

Wohnungsmarktprofil 2018

Kreis Nordfriesland

Schleswig-Holstein. Der echte Norden. 

IB.SH
Ihre **Förderbank**



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

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

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

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

Wohnungsmarktbeobachtung in der IB.SH

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

Inhalt

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

BASISINDIKATOREN AUF EINEN BLICK					
Wohnungsnachfrage	Kreis Nordfriesland		Schleswig-Holstein		
	2017	letzten 3 Jahre	2017	letzten 3 Jahre	
Bevölkerung insgesamt	165.462	+2,0 %	2.889.821	+2,1 %	
Siedlungsdichte	801 EW/km ²	+1,0 %	1.509 EW/km ²	+0,7 %	
natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-601	-639 (Ø)	-9.389	-9.321 (Ø)	
Wanderungssaldo	1.163	1.773 (Ø)	17.278	29.034 (Ø)	
Privathaushalte Hauptwohnsitz (Mikrozensus 2016)	84 Tsd.	-	1.414 Tsd.	-	
Median mtl. Bruttoarbeitsentgelt (svB)	2.759 €	+5,3 %	3.098 €	+5,4 %	
Bestand Bedarfsgemeinschaften zur Miete	5.210	+5,7 %	110.942	+1,4 %	
Wohnungsangebot	2017	letzten 3 Jahre	2017	letzten 3 Jahre	
Wohnungsbestand (inkl. Wohnheime)	98.136	+4,3 %	1.478.000	+2,5 %	
Anteil Wohngebäude mit 1 bzw. 2 Wohnungen	92,3 %	-0,2 %	88,7 %	0,0 %	
Eigentümerquote (Zensus 2011)	58,2 %	-	50,5 %	-	
Baugenehmigungen (Wohnungen)	1.259	1.442 (Ø)	14.168	14.469 (Ø)	
Baufertigstellungen (Wohnungen)	1.391	1.346 (Ø)	11.972	12.023 (Ø)	
Anteil geförderter Wohneinheiten am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern und in Wohnheimen	7,9 %	-	7,8 %	-	
Marktpreise	2017	letzten 3 Jahre	2017	letzten 3 Jahre	
Median-Angebotsmiete (nettokalt)	6,35 €/m ²	+8,4 %	7,30 €/m ²	+10,4 %	
...davon Neubau (+/- 2 Jahre)	9,25 €/m ²	-	10,00 €/m ²	-	
Kaufwert für baureifes Land (2016)	151,68 €/m ²	-	119,01 €/m ²	-	

Abb. 1: Entwicklung der vergangenen und der prognostizierten Bevölkerungszahl

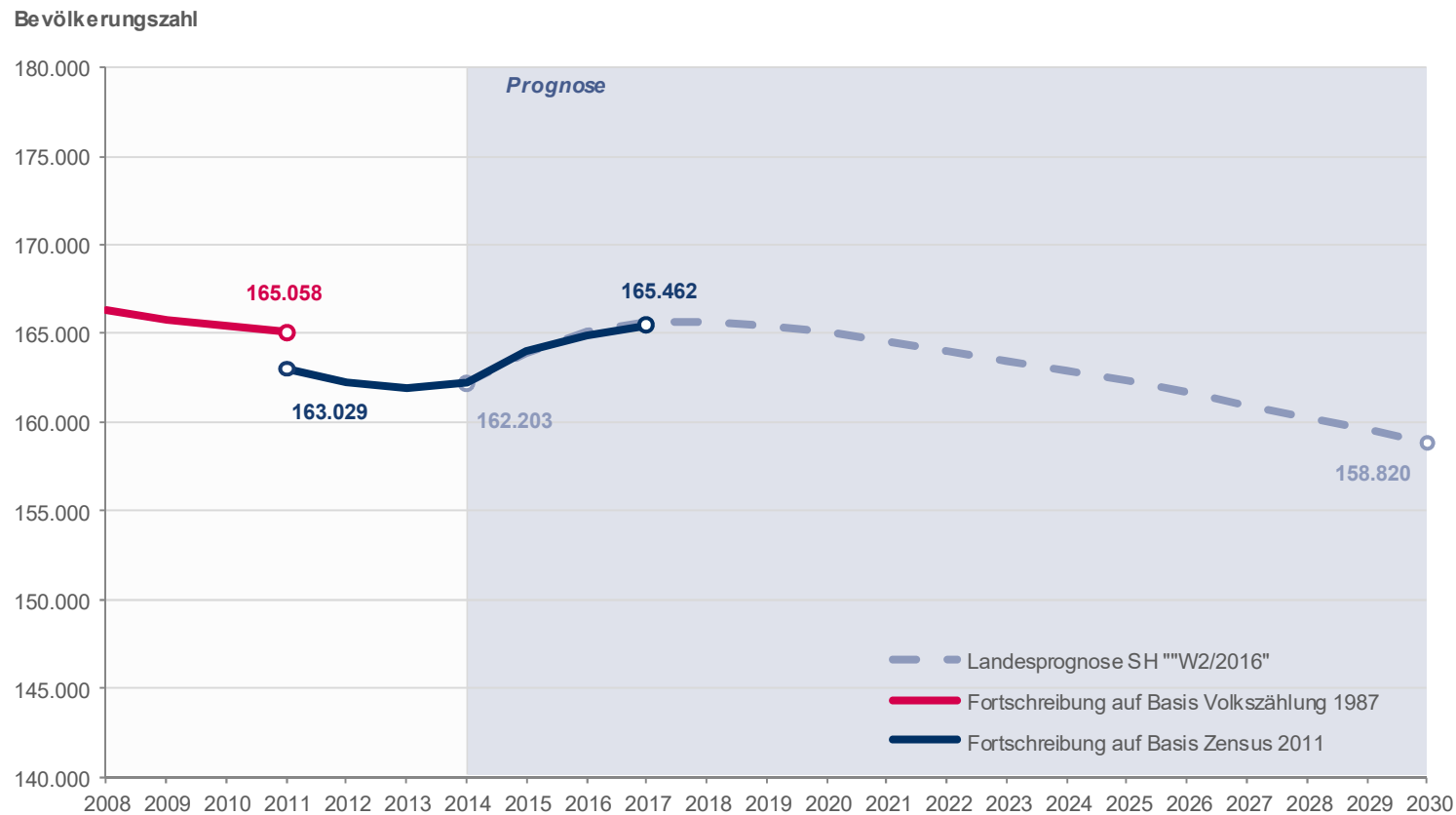
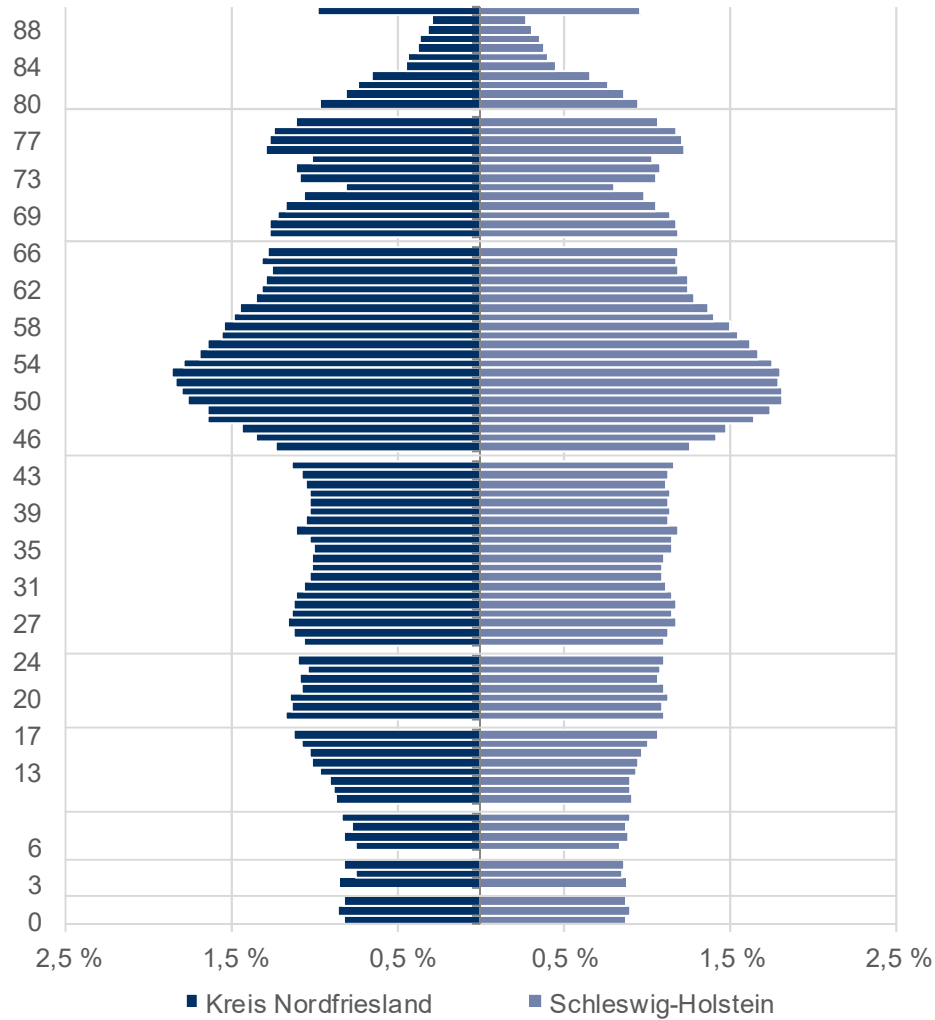


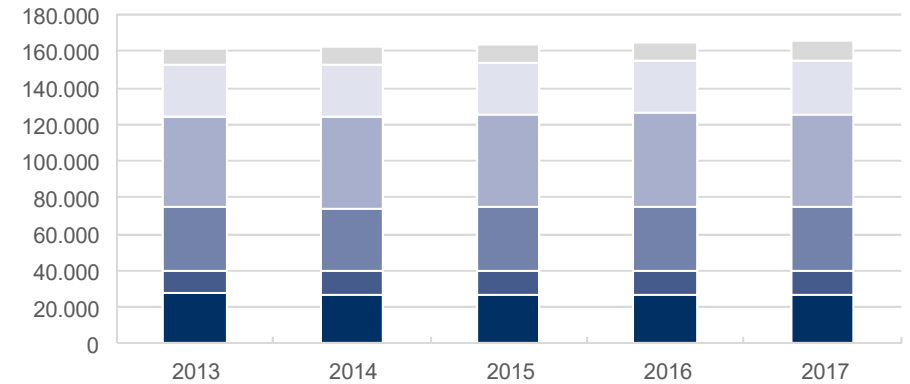
Abb. 2: Bevölkerungspyramide 2017 - im Vergleich Schleswig-Holstein

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Lebensphasen

Lebensalter

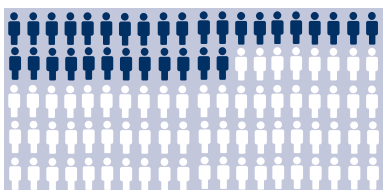


Bevölkerungszahl

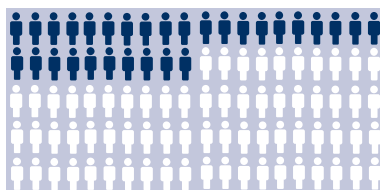


Lebensphase	2013	2014	2015	2016	2017
80 und älter	8.815	9.190	9.555	9.946	10.597
65 bis <80	28.635	28.760	28.867	28.993	29.019
45 bis <65	49.693	50.376	50.794	51.062	51.177
25 bis <45	35.053	34.569	35.150	35.283	35.382
18 bis <25	12.563	12.659	13.075	12.979	12.844
unter 18	27.164	26.649	26.519	26.663	26.443
Gesamtbevölkerung	161.923	162.203	163.960	164.926	165.462

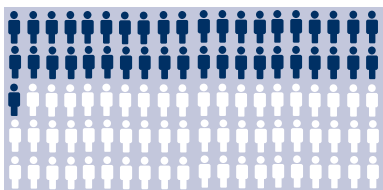
Abb. 4: Basistrends des demographischen Wandels



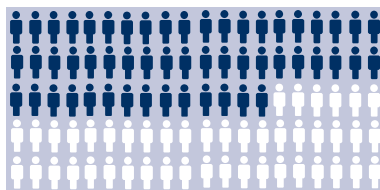
2017 „Jugendquotient“
 Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) kommen 32 Kinder / Jugendliche unter 20 Jahre.



2030 „Jugendquotient“
 Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) kommen 30 Kinder / Jugendliche unter 20 Jahre.



2017 „Altenquotient“
 Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) kommen 41 Einwohner im Rentenalter (65 Jahre und älter).



2030 „Altenquotient“
 Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) kommen 54 Einwohner im Rentenalter (65 Jahre und älter).

Abb. 5: Ausgewählte Sozialstrukturindikatoren

	2014	2015	2016	2017
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (31.12.)	55.379	56.546	58.286	59.792
Arbeitslosenzahl (Jahresdurchschnitt)	5.686	5.394	5.590	5.654
Arbeitslosenquote	6,4 %	6,0 %	6,1 %	6,1 %
Leistungsempfänger SGB XII				
Laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (außerhalb von Einrichtungen)	148	133	101	-
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	1.658	1.959	1.909	-
SGB II Bedarfsgemeinschaften (zur Miete)*				
mit 1 Person	2.387	2.429	2.539	2.636
mit 2 Personen	1.164	1.172	1.154	1.098
mit 3 Personen	739	692	635	668
mit 4 Personen	354	339	363	411
mit 5 und mehr Personen	283	293	352	397
Haushalte mit Wohngeldbezug (Mietzuschuss)	715	548	850**	-
Wohngeld pro Haushalt (Mietzuschuss)	109 €	108 €	154 €	-

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

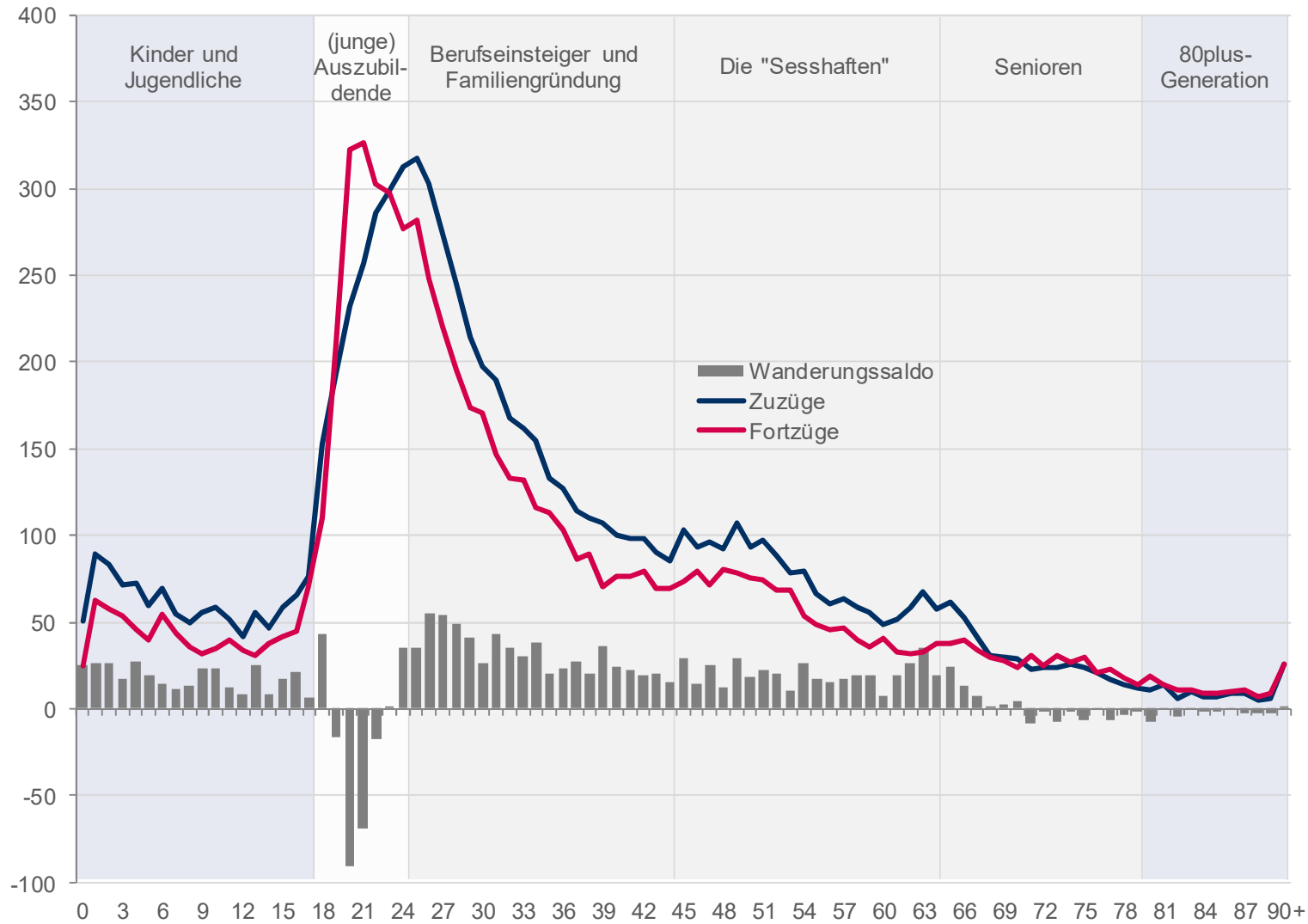
** In Kraft treten der neuen Wohngeldreform zum 01.01.2016. Der Empfängerkreis mit Anspruch auf Wohngeld wurde ausgeweitet.

Wohnungsnachfrage

Abb. 6: räumliche Wanderungsbewegungen nach Quell- und Zielgebieten



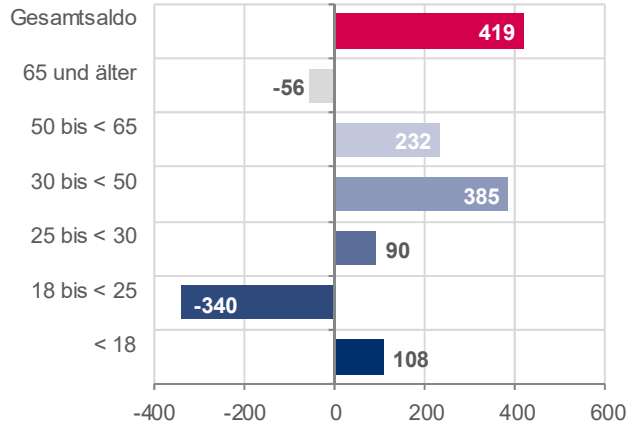
Abb. 7: Wanderungsprofil nach Nachfragertypen basierend auf sechs Lebensphasen



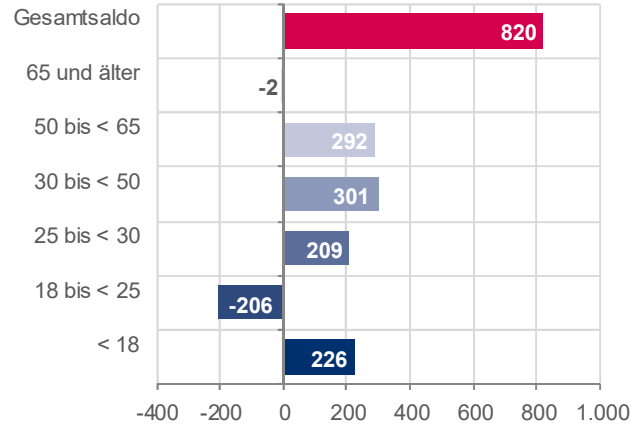
Hinweis zur Datenaktualität:
Mittelwerte des Betrachtungszeitraums 2013 bis 2015.

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

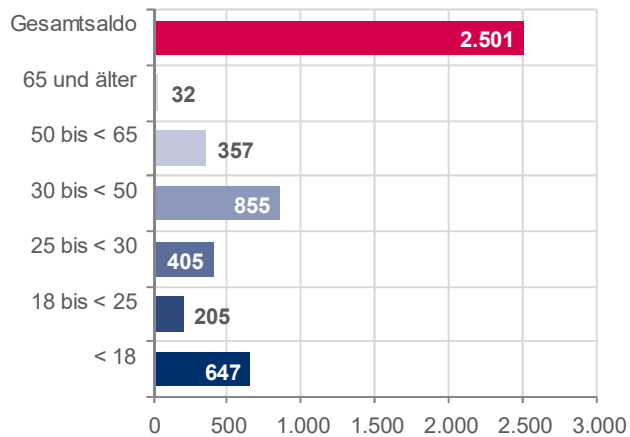
Wanderungssalden 2013 nach Lebensphasen



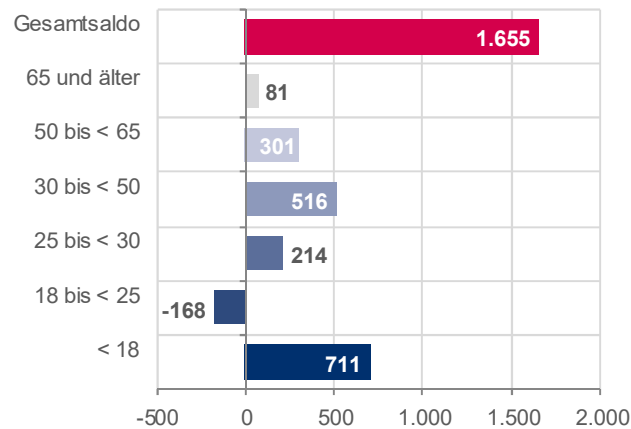
Wanderungssalden 2014 nach Lebensphasen



Wanderungssalden 2015 nach Lebensphasen



Wanderungssalden 2016 nach Lebensphasen



Die Lebensphasen im Überblick*

Kinder & Jugendliche (0 bis <18 Jahre)	junge Auszubildende (18 bis <25 Jahre)
Zuzüge : 1.384	Zuzüge : 1.893
Fortzüge : 961	Fortzüge : 2.020
Saldo : 423	Saldo : -127

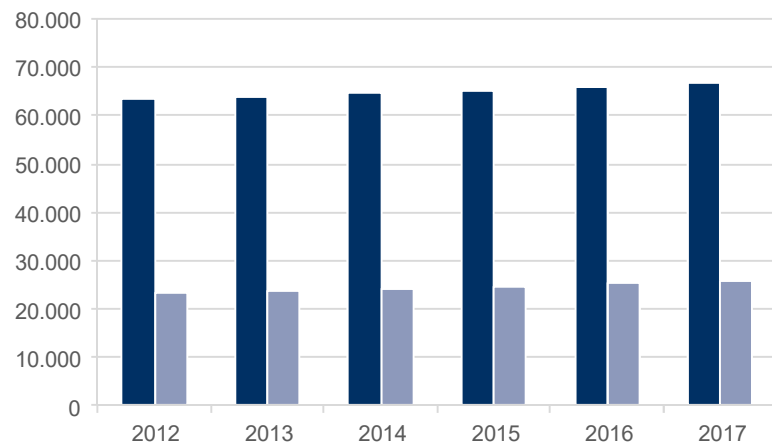
Berufseinsteiger und Familiengründung (1) (25 bis <30 Jahre)	Berufseinsteiger und Familiengründung (2) (30 bis <50 Jahre)
Zuzüge : 1.426	Zuzüge : 2.573
Fortzüge : 1.196	Fortzüge : 2.058
Saldo : 230	Saldo : 514

Die „Sesshaften“ (50 bis <65 Jahre)	Senioren (65 Jahre und älter)
Zuzüge : 1.087	Zuzüge : 548
Fortzüge : 791	Fortzüge : 534
Saldo : 296	Saldo : 14

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

Abb. 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes

Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
	63.493	63.967	64.578	65.252	66.013	66.822	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
	23.231	23.714	24.231	24.713	25.300	25.856	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
	553	553	553	569	571	573	Wohnungen in Wohnheimen
	4.671	4.704	4.745	4.820	4.854	4.885	Wohnungen in Nichtwohngebäuden
	91.948	92.938	94.107	95.354	96.738	98.136	Wohnungsbestand (gesamt)

Abb. 10: Wohnflächenverbrauch im räumlichen Vergleich

durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m²

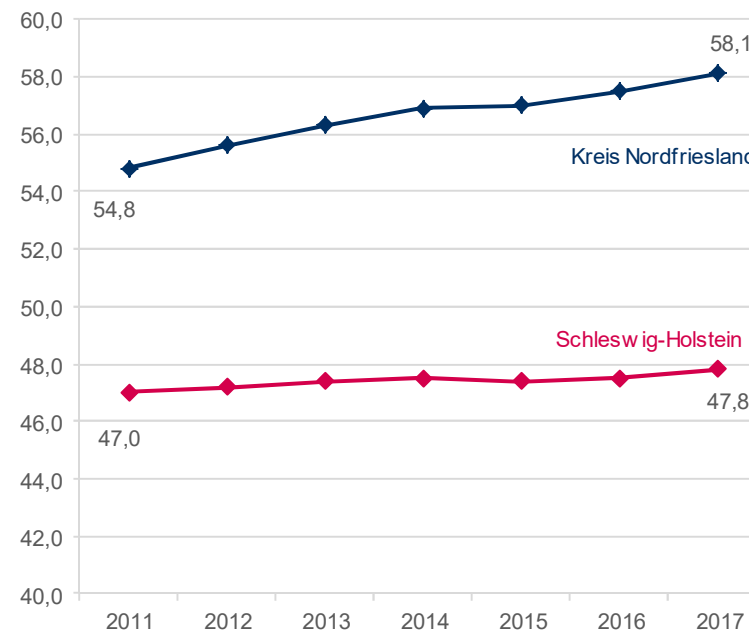


Abb. 11: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhänge (Wohnungen in Wohngebäuden (inkl. Wohnheimen) und Nichtwohngebäuden)

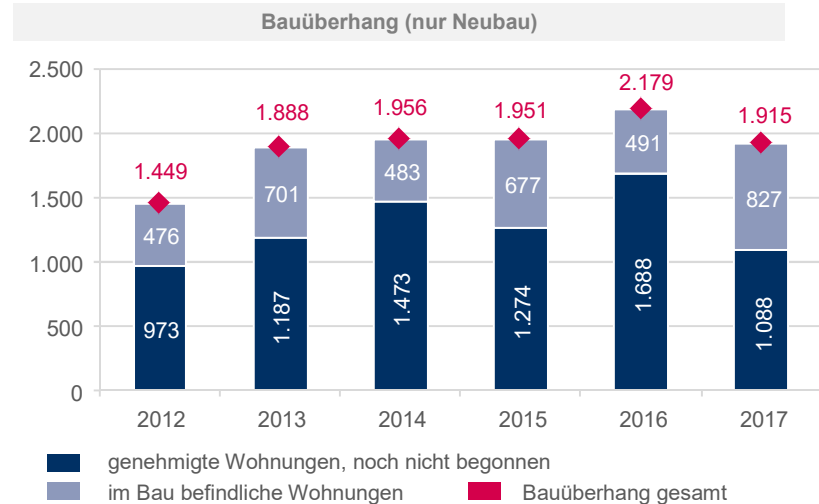
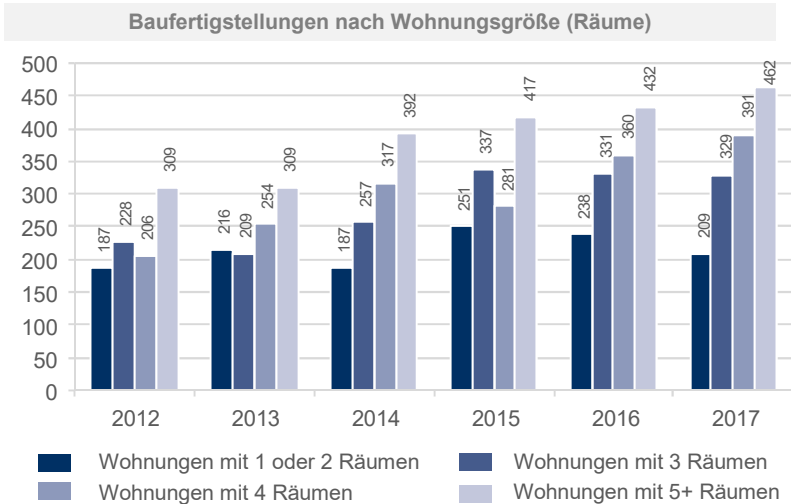
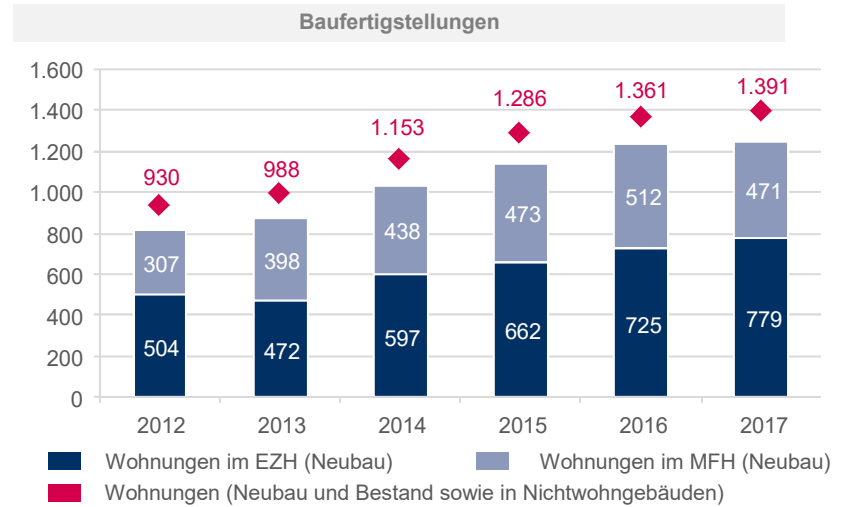
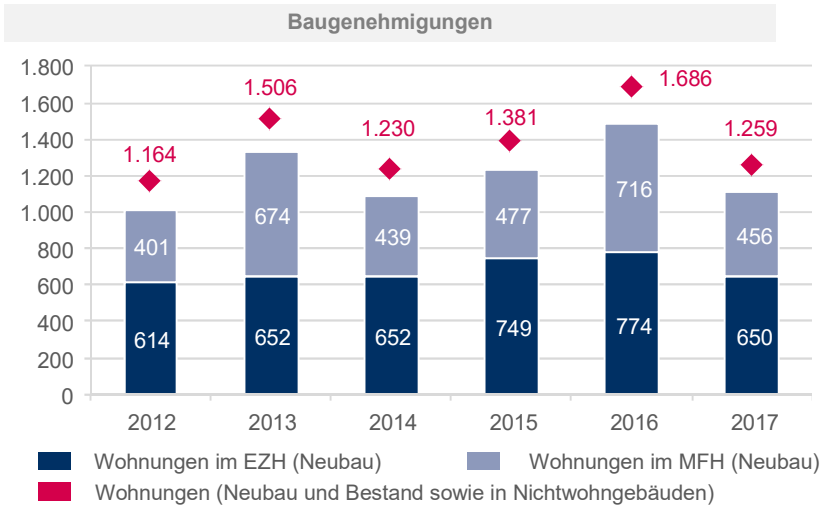


Abb. 12: Bestand und vertragsmäßiger Verlauf der Zweckbindungen

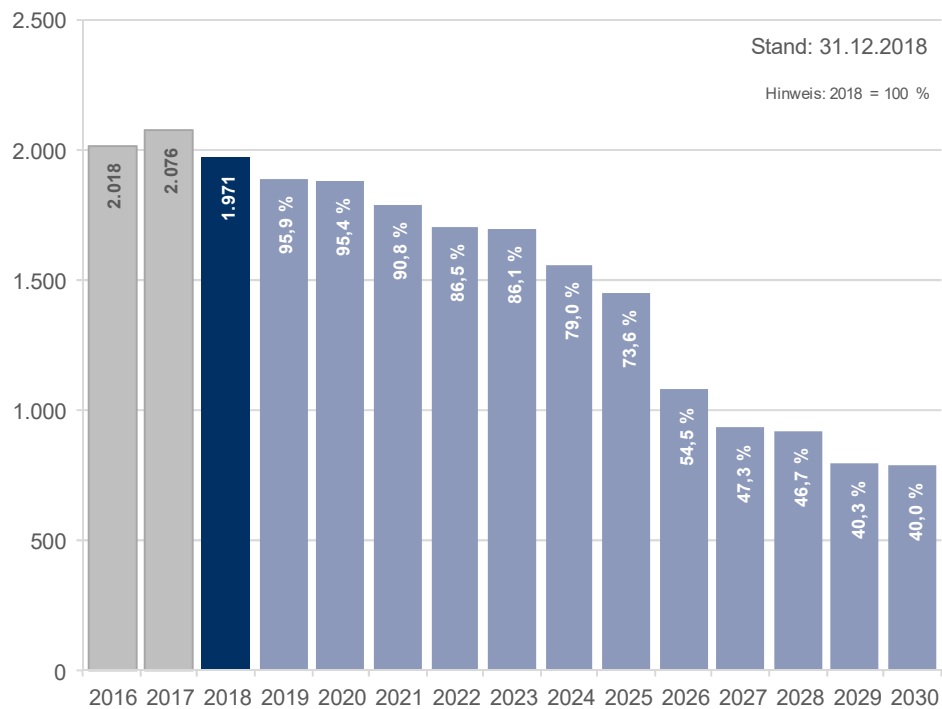


Abb. 13: geförderte Wohneinheiten (Mietwohnungsbau) nach Zusagejahr und Jahr der Bezugfertigkeit

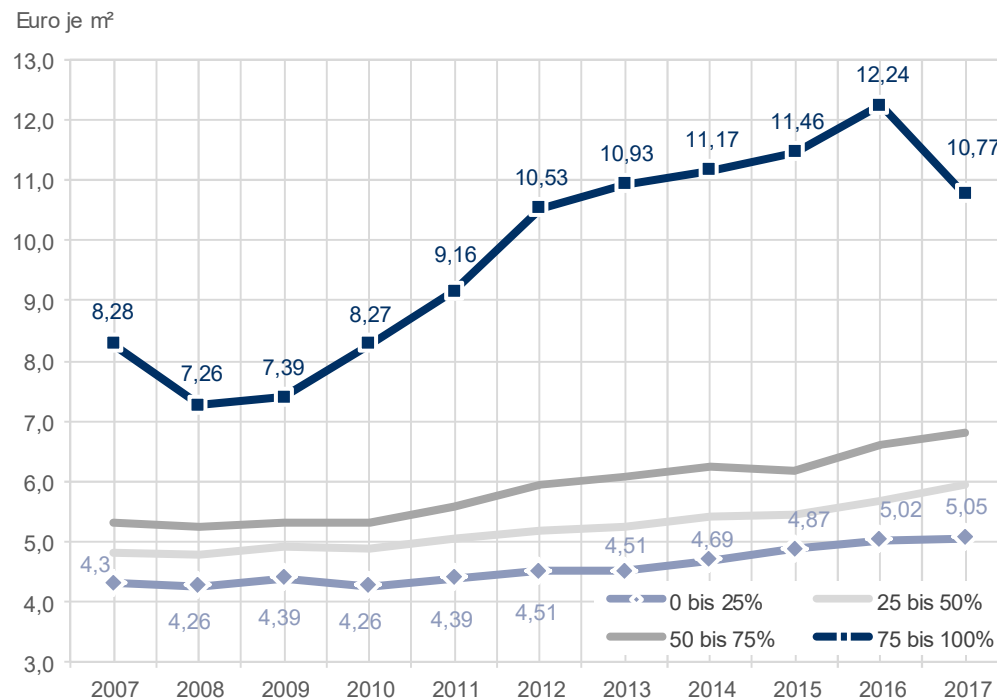
Stichtag 31.12.2018	Anzahl geförderter Wohneinheiten (Zusagejahr)		Anzahl geförderter Wohneinheiten (Jahr der Bezugfertigkeit)	
	Neubau	Bestands- maßnahmen*	Neubau	Bestands- maßnahmen*
2011	68	-	28	-
2012	-	-	-	-
2013	-	-	68	-
2014	54	-	-	-
2015	67	-	9	-
2016	46	-	128	-
2017	91	-	30	-
2018	42	9	30	-
2011-2018	368	9	293	0

* inklusive Ankauf von Zweckbindungen

Abb. 14: Entwicklung der Medianangebotsmieten je m² (nettokalt)

	Kreis Nordfriesland		Schleswig-Holstein	
	2016	2017	2016	2017
alle Wohnungen	6,21 €	6,35 €	7,01 €	7,30 €
...Neubauwohnungen (+/- 2 Jahre)	9,21 €	9,25 €	9,88 €	10,00 €
...Bestandswohnungen	6,02 €	6,26 €	6,92 €	7,18 €
...sanierte, modernisierte Wohnungen	7,16 €	6,93 €	7,56 €	7,80 €
...sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	5,92 €	6,17 €	6,82 €	7,04 €
...Baujahre bis 1949	5,80 €	5,77 €	6,77 €	7,00 €
...Baujahre 1950 bis 1978	5,64 €	5,84 €	6,48 €	6,80 €
...Baujahre 1979 bis 1999	5,85 €	6,10 €	7,46 €	7,59 €
...Baujahre 2000 bis Neubau	8,09 €	8,00 €	8,63 €	9,00 €
...Bestandswohnungen	6,02 €	6,26 €	6,92 €	7,18 €
...unter 40 m ²	6,54 €	7,59 €	7,76 €	8,27 €
...40 bis unter 60 m ²	6,11 €	6,67 €	6,93 €	7,28 €
...60 bis unter 80 m ²	5,94 €	6,25 €	6,72 €	7,01 €
...80 m ² und größer	5,85 €	5,87 €	6,86 €	6,92 €

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



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

Abb. 16: Streuung der Angebotsmieten je m² (2017)

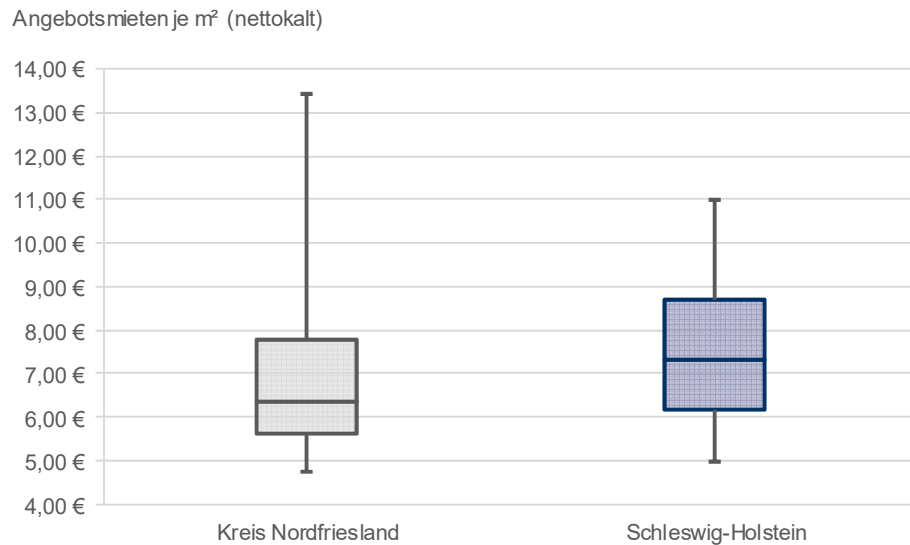


Abb. 17: Entwicklung der Nettokaltmiete für Leistungsberechtigte (Bedarfsgemeinschaften) nach SGB II

	Nettokaltmiete* [€/m ²]	Veränderung [€/m ²]	Veränderung [in %]
12/2015	5,92	0,06	1,0
06/2016	6,00	0,08	1,4
12/2016	6,21	0,21	3,5
06/2017	6,42	0,21	3,4
12/2017	6,55	0,13	2,0
06/2018	6,63	0,08	1,2
12/2015-06/2018	-	0,71	12,0

	Nettokaltmiete** [€/m ²]	Veränderung [€/m ²]	Veränderung [in %]
12/2015	5,56	0,20	3,7
06/2016	5,71	0,15	2,7
12/2016	5,91	0,20	3,5
06/2017	6,12	0,21	3,6
12/2017	6,27	0,15	2,5
06/2018	6,32	0,05	0,8
12/2015-06/2018	-	0,76	13,7

* laufende tatsächliche Kosten

** laufende anerkannte Kosten

Abb. 18: Haushalts- und Familienstruktur nach Wohnpräferenzen

Erläuterungen und Hinweise:

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

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

Die nächste Zensuserhebung erfolgt im Jahr 2021.

Weiterführende Quellen:

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

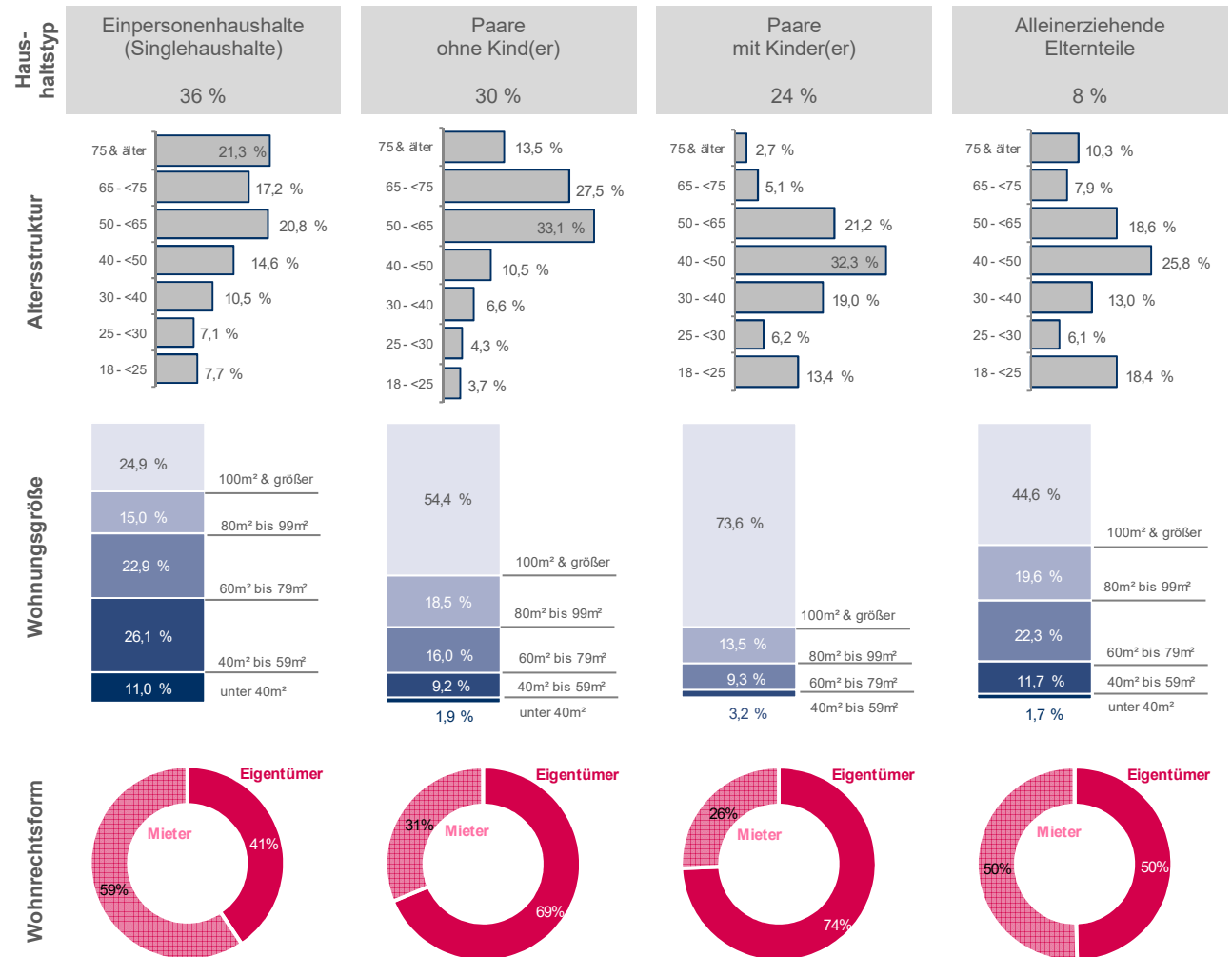


Abb. 19: Seniorenhaushalte nach Altersstruktur und Wohnpräferenzen

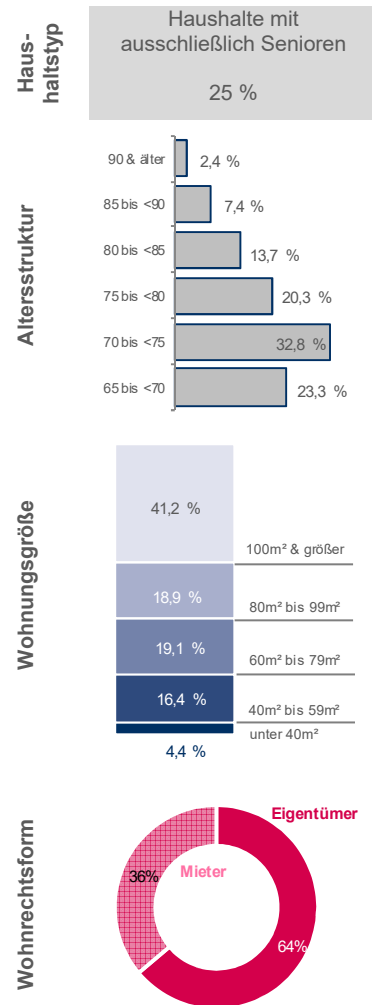


Abb. 20: Wohnungen nach Baualtersklassen und Art der Nutzung

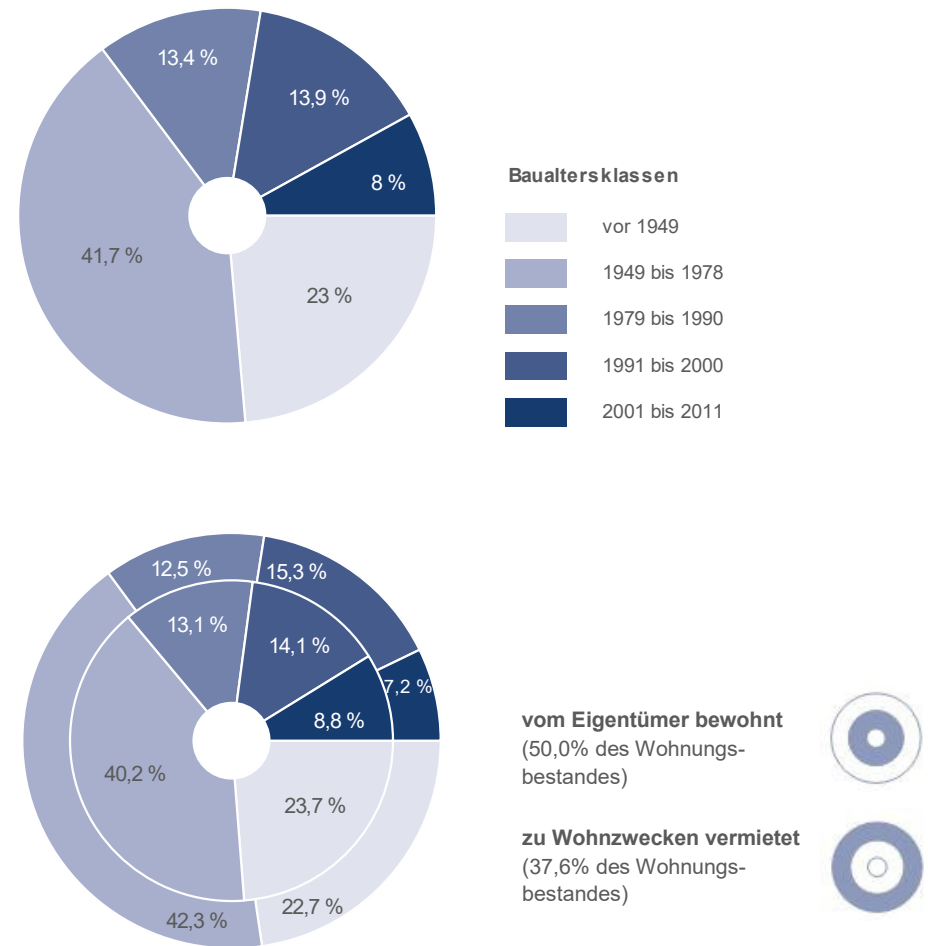
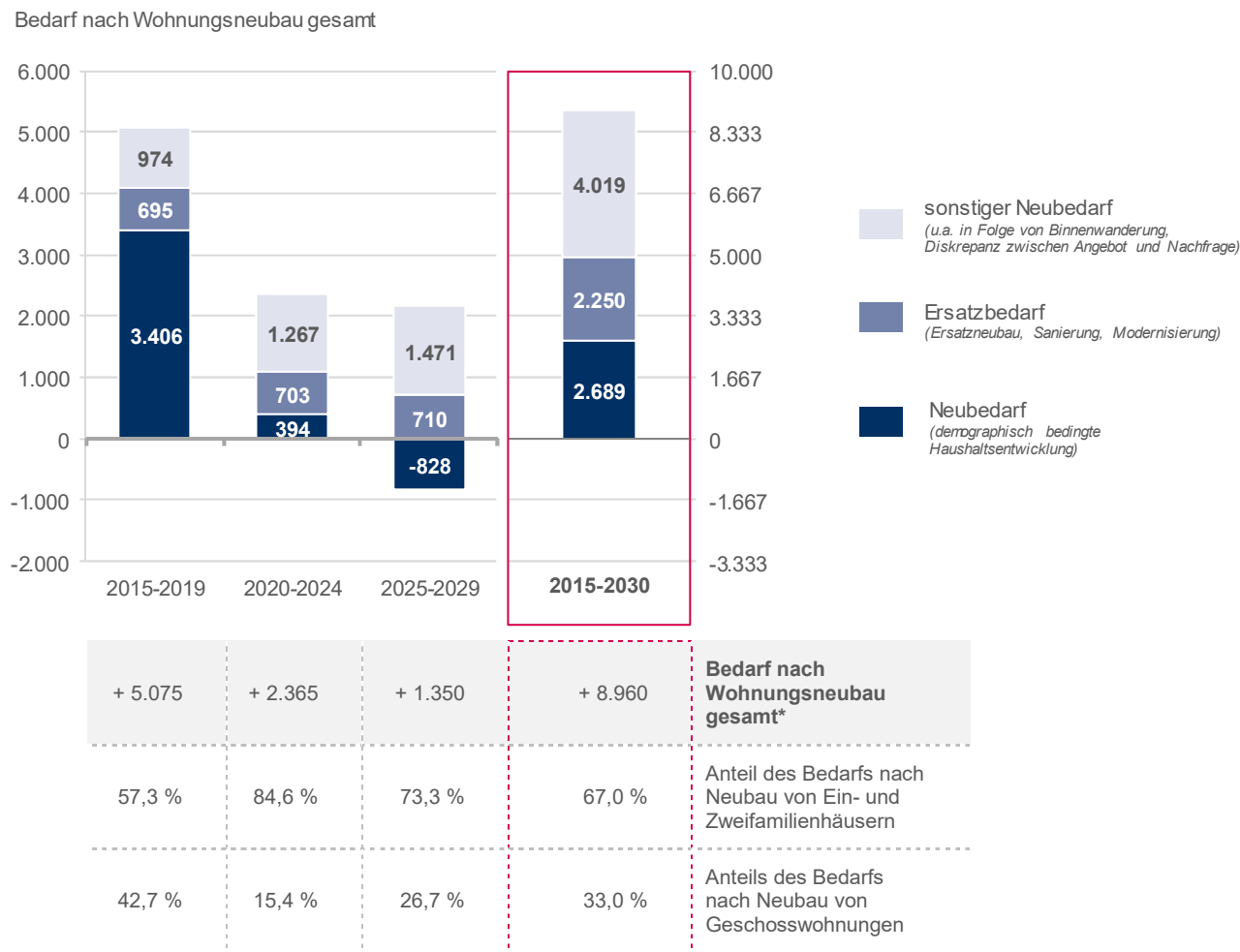


Abb. 21: Entwicklung Bevölkerung und Haushalte bis 2030

	Einwohner*	Haushalte**
2014	162.203	77 Tsd.
2015	163.940	78 Tsd.
2019	165.440	80 Tsd.
2024	162.910	81 Tsd.
2029	159.550	80 Tsd.
2030	158.820	80 Tsd.
2014 bis 2019		
absolut	+ 3.237	+ 3 Tsd.
relativ	+ 2,0 %	+ 3,90 %
2014 bis 2030		
absolut	- 3.383	+ 3 Tsd.
relativ	- 2,09 %	+ 3,90 %

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

Abb. 22: Komponenten des Wohnungsneubaubedarfs 2015 bis 2030



* rundungsbedingte Differenzen zwischen Gesamtbedarf Diagramm und Tabelle möglich

Abbildung 1

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

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

Abbildung 2

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

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

Abbildung 6 bis 8

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

Abbildung 9

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

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

Abbildung 11

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

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

Unter einem Raum wird ein zu Wohnzwecken bestimmtes Zimmer ab einer Größe von 6 m² sowie abgeschlossene Küchen unabhängig ihrer Größe verstanden.

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

Abbildung 12

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

Abbildung 15

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

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

Abbildung 16

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

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

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

Abbildung 20

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

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

Quellenverzeichnis

Basisindikatoren auf einem Blick

eigene Darstellung

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

- Abbildung 1 – Entwicklung der vergangenen und der prognostizierten Bevölkerungszahl**
- Abbildung 2 – Bevölkerungspyramide 2017 – Kreis Nordfriesland und Schleswig-Holstein**
- Abbildung 3 – Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Lebensphasen**
- Abbildung 4 – Basistrends des demographischen Wandels**

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: Statistikamt Nord

Abbildung 5 – Ausgewählte Sozialstrukturindikatoren

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: Statistikamt Nord, Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 6 – räumliche Wanderungsbewegungen nach Quell- und Zielgebiet

Abbildung 7 – Wanderungsprofil nach Nachfragertypen basierend auf sechs Lebensphasen

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

Abbildung 9 – Entwicklung des Wohnungsbestandes

Abbildung 10 – Wohnflächenverbrauch im räumlichen Vergleich

Abbildung 11 – Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Bauüberhänge (Wohnungen)

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: Statistikamt Nord

Abbildung 12 – Bestand und vertragsmäßiger Verlauf der Zweckbindungen

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

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: Investitionsbank Schleswig-Holstein

Abbildung 14 – Entwicklung der Medianangebotsmieten je m² (netto-kalt)

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

Abbildung 16 – Streuung der Angebotsmieten je m² (2017)

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: ImmobilienScout GmbH

Abbildung 17 – Entwicklung der Nettokaltmieten für Leistungsberechtigte nach SGB II

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 18 – Haushalts- und Familienstrukturen nach Wohnpräferenzen

Abbildung 19 – Seniorenhaushalte nach Altersstruktur und Wohnpräferenzen

Abbildung 20 – Wohnungen nach Baualterklassen und Art der Nutzung

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: Zensusdatenbank 2011

Abbildung 21 – Entwicklung Bevölkerung und Haushalte bis 2030

Abbildung 22 – Komponenten des Wohnungsneubaubedarfs 2015 bis 2030

eigene Darstellung

Daten: Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030 (empirica ag.), Statistikamt Nord, Landesplanung und Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein

Herausgeber

Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)

Fleethörn 29-31
D-24103 Kiel

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

Ihre Ansprechpartner

Marcus Müller

Wohnungsmarktanalyst

Tel. 0431 9905-3389
Fax. 0431 9905-3530
marcus.mueller@ib-sh.de

Hilmar Müller-Teut

Wohnungsmarktanalyst

Tel. 0431 9905-3239
Fax. 0431 9905-3530
hilmar.mueller-teut@ib-sh.de

Kiel, Januar 2019

Nutzungsbedingungen

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

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

Haftungsausschluss

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