

# Wohnungsmarktprofil 2021

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Wohnungsmarktprofile für Schleswig-Holstein

Eine kontinuierliche Marktbeobachtung ist eine wesentliche Grundlage für die Ausgestaltung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung. Im Rahmen der IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung werden die relevanten Daten analysiert und für die handelnden Akteure aus Politik und Wirtschaft sowie alle interessierten Bürgerinnen und Bürgern anschaulich aufbereitet.

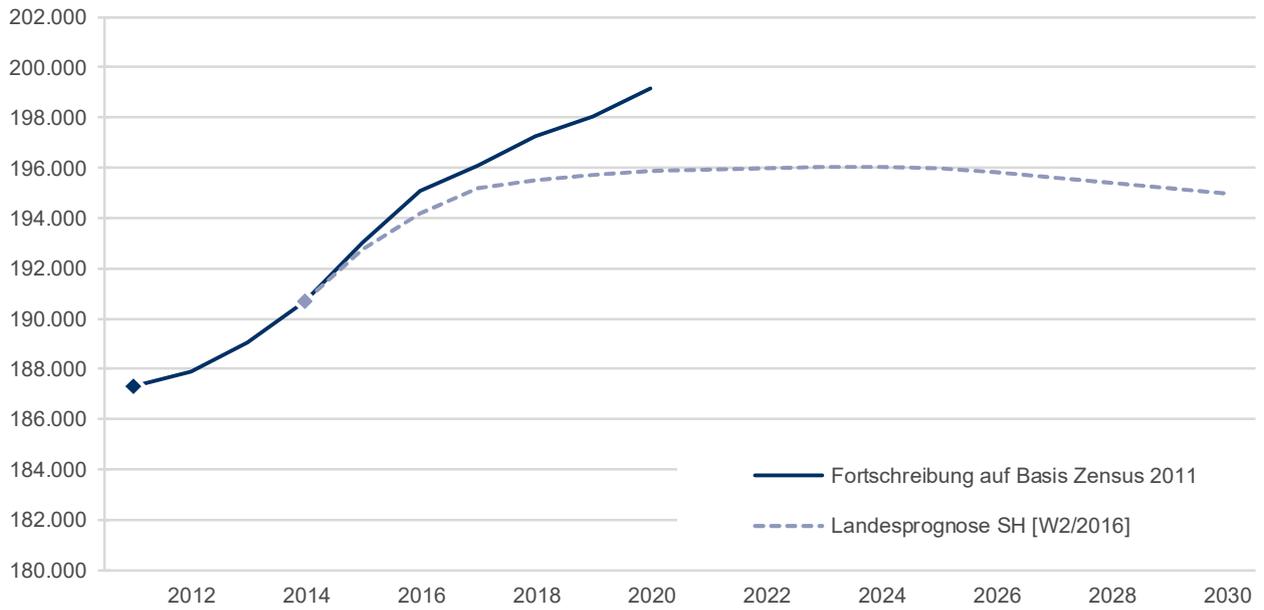
Die Wohnungsmarktprofile fassen die Nachfrage-, Angebots- und Marktpreisentwicklungen für die regionalen und kommunalen Teilmärkte des Landes Schleswig-Holstein kompakt und informativ zusammen. Sie enthalten Informationen über die Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur, den Wohnungsbestand und die Bautätigkeit sowie eine Wohnungsmarktbeschreibung hinsichtlich der Entwicklung der Angebotsmieten. Durch die strukturelle Auswertung der Zensusergebnisse wird zusätzlich die Wohnsituation der Haushalte verdeutlicht. Am Ende der Profile werden, zum besseren Verständnis, methodische und inhaltliche Erläuterungen zu den Abbildungen und Datengrundlagen gegeben.

### Inhalt

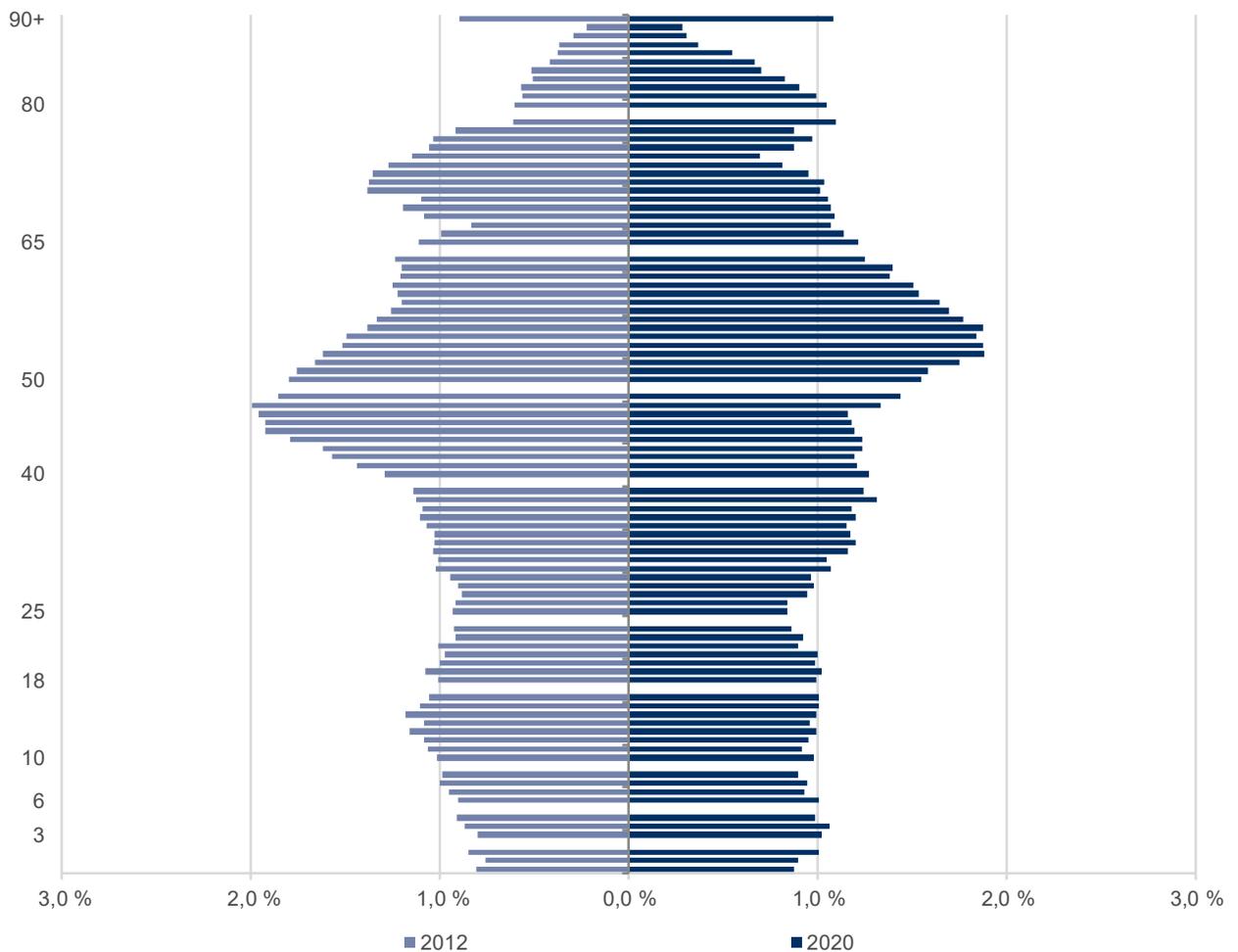
|                              |    |
|------------------------------|----|
| I. Überblick                 | 1  |
| II. Bevölkerung              | 2  |
| III. Arbeitsmarkt            | 6  |
| IV. Wohnen & Bautätigkeit    | 7  |
| V. Soziale Wohnraumförderung | 11 |
| VI. Marktpreise              | 12 |
| VII. Exkurs: Zensus 2011     | 14 |
| VIII. Erläuterungen          | 16 |
| IV. Quellen                  | 18 |
| X. Kontakt                   | 19 |

| Auf einem Blick  | Herzogtum Lauenburg |                | Schleswig-Holstein |                 |
|--|---------------------|----------------|--------------------|-----------------|
|  | 2020                | Δ 2016-2020    | 2020               | Δ 2016-2020     |
| <b>Bevölkerung</b>   |                     |                |                    |                 |
| Gesamtbevölkerung  | 199.152             | +2,1%          | 2.910.875          | +1,0%           |
| Anteil Bevölkerung unter 18 Jahren   | 17,4%               | +0,0%P         | 16,2%              | -0,2%P          |
| Anteil Bevölkerung von 65 Jahren und älter                                 | 22,7%               | +0,5%P         | 23,4%              | +0,7%P          |
| Natürlicher Saldo  | -646                | -560 (Ø p.a.)  | -10.807            | -9.929 (Ø p.a.) |
| Wanderungssaldo  | 1.798               | 1.823 (Ø p.a.) | 19.065             | 20.910 (Ø p.a.) |
| <b>Arbeitsmarkt</b>  |                     |                |                    |                 |
| Unterbeschäftigte  | 7.466               | -2,9%          | 122.492            | -5,1%           |
| Arbeitslosenzahl   | 5.784               | +5,3%          | 92.824             | +0,1%           |
| Bedarfsgemeinschaften nach SGB II  | 5.833               | -14,6%         | 105.213            | -12,3%          |
| <b>Wohnen &amp; Bautätigkeit</b>   |                     |                |                    |                 |
| Gesamtwohnungsbestand  | 96.627              | +4,2%          | 1.517.232          | +3,5%           |
| Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden                   | 90,7%               | -0,0%P         | 88,6%              | -0,1%P          |
| Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern                           | 63,1%               | -0,7%P         | 55,8%              | -0,4%P          |
| Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (m <sup>2</sup> )                  | 99,3                | +0,2           | 93,6               | +0,1            |
| Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (m <sup>2</sup> )                | 48,2                | +1,0           | 48,8               | +1,2            |
| Baugenehmigungen (Wohnungen)   | 1.452               | 1.101 (Ø p.a.) | 16.558             | 15.446 (Ø p.a.) |
| Baufertigstellungen (Wohnungen)  | 1.560               | 984 (Ø p.a.)   | 14.077             | 13.109 (Ø p.a.) |
| Bauüberhang (Wohnungen)  | 2.001               | 1.784 (Ø p.a.) | 28.712             | 25.582 (Ø p.a.) |
| <b>Soziale Wohnraumförderung</b>   |                     |                |                    |                 |
| Anteil geförderter Wohneinheiten am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern | 7,1%                | +0,0%P         | 7,2%               | -0,7%P          |
| Geförderte Wohneinheiten je 100.000 Einwohner                              | 56                  | 44 (Ø p.a.)    | 33                 | 37 (Ø p.a.)     |
| <b>Marktpreise</b>   |                     |                |                    |                 |
| Medianangebotsmiete (nettokalt/m <sup>2</sup> )                            | 8,50 €              | +23,5%         | 8,28 €             | +18,1%          |
| ...davon im Neubau   | 10,50 €             | -              | 11,07 €            | -               |

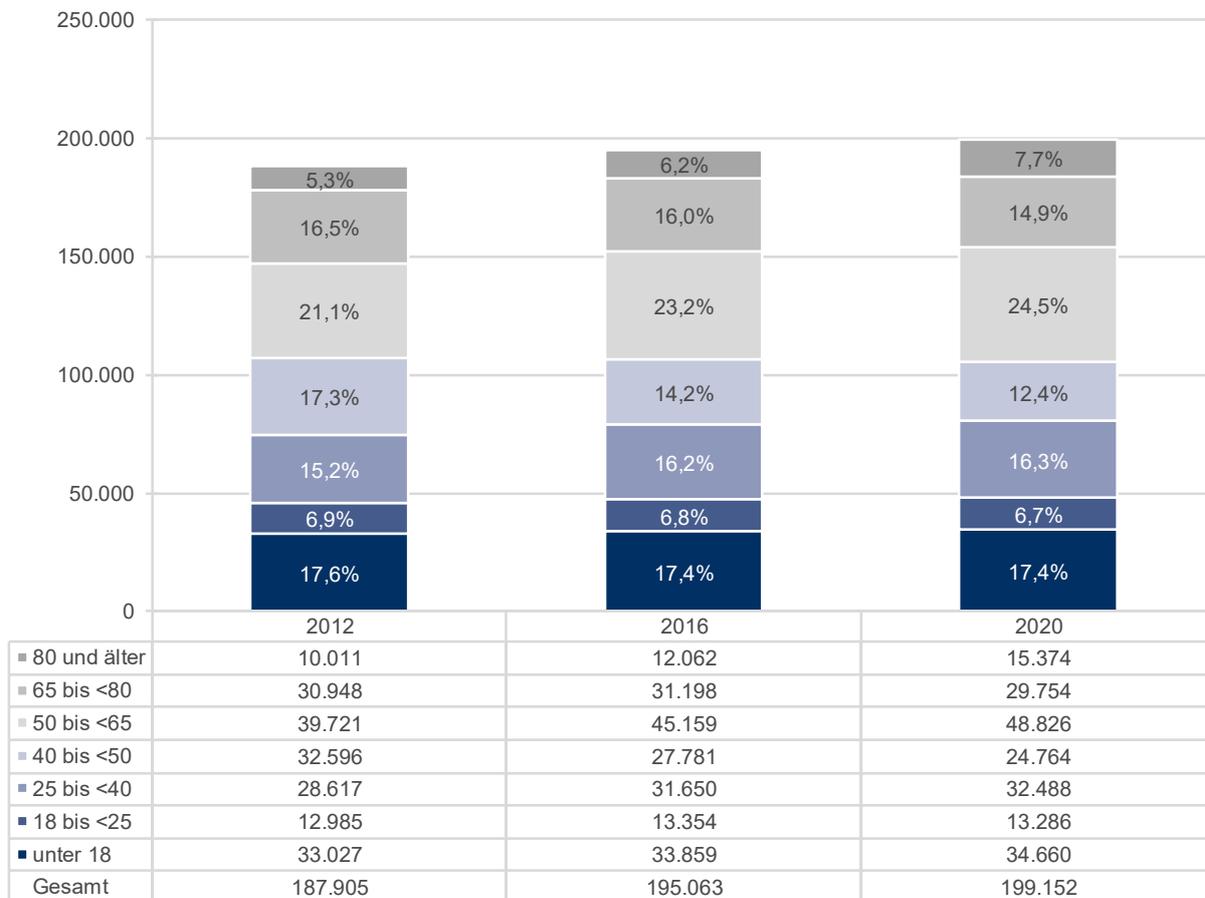
**Abb. 1 | Bevölkerungsentwicklung**



**Abb. 2 | Bevölkerungsanteile nach Altersjahren**



**Abb. 3 | Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen**



**Abb. 4 | Prozentuale Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen**

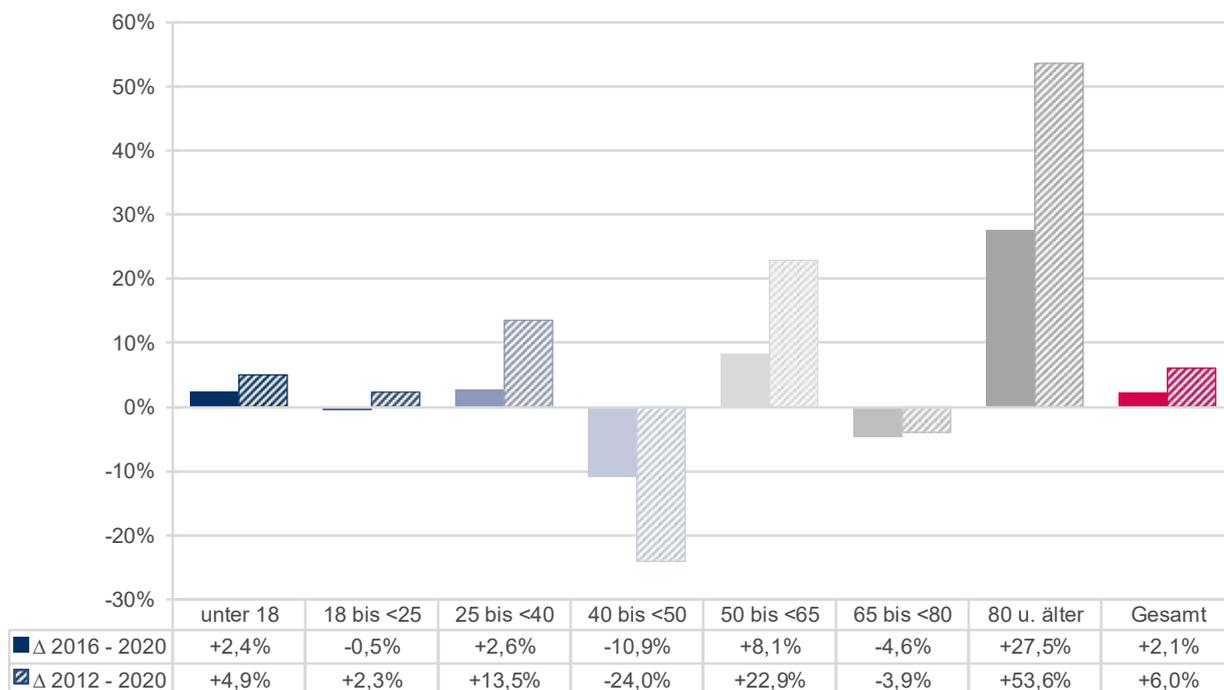


Abb. 5 | Bevölkerungssaldo

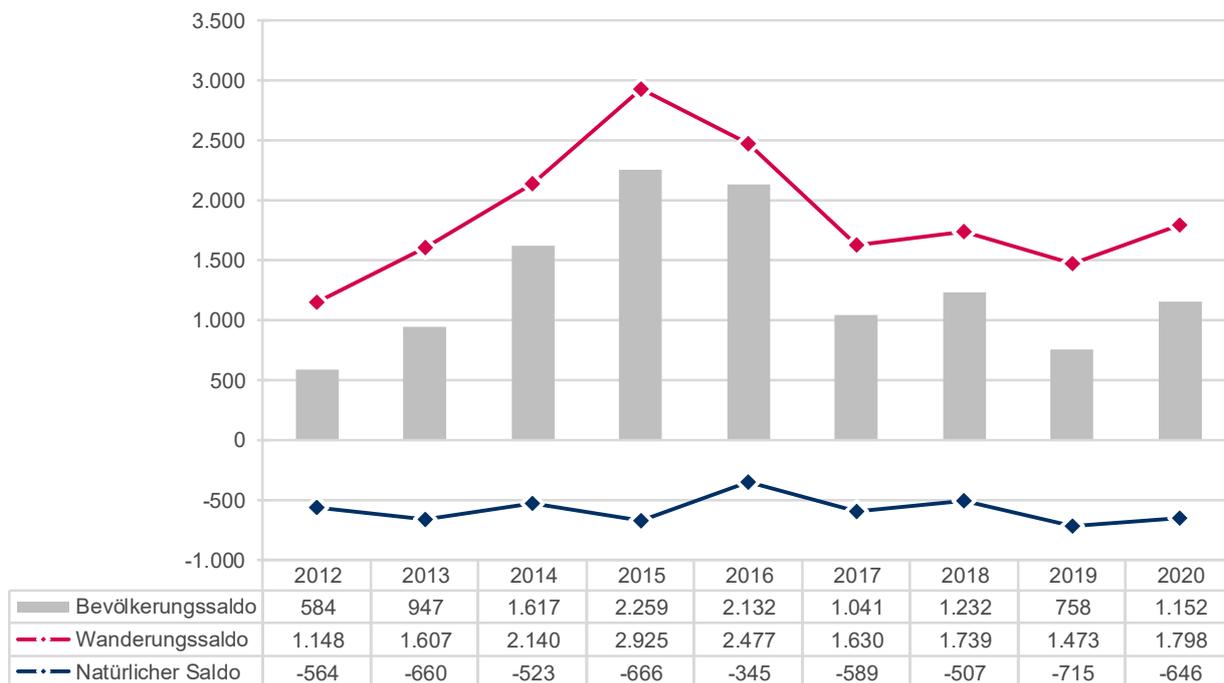
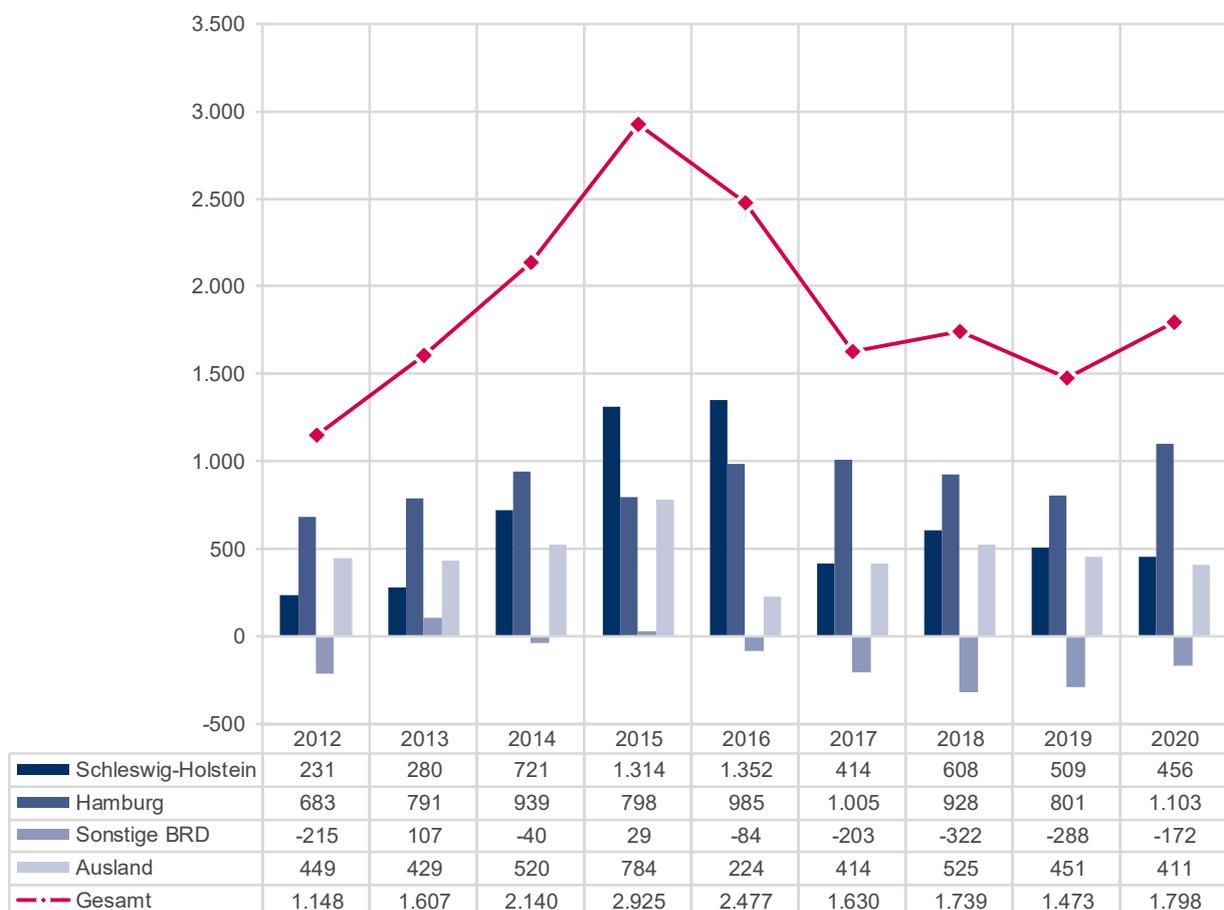
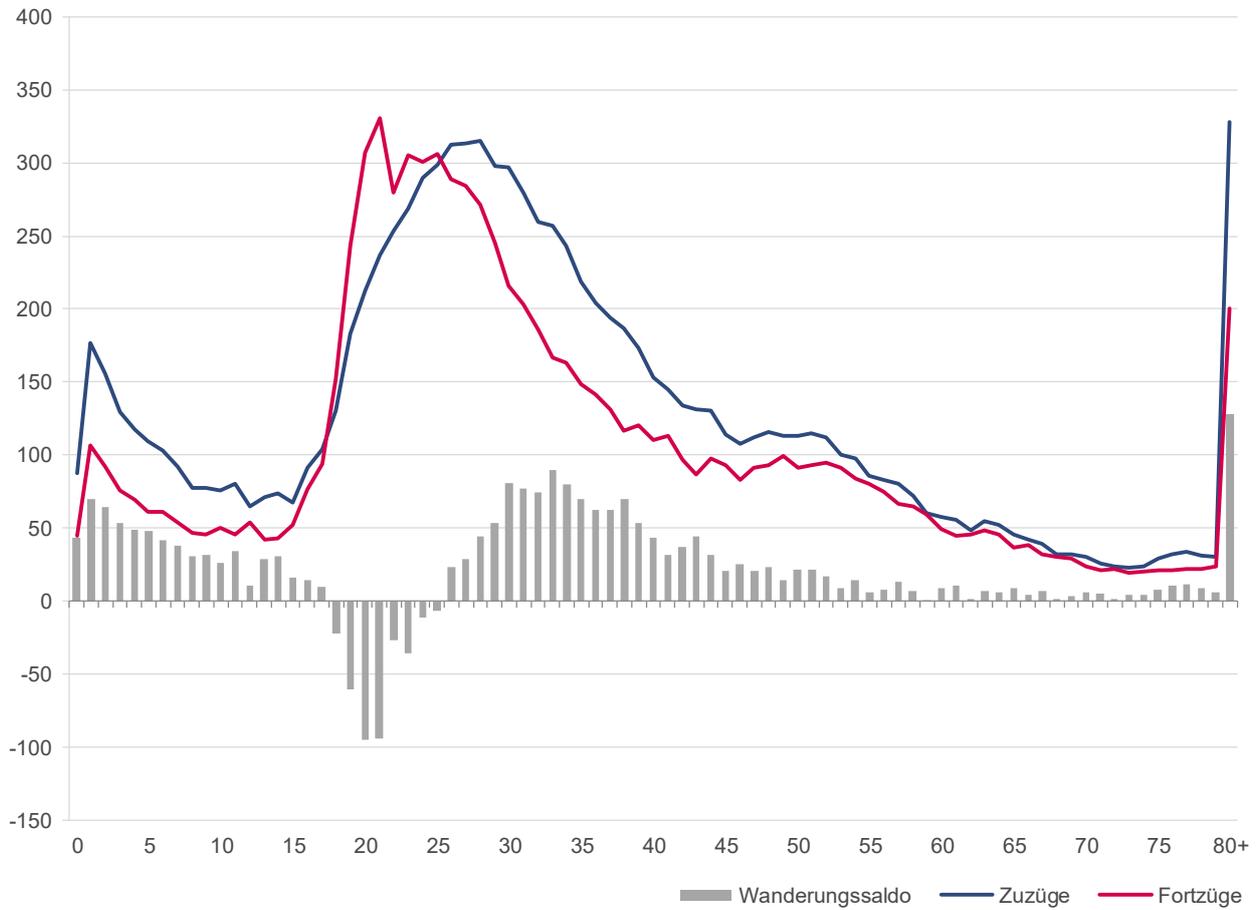


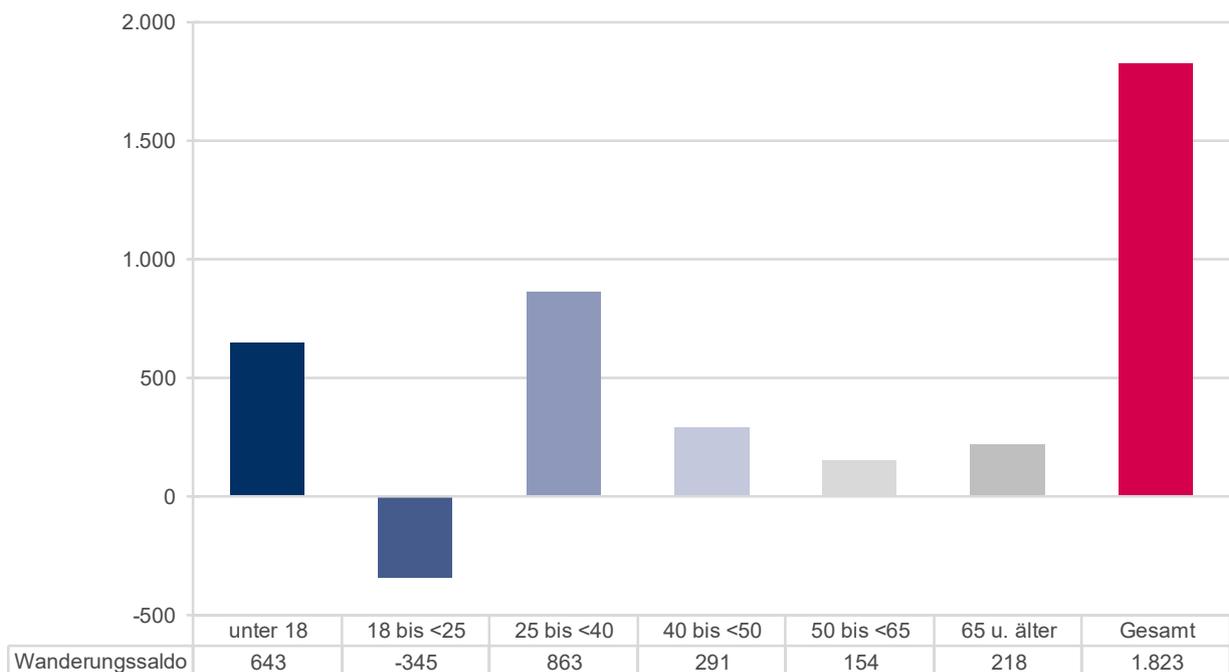
Abb. 6 | Wanderungssaldo mit ausgewählten Regionen



**Abb. 7 | Wanderungsprofil nach Altersjahren (Mittelwerte der letzten 5 Jahre)**



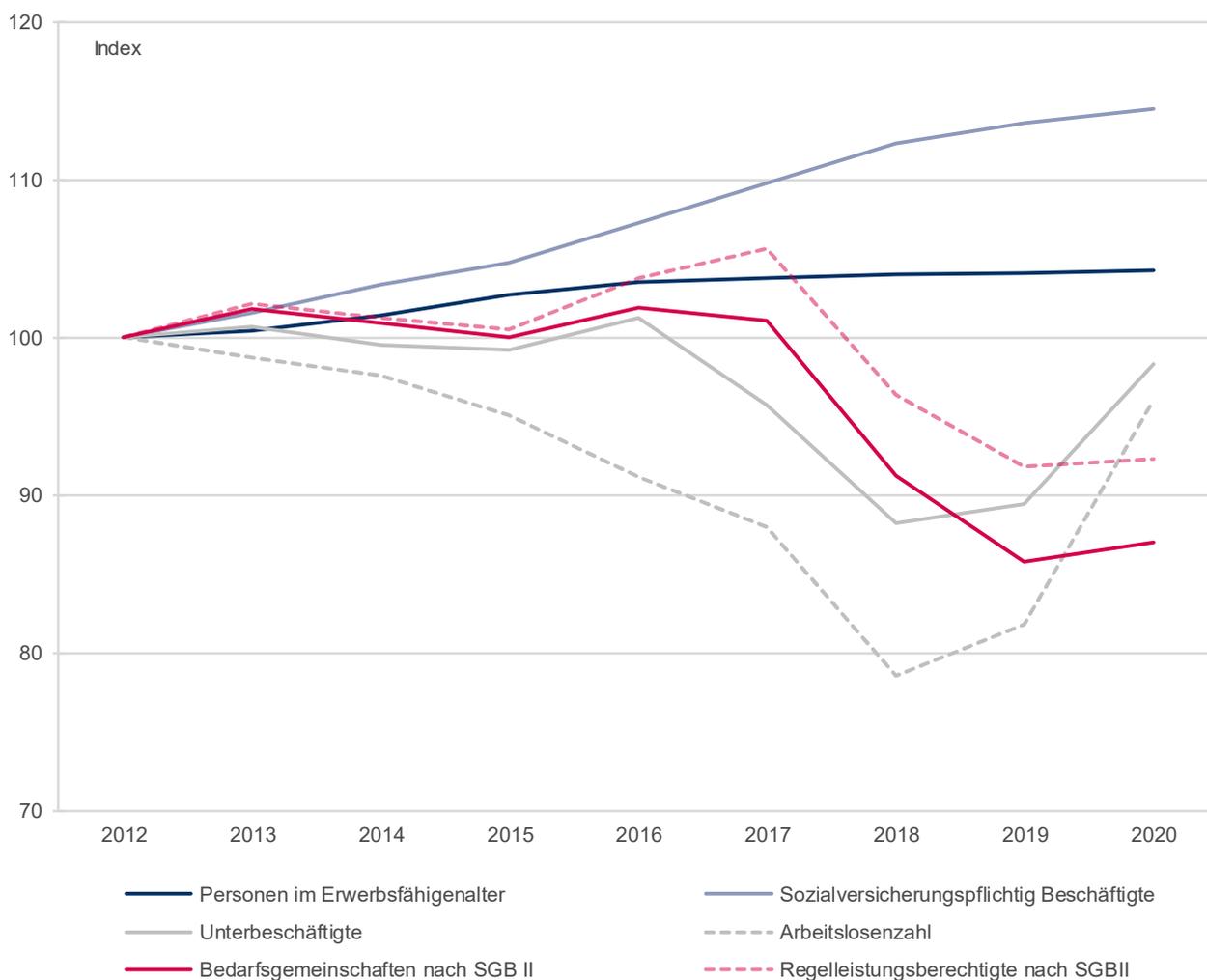
**Abb. 8 | Wanderungssaldo nach Lebensphasen (Mittelwerte der letzten 5 Jahre)**



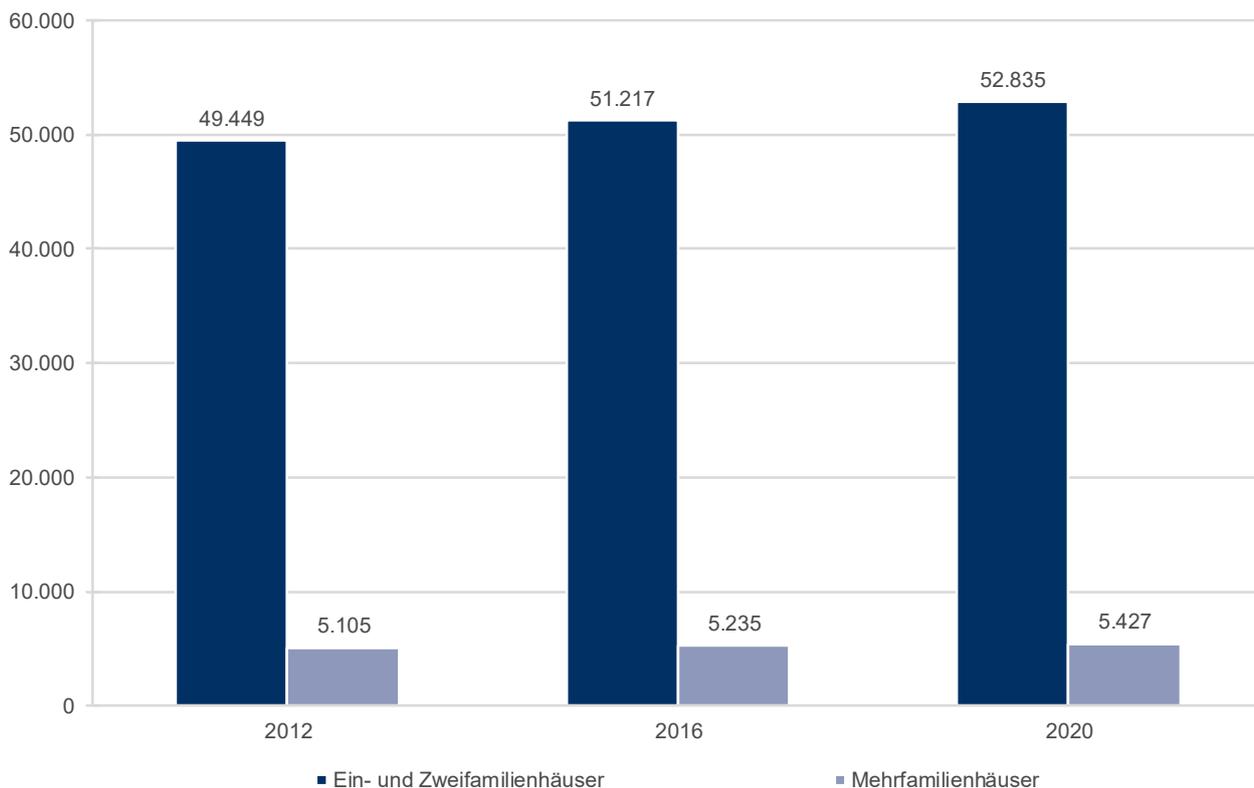
**Abb. 9 | Arbeitsmarktindikatoren**

|   | 2012    | 2016    | 2020    | Δ 2016-2020 | Δ 2012-2020 |
|---|---------|---------|---------|-------------|-------------|
| Personen im Erwerbsfähigenalter (15 bis unter 65 Jahre) | 120.205 | 124.434 | 125.348 | +0,7%       | +4,3%       |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB)         | 67.267  | 72.146  | 77.031  | +6,8%       | +14,5%      |
| Geringfügig Beschäftigte                                | 16.469  | 16.208  | 15.810  | -2,5%       | -4,0%       |
| ...davon im Nebenjob zu SVB                             | 5.205   | 5.802   | 6.608   | +13,9%      | +27,0%      |
| Unterbeschäftigte                                       | 7.594   | 7.688   | 7.688   | 0,0%        | +1,2%       |
| ...Arbeitslosenzahl                                     | 6.023   | 5.492   | 5.784   | +5,3%       | -4,0%       |
| Regelleistungsberechtigte nach SGB II                   | 12.451  | 12.915  | 11.495  | -11,0%      | -7,7%       |
| Bedarfsgemeinschaften nach SGB II                       | 6.705   | 6.831   | 5.833   | -14,6%      | -13,0%      |
| ...davon Haushalte zur Miete                            | 6.127   | 6.305   | 5.344   | -15,2%      | -12,8%      |
| .....mit 1 Person                                       | 47,9%   | 49,7%   | 49,3%   | -0,4%P      | +1,4%P      |
| .....mit 2 Personen                                     | 23,6%   | 22,3%   | 19,9%   | -2,4%P      | -3,7%P      |
| .....mit 3 Personen                                     | 14,1%   | 13,1%   | 12,9%   | -0,2%P      | -1,2%P      |
| .....mit 4 Personen                                     | 8,4%    | 8,2%    | 8,7%    | +0,5%P      | +0,3%P      |
| .....mit 5 und mehr Personen                            | 5,9%    | 6,7%    | 9,2%    | +2,5%P      | +3,2%P      |

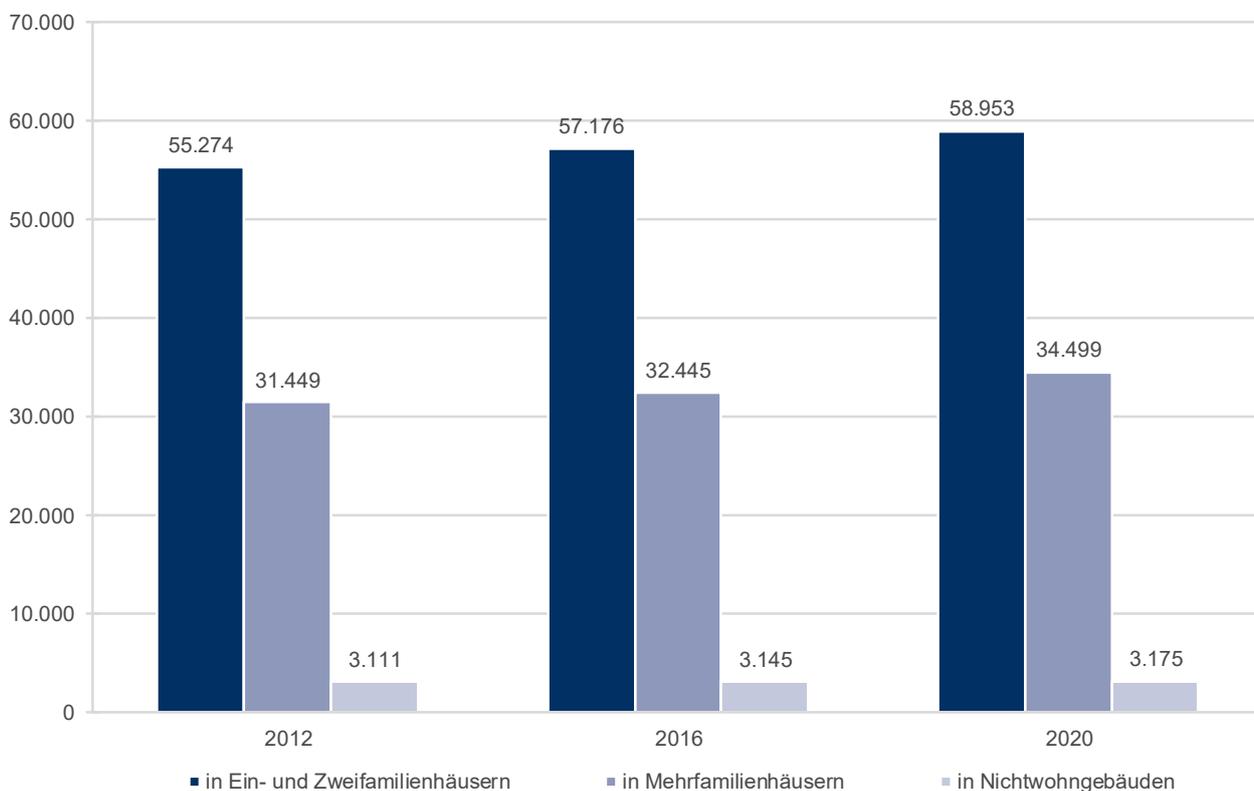
**Abb. 10 | Entwicklungstrends auf dem Arbeitsmarkt**



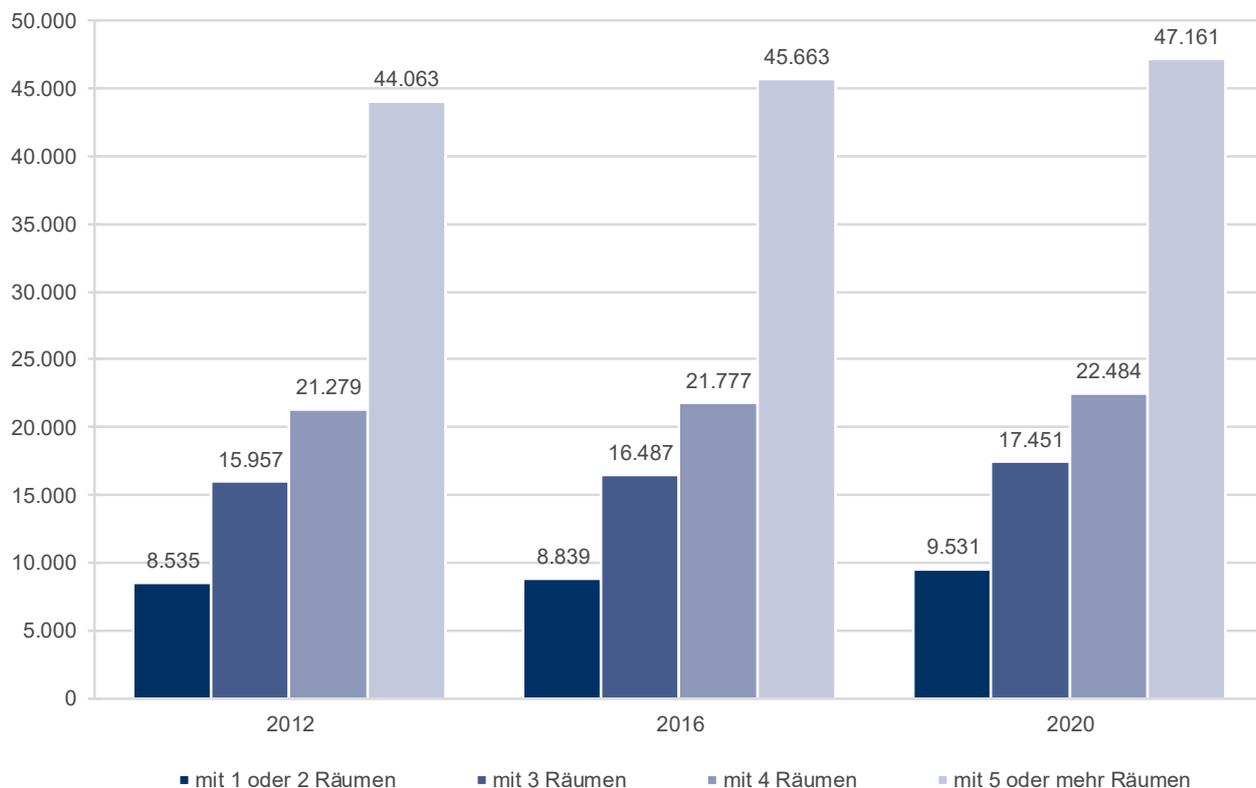
**Abb. 11 | Wohngebäudebestand**



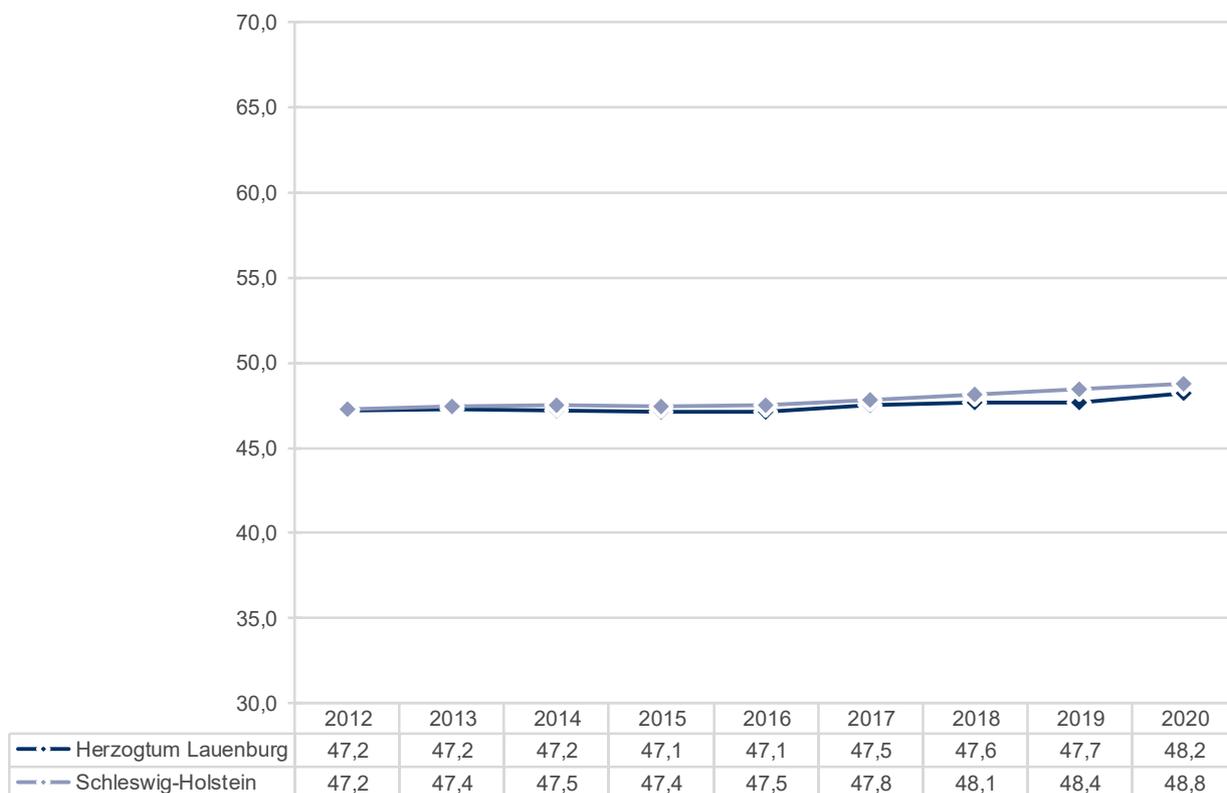
**Abb. 12 | Wohnungsbestand nach Gebäudetyp**



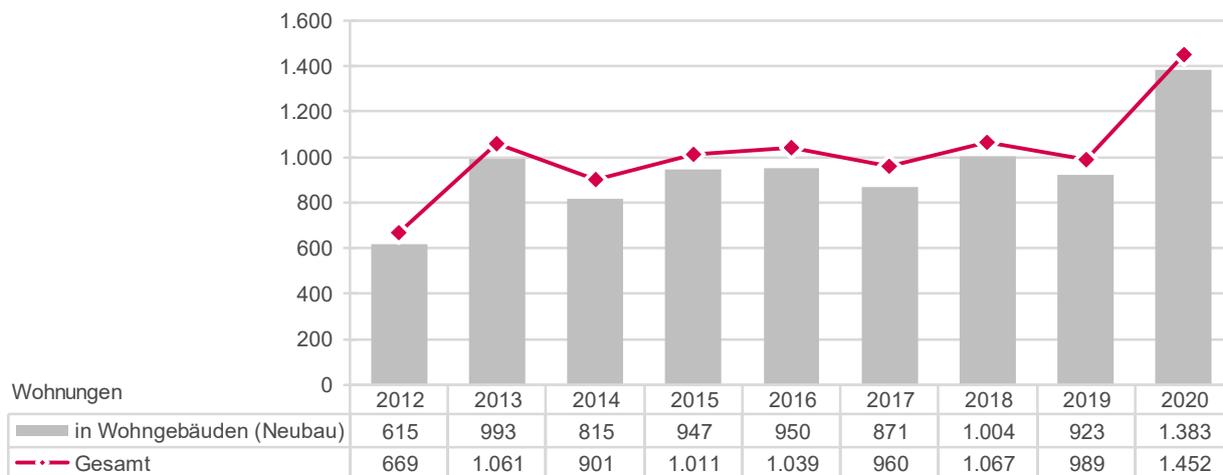
**Abb. 13 | Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße**



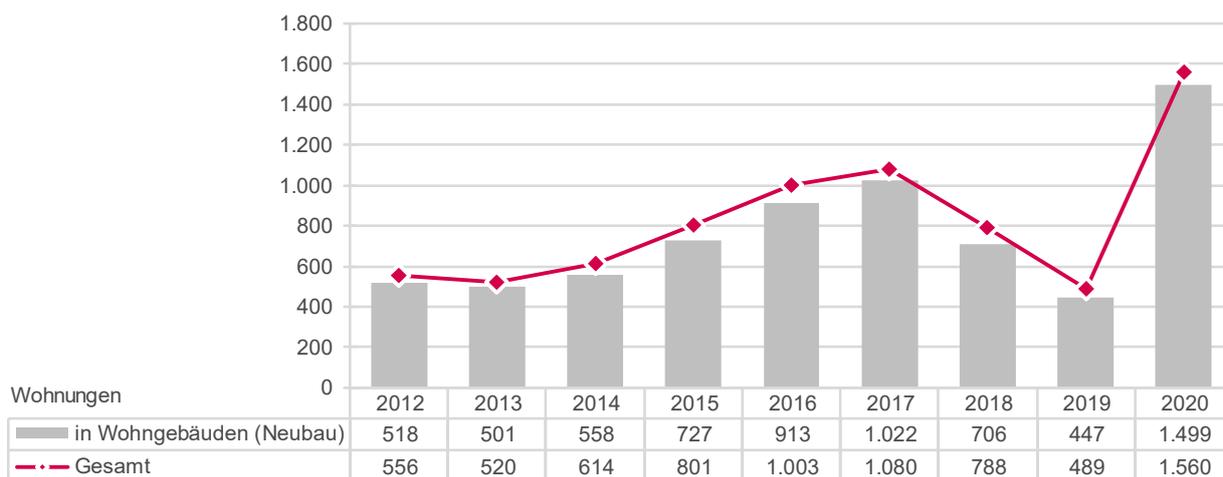
**Abb. 14 | Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner (m²)**



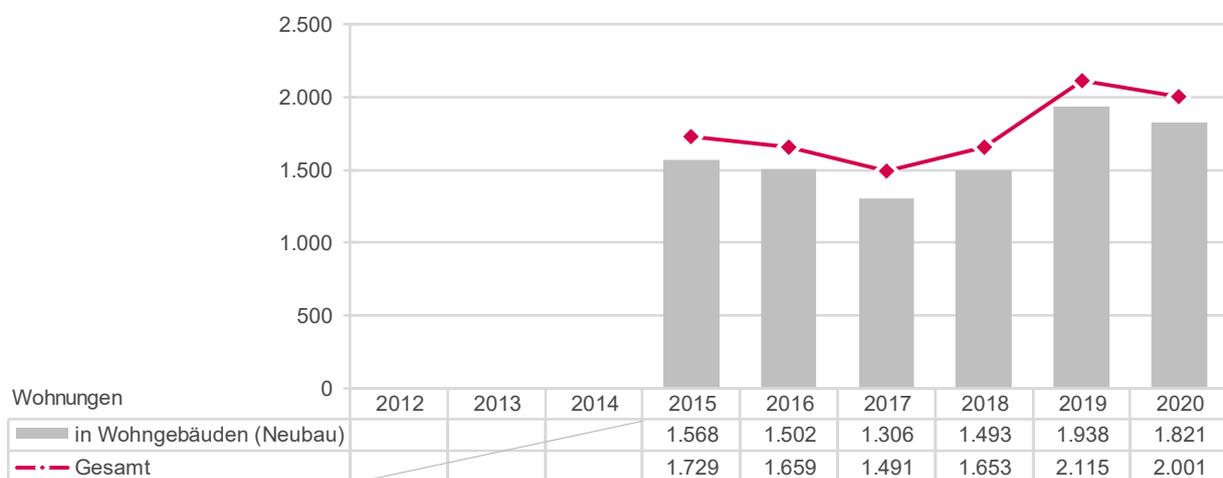
**Abb. 15 | Baugenehmigungen**



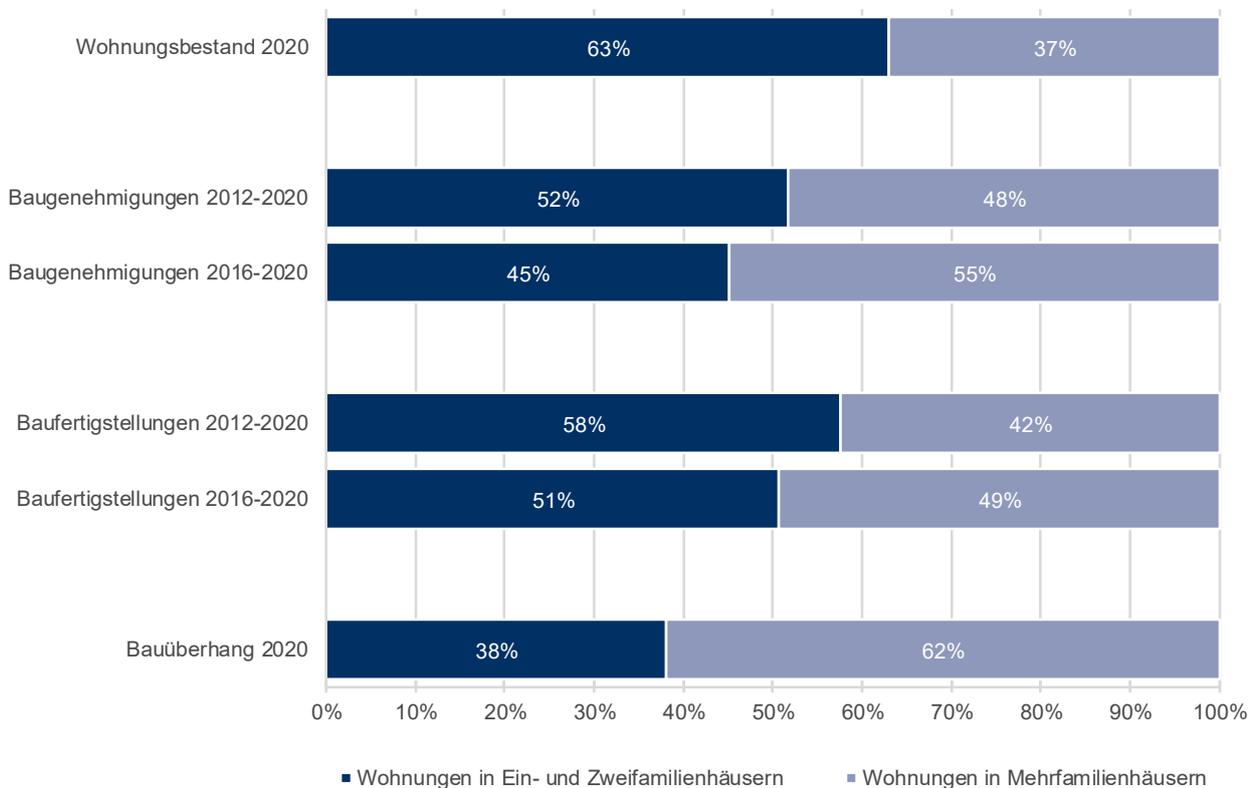
**Abb. 16 | Baufertigstellungen**



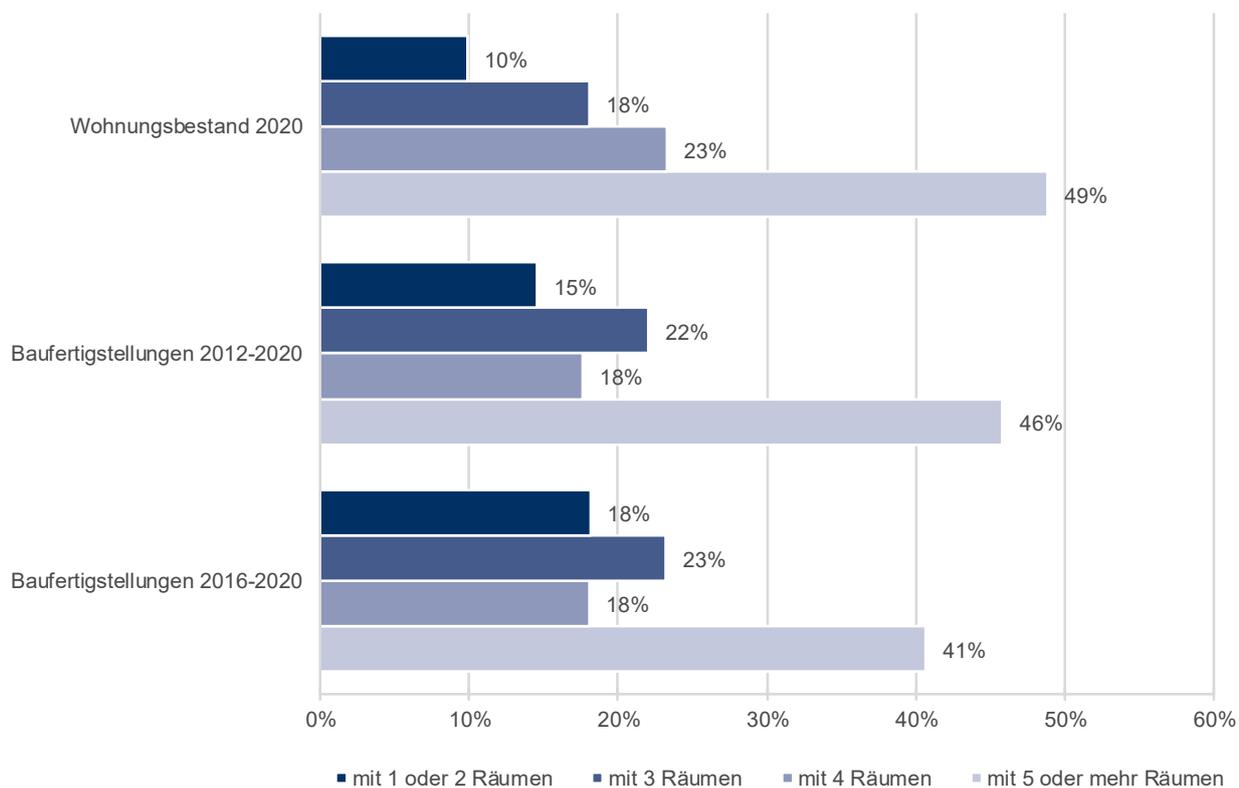
**Abb. 17 | Bauüberhang**



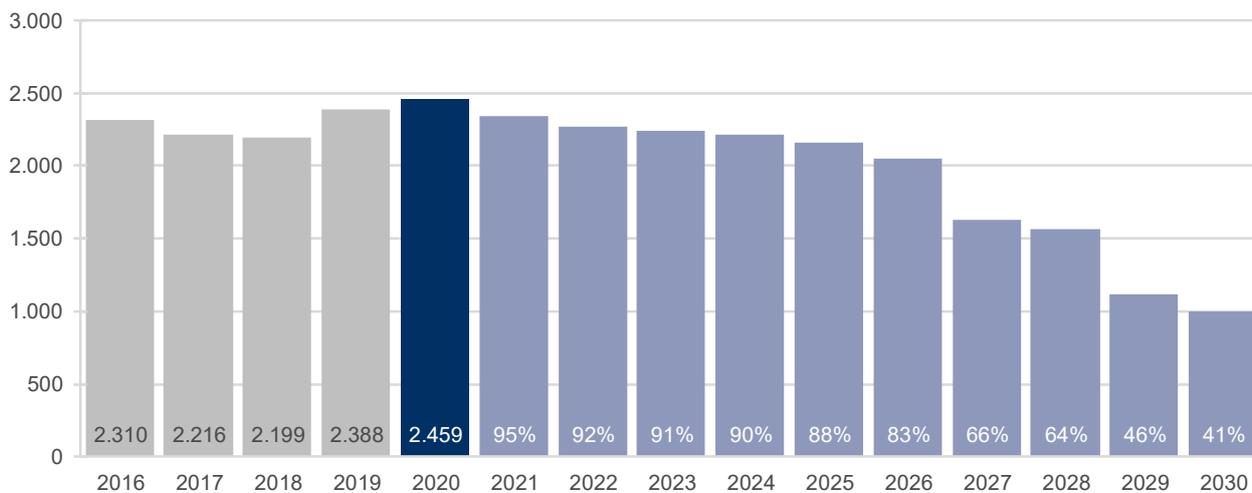
**Abb. 18 | Wohnungsbestand und Bautätigkeit (Neubau) nach Gebäudetyp**



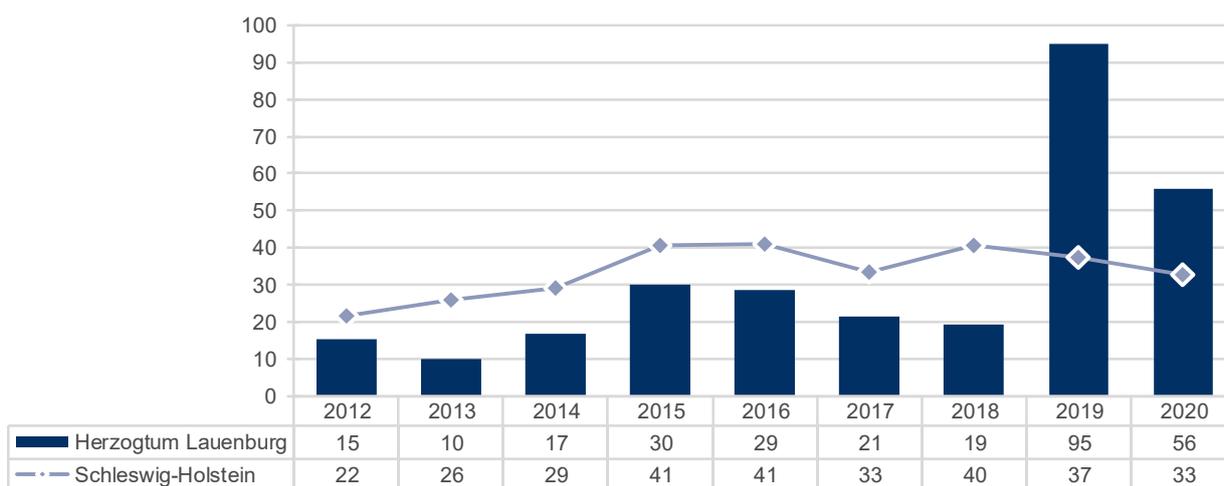
**Abb. 19 | Wohnungsbestand und Bautätigkeit (Gesamt) nach Wohnungsgröße**



**Abb. 20 | Bestand und vertragsgemäßer Verlauf der Zweckbindungen (ohne Neuförderung)**



**Abb. 21 | Geförderte (Miet-)Wohneinheiten je 100.000 Einwohner**



**Abb. 22 | Geförderte (Miet-)Wohneinheiten nach Zusagejahr und Bezugfertigkeit**

|      | Geförderte Wohneinheiten (Zusagejahr) |                   | Geförderte Wohneinheiten (Bezugfertigkeit) |                   |
|------|---------------------------------------|-------------------|--|-------------------|
|      | Neubauförderung                       | Bestandsförderung | Neubauförderung                            | Bestandsförderung |
| 2012 | 29                                    |                   | 19   |                   |
| 2013 | 19                                    |                   | 20   |                   |
| 2014 | 32                                    |                   | 27   |                   |
| 2015 | 58                                    |                   | 14   |                   |
| 2016 | 56                                    |                   | 30   |                   |
| 2017 | 42                                    |                   | 49   |                   |
| 2018 | 38                                    |                   | 42   |                   |
| 2019 | 188                                   |                   | 88   |                   |
| 2020 | 111                                   |                   | 105  |                   |
|      | <b>573</b>                            |                   | <b>394</b>                                 |                   |

**Abb. 23 | Medianangebotsmieten in €/m<sup>2</sup>**

| IB.SH Mietenmonitoring                | Herzogtum Lauenburg |       | Schleswig-Holstein |       |
|---------------------------------------|---------------------|-------|--------------------|-------|
|                                       | 2019                | 2020  | 2019               | 2020  |
| Alle Wohnungen                        | 8,00                | 8,50  | 7,98               | 8,28  |
| Neubauwohnungen (+/- 2 Jahre)         | 10,29               | 10,50 | 10,61              | 11,07 |
| Bestandswohnungen                     | 7,80                | 8,23  | 7,78               | 8,07  |
| ...sanierte, modernisierte Wohnungen  | 8,01                | 8,82  | 8,33               | 8,64  |
| ...sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand | 7,75                | 8,13  | 7,64               | 8,00  |
| .....Baujahre bis 1949                | 7,71                | 8,21  | 7,50               | 7,91  |
| .....Baujahre 1950 bis 1978           | 7,76                | 8,11  | 7,39               | 7,68  |
| .....Baujahre 1979 bis 1999           | 7,50                | 7,84  | 8,13               | 8,44  |
| .....Baujahre 2000 bis Neubau         | 9,25                | 9,47  | 9,49               | 9,87  |
| Bestandswohnungen                     | 7,80                | 8,23  | 7,78               | 8,07  |
| ...unter 40 m <sup>2</sup>            | 8,64                | 9,20  | 8,75               | 9,26  |
| ...40 bis unter 60 m <sup>2</sup>     | 8,04                | 8,51  | 7,84               | 8,15  |
| ...60 bis unter 80 m <sup>2</sup>     | 7,54                | 8,08  | 7,57               | 7,97  |
| ...80 m <sup>2</sup> und größer       | 7,46                | 7,78  | 7,50               | 7,80  |

**Abb. 24 | Entwicklung von Preissegmenten der Angebotsmieten (ohne Neubau) in €/m<sup>2</sup>**

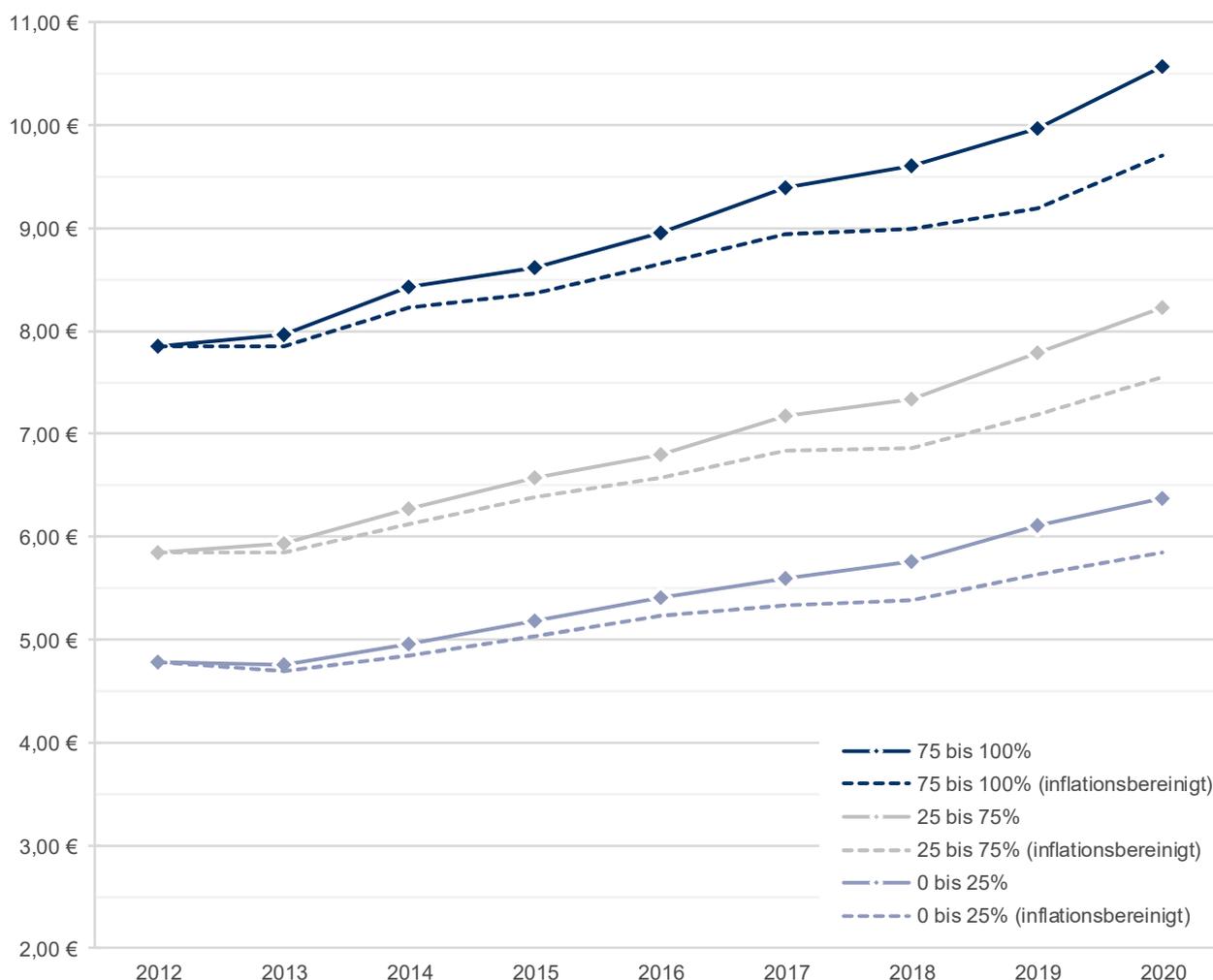


Abb. 25 | Angebote nach Mietpreisklassen in €/m²

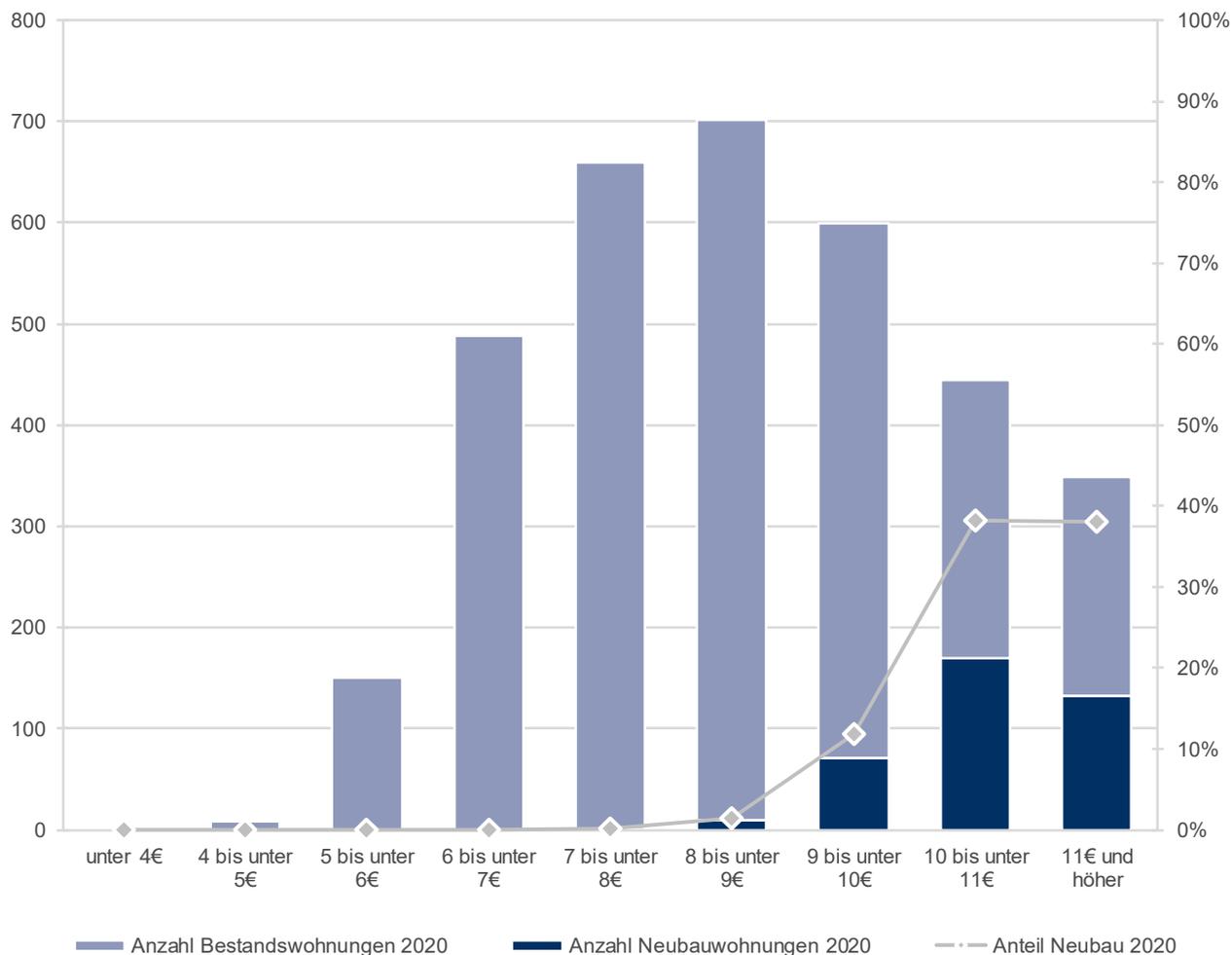


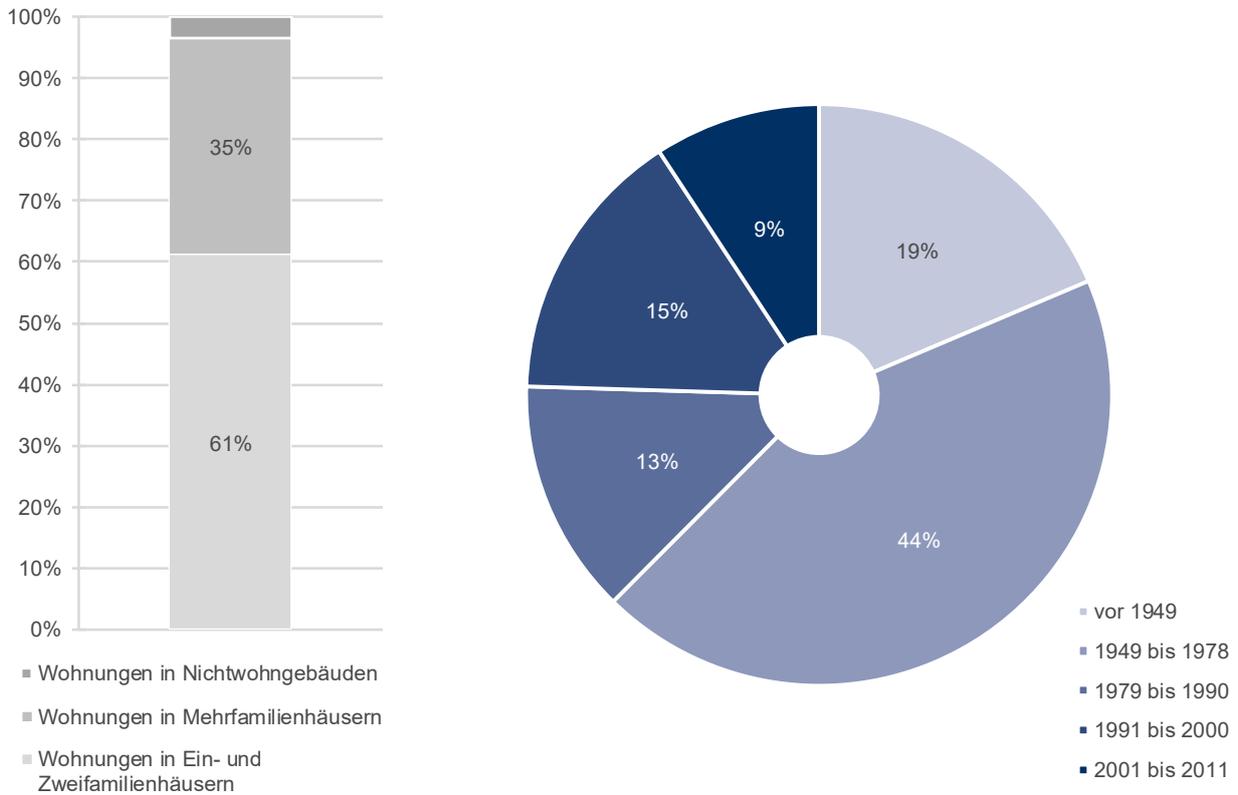
Abb. 26 | Nettokaltmiete für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

| Laufende tatsächliche Kosten der Unterkunft |                           |                        |                    |
|---|---------------------------|------------------------|--------------------|
| Dez.  | Nettokaltmiete [€ pro m²] | Veränderung [€ pro m²] | Veränderung [in %] |
| 2016  | 6,24                      |                        |                    |
| 2017  | 6,47                      | +0,24                  | +3,79              |
| 2018  | 6,58                      | +0,11                  | +1,73              |
| 2019  | 6,70                      | +0,12                  | +1,79              |
| 2020  | 6,91                      | +0,21                  | +3,08              |
|   |                           | <b>+0,67</b>           | <b>+10,80</b>      |

| Laufende anerkannte Kosten der Unterkunft |                           |                        |                    |
|---|---------------------------|------------------------|--------------------|
| Dez.                                      | Nettokaltmiete [€ pro m²] | Veränderung [€ pro m²] | Veränderung [in %] |
| 2016                                      | 5,91                      |                        |                    |
| 2017                                      | 6,23                      | +0,32                  | +5,48              |
| 2018                                      | 6,38                      | +0,14                  | +2,30              |
| 2019                                      | 6,44                      | +0,06                  | +0,91              |
| 2020                                      | 6,67                      | +0,24                  | +3,66              |
|   |                           | <b>+0,76</b>           | <b>+12,87</b>      |

**Abb. 27 | Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Baujahrsklassen**



**Abb. 28 | Wohnungsbestand nach Art der Nutzung und Baujahrsklassen**

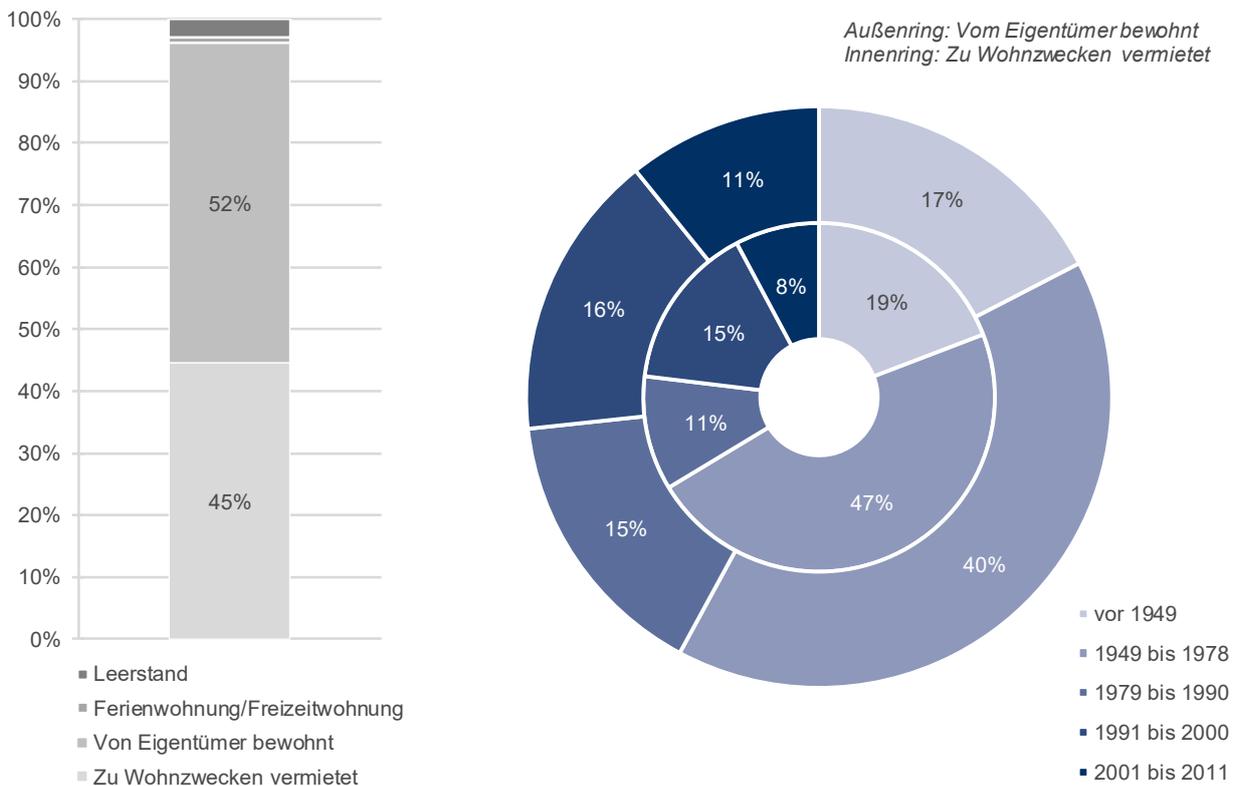


Abb. 29 | Wohnsituation nach Haushaltsstruktur



## Bevölkerung

Die vergangene Bevölkerungsentwicklung in **Abbildung 1** wird durch Fortschreibung der Zensusergebnisse auf Grundlage der Statistik zur räumlichen und natürlichen Bevölkerungsbewegung ermittelt. Mit dem Zensus 2011 erfolgte eine Neuerfassung der Bevölkerungszahl und Bevölkerungsstruktur in Deutschland. Er löste damit die Volkszählung aus dem Jahr 1987 als Basis für die Fortschreibung ab. Die Landesprognose stammt aus dem Jahr 2016 und berücksichtigt in ihren Annahmen die erhöhten Flüchtlingsbewegungen seit dem Jahr 2015 bis einschließlich 2019. Das Basisjahr der Prognose 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 und Kommunen.

Die graphische Aufbereitung der prozentualen Anteile von Altersjahren in **Abbildung 2** ermöglicht eine demographische Interpretation der Altersstruktur und gibt erste Hinweise auf eine bedarfs- und nachfragerichte infrastrukturelle Ausstattung. Indirekt kann abgelesen werden, wie sich der Alterungsprozess in Zukunft (ohne Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen) entwickeln würde. Eine Quantifizierung der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen im Berichtsjahr mit der Altersstruktur vergangener Jahre findet in den **Abbildungen 3 und 4** statt. Erkennbar wird, ob in bestimmten Altersgruppen bedeutsame Bevölkerungsgewinne oder -verluste zu verzeichnen und Verschiebungen in der Altersstruktur festzustellen sind.

Mit dem Bevölkerungssaldo in **Abbildung 5** wird der Entwicklungstrend der Gesamtbevölkerung und durch die Gegenüberstellung von Ausprägungen der natürlichen und der räumlichen Bevölkerungsbewegungen im zeitlichen Verlauf die jeweiligen Einflüsse dieser beiden Determinanten aufgezeigt. In den **Abbildungen 6 bis 8** wird darüber hinaus die räumliche und altersstrukturelle Wanderungsdynamik dargestellt und verdeutlicht, welche Nachfragertypen bevorzugt zuziehen und welche die Region eher verlassen. Hieraus können indirekt erste Wanderungsmotive bzw. Attraktivitätsfaktoren abgeleitet werden.

## Arbeitsmarkt

Zusätzlich zu einer tabellarischen Übersicht wesentlicher Arbeitsmarktindikatoren in **Abbildung 9** werden mit den Indizes in **Abbildung 10** grundlegende Entwicklungstrends auf dem Arbeitsmarkt dargestellt. Die Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) umfasst alle Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung sind. Nicht dazu zählen Beamtinnen und Beamte, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige sowie Soldatinnen und Soldaten. Mit der Unterbeschäftigung wird ein umfassendes Bild des Defizits an regulärer Beschäftigung gegeben, indem neben registrierter Arbeitslosigkeit auch Personen Berücksichtigung finden, die aufgrund der Teilnahme an Maßnahmen nicht arbeitslos oder nahe dem Arbeitslosenstatus sind. Dadurch können realwirtschaftlich bedingte Einflüsse auf dem Arbeitsmarkt besser erkannt werden, da der Einsatz entlastender Arbeitsmarktpolitik zwar die Arbeitslosigkeit verändert, jedoch nicht die Unterbeschäftigung. Mit den Bedarfsgemeinschaften nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) wird die Anzahl jener Personengemeinschaften wiedergegeben, die in einem Haushalt leben, gemeinsam wirtschaften und über kein ausreichendes Einkommen und Vermögen zur Deckung des Grundbedarfs verfügen. Regelleistungsberechtigt nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) sind erwerbsfähige und zugleich hilfebedürftige Personen mit Anspruch auf Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie die nicht erwerbsfähigen Familienangehörigen mit Anspruch auf Sozialgeld.

## Wohnen & Bautätigkeit

In den **Abbildungen 11 bis 14** wird der Wohngebäude- und Wohnungsbestand im Berichtsjahr abgebildet und dem Bestand vergangener Jahre gegenübergestellt. Dabei wird unterschieden zwischen der Anzahl an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheime) und in Nichtwohngebäuden. Nichtwohngebäude sind Gebäude, die gemessen an der Gesamtnutzfläche ausschließlich oder überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind, während Wohngebäude mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen. Zusätzlich zur Unterteilung nach Gebäudetyp wird der Wohnungsbestand differenziert nach Raumanzahl abgebildet und die Angebotsstruktur hinsichtlich der Wohnungsgrößen aufgezeigt. Räume sind alle zu Wohnzwecken bestimmte Zimmer mit einer Wohnfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> sowie abgeschlossene Küchen.

Die **Abbildungen 15 bis 17** zeigen die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen auf sowie den Bauüberhang, der die zum jeweiligen Stichtag genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben umfasst. Dabei wird zum einen die Anzahl an Wohnungen in neu zu errichtenden bzw. neu errichteten Wohngebäuden (inkl. Wohnheime) dargestellt. In der Gesamtzahl werden zusätzlich zur Neubautätigkeit im Wohnungsbau die genehmigten und fertiggestellten Wohnungen durch Entwicklungen im Nichtwohnungsbau und Maßnahmen im Bestand berücksichtigt.

Schwerpunkte und Trends der Angebotsentwicklung und deren Wirkungen auf den Wohnungsbestand werden in einer vergleichenden Darstellung des Wohnungsbestands mit der Bautätigkeit der vergangenen Jahre differenziert nach den Wohnungsteilmärkten im Ein- und Zweifamilienhaus-, im Mehrfamilienhaussegment (inkl. Wohnheime) und nach der Wohnungsgröße (Raumanzahl) in den **Abbildungen 18 und 19** aufgezeigt. Grundlage für die Differenzierung nach Gebäudetyp ist die Neubautätigkeit im Wohnungsbau. Bei der Unterteilung nach Raumanzahl finden zusätzlich Bestandsmaßnahmen und Entwicklungen im Nichtwohnungsbau Berücksichtigung.

## Soziale Wohnraumförderung

Öffentlich geförderte Wohneinheiten der Sozialen Wohnraumförderung unterliegen für einen definierten Zeitraum Belegungs- und Mietpreisbindungen und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Der Bestand an Zweckbindungen zum Stichtag 31.12. sowie deren vertragsmäßigen Verlauf (unter Berücksichtigung mittelbarer Belegung) wird in **Abbildung 20** aufgezeigt. Jahrgänge vor dem Berichtsjahr enthalten keine Nachkorrekturen. Zu beachten ist, dass in der Verlaufsdarstellung zukünftige Bewilligungen oder Planzahlen und somit eine teilweise Kompensierung des Abschmelzprozesses nicht berücksichtigt werden.

In **Abbildung 21** sind die geförderten Wohneinheiten im Mietwohnungsneubau und durch Bestandsmaßnahmen je 100.000 Einwohner nach Zusagejahr im Zeitverlauf dargestellt und werden zur regionalen Einordnung der Förderintensität mit der Kennzahl für das Land Schleswig-Holstein verglichen. Die Tabelle in **Abbildung 22** gibt eine differenzierte Übersicht über das Fördergeschehen der Sozialen Wohnraumförderung auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt, indem die in den vergangenen Jahren neu geförderten Wohneinheiten nach Zusagejahr und nach Jahr der Bezugsfähigkeit aufgelistet sind. Dabei wird unterschieden zwischen neu errichteten Wohneinheiten und Wohneinheiten für die durch öffentlich geförderte Bestandsmaßnahmen eine Zweckbindung erfolgt. Investitionen im Wohnungsbestand, die mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung finanziert werden und Zweckbindungen begründen, sind u.a. die Sanierung und die (Teil-)Modernisierung von Bestandswohnungen. Die Schaffung von neuem Wohnraum durch Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten und der Ausbau von Dachgeschossen bzw. die Aufstockung bestehender Gebäude ist ebenfalls förderfähig. Außerdem besteht die Möglichkeit des Erwerbs von Zweckbindungen für vorhandenen Wohnraum.

## Marktpreise

Grundlage der Angebotspreise ist das Mietenmonitoring der IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung, welches kontinuierlich in einem sukzessiven Prozess Angebotsdaten sowohl aus der Online-Vermarktung als auch Neuvertragsmieten wohnungswirtschaftlicher Anbieter qualitativ geprüft aufbereitet und ausgewertet. Eine Übersicht der Angebotspreise (nettokalt) auf dem Mietwohnungsmarkt (ohne geförderte Wohnungen der Sozialen Wohnraumförderung) wird in **Abbildung 23** nach Segmenten im Vergleich zum Vorjahr sowie in regionaler Einordnung des Mietpreinsniveaus im Vergleich zu den Medianpreisen für das Land Schleswig-Holstein gegeben.

Das Liniendiagramm in **Abbildung 24** zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten in der Wiedervermietung (nettokalt) differenziert nach drei Preissegmenten. Bei den Werten in den jeweiligen Preissegmenten handelt es sich um das arithmetische Mittel aller im entsprechenden Segment und Jahr ausgewerteten Inserate. Zusätzlich zur Entwicklung der Nominalwerte werden die Preise auch inflationsbereinigt aufgezeigt. Der Informationsgehalt der Mietpreise zur Knappheit oder Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wird deutlicher herausgearbeitet, indem die Mietentwicklung ausgehend des Basisjahres um den Einfluss der Inflation infolge eines allgemeinen Anstiegs der Lebenshaltungskosten bereinigt wird. Einen Überblick über die Anzahl der Angebote nach Mietpreisklassen und die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum gibt **Abbildung 25**. Differenziert wird dabei zwischen Angeboten von Neubauwohnungen und der Wiedervermietung bestehender Wohnungen, wodurch sich die Einflüsse der beiden Teilsegmente auf das Wohnungsangebot und die Preisentwicklung erkennen lassen.

Die Kosten der Unterkunft beschreiben Wohnverhältnisse von Bedarfsgemeinschaften in der Grundsicherung für Arbeitssuchende. Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft sind jene Kosten, die für die Wohnung oder den von der Bedarfsgemeinschaft bewohnten Teil anfallen. Diese werden nach Prüfung der entsprechenden regionalen Richtlinien in angemessener Höhe vom Jobcenter übernommen. In der Tabelle in **Abbildung 26** dargestellt sind die tatsächlichen und anerkannten Unterkunfts-kosten, welche die laufenden monatlichen Aufwendungen für die Kaltmiete im Dezember des Berichtsjahres wiedergeben. Heiz- und Betriebskosten sowie einmalige Kosten sind nicht berücksichtigt.

## Exkurs: Zensus 2011

Der Zensus, eine alle zehn Jahre durchgeführte Volkszählung zur Ermittlung von Einwohnerzahlen und Strukturdaten, liefert einen Beitrag zur Klärung der Frage, wie die Bevölkerung in Deutschland lebt und wohnt. Mit der Zensuserhebung 2011 und der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) standen erstmals seit 1987 flächendeckende Informationen über die Gebäude-, Wohnungs- und Haushaltsstrukturen in Schleswig-Holstein zur Verfügung. Daten über die Zusammensetzung der auf dem Wohnungsmarkt nachfragenden Haushalte, die Wohnungsgrößen- und Baualtersstruktur oder die Nutzungsart von Wohnungen als Eigentum oder Miete, die in **Abbildung 27 bis 29** dargestellt sind, werden in der amtlichen Statistik in dieser Form nicht jährlich erhoben respektive fortgeschrieben. Bei diesen Daten handelt es sich um sogenannte stichtagsbezogenen Daten, die jedoch über den Stichtag im Jahr 2011 hinaus wertvolle Informationen über die Nachfrage- und Angebotsstrukturen auf den regionalen und kommunalen Wohnungsmärkten bieten. Im Fokus dieses Exkurses stehen nicht die Absolutzahlen, sondern vielmehr die Verhältnisse zwischen den einzelnen Merkmalsausprägungen und die Wohnstrukturen.

**Abb. 1 | Bevölkerungsentwicklung**

**Abb. 2 | Bevölkerungsanteile nach Altersjahren**

**Abb. 3 | Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen**

**Abb. 4 | Prozentuale Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen**

**Abb. 5 | Bevölkerungssaldo**

**Abb. 6 | Wanderungssaldo mit ausgewählten Regionen**

**Abb. 7 | Wanderungsprofil nach Altersjahren (Mittelwerte der letzten 5 Jahre)**

**Abb. 8 | Wanderungssaldo nach Lebensphasen (Mittelwerte der letzten 5 Jahre)**

Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: Statistikamt Nord

**Abb. 9 | Arbeitsmarktindikatoren**

**Abb. 10 | Entwicklungstrends auf dem Arbeitsmarkt**

Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: Statistikamt Nord, Statistik der Bundesagentur für Arbeit

**Abb. 11 | Wohngebäudebestand**

**Abb. 12 | Wohnungsbestand nach Gebäudetyp**

**Abb. 13 | Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße**

**Abb. 14 | Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner (m<sup>2</sup>)**

**Abb. 15 | Baugenehmigungen**

**Abb. 16 | Baufertigstellungen**

**Abb. 17 | Bauüberhang**

**Abb. 18 | Wohnungsbestand und Bautätigkeit (Neubau) nach Gebäudetyp**

**Abb. 19 | Wohnungsbestand und Bautätigkeit (Gesamt) nach Wohnungsgröße**

Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: Statistikamt Nord

**Abb. 20 | Bestand und vertragsgemäßer Verlauf der Zweckbindungen (ohne Neuförderung)**

Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung

**Abb. 21 | Geförderte (Miet-)Wohneinheiten je 100.000 Einwohner**

Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung, Statistikamt Nord

**Abb. 22 | Geförderte (Miet-)Wohneinheiten nach Zusagejahr und Bezugsfertigkeit**

Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung

**Abb. 23 | Medianangebotsmieten in €/m<sup>2</sup>**

**Abb. 24 | Entwicklung von Preissegmenten der Angebotsmieten (ohne Neubau) in €/m<sup>2</sup>**

**Abb. 25 | Angebote nach Mietpreisklassen in €/m<sup>2</sup>**

Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung

**Abb. 26 | Nettokaltmiete für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II**

Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

**Abb. 27 | Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Baualtersklassen**

**Abb. 28 | Wohnungsbestand nach Art der Nutzung und Baualtersklassen**

**Abb. 29 | Wohnsituation nach Haushaltsstruktur**

Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensusdatenbank)

## 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 [Jahr] der Investitionsbank Schleswig-Holstein (ggfls.) berechnet nach [Angabe der Datenquelle]“. 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 zugrundeliegenden Daten wurde sorgfältig vorgenommen. Für deren Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen.

Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)  
Fleethörn 29-31  
D-24103 Kiel

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

## Ihre Ansprechpartner

Joschka Johst  
Tel.: 0431 9905-3389  
[joschka.johst@ib-sh.de](mailto:joschka.johst@ib-sh.de)

Hilmar Müller-Teut  
Tel.: 0431 9905-3239  
[hilmar.mueller-teut@ib-sh.de](mailto:hilmar.mueller-teut@ib-sh.de)

**Kiel, Januar 2022**