| Investitionssumme pro WE/Investitionsvolumen insg. | 27.600 € pro WE | 4,69 Mrd. € |
| Investitionsvolumen pro Jahr | | 0,94 Mrd. € |
| Wirtschaftlichkeit der notwendigen Investitionen | | |
| Wohnungen gesamt | | 170.000 WE |
| Anteil von Investitionen mit Deckung | 16% | 28.000 WE |
| Anteil von Investitionen mit leichter Unterdeckung | 17% | 29.000 WE |
| Anteil von Investitionen mit erheblicher Unterdeckung | 66% | 113.000 WE |

Datengrundlage: IfS-Befragung Vermieter 2010 und eigene Berechnungen

Hochrechnung der Befragungsergebnisse zu Investitionen

Hochgerechnet auf die gesamten ca. 693.000 Mietwohnungen in Schleswig-Holstein sind in den nächsten fünf Jahren bei 90.000 Wohnungen Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen mit einem Volumen von ca. 2,48 Mrd. € geplant. Bei gut zwei Dritteln dieser Wohnungen sind Maßnahmen geplant, die unter anderem auf Energieeinsparung abzielen und ein Investitionsvolumen von 1,89 Mrd. € umfassen (Abbildung 32).²

Gegenüber der Hochrechnung auf Grundlage der Befragung von 2005 zeigt sich, dass das 2011 bis 2015 insgesamt konkret geplante Investitionsvolumen etwa um ein Fünftel niedriger liegt als 2005 für den Fünfjahreszeitraum 2005 bis 2009 (3,08 Mrd. €) angegeben. Zudem erstrecken sich die Investitionspläne auf weniger Wohnungen, jedoch mit intensiveren Maßnahmen bzw. höheren Kosten pro Wohnung als 2005 (20.500 € pro Wohnung).

Zusätzlich wurden die Investitionen hochgerechnet, die nach Angaben der Vermieter für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit in den nächsten fünf Jahren notwendig sind. Die Hochrechnung kommt auf notwendige Investitionen in rund 170.000 Mietwohnungen (ca. 24% des Bestands). Das insgesamt notwendige Investitionsvolumen über fünf Jahre liegt bei 4,69 Mrd. €. Bei ca. 113.000 Wohnungen wären die Investitionen mit erheblichen Unterdeckungen verbunden. Es wird deutlich, dass die Landesförderung vor diesem Hintergrund in ihrem Stellenwert für die Modernisierungstätigkeit allgemein und die energetische Erneuerung des Bestands in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat.

Abriss- und Ersatzneubaupläne der Vermieter

Vor dem Hintergrund der zum Teil fehlenden Wirtschaftlichkeit von Investitionen und der fehlenden baulichen Qualität von Beständen erwägt knapp ein Drittel der Vermieter den Abriss von Wohnungen. Bei vollständiger Realisierung der Abrisspläne würde sich der Bestand aller befragten Vermieter um 2,8% reduzieren, bei Umsetzung der aktuell sicher geplanten Abrisse um 1,0%. Schwerpunkt der Abrisspläne sind Bauten der 1950er Jahre, auf die sich vier Fünftel der Abrisse beziehen. Wesentliche Gründe für den geplanten Abriss sind minderwertige Bausubstanz (100% der Vermieter mit Abrisserwägungen), nicht rentable energetische Erneuerung (91%), sich nicht rechnende Investitionen für die Herstellung der Vermietbarkeit (82%) und ein sich gegenüber einer weiteren Bewirtschaftung des vorhandenen Bestands als rentabler darstellender Ersatzneubau (73%). Weitere Gründe betreffen nicht der Nachfrage entsprechende Merkmale der Wohnungen wie Grundriss, Größe und Bauform. Rund drei Fünftel der Wohnungen, für die in den nächsten fünf Jahren ein Abriss erwogen wird, sollen nach Aussagen der Vermieter durch neugebaute Wohnungen ersetzt werden.

² Die Hochrechnungen stellen grobe Schätzungen dar und sollen lediglich Größenordnungen verdeutlichen.

Große Transaktionen im Wohnungsbestand

Nach den Ergebnissen einer Sonderauswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen, die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zur Verfügung gestellt wurde, wurden in Schleswig-Holstein von 1999 bis 2010 143.000 Wohnungen im Rahmen großer Transaktionen (ab 800 Wohnungen) verkauft, darunter auch mehrfach in diesem Zeitraum verkaufte Wohnungen. Die Jahre mit den höchsten Verkaufszahlen sind 2003 (ca. 30.000 Wohnungen) und 2006 (38.800 Wohnungen). Mit der Finanzkrise im Jahr 2008 sind die großen Transaktionen in Schleswig-Holstein stark eingebrochen und es wurde bis 2010 nur noch eine sehr geringe Zahl von Wohnungen verkauft, überwiegend als Teil gehandelter überregionaler Portfolios (Abbildung 33).

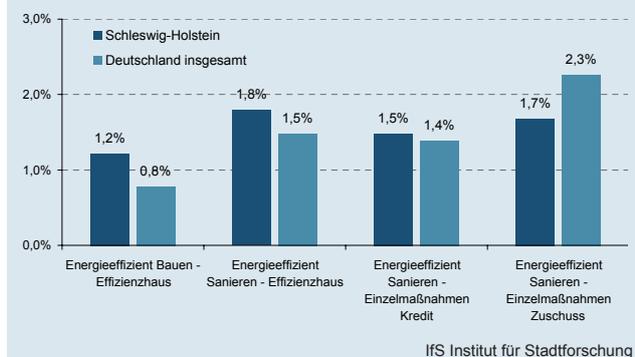
Da Deutschland unter nationalen und internationalen Investoren nach wie vor als attraktiver Anlagestandort und Wohnungsbestände als sichere Anlageform geschätzt werden, könnte es durchaus in den nächsten Jahren wieder zu einer Belebung der Transaktionstätigkeit kommen, auch in Schleswig-Holstein. Allerdings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

Abbildung 33: Anzahl der verkauften Wohnungen in Schleswig-Holstein (im Rahmen großer Transaktionen ab 800 Wohnungen)*



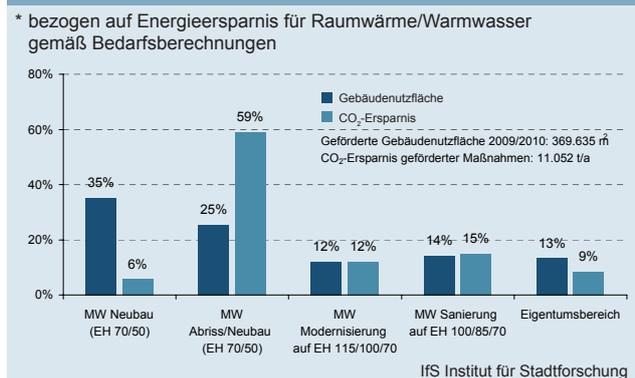
Datengrundlage: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Abbildung 34: Förderzusagen der KfW Bankengruppe in energetischen Programmen des Schwerpunkts Wohnen in Deutschland und Schleswig-Holstein - Geförderte Wohnungen 2006-2010 in % des Wohnungsbestands



Datengrundlage: KfW, Destatis

Abbildung 35: Soziale Wohnraumförderung Schleswig-Holstein 2009/2010 nach Maßnahmetypen: Anteile der Maßnahmetypen an der geförderten Gebäudenutzfläche sowie an dem durch geförderte Maßnahmen eingespartem CO₂*



Datengrundlage: Arge Kiel, eigene Rechnungen

8. Energieeinsparung im Bereich Wohnen

Die Analyse der Förderstatistik der KfW hat gezeigt, dass in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre in Schleswig-Holstein im Vergleich zu Deutschland insgesamt in überdurchschnittlichem Umfang energieeffiziente Wohnungen neu errichtet und Bestandswohnungen auf Effizienzhausstandard saniert wurden (Abbildung 34).

Durch die häufigeren energetischen Maßnahmen hat in Schleswig-Holstein ein Aufholprozess in den letzten Jahren stattgefunden, der sich in einem überdurchschnittlichen Rückgang des tatsächlichen Energieverbrauchs für Raumwärme niedergeschlagen hat.

Die wenigen vorliegenden Informationen zur energetischen Ausstattung der Gebäude (Dämmung, erneuerte Fenster, Heizung etc.) deuten darauf hin, dass der schleswig-holsteinische Wohnungsbestand im Vergleich der alten Länder etwa ein mittleres Niveau aufweist. Der Energieverbrauch in den schleswig-holsteinischen Mehrfamilienhäusern ist aktuell leicht überdurchschnittlich.

Es besteht nach wie vor ein Bedarf für umfangreiche energetische Maßnahmen sowie die fortgesetzte Förderung von Maßnahmen mit hohem Potenzial der Einsparung von Energie und CO₂. Generell sind dies insbesondere der Ersatzneubau sowie die Bestandsanierung, da sich hier nach den Erfahrungen aus der Förderpraxis die höchsten Effekte der CO₂-Ersparnis erzielen lassen (Abbildung 35).

Vorrangige Segmente für Bestandsmaßnahmen sind aufgrund der bautypisch besonders hohen Verbrauchskennziffern sowie des vergleichsweise geringen energetischen Modernisierungsstandes die vor 1948 gebauten Bestände sowie insbesondere die Bestände der Baujahre 1949 bis 1959 und 1960 bis 1969. Dies betrifft Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser gleichermaßen. Die in Schleswig-Holstein (anders als bei den anderen KfW-Programmen) unterdurchschnittliche Inanspruchnahme von KfW-Zuschüssen für Bestandssanierungen, die sich vor

allem an Einfamilienhausbesitzer und selbstnutzende Eigentümer richten, zeigt, dass diese Eigentümergruppen bisher unterdurchschnittlich energetische Maßnahmen durchführen und in diesem Segment Aktivierungsbedarf besteht.

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

Erste vorliegende Informationen zur Einsparung von CO₂ durch die von der KfW und dem Land geförderten Maßnahmen weisen darauf hin, dass die im Rahmen des Klimapaktes Wohnen bis 2020 angestrebte Reduzierung der CO₂-Emissionen durch Raumwärme und Warmwasserbereitung durch die investiven Bestandsmaßnahmen auf aktuellem Niveau schwer erreichbar ist. Dies beinhaltet, dass nicht nur weiterhin umfangreiche Förderung energetisch hochwertiger Maßnahmen notwendig ist, sondern auch vermehrt Eigentümer(gruppen) für Maßnahmen zu gewinnen sind. Zusätzlich zu investiven sollten nicht-investive Einsparpotenziale genutzt werden, insbesondere im Bereich des Nutzerverhaltens (Informationen, Zusammenarbeit mit Mietern und Selbstnutzern etc.).

9. Entwicklungen beim Teilmarkt der sozialen Wohnungsversorgung

Das Angebot an gebundenem bzw. kostengünstigem Wohnraum wird im Vergleich zum Versorgungsbedarf der darauf angewiesenen Haushalte von knapp der Hälfte der im Rahmen dieser Studie befragten schleswig-holsteinischen Kommunen als zu gering bezeichnet. Ebenfalls knapp die Hälfte bezeichnet es als angemessen (Abbildung 36).

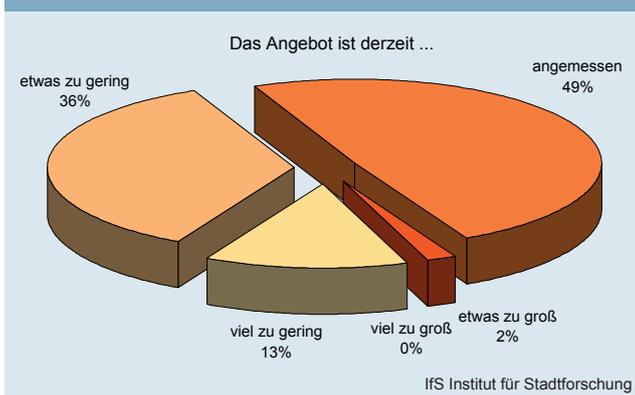
Weit über die Hälfte der Kommunen berichtet von (gewissen oder großen) Schwierigkeiten bei der Vermittlung bzw. Versorgung von Haushalten mit angemessenem Wohnraum, insbesondere bezogen auf Haushalte mit auffälligem Verhalten (Alkohol- bzw. Drogenprobleme, Mietschuldner etc.; 84% der Kommunen), große Familien (71%), Bezieher von Arbeitslosengeld II (68%) oder sonstigen niedrigen Einkommen (65%) sowie Ausländer-/Migrantenhaushalte (60%). In dieser Situation befinden sich insbesondere Kommunen unter den Oberzentren und in deren Umlandräumen sowie im Hamburger Umland, aber auch die übrigen Landesteile weisen erhebliche Anteile an Kommunen mit dieser Problemstellung auf.

Dass viele Kommunen mit Angebotsengpässen und Vermittlungsschwierigkeiten konfrontiert sind, verwundert nicht, da sich in Schleswig-Holstein die Zahl der Haushalte mit niedrigen Einkommen trotz einer allgemeinen Steigerung der Einkommen in den

letzten Jahren nicht verkleinert, sondern erhöht hat. Dies weist darauf hin, dass sich die Bedarfsgruppen der sozialen Wohnungsversorgung trotz allgemein erhöhter Einkommen und gesunkener Arbeitslosigkeit zumindest nicht verkleinert haben. Zu den Haushalten mit geringen bzw. Transfereinkommen kommt ein weiterer Sockel an Haushalten hinzu, die unabhängig vom Einkommen Zugangsprobleme auf dem Wohnungsmarkt aufweisen.

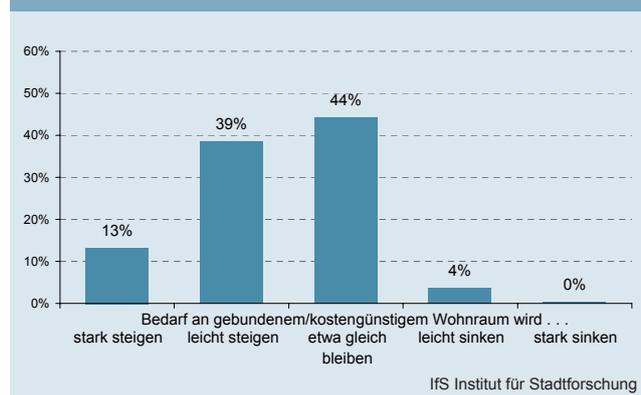
Erschwert wird die Situation vieler Kommunen dadurch, dass sich die Zahl gebundener Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren generell verkleinert und sich bei etlichen Kommunen zusätzlich die Zahl der Belegungsrechte verringert hat. Zudem hängt die Beurteilung der Angebotssituation damit zusammen, dass ein sehr großer Teil der in den 1950er bis 1970er Jahren für breite Schichten der Bevölkerung errichteten Sozialwohnungen über zwischen zweieinhalb und dreieinhalb Zimmer verfügt, sodass kleine und große Sozialwohnungen heute besonders häufig knapp sind und bei ihnen der größte Bedarf besteht. Gebundene Mietwohnungen weisen zwar gewisse Leerstände auf, jedoch liegen diese überwiegend nur leicht über der üblichen Fluktuationsreserve und sind nicht fehlendem Bedarf, sondern anderen Umständen wie Modernisierung, zu hohen Mieten oder Defiziten der Bestände (städtebaulich, sozialstrukturell, baulich-technisch) geschuldet.

Abbildung 36:
Angebot an gebundenem/kostengünstigem Wohnraum im Vergleich zum Vermittlungs-/Versorgungsbedarf der darauf angewiesenen Haushalte (Anteile der befragten Kommunen)



Datengrundlage: IfS-Befragung Kommunen 2010

Abbildung 37:
In den nächsten 5 Jahren von den Kommunen erwartete Entwicklung des Bedarfs an gebundenem/kostengünstigem Wohnraum (Anteile der befragten Kommunen)



Datengrundlage: IfS-Befragung Kommunen 2010

Was die zukünftige Entwicklung des Bedarfs an gebundenem bzw. kostengünstigem Wohnraum angeht, gehen weitaus mehr Kommunen von einem steigenden als von einem sinkenden Bedarf aus; ein größerer Teil der Kommunen erwartet einen gleich bleibenden Bedarf. Die Kommunen, die einen steigenden Bedarf erwarten, erstrecken sich auf alle Landesteile, wenngleich deren Anteil im Hamburger Umland und bei den Oberzentren höher ist als bei den übrigen Kommunen (Abbildung 37).

In den kommenden Jahren werden große Teile des derzeit gebundenen Sozialmietwohnungsbestands aus der Bindung fallen, bis 2015 mehr als ein Viertel. Vor dem Hintergrund der erwarteten Bedarfsentwicklung ist verständlich, dass eine sehr große Mehrheit der Kommunen der Ansicht ist, dass die entfallenden Bindungen ersetzt werden müssen. Knapp drei Fünftel der Kommunen sehen es als notwendig an, dass große Teile bzw. alle der entfallenden Bindungen ersetzt werden müssen, darunter auch ein Teil, der zusätzlich zum vollständigen Ersatz weitere Bindungen für notwendig hält. Der Anteil der Kommunen mit dieser Haltung hat sich gegenüber der Befragung von 2005 spürbar erhöht (Abbildung 38).

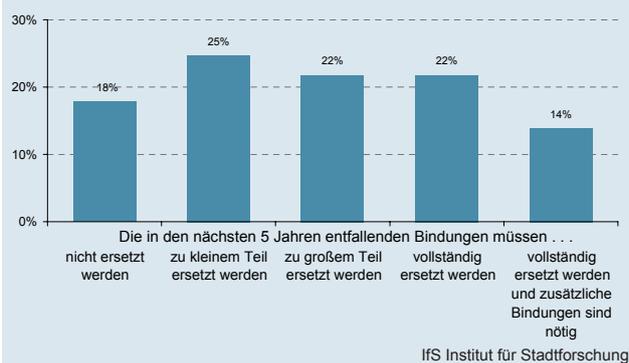
Die Notwendigkeit des Ersatzes eines zumindest großen Teils der entfallenden Bindungen wird von Kommunen in allen Landesteilen gesehen, besonders

häufig jedoch bei den Oberzentren und Mittelzentren im Hamburger Umland. Dies dürfte daran liegen, dass die Oberzentren von hohen Anteilen an Transfergeldempfängern bzw. Beziehern relativ niedriger Einkommen geprägt sind und im Hamburger Umland der Wohnungsmarkt relativ wenig entspannt ist.

Die dargelegten Befunde zeigen, dass die vielerorts entspannten allgemeinen Wohnungsmarktverhältnisse im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung in den letzten Jahren zu keiner weiteren Entspannung geführt haben. Dies machen sowohl die Entwicklungen auf der Bedarfs- und Angebotsseite als auch die Bewertungen der Kommunen zur Bedarfsdeckung und zur Vermittlungssituation deutlich. Der gebundene Sozialwohnungsbestand erscheint nur sehr wenigen Kommunen als überflüssig, die überwiegende Mehrzahl kann oder möchte nicht auf dieses Instrument verzichten.

Insgesamt deutet Vieles eher auf einen gewissen Mangel als auf ein Zuviel an gebundenen Sozialmietwohnungen in Schleswig-Holstein hin. Auch künftig ist nicht von einem spürbaren Rückgang des Bedarfs auszugehen, vielerorts wird eher ein steigender Bedarf gesehen. Insofern sind gebundene Sozialmietwohnungen auch künftig in ausreichendem Umfang für die Versorgung der Zielgruppen der sozialen Wohnungsversorgung notwendig.

Abbildung 38:
Notwendigkeit des Ersatzes der in den nächsten 5 Jahren entfallenden Bindungen bei Mietwohnungen aus Sicht der Kommunen mit gebundenen Beständen (Anteile der befragten Kommunen mit Bindungen)



Datengrundlage: IfS-Befragung Kommunen 2010

Überlegungen zu den künftig benötigten gebundenen Sozialmietwohnungen

Bei der Vorgängerstudie aus dem Jahr 2005 wurden bereits Überlegungen zu den künftig benötigten gebundenen Sozialmietwohnungen angestellt und dem Land zum Umgang mit den innerhalb der nächsten zehn Jahre entfallenden Bindungen als grobe Zielgröße eine Vier-Viertel-Lösung empfohlen. Diese wird hier erneut aufgegriffen:

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

Insgesamt beinhaltet der Vorschlag demnach das Ziel, dass etwa die Hälfte der entfallenden Bindungen durch im Rahmen von Förderung neu geschaffene Bindungen und ein weiteres Viertel außerhalb der Förderung durch Maßnahmen in Kommunen ersetzt

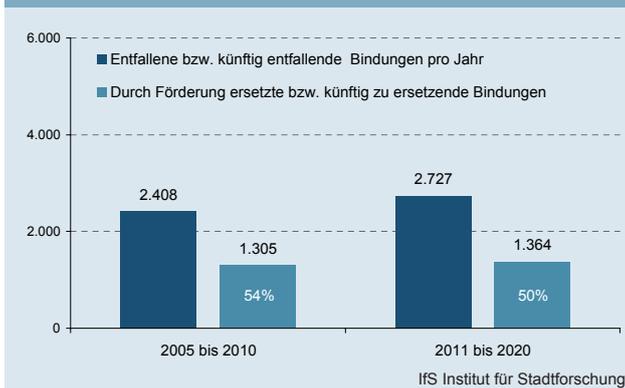
werden. Angesichts der oben dargelegten Befunde zur sozialen Wohnungsversorgung hat diese Empfehlung weiterhin Bestand bzw. das formulierte Ziel nach wie vor Gültigkeit für den Zehnjahreszeitraum 2011 bis 2020.

In den Jahren 2005 bis 2010 wurden im Rahmen der Förderung 7.828 neue Bindungen bei Mietwohnungen geschaffen und somit 54% der in diesem Zeitraum bei Sozialmietwohnungen entfallenen 14.450 Bindungen ersetzt.³ Das Ziel des Ersatzes von 50% der entfallenden Bindungen durch Förderung wurde demnach leicht übertroffen.⁴

Nach den Berechnungen der Investitionsbank wird sich der gebundene Sozialwohnungsbestand von 2011 bis 2020 durch Bindungswegfall um 27.271 Wohnungen verkleinern (ohne neue Bindungen). Pro Jahr sind dies 2.727 Wohnungen und eine ähnliche Größenordnung wie im Zeitraum 2005 bis 2010 mit 2.408 Wohnungen pro Jahr (Abbildung 39).

Insgesamt wären (der Zielsetzung von 50% Ersatz entfallender Bindungen durch neue Bindungen im Rahmen der Förderung entsprechend) im Zehnjahreszeitraum 2011 bis 2020 13.636 Bindungen zu ersetzen. Pro Jahr sind dies 1.364 Bindungen und etwa gleich viele wie im Zeitraum 2005 bis 2010 ersetzt wurden.

Abbildung 39:
Entfallene bzw. künftig entfallende und mit Förderung ersetzte bzw. künftig zu ersetzende Bindungen von Sozialmietwohnungen nach Zeiträumen



Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein, Berechnungen des IfS

³ Der Zahl der im Rahmen der Förderung von 2005 bis 2010 neu geschaffenen Bindungen wurden die Bewilligungen der Jahre 2003 bis 2008 zu Grunde gelegt. Im Rahmen einer vorsichtigen Schätzung wurde ein durchschnittlicher Zeitraum von zwei Jahren von der Bewilligung bis zur Wirksamkeit der damit verbundenen neuen Bindung angenommen.

⁴ Der Ersatz von Bindungen über Kooperationen/Vereinbarungen zwischen Vermietern und Kommunen ohne Landesförderung kann aufgrund fehlender Informationen nicht bewertet werden.

10. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Befunde dieser Studie haben gezeigt, dass die Folgen des demographischen Wandels in Schleswig-Holstein zunehmend sichtbar werden. Die Bevölkerungszahl hat sich seit Mitte der 2000er Jahre nur noch wenig erhöht und ist aktuell bereits von einer Verkleinerung betroffen. Auf den Wohnungsmärkten hat dies dazu geführt, dass sich die Zahl der Haushalte (trotz weiter fortschreitender Haushaltsverkleinerung) ebenfalls nur noch schwach erhöht hat und einzelne Teilgebiete Schleswig-Holsteins bei der Wohnungsnachfrage bereits Stagnationstendenzen aufweisen.

Da die Investoren jedoch auf diese Entwicklung sowohl bei Mehrfamilienhäusern als auch bei 1-2-Familienhäusern mit einem deutlichen Rückgang der Bautätigkeit reagiert haben, hat sich die Zahl der zusätzlichen Wohnungen und Haushalte etwa parallel entwickelt, wodurch sich die Wohnungsmarktlage in den letzten Jahren insgesamt nicht entscheidend verändert hat. Dies gilt auch für die meisten Teilregionen des Landes. Im Wesentlichen haben sich die Ende der 1990er Jahre aufgebauten und regional unterschiedlichen Leerstände nicht wesentlich erhöht oder reduziert.

Der größte Teil des Landes ist von entspannten oder ausgeglichenen Wohnungsmarktverhältnissen geprägt, angespannte Märkte oder Anspannungstendenzen sind nach Angaben der Kommunen am ehesten im Hamburger Umland und bei einzelnen Zentren vorzufinden. Entsprechend unterscheiden sich die Wohnungsleerstände in ihrer Höhe regional, jedoch sind alle Landesteile von Leerständen betroffen, sowohl bei Mehrfamilienhäusern als auch (in nur etwas geringerem Umfang) bei 1-2-Familienhäusern. Angesichts dieser Situation auf den Wohnungsmärkten haben sich die Mieten und die Preise für Wohnimmobilien in den letzten Jahren in Schleswig-Holstein nur wenig verändert.

Nicht nur die aktuelle Situation der Wohnungsmärkte, sondern auch deren künftige Entwicklungsdynamik und Perspektiven unterscheiden sich innerhalb

des Landes spürbar: Einzelne Regionen wie das Hamburger Umland und die Oberzentren Kiel und Flensburg werden künftig von einer weiterhin wachsenden Nachfrage geprägt sein, wenngleich diese spürbar geringer ausfällt als in der Vergangenheit. Die meisten übrigen Regionen und Teilgebiete des Landes weisen künftig nur noch eine sehr verhaltene Zunahme der Wohnungsnachfrage auf. Einzelne Städte und Gebiete wie Lübeck, Neumünster sowie Teilgebiete der Kreise Dithmarschen, Steinburg, Plön und Rendsburg-Eckernförde sind bis 2025 von einer schrumpfenden Zahl von Haushalten betroffen.

Die landesweit schrumpfende Bevölkerungszahl und die nur noch geringen Zuwächse bei der Zahl der Haushalte führen dazu, dass künftig in Schleswig-Holstein immer weniger gebaut werden muss, um den Wohnungs- bzw. Neubaubedarf zu decken. Der Neubaubedarf für die kommenden 16 Jahre beträgt nur noch weniger als 100.000 Wohnungen bzw. 7% des vorhandenen Wohnungsbestands, wobei weniger als die Hälfte des Neubaubedarfs auf zusätzlichen Haushalten und mehr als die Hälfte auf Bedarfskomponenten wie Ersatzbedarf und Mobilitätsreserve beruht. Mit wenigen Ausnahmen wie dem Hamburger Umland und Flensburg, in denen der Neubaubedarf bis 2025 10% des Bestands übersteigt, besteht in den meisten Regionen nur noch moderater oder sehr geringer Neubaubedarf.

Der insgesamt nur noch begrenzt vorhandene und sich im Zeitverlauf abschwächende Neubaubedarf birgt das große Risiko sich künftig wieder spürbar erhöhender Leerstände, insbesondere für den Fall einer sich künftig erhöhenden Bautätigkeit. In einigen Regionen mit künftig schrumpfender Nachfrage besteht die Gefahr erhöhter Leerstände mittelfristig selbst bei gleichbleibender bzw. sich weiter leicht abschwächender Bautätigkeit. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass es eine speziell auf eigentums- bzw. qualitätsgetragene Nachfrage zielende Sockelbautätigkeit (z. B. altersbezogenes Wohnen, besondere Lagen, spezielle Bau-, Eigentums- und Wohnformen) gibt, die trotz rückläufiger

allgemeiner Nachfrage dazu führt, dass ein bestimmtes Niveau nicht unterschritten wird.

Solche Neubauvorhaben werden in etlichen Regionen künftig immer weniger zur Deckung zusätzlicher Nachfrage dienen, sondern verstärkt mit dem vorhandenen Wohnungsbestand in Konkurrenz um eine schrumpfende Wohnungsnachfrage treten. Sowohl von Seiten der Kommunen als von Seiten der Vermieter wird davon ausgegangen, dass Teile des vorhandenen Wohnungsbestands nicht konkurrenzfähig sein werden. Daher ist damit zu rechnen, dass von den Vermietern künftig vermehrt Wohnungsbestände mit Vermietungsproblemen aufgrund fehlender baulicher oder energetischer Qualität vom Markt genommen und teilweise durch Neubau ersetzt werden.

Wie bereits in den letzten Jahren wird daher auch weiterhin eine der speziellen Herausforderungen der Wohnungspolitik darin liegen, mit regionalen Unterschieden in der künftigen Entwicklung, steigenden Überangeboten sowie Abriss und Ersatzneubau umzugehen. Dabei sollte das Ziel verfolgt werden, Entwicklungen, die regionale Ungleichheiten verstärken, möglichst entgegenzuwirken. Seitens des Landes sollten daher bei Maßnahmen, insbesondere der Förderung, (Investitions-)Anreize gesetzt werden, die diesen Zielen entsprechen.

Die großen und mittleren Zentren sollten wie bisher als Wohn- und Arbeitsstandorte gestärkt werden, da sie weitaus mehr als ihre Umlandräume und ländliche Räume von hohen Anteilen von Transferegeldempfängern und Beziehern niedriger Einkommen geprägt sind und die damit verbundenen Lasten in hohem Maße zu tragen haben. Zudem haben die Zentren als Infrastrukturschwerpunkte die Aufgabe, eine ausreichende Versorgung der Bewohner zu gewährleisten. Zumindest sollte einem Wachstum des Umlands bzw. peripherer Räume zu Lasten der Zentren weiterhin entgegengewirkt werden.

Die verstärkte Einbeziehung des ländlichen Raums in die Analysen dieser Studie hat gezeigt, dass

größere Teile des ländlichen Raums in den letzten Jahren in besonderem Maße vom demographischen Wandel betroffen waren und erhebliche Bevölkerungsverluste hinzunehmen hatten. Zwar hat sich die Zahl der Haushalte im ländlichen Raum aufgrund der Haushaltsverkleinerung in den letzten Jahren noch leicht erhöht, es wurden aber etwas mehr Wohnungen gebaut als zur Deckung der Nachfrage notwendig waren, sodass sich der ohnehin relativ hohe Wohnungsleerstand bei Mehrfamilienhäusern und 1-2-Familienhäusern noch leicht vergrößert hat. Auch künftig haben größere Teile des ländlichen Raums ungünstige Entwicklungsperspektiven und werden von einer nur noch sehr gering wachsenden bzw. einer schrumpfenden Wohnungsnachfrage geprägt sein, sodass weiterer Neubau hier besonders die Gefahr schnell wachsender Leerstände birgt. Für die Wohnungspolitik des Landes ergibt sich vor dem Hintergrund schrumpfender Nachfrage im ländlichen Raum die Herausforderung, bei der Neubauförderung werthaltige Projekte zu fördern und nicht bzw. möglichst wenig zur Vergrößerung des Überangebots beizutragen.

Ein weiterer wichtiger Befund dieser Untersuchung ist, dass die bauliche und energetische Erneuerung des Wohnungsbestands insgesamt weiterhin eine große Herausforderung für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft darstellt. Da die gesunkene Bautätigkeit nur noch wenig dazu beiträgt, dass sich der Wohnungsbestand verjüngt und verbessert, haben Bestandsinvestitionen wesentlich an Bedeutung für den Erhalt einer nachfragegerechten Qualität und die Aufwertung des Wohnungsangebots gewonnen. Von vielen Vermietern werden Investitionen in größerem Umfang für dringend notwendig gehalten, damit die Bestände auf dem Wohnungsmarkt weiterhin vermietbar sind. Allerdings stellt sich das Problem, dass umfangreiche Maßnahmen aufgrund der erzielbaren Mieten vielfach nicht wirtschaftlich sind.

In Zusammenhang mit Bestandsinvestitionen kommt der Landesförderung (in Verbindung mit sonstiger Förderung) daher eine zentrale Bedeutung zu. Zum

einen trägt sie zur Wirtschaftlichkeit von Investitionen bei und setzt damit Anreize für die Durchführung von Maßnahmen zur baulichen und energetischen Verbesserung des Bestands. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und Verfolgung der gesteckten Klimaziele. Unter dem Gesichtspunkt besonders hoher Effekte der Verminderung des CO₂-Ausstoßes sollte bei der Förderung dem Ersatzneubau als Alternative zu (unrentablen) Bestandsinvestitionen besonderes Augenmerk geschenkt werden. Zum anderen bietet sich aufgrund des gestiegenen Interesses der Vermieter für das Land die Möglichkeit, in Zusammenhang mit der Förderung neue Sozialbindungen zu schaffen. Die Mieten der Wohnungen sollten durch die Förderung auf so preisgünstigem Niveau gehalten werden, dass der Wohnraum durch die bauliche und energetische Aufwertung nicht für die Versorgung von sozialen Zielgruppen verloren geht.

Die soziale Wohnungsversorgung ist nach den Erkenntnissen dieser Untersuchung weiterhin, auch unter entspannten Wohnungsmarktverhältnissen, eine bedeutende Aufgabe der Wohnungspolitik, und zwar sowohl für das Land als auch für die Kommunen. Die Zahl der Bezieher niedriger Einkommen ist trotz allgemeiner Einkommenssteigerungen in den letzten Jahren nicht gesunken und die Kommunen haben vielfach Schwierigkeiten, Zielgruppen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Im Sozialmietwohnungsbestand entfallende Bindungen sollten daher weiterhin durch im Rahmen der Förderung neu geschaffene Bindungen ersetzt werden. Der Mix zwischen Bestands- und Neubauförderung sollte sich nach den örtlichen Erfordernissen und Möglichkeiten richten. Darüber hinaus sollte der Wegfall von Bindungen durch örtliche Kooperationen und Verträge zur Belegung von Wohnungen zusätzlich abgedeckt werden. Das in den letzten Jahren erzielte Niveau des Ersatzes von Bindungen durch Förderung sollte in den kommenden Jahren zumindest gehalten werden. Die Ausrichtung der Förderung auf regional unterschiedliche Ziele hat sich als richtig erwiesen und sollte weiter verfolgt werden. Die Förderung

sollte sich auf weniger entspannten oder angespannten Märkten, auf denen sich Haushalte mit niedrigen Einkommen oder Zugangsproblemen nur schwer selbst auf dem freien Markt versorgen können, nach wie vor schwerpunktmäßig auf das Ziel der allgemeinen Verbesserung der Versorgungslage bzw. des allgemeinen Ersatzes wegfallender Bindungen richten. Auf entspannten Märkten sollte das Versorgungsziel weiterhin mit stadtentwicklungs- und sozialstrukturellen Zielen verknüpft werden. Hier sollte die Förderung einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung oder Strukturverbesserung von problembehafteten Quartieren leisten und entsprechend mit anderen Förderinstrumenten (Soziale Stadt, Stadtumbau West, energetische Programme der KfW etc.) gebündelt werden. Der Schwerpunkt sollte auf entspannten bzw. schrumpfenden Märkten auf der Bestandsförderung ggf. in Verbindung mit Ersatzneubau (insbesondere aus energetischen Gründen) liegen, auf angespannten Märkten kann die Neubauförderung ein Übergewicht haben.

Die regionale Verteilung der Förderung sollte sich zum einen an der Bedarfssituation im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung, an der aktuellen und künftig zu erwartenden allgemeinen Wohnungsmarktlage und am Umfang des Bindungswegfalls der letzten und kommenden Jahre orientieren. Zum anderen sollten die zu erwartenden Synergien bezogen auf stadtentwicklungs- und sozialstrukturelle sowie energetische Ziele berücksichtigt werden.

Schleswig-Holstein verfügt demnach über gute Voraussetzungen für eine regional differenzierte Wohnungspolitik. Für einen effizienten Fördermitteleinsatz kann das Land auf ein vielfältiges Informationsinstrumentarium zurückgreifen, auf dessen Grundlage sich die unterschiedlichen regionalen und lokalen Bedingungen berücksichtigen lassen. Zum einen verfügen inzwischen nahezu alle Ober- und Mittelzentren über kommunale Wohnungsmarktkonzepte und teilweise zusätzlich über Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK). Bei einigen Ober- und Mittelzentren sind mittlerweile Monitoringsysteme im Aufbau oder

geplant, mit denen sich die lokalen Entwicklungen zeitnah nachvollziehen und Veränderungen gegenüber dem Stand der Erstellung der Wohnungsmarktkonzepte erkennen lassen. Das Land sollte daher das Ziel verfolgen, dass die kommunalen Wohnungsmarktkonzepte rechtzeitig fortgeschrieben werden und der Aufbau von kommunalen Monitoringsystemen in den Ober- und Mittelzentren weiter verfolgt wird. Zum anderen steht dem Land das Wohnungsmarktbeobachtungssystem der Investitionsbank zur Verfügung, mit dem sich landesweite und teilräumliche Entwicklungen verfolgen lassen und die Ergebnisse der kommunalen Wohnungsmarktkonzepte und Monitoringsysteme in einen überregionalen Kontext stellen und interpretieren lassen.

Das Land sollte weiterhin den Informationsaustausch zwischen Akteursgruppen sowie die kooperative Entwicklung von Strategien und Maßnahmen auf der lokalen Ebene unterstützen. Vor dem Hintergrund der allgemein und mit der Förderung verfolgten wohnungspolitischen Ziele der Neubau- und Bestandspolitik sowie der Energieeinsparung erscheint dabei für eine Verbreiterung der Wirkungen besonders wichtig, neben den bereits beteiligten möglichst weitere Akteursgruppen, insbesondere die große Gruppe privater Kleineigentümer, zu erreichen und in den Informationsaustausch und die Kooperationen einzubeziehen.

