

Drucksache 14/1348

**Bericht der Landesregierung
über die aktuelle Wohnungssituation
in Schleswig-Holstein**

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand des Berichts	Seite 2
2	Vorbemerkungen	Seite 3
3	Wohnungsversorgung	Seite 10
3.1	Entwicklung der Nachfrage am Wohnungsmarkt	Seite 10
3.2	Entwicklung des Wohnungsbaus	Seite 11
3.2.1	Baugenehmigungen	Seite 11
3.2.2	Baufertigstellungen	Seite 12
3.3	Wohndichte	Seite 13
3.4	Wohneigentumsquote	Seite 13
4	Sozialwohnungsbestand	Seite 14
5	Wohnungsleerstände	Seite 15
6	Entwicklung der Wohnkosten	Seite 17
6.1	Mietpreise	Seite 17
6.2	Mietnebenkosten	Seite 17
6.3	Wohngeld	Seite 17
7	Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Schleswig-Holstein und künftiger Neubaubedarf	Seite 19
8	Wohnungspolitische Maßnahmen der Landes- regierung zur Verbesserung der Wohnungssituation	Seite 22
8.1	Administrative Maßnahmen zur Beeinflussung der Miet- preisentwicklung, der Wohnungsbindung und zur Wohnungsmarktbeobachtung	Seite 22
8.1.1	Landesverordnung nach § 5 a WoBindG	Seite 22
8.1.2	Landesverordnung zur Verlängerung der Kündigungs- sperrfrist auf der Grundlage des § 564 BGB	Seite 22
8.1.3	Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz	Seite 23
8.1.4	Schleswig-Holsteinisches Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG SH)	Seite 24
8.1.5	Wohnungsmarktbeobachtungssystem	Seite 25

8.2	Wohnungsbauförderung	Seite 27
8.2.1	Wohnungsbauförderung in den Jahren 1993 bis 1996	Seite 27
8.2.2	Wohnungsbauprogramm 1997 und 1998	Seite 29
9	Resümee und Ausblick der Wohnungsbauförderung	Seite 40

1 Gegenstand des Berichts

Der Schleswig-Holsteinische Landtag hat in seiner 29. Sitzung am 4. Juli 1989 (PIPr 12/29, Seite 1615 ff.) einen Antrag der Fraktion der SPD (Drucksache 12/425) angenommen, in dem die Landesregierung aufgefordert wurde, „alle zwei Jahre in einem Wohnungsbericht über die Wohnungssituation im Lande Schleswig-Holstein zu berichten“.

Der letzte ausführliche Bericht der Landesregierung über die aktuelle Situation im Wohnungsbau vom 22. November 1995 (Drucksache 13/3137) wurde nach seiner Beratung im Innen- und Rechtsausschuß (102. Sitzung am 10. Januar 1996) vom Schleswig-Holsteinischen Landtag in seiner 110. Sitzung am 24. Januar 1996 (PIPr 13/110 Seite 7752 ff.) angenommen.

Der jetzige Bericht schließt an den Erkenntnissen des 1995er Berichts an, beschreibt die Entwicklung der Wohnungssituation in den letzten zwei Jahren und gibt einen Ausblick auf die künftig zu erwartende Nachfrage und das Angebot an Wohnraum sowie die künftigen Handlungsfelder der Wohnungspolitik.

2 Vorbemerkungen

2.1 Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt

Auf den Einbruch besonders des sozialen Wohnungsbaus Ende der 80er Jahre und den Bevölkerungszustrom Anfang der 90er Jahre hat die Wohnungswirtschaft sehr flexibel reagiert. Enorme Zuwachsraten im Wohnungsbau haben zweifellos auch in Schleswig-Holstein zu ersten Entspannungerscheinungen geführt. Der soziale Wohnungsbau hat hierzu maßgeblich beigetragen.

Die Entspannungerscheinungen ab Mitte der 90er Jahre dürfen aber weder vor dem bekannten Phänomen zyklischer Versorgungsengpässe noch dem neuen Problem gesellschaftlicher Armut überbewertet werden oder gar zu einem Verzicht auf weitere Anstrengungen im sozialen Wohnungsbau führen.

In Schleswig-Holstein ist das Mietenniveau besonders im Randbereich Hamburgs, in den größeren Städten und den Tourismusschwerpunkten vergleichsweise hoch, dies gilt auch für die Sozialmieten.

Während die Neuvermietungs-mieten in den nicht öffentlich geförderten Bereichen inzwischen nachgegeben haben, liegen die Steigerungsraten der Bestandsmieten allgemein, besonders aber in den relativ preisgünstigen Mietsegmenten immer noch deutlich über denen der Lebenshaltungskosten.

Die Versorgungssituation geringverdienender Haushalte ist auf Seiten der Mietzahlungsfähigkeit zunehmend begrenzt durch stagnierende Realeinkommen und Wohngeldleistungen, die im Bereich des tabellarischen Wohngeldes seit 1990 nicht mehr an die Mietenentwicklung angepaßt wurden.

Soweit ein zunehmender Teil der Haushalte ohne Arbeitseinkommen auf soziale Transferleistungen angewiesen ist, hat dies zu besonderen Ausgaben-

steigerungen beim pauschalierten Wohngeld geführt. Die Mietpreissteigerungen auch in den preisgünstigen Marktsegmenten einschließlich des sozialen Wohnungsbestandes führen trotz der sozialen Transferleistungen und einer quantitativ ausreichenden Wohnraumversorgung zu relativ hohen Mietbelastungen, Überbelegung und verzögerten Haushaltsgründungen sowie einer zunehmenden Zahl von Räumungsklagen und Wohnungsnotfällen bei Haushalten mit geringem Einkommen. Die Versorgungsengpässe konzentrieren sich dabei auf Problemgruppen wie Alleinerziehende, Schwerbehinderte, kinderreiche Familien und wohnungslose Haushalte. Bei der Versorgung dieser Problemgruppen sind die Kommunen verwiesen auf preisgünstige Sozialwohnungen; insbesondere die preisgünstigen Jahrgänge der 50er und 60er Jahre laufen aber zunehmend aus der Bindung raus.

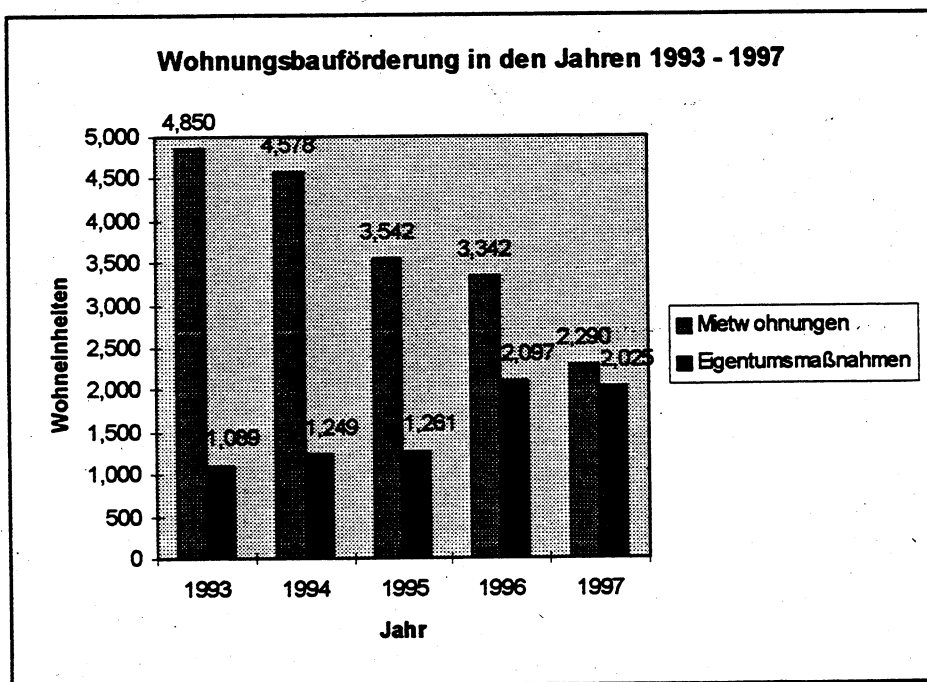
Angesichts dieses notwendigerweise differenzierten Bildes der sozialen Wohnraumversorgung in Schleswig-Holstein, bleibt es Ziel der öffentlichen Wohnungsbauförderung, diese auf dem nunmehr erreichten Niveau fortzusetzen und zu einer antizyklischen Verstetigung der Wohnungsbautätigkeit sowie zu einer sozialverträglichen Wohnungsversorgung im Bestand beizutragen.

2.2 Umsetzung der Wohnungsbauförderung 1996 und 1997

Zu den guten Baufertigstellungsergebnissen der letzten Jahre mit jeweils 20.000 Wohnungen (teilweise darüber) hat die öffentliche Wohnungsbauförderung in Schleswig-Holstein maßgeblich beigetragen. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen an den Baufertigstellungen beträgt ca. 25 %. Nach einer Förderung von 5.800 Wohnungen in 1994, 4.800 Wohnungen in 1995 und 5.400 Wohnungen in 1996 konnten auch in 1997 noch einmal für 4.300 Wohneinheiten entsprechende Fördervereinbarungen zwischen Investitionsbank und Wohnungsunternehmen abgeschlossen werden.

Strukturell erfolgte in 1996 und 1997 eine stärkere Gewichtung der Eigentumsmaßnahmen. Während 1996 noch 3.342 Mietwohnungen und 2.097 Ei-

gentumsmaßnahmen im Verhältnis 60 : 40 gefördert wurden, waren es 1997 2.290 Mietwohnungen und 2.025 Eigentumsmaßnahmen entsprechend einem Verhältnis von 53 % zu 47 %. Während die Nachfrage nach Mietwohnungen seitens der Investoren weiter rückläufig war, hat sich die Förderung von Eigentumsmaßnahmen gegenüber den Vorjahren verdoppelt. Nach Umstellung der steuerlichen Förderung auf die Eigenheimzulage konnte das Gewicht der Eigentumsförderung in 1997 erstmals stärker auf die Schwellenhaushalte mit geringem Einkommen gelegt werden. Erstmals in 1997 konnten über 2.000 Maßnahmen im Eigentumsbereich gefördert werden. Hierzu haben neben der Umstellung der steuerlichen Förderung auf die Eigenheimzulage die darauf abgestimmten Finanzierungsangebote der Investitionsbank sowie die darauf aufbauende bedarfsgerechte Eigentumsförderung des Landes erheblich beigetragen.



Die zweite strukturell bedeutsame Veränderung der Fördermodalitäten betrifft den Mietwohnungsbau. Bis 1996 wurde die Zielgruppe der geringverdienenden Mieterhaushalte (in den Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG) im sog. 1. Förderweg und die Zielgruppe der mittleren Einkommen (§ 25 II. WoBauG + 40 %) im 3. Förderweg gefördert. Ab 1997 konzentriert sich die

Mietwohnungsbauförderung ausschließlich auf die Zielgruppe der geringverdienenden Haushalte (in den Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG). Dies ist eine Konsequenz aus den rückläufigen Fördermitteln, vor allen Dingen des Bundes, aber auch einer anhaltenden Nachfrage von Haushalten mit geringem Einkommen nach preisgünstigen Wohnungen, während sich bei den mittleren und gehobenen Preissegmenten Entspannungstendenzen bemerkbar machen.

Die dritte strukturell bedeutsame Veränderung betrifft das Verhältnis von Neubau- zur Bestandsförderung. Erstmals in 1997 wurde das Angebot der Modernisierungsförderung gegen Bereitstellung entsprechender Belegungs- und Mietpreisbindungen im größeren Umfange nachgefragt. Für die nächsten Jahre ist mit einer anziehenden Nachfrage zu rechnen. Daneben wurde in 1997 erstmals die Förderung des Ankaufs von Belegrechten im Bestand sowie des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen angeboten. Damit verlagern sich die Gewichte der Förderung zwischen Neubau- und Bestandsmaßnahmen zwar nicht grundsätzlich, aber der Beitrag der Bestandsmaßnahmen zur Versorgung von Haushalten, die sich aus eigener Kraft am Markt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können, steigt tendenziell. Die Fördermodalitäten sind entsprechend ausgerichtet und umfassen neben den zuvor genannten Maßnahmen auch die Möglichkeiten der Kombination von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gegen Bereitstellung entsprechender Belegungsrechte aus dem ungebundenen Bestand eines Unternehmens.

Seit 1997 erfolgt die Förderung in Schleswig-Holstein auf Basis der Vereinbarten Förderung nach § 88 d II. WoBauG. Dies gilt gleichermaßen für die Förderung von Mietwohnungen wie für die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums. Lediglich das gemeinsam mit Hamburg finanzierte Sonderprogramm zur Wohnungsbauförderung im Hamburg-Randbereich wird noch nach den Bestimmungen des 1. Förderweges durchgeführt. Außerdem gilt nach den bundesgesetzlichen Bestimmungen das Kostenmietrecht fort für alle Wohnungen, die bisher entsprechend gefördert wurden.

Mit der Umstellung der Wohnungsbauförderung von der Förderung nach Kostenmietrecht auf die sog. Vereinbarte Förderung in Schleswig-Holstein soll in allererster Linie mehr Effizienz und mehr Flexibilität in der Wohnungsbauförderung erreicht werden.

Im Unterschied zu den starren gesetzlichen Regelungen des Kostenmietrechts ermöglicht die Vereinbarte Förderung individuelle Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie Förderungsbeträge mit den Investoren vertraglich zu vereinbaren. Während das Kostenmietrecht statisch auf den Zeitpunkt der Darlehensbewilligung ausgerichtet ist und dynamische Überlegungen bezüglich der Mietenentwicklung oder der Wertsteigerung der Immobilie unberücksichtigt läßt, können bei der Vereinbarten Förderung die unterschiedlichen steuerlichen Absetzmöglichkeiten der Investoren sowie die Dynamik der Mietenentwicklung und Wertsteigerung der Immobilie berücksichtigt werden. Damit ermöglicht die Vereinbarte Förderung es, die vom Investor im Gegenzug für die erwünschte Leistung benötigte Förderpauschale auszutarrieren. Über-subventionierungen können vermieden werden.

Dieser Schritt war zwar einerseits von einem großen Teil der Wohnungswirtschaft gewünscht worden, jedoch in der konkreten, sozialorientierten Ausgestaltung (sechsjährige Mietpreisbindung, anschließende Dynamisierung der Mieten mit Kappungsgrenzen, Konzentration auf die Zielgruppe der geringverdienenden Haushalte, relativ langfristige Belegungsbindungen von 25 - 35 Jahren) skeptisch beurteilt worden.

Wie die Umsetzung des Programms 1997 zeigt, wurden die Verhandlungen von der Investitionsbank mit den Wohnungsunternehmen inzwischen erfolgreich geführt. Der Förderaufwand des Landes pro Wohneinheit konnte gegenüber der Förderung im 1. Förderweg deutlich reduziert werden. Die Vereinbarte Förderung hat sich damit in kürzester Zeit bewährt und wird inzwischen auch von den Unternehmen akzeptiert.

2.3 Finanzierung der Wohnungsbauförderung

Die Finanzierung der inzwischen stark rückläufigen Wohnungsbauprogramme erfolgte zunehmend durch Kreditaufnahmen, die von der Zweckrücklage Wohnungsbau bei der Investitionsbank finanziert werden sowie aus Bundesmitteln und Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe. Zur Finanzierung der zurückliegenden umfangreichen Programme mußten aus dem Landeshaushalt lediglich 1996 2,90 Mio. DM, 1997 1,36 Mio. DM für Zinszuschüsse aus reinen Haushaltsmitteln aufgebracht werden.

Seit 1994 sind die Wohnungsbauprogramme sowohl von der Anzahl der geförderten Wohneinheiten als auch vom Finanzierungsvolumen her rückläufig. Während die Zahl der Wohneinheiten von ca. 6.000 in 1994 auf ca. 3.700 in 1998 absinkt, reduziert sich das Finanzierungsvolumen von 694,59 Mio. DM in 1994 auf 287,551 Mio. DM in 1998.

Dabei ist die Förderung ständig effektiver geworden: Stand 1994 im Durchschnitt aller Fördermaßnahmen eine Förderpauschale in Höhe von 115.000 DM pro Wohneinheit zur Verfügung, waren es 1997 gerade noch 85.000 DM.

Diese Entwicklung ist außer auf die veränderten Finanzierungsmodalitäten (Vereinbarte Förderung) auch auf die strukturellen Umgewichtungen der Maßnahmen (Verhältnis Miet- zu Eigentumsmaßnahmen, Neubauten- und Bestandsmaßnahmen) sowie nicht zuletzt auf das gegenwärtig günstige Zinsniveau und die anhaltenden Fortschritte beim kostengünstigen Bauen in Schleswig-Holstein zurückzuführen.

Allerdings besteht bei der weiteren Förderung des sozialen Wohnungsbaus nunmehr die Gefahr, daß die Untergrenze der zur Versorgung derjenigen Haushalte, die sich am Markt nicht selbst ausreichend versorgen können, notwendigen Wohnungen mit Beleg- und Mietpreisbindungen unterschritten wird.

Durch Anhebung der Annuitäten für Aufwendungsdarlehen im Mietwohnungsbestand sind die Möglichkeiten, hieraus weitere Rückflüsse zu mobilisieren, künftig äußerst begrenzt.

Die Fehlbelegungsabgabe wird angesichts der aus der Bindung laufenden Wohnungen, die nach dem 1. Förderweg gefördert wurden in Zukunft weiter rückläufig sein. Der Bund hat sich in den letzten Jahren weiter aus der Förderung zurückgezogen: Die auf Schleswig-Holstein entfallenden Mittel sind von ca. 122 Mio. DM in 1992 auf ca. 33 Mio. DM in 1998 abgesenkt worden. Die Landesmittel erreichten 1994 ihr Maximum mit 394 Mio. DM und sinken auf 205 Mio. DM in 1998 ab. Gleichzeitig konnte das Land den Anteil der reinen Haushaltsmittel an der Wohnungsbauförderung von 4,5 in 1994 auf 1,0 Mio. DM in 1998 absenken.

Zur Finanzierung der notwendigen Wohnungsbauförderung auf dem nunmehr erreichten Niveau von ca. 4 000 Wohneinheiten bedarf es nach wie vor über den Einsatz der Zweckrücklage Wohnungsbau hinaus besonderer Anstrengungen auch des Landeshaushalts.

3 Wohnungsversorgung

3.1 Entwicklung der Nachfrage am Wohnungsmarkt

Seit Anfang der 90er Jahre ist die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein aufgrund von Wanderungsgewinnen um rund 150.000 gestiegen. Diese Entwicklung führte zusammen mit der Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung und dem Trend zu immer kleineren Haushalten zu einem deutlichen Anstieg der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten. Während die Wanderungsgewinne Anfang der 90er Jahre zeitweise bei über 30.000 Personen pro Jahr lagen, erreichten sie 1995 und 1996 eine Größenordnung von rund 20.000 Personen p. a.. Mit der rückläufigen Entwicklung der Zuwanderungen nach Schleswig-Holstein schwächte sich auch die Zunahme der Haushalte und damit der Nachfrager auf den Wohnungsmärkten deutlich ab. Allerdings waren nicht alle Segmente des Wohnungsmarktes von dieser Entwicklung betroffen. So führten z. B. die hohe Arbeitslosigkeit und Nettoeinkommensrückgänge im Segment der preisgünstigen Wohnungen zu einem Anstieg der Nachfrage. Für den Wohnungsmarkt insgesamt muß festgestellt werden, daß die Nachfrage aufgrund der vielen neu gebauten Wohnungen auf ein deutlich verbessertes Angebot traf als Anfang der 90er Jahre..

Die Einwohnerzahl im Land nahm in den Jahren 1995 und 1996 um insgesamt rund 34.000 zu. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Haushalte um etwa 22.000. Auch wenn abzusehen ist, daß die Zuwanderung nach Schleswig-Holstein in den kommenden Jahren weiter abnehmen wird und voraussichtlich etwa ab dem Jahr 2007 auch die Bevölkerungszahl insgesamt zurückgehen wird, ist aufgrund der anhaltenden Altersstrukturveränderungen auch in den kommenden Jahren mit weiteren Haushaltszunahmen zu rechnen. Bis zum Jahr 2010 werden insgesamt rund 80.000 zusätzliche Haushalte auf die Wohnungsmärkte drängen.

3.2 Entwicklung des Wohnungsbaus

3.2.1 Baugenehmigungen

Seit dem letzten Wohnungsbericht vom 22. November 1995 (Drs. 13/3137) war die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen zunächst rückläufig. So wurde im Jahr 1995 der Bau von rd. 22.500 Wohnungen gegenüber rd. 25.700 Wohnungen des Vorjahres genehmigt; das entspricht einem Rückgang von rd. 12,4 %. Im Laufe des Jahres 1996 genehmigten die Baubehörden in Schleswig-Holstein den Bau von ca. 19.800 Wohnungen, was im Vergleich zum Jahr 1995 einem Rückgang von weiteren 12 % entspricht.

Die Ursache für diesen Rückgang liegt hauptsächlich in der abnehmenden Investitionsbereitschaft traditioneller Anleger im Geschloßwohnungsbau, die in den Jahren 1993 und 1994 noch kräftig in diesem Marktsegment investierten. Immerhin wurden in den Jahren 1995 und 1996 insgesamt rd. 3.100 Mietwohnungen weniger genehmigt als in den Jahren 1993 und 1994; ein Rückgang von rd. 13,8 %.

Erstmals im Laufe des Jahres 1997 war wieder ein Anstieg der Baugenehmigungen zu verzeichnen. Die Baubehörden in Schleswig-Holstein genehmigten den Bau von 21.155 Wohnungen, was im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung von rd. 6,9 % entspricht.

Die Baugenehmigungen für Wohnungen in Eigenheimen haben demgegenüber stetig zugenommen: 1997 wurden 10.240 Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt (Vorjahr: rund 8.900), das sind 15 % mehr als 1996.

Die Entwicklung der Baugenehmigungen ist aus den **Anlagen 1** ersichtlich.

3.2.2 Baufertigstellungen

Die guten Ergebnisse der Baufertigstellungen seit 1991 konnten im Jahre 1995 mit 24.369 Wohnungen (gegenüber 21.114 im Vorjahr) noch weiter und zwar um 15,4 % verbessert werden, während das Baufertigstellungsergebnis des Jahres 1996 die Trendwende im Wohnungsbau signalisierte. So wurden mit 19.773 Wohnungen rd. 18,9 % weniger fertiggestellt als im Vorjahr. Immerhin darf trotz dieser Trendwende nicht übersehen werden, daß seit 1991, d. h. mit Beginn der einsetzenden verstärkten Förderung des Wohnungsbaus durch das Land Schleswig-Holstein, bis Ende 1996 insgesamt über 106.000 neue Wohnungen in Schleswig-Holstein fertiggestellt wurden. Das entspricht in etwa dem Wohnungsbestand der Hansestadt Lübeck oder der des ganzen Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Während im Mietwohnungsbau die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen 1995 mit 11.975 ein Rekordergebnis erreichte, das im Folgejahr trotz des erfreulichen Ergebnisses von 9.309 fertiggestellten Mietwohnungen nicht wieder erreicht wurde, war die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Einfamilienhausbau (mit einer oder zwei Wohnungen) rückläufig: 1996 wurden rund 7.860 Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern fertiggestellt; 1995 waren es noch 9.240 Wohneinheiten.

Auch 1997 dürfte aufgrund der nach wie vor hohen Anzahl an Baugenehmigungen des Jahres 1996 mit einem ähnlich guten Ergebnis der Baufertigstellungen zu rechnen sein. Eine konkrete Feststellung wird jedoch erst im Verlauf des Frühjahrs 1998 getroffen werden können, wenn die - meist erst zum Jahresende in einer Summe von den Baufirmen - gemeldeten Fertigstellungen statistisch ausgewertet wurden. Eine Trendbeobachtung zum Stichtag 30. November 1997 - wie bei den Baugenehmigungen - ist bei den Baufertigstellungen daher nicht möglich.

Die Entwicklung der Baufertigstellungen in Schleswig-Holstein ist in der **Anlage 2** zusammengefaßt.

3.3 Wohndichte

Die Wohndichte in Schleswig-Holstein ergibt sich aus dem jeweils fortgeschriebenen Bevölkerungsbestand und dem Wohnungsbestand zum 31. Dezember eines jeden Jahres. Aus der anliegenden Tabelle (**Anlage 3 a**) ist ersichtlich, daß sich die Wohndichte von 2,4 Personen je Wohnung im Jahre 1980 auf 2,2 Personen je Wohnung im Jahre 1996 verbessert hat. Dies resultiert aus einer im Vergleich - wie in den Vorjahren - geringeren Bevölkerungszunahme gegenüber der Zunahme des Wohnungsbestandes.

Die Wohndichte in den kreisfreien Städten und den einzelnen Kreisen in Schleswig-Holstein ergibt sich aus der **Anlage 3 b**. Während die Wohndichte in den kreisfreien Städten, bedingt durch eine höhere Anzahl von Single-Haushalten, von jeher günstiger ausfällt, ist die statistisch bessere Versorgung mit Wohnraum in den Kreisen Nordfriesland und Ostholstein auf die dort häufiger als im übrigen Land vorhandenen Zweit- und Freizeitwohnungen zurückzuführen. Den statistisch „schlechtesten“ Versorgungsgrad erreicht wiederum der Kreis Schleswig-Flensburg mit einer Wohndichte von 2,43 Personen je Wohnung. Allerdings ist auch in diesem Kreis - wie in allen anderen Kreisen und den kreisfreien Städte - eine sukzessive Verbesserung der Wohnungsverorgung über die Jahre hinweg zu beobachten.

3.4 Wohneigentumsquote

Das Verhältnis von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen hat sich in den letzten Jahren ständig zugunsten des Wohneigentums verändert.

Wie in dem „Bericht der Landesregierung über die aktuelle Situation im Wohnungsbau“ vom 22. November 1995 (Drs. 13/3137) bereits erwähnt, waren am 30. September 1993 - dem Stichtag einer 1%-Gebäude- und Wohnungsstich-

probe des Statistischen Landesamtes - von den rd. 1,12 Mio. Wohnungen rd. 46,3 % von ihren Eigentümern bewohnt. 53,7 % waren Mietwohnungen. Für 1987 ergab die damals durchgeführte Volks- und Wohnungszählung Anteilswerte von 44 % für Eigentümerwohnungen und von 56 % für Mietwohnungen.

Seit dem 30. Sept. 1993 gab es keine neuen Erhebungen. Da zwischen 1994 und 1996 eine deutliche Zunahme von neu geschaffenen Eigentümerwohnungen zu verzeichnen war, ist zu vermuten, daß von den Ende 1996 bestehenden rd. 1,25 Mio. Wohnungen sich inzwischen ca. 47 % in Eigentum befinden.

4 Sozialwohnungsbestand

Von 1948 bis Ende 1996 wurden in Schleswig-Holstein 219.876 Mietwohnungen und 154.327 Eigentumsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgung entfiel zum 31. Dezember 1996 bei 141.463 Wohneinheiten die Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Ohne Berücksichtigung der Nachwirkungsfristen galten damit zum 1. Januar 1997 78.413 Mietwohnungen als „öffentlich gefördert“.

Hinzu kommen die im Rahmen der Vereinbarten Förderung (3. Förderungsweg) seit 1992 gebauten Wohnungen. Diese Anzahl beläuft sich auf 8.663 Wohnungen; zusammen unterliegen damit 87.076 Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Nach Mitteilung der Investitionsbank Schleswig-Holstein laufen von den im 1. Förderungsweg geförderten Wohnungen im Zeitraum von 1998 bis 2007 rund 48.000 Sozialwohnungen aus der Bindung (**Anlage 4**).

5 Wohnungsleerstände

Leerstehende Wohnungen sind solche, die bereits seit mehr als drei Monaten nicht vermietet sind. Zur Modernisierung anstehende Wohnungen oder durch Mieterwechsel freigewordene Wohnungen oder Wohnungen, die in Erwartung ihrer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen leerstehen, zählen nicht dazu.

In der Praxis lassen sich echte Wohnungsleerstände im Sinne der vorstehenden Definition nur schwer nachweisen. Eine kontinuierliche statistische Erfassung existiert nicht. Die Daten werden meist von den betroffenen Wohnungsunternehmen selbst benannt, sollen aber bei der vorgesehenen Weiterentwicklung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems in Schleswig-Holstein künftig mit abgefragt werden.

Nach einer Umfrage von Mitte Dezember 1997 bei der traditionellen Wohnungswirtschaft mit einem Wohnungsbestand von zusammen 88.600 Wohnungen standen rd. 980 Wohnungen, bzw. eine Quote von 1,1 % leer. Bei der Umfrage wurde deutlich, daß der Anteil der preisgebundenen Wohnungen gegenüber den nicht preisgebundenen am Gesamtleerstand leicht höher ausfällt. Dies findet eine Begründung in den für Sozialwohnungen relativ hohen Mieten, die sich teilweise aufgrund der in den 70er Jahren üblichen Finanzierung mit Aufwendungsdarlehen an der oberen Kappungsgrenze von 10 DM pro Quadratmeter bewegen und sich dazu meist noch in weniger beliebten mehrgeschossigen Wohnhochhäusern der in den 70er Jahren errichteten Großsiedlungen befinden.

Ein ähnliches Ergebnis trat auch schon am 30. September 1993, dem Stichtag der letzten 1 %igen Gebäude- und Wohnungsstichprobe des Statistischen Landesamtes zutage. Seinerzeit stand eine Quote von 0,84 % des Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein leer (Leerstände aufgrund Mieterwechsel nicht mitgerechnet); und das immerhin in Zeiten einer großen Woh-

nungsnachfrage. Auch damals lagen die Ursachen für die Leerstände in den Vermietungsproblemen entweder aufgrund schlechter Lage der Wohnung oder aufgrund zu hoher Mieten.

Bereits zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungsstichprobe wurde der statistisch hochgerechnete Wohnungsleerstand von rund 1 % als vernachlässigbar gering bezeichnet. An dieser Einschätzung ist festzuhalten, insbesondere aufgrund der vorstehend genannten Gründe für den Leerstand und weil sich ein auf allen Ebenen entspannter Mietermarkt erst bei einer Größenordnung von etwa 3 % einstellt.

Demgegenüber fällt die Anzahl der fehlenden Wohnungen, die von der Landesplanung mit rund 26.000 (Stand Ende 1996) prognostiziert wird, wesentlich deutlicher ins Gewicht und begründet die nach wie vor große Notwendigkeit einer hohen Wohnungsneubautätigkeit und Verstetigung der Wohnungsbauförderung auf dem inzwischen erreichten Niveau von ca. 4.000 Wohnungen pro Jahr. Der Anteil der für eine preiswerte Sozialwohnung berechtigten Haushalte in Schleswig-Holstein ist - gemessen an die Mietenniveaus - noch immer als unterversorgt anzusehen.

6 Entwicklung der Wohnkosten

6.1 Mietpreise

Die Bruttokaltmieten (**Anlage 5**), die auf der Basis der statistischen Daten zur Ermittlung des Preisindex der Lebenshaltung in nur 10 dafür ausgewählten Gemeinden erhoben werden, sind im Berichtszeitraum um 7,2 bzw. 9,0 Prozentpunkte gestiegen. Angaben zur konkreten Durchschnittsmiete werden nicht gesammelt. Auch vergleichbare Quadratmeterpreise lassen sich aus diesen statistischen Daten nicht ableiten, weil hierfür die besonderen örtlichen Gegebenheiten wie Standort, Lage und Ausstattung mit zu berücksichtigen wären.

Die aufgezeigten Bruttokaltmieten (einschließlich der Nebenkosten wie Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Kaminreinigung, Treppenhausbeleuchtung, Wasserverbrauch) sind bezogen auf das Jahr 1991 in den folgenden Jahren bis 1996 stetig angestiegen, im freifinanzierten Wohnungsbau um 21,5 %, im sozialen Wohnungsbau um 25,9 %.

6.2 Mietnebenkosten

Bei den Mietnebenkosten ist eine unterschiedliche Tendenz zu beobachten. Während sich die Energiekosten gegenüber 1991 insgesamt rückläufig entwickelten, sind die Kosten für Wasser/Abwasser um rd. 25 % und für die Entsorgung des Mülls um rd. 70 % gestiegen (**Anlage 6**).

6.3 Wohngeld

Die Wohngeldleistungen sind im Berichtszeitraum von insgesamt rd. 240,3 Mio. DM um 26,4 Mio. DM auf rd. 266,7 Mio. DM angestiegen. Das entspricht einer Steigerung von etwa 11 %. Auch wenn für das Jahr 1997 noch keine abschließenden Zahlen vorliegen, ist mit einem weiteren Anstieg auf rd. 288 Mio. DM bzw. zusätzlichen 8 % zu rechnen.

Demgegenüber hatten sich 1995 und 1996 die prozentualen Anteile zwischen dem Tabellenwohngeld und dem pauschalierten Wohngeldleistungen nur unwesentlich verändert. So entfielen 1995 von dem jährlichen Gesamtaufwand rd. 37,1 % auf das Tabellenwohngeld, 1996 waren es rd. 37,7 %; beim pauschalierten Wohngeld betrugen die Anteile rd. 62,9 % (1995) bzw. rd. 62,3 % (1996).

Ursache für den Anstieg der Wohngeldzahlungen in den letzten Jahren ist die wirtschaftliche Situation in der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere der Anstieg der Arbeitslosenzahlen und der Anzahl der Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger.

Die Entwicklung der Wohngeldzahlungen von 1990 bis 1996 ist der **Anlage 7** zu entnehmen.

7 Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Schl.-H. und künftiger Neubaubedarf

Die Situation auf den Wohnungsmärkten in Schleswig-Holstein hat sich in den letzten zwei Jahren weiter entspannt. Ausdruck dieser verbesserten Lage ist insbesondere der Rückgang des Wohnungsdefizits im Land. Der Wohnungsmarktbericht 1995 kam zu dem Ergebnis, daß Ende 1994 in Schleswig-Holstein rund 46.000 Wohnungen an einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt fehlten.

Seit diesem Zeitpunkt konnte das Ende der 80-er/Anfang der 90-er Jahre entstandene Defizit weiter abgebaut werden und lag Ende 1996 bei rund 26.000 Wohnungen. Seit 1992, dem Jahr mit dem höchsten Wohnungsdefizit von rund 56.000, konnte damit die Zahl der fehlenden Wohnungen in nur vier Jahren um rund 30.000 zurückgeführt werden.

Ausschlaggebend für diese Entwicklung waren neben den hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau (rund 80.000 neue Wohnungen seit Anfang 1993) die seit 1992 rückläufigen Wanderungsgewinne, die auch von der Nachfrageseite her eine deutliche Entlastung auf den Wohnungsmärkten schafften.

Trotz dieser positiven Gesamtentwicklung darf jedoch nicht außer acht gelassen werden, daß die Situation auf einigen Teilmärkten nach wie vor angespannt ist. Beispielsweise fehlen weiterhin preisgünstige Wohnungen für einkommensschwache Haushalte und auch für die sogenannten „Problemgruppen“ auf den Wohnungsmärkten stehen noch immer nicht genügend Wohnungen zur Verfügung.

Wieviele Wohnungen in den kommenden Jahren in Schleswig-Holstein gebaut werden müssen, um den voraussichtlichen Bedarf zu decken, hängt von drei Komponenten ab:

1. Neubedarf

Aufgrund von Zuwanderungen und Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung wird die Zahl der Haushalte weiter ansteigen. Bis zum Jahr 2010 werden in Schleswig-Holstein über 80.000 neue Haushalte Wohnungen nachfragen.

2. Ersatzbedarf

Aufgrund von Abrissen, Umwidmungen und Zusammenlegungen von Wohnungen muß bis 2010 für rund 42.000 Wohnungen Ersatz geschaffen werden, um ein Abbröckeln des Wohnungsbestandes zu verhindern.

3. Nachholbedarf

Um bis zum Jahr 2010 wieder zu ausgeglichenen Wohnungsmärkten zurückkehren zu können, muß das Ende 1996 noch bestehende Wohnungsdefizit von rund 26.000 Wohnungen abgebaut werden.

Insgesamt müssen in Schleswig-Holstein im Zeitraum 1997 bis 2010 rund 150.000 neue Wohnungen gebaut werden. Bei dieser Größenordnung dürfte es sich wahrscheinlich um die Untergrenze des kommenden Bedarfs handeln; eine stärkere Singularisierung als bisher angenommen oder größere Wandergewinne würden einen entsprechend höheren Wohnungsneubaubedarf nach sich ziehen können. Zudem würde auch die Berücksichtigung einer Mobilitäts-/Leerstandsreserve, die zur besseren Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes beiträgt, sich bedarfserhöhend auswirken.

Wie sich der künftige Wohnungsneubaubedarf von 150.000 Wohnungen in Schleswig-Holstein voraussichtlich auf die einzelnen Kreise und kreisfreien Städte verteilt, ergibt sich aus der Tabelle der **Anlage 8**, die bereits Bestandteil des letzten Wohnungsmarktberichtes 1995 war und für den jetzt verkürzten Planungszeitraum 1997 - 2010 aktualisiert wurde.

Um bis zum Jahr 2010 wieder zu ausgeglichenen Wohnungsmärkten zurück-

kehren zu können, müssen in den kommenden 15 Jahren im Durchschnitt rund 10.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Allerdings ist der jährliche Neubaubedarf zwischen 1997 und 2001 höher als in den darauffolgenden 10 Jahren. Ursache hierfür ist die Entwicklung der Haushalte, deren Zunahme mit jährlich rund 7.000 bis 8.000 zunächst deutlich höher ausfällt als nach dem Jahr 2000 mit 4.000 bis 5.000. Zusammen mit dem Ziel eines möglichst raschen Abbaus des noch bestehenden Nachholbedarfs ergibt sich hieraus ein durchschnittlicher Wohnungsneubaubedarf von 15.500 Wohnungen jährlich in den nächsten fünf Jahren.

In den vergangenen vier Jahren wurden in Schleswig-Holstein im Durchschnitt rund 20.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Es ist nicht davon auszugehen, daß sich eine Entwicklung wie in diesen Boomjahren fortsetzen wird; es gilt einen gravierenden Einbruch zu verhindern und die Neubautätigkeit mittelfristig auf einem Niveau von durchschnittlich ca. 15.500 Wohnungen pro Jahr antizyklisch zu verstetigen. Der Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen) lag Ende 1996 bei 24.700, und auch die Anzahl der Baugenehmigungen 1996 und in der ersten Jahreshälfte 1997 sprechen für ein hohes Fertigstellungsniveau, zumindest in 1997 und 1998. Damit steigen die Chancen, das Ende 1996 noch bestehende Wohnungsdefizit von 26.000 Wohnungen schon in wenigen Jahren abbauen zu können.

8 Wohnungspolitische Maßnahmen der Landesregierung zur Verbesserung der Wohnungssituation

8.1 Administrative Maßnahmen zur Beeinflussung der Mietpreisentwicklung, der Wohnungsbindung und zur Wohnungsmarktbeobachtung

Zu den im letzten Wohnungsbaubericht vom 22. November 1995 (Drucksache 13/3137) genannten Maßnahmen, die die Situation auf dem Wohnungsmarkt positiv beeinflussen sollten, wird wie folgt berichtet:

8.1.1 Landesverordnung nach § 5 a WoBindG

§ 5 a WoBindG ermächtigt die Landesregierungen, für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf eine Verordnung zu erlassen, in denen die zuständige Stelle dem Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen drei Wohnberechtigte benennen darf. Mit einem dieser drei Benannten muß der Vermieter dann den Mietvertrag abschließen. Aufgrund einer Befragung von 28 Städten durch den Städtebund, der kritischen Haltung der Wohnungswirtschaft und der Investitionsbank gegenüber einer solchen Verordnung hat die Landesregierung bisher von dem Erlaß einer entsprechenden Verordnung abgesehen. Statt dessen haben die Arbeitsgemeinschaft schleswig-holsteinischer Wohnungsunternehmen und die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Landesverbände unter Mitwirkung des zuständigen Ministeriums eine „Mustervereinbarung zur Übernahme von Problemgruppen und Wohnungsnotfällen“ erarbeitet, die von beiden Arbeitsgemeinschaften den Mitgliedsunternehmen bzw. allen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird.

8.1.2 Landesverordnung zur Verlängerung der Kündigungsfrist auf der Grundlage des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) schränkt die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch die Vermieterin oder den Vermieter erheblich ein. Einer der nicht ausgeschlossenen Kündigungsgründe ist die Kündi-

gung wegen Eigenbedarfs nach Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen. Durch § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 BGB i. d. F. des Gesetzes vom 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 1456) werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils 5 Jahren Gebiete festzulegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten verlängert sich die gesetzliche Kündungssperrfrist von 3 auf 5 Jahre. Die Landesregierung hatte durch Rechtsverordnung vom 13. Januar 1991 (GVOBl. Schl.-H. S. 66) 40 Städte und Gemeinden als Gebiete festgelegt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Verordnung lief nach ihrem § 2 mit Ablauf des 30. November 1995 aus.

Das Ergebnis einer Umfrage bei den in dieser Verordnung aufgeführten 40 Städte und Gemeinden sowie die Anhörung der Verbände bewogen die Landesregierung am 15. November 1995, eine neue Rechtsverordnung zur Verlängerung der Kündungssperrfrist auf der Grundlage des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 BGB zu erlassen (GVOBl. Schl.-H. S. 377). Diese tritt am 30. November 2000 außer Kraft.

Im Sommer 1997 hat der Verband der Haus- und Grundeigentümer in einem Schreiben an die Landesregierung und alle in der vorgenannten Verordnung aufgeführten Städte und Gemeinden gefordert, diese und andere "in den Wohnungsmarkt eingreifenden" Regelungen wie die Sozialklauselverordnung vom 5. Juli 1994, (GVOBl. Schl.-H. S. 371) und die **Zweckentfremdungsverordnung** (vom 14. März 1990, GVOBl. S. 128, geändert am 14. Oktober 1994, GVOBl. S. 408) aufzuheben. Entsprechende Anträge von Gemeinden und Städten sind nicht gestellt worden. Die Landesregierung wird vor Auslaufen der **Kündigungssperrfristverordnung** Anfang 2000 erneut den Bedarf für den Erlass einer solchen Verordnung prüfen.

- 8.1.3 Der Innenminister hat mit Runderlaß vom 13. Mai 1996 (Amtsbl. Schl.-H. S. 332, geändert durch Runderlaß des jetzt zuständigen Ministeriums für

Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau vom 10. Juli 1997, Amtsbl. Schl.-H. S. 296) die **Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG)** herausgegeben.

Mit ihrer Hilfe soll den zuständigen Stellen die Arbeit erleichtert werden. Trotz der Bindung an den gesetzlich vorgeschriebenen Familienbegriff ist versucht worden, durch eine weitgehende Interpretation der „Härtefallregelung“ dem gesellschaftlichen Wandel gerecht zu werden und den Bezug von Sozialwohnungen z. B. für Alleinerziehende und Wohngemeinschaften zu erleichtern. Zur Freistellung von den Bindungen des WoBindG enthalten die VV-WoBindG weitere Hinweise für den Fall der Bereitstellung einer gleichwertigen Ersatzwohnung und - bei unausgewogenen Sozialstrukturen - nicht gleichwertiger Ersatzwohnungen.

8.1.4 Schleswig - Holsteinisches Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG SH)

Durch das Schleswig-Holsteinische Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG SH) vom 19. März 1992 (GVOBl Schl.-H. S. 185) werden in Schleswig-Holstein Ausgleichszahlungen von Inhaberinnen und Inhabern einer öffentlich geförderten Mietwohnung erhoben, wenn ihre Wohnung in einer Gemeinde liegt, die die Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt hat und wenn das Gesamteinkommen aller Wohnungsinhaberinnen und -inhaber die Einkommensgrenze für den Bezug einer solchen Wohnung um mehr als 40 v.H. übersteigt.

Durch die Neufassung des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen vom 15. Juni 1995 (GVOBl Schl.-H. S. 222), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Oktober 1995, wird u.a. der betroffene Personenkreis insoweit vergrößert, daß das Gesamteinkommen aller Wohnungsinhaberinnen und -inhaber die maßgebliche Einkommensgrenze um 20 v.H. übersteigt. Durch diese Änderung des

Gesetzes hat der Landesgesetzgeber der Anhebung der Einkommensgrenze für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung Rechnung getragen.

Die Landesregierung strebt für den am 1. Juli 1998 beginnenden dritten Erhebungszyklus eine weitere Novellierung des Gesetzes an, um einigen sozialen Gesichtspunkten bei der Erhebung der Ausgleichszahlungen stärker Rechnung tragen zu können.

In den Jahren 1992 bis 1996 hat die Investitionsbank Schleswig-Holstein als zuständige Stelle für die Erhebung der Ausgleichszahlungen nach diesem Gesetz Bruttoeinnahmen von rd. 78,1 Mio. DM erzielt. 29,9 Mio. DM waren für die bei der Investitionsbank entstandenen Verwaltungskosten abzuziehen. Nach Abzug weiterer Kosten für die Erarbeitung von zwei Gutachten, die die Grundlage für die Erstellung der Landesverordnung bilden, konnten bis Ende 1996 rd. 47 Mio. DM der Zweckrücklage Wohnungsbau zugeführt werden.

8.1.5 Wohnungsmarktbeobachtungssystem

Im Oktober 1997 konnte die Landesregierung zusammen mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein die erste Fortschreibung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems für das Jahr 1996 der Öffentlichkeit vorstellen; sie ist als **Anlage 9** beigelegt.

Ziel dieses 1995 auf den Weg gebrachten Systems, welches jährlich fortgeschrieben werden soll, ist es, mit möglichst geringem Aufwand ohnehin verfügbare Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein in einem System zusammen zu führen und der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen sowie auf dieser Grundlage das Gespräch mit den am Wohnungsmarktgeschehen beteiligten Institutionen und Akteuren zu suchen. Trends und vor allem Trendänderungen auf dem Wohnungsmarkt können so schneller erkannt werden.

Datenlieferanten sind u.a. das Statistische Landesamt, die Verbände der

Wohnungswirtschaft, der Verband schleswig-holsteinischer Haus- und Grundeigentümer, der Mieterbund und andere. Die jährliche Fortschreibung und Pflege des Systems wurde der Investitionsbank Schleswig-Holstein übertragen. Neben Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen kann Schleswig-Holstein jetzt als drittes Bundesland auf eine derartige Erhebung zurückgreifen.

Wohnungsmarktbeobachtung ist jedoch keine Prognose. Zukünftige Wohnungsbedarfsprognosen werden durch die Wohnungsmarktbeobachtung nicht ersetzt. Erst die Zusammenschau langfristiger Bedarfsprognosen (vgl. hierzu Abschnitt 7) und langfristiger Trendveränderungen auf Basis dieses Wohnungsmarktbeobachtungssystems ermöglicht den einzelnen Akteuren wichtige Schlußfolgerungen z.B. in Hinblick auf Investitionsentscheidungen und Förderschwerpunkte.

Die fortgeschriebenen Daten lassen erkennen, daß es zwar Entspannungstendenzen am Wohnungsmarkt gibt, daß diese aber nicht für die Teilmärkte erkennbar sind, auf die die Wohnungsbauförderung ausgerichtet ist.

Die Entspannungstendenzen sind erkennbar an:

- dem seit 1992 kontinuierlich steigenden Wohnflächenkonsum,
- der abnehmenden Zahl von Einwohnern und Einwohnerinnen je Wohnung,
- dem rückläufigen Preisindex für Einfamilienhäuser im Bundesdurchschnitt,
- der zunehmenden Mieterfluktuation und den gestiegenen Wohnungsleerständen,
- einem über dem Bevölkerungszuwachs liegenden Wohnungsbestandszuwachs; im Vergleich zu 1995 jedoch mit sinkender Tendenz.

Für den Teilmarkt der einkommensschwächeren Haushalte, der ja Zielgruppe der öffentlichen Wohnungsbauförderung ist, kann hingegen festgestellt werden:

- eine nach wie vor hohe Zahl wohnungssuchender Haushalte,
- eine Abnahme bei der Anzahl der ausgegebenen Wohnberechtigungs-scheine ist nicht erkennbar,
- der Altbaumieten- als auch der Sozialmietenindex liegen weiterhin mit teilweise wieder steigender Tendenz über dem Lebenshaltungskostenindex,
- der Anteil der Wohnkosten an den Ausgaben für den privaten Verbrauch steigt, dies insbesondere unter dem Aspekt, daß die Reallöhne seit 1996 nicht mehr gestiegen sind,
- ein weiteres Steigen der Arbeitslosenquote und der Anzahl der Sozialhilfeempfänger und Sozialhilfeempfängerinnen,
- ein Ansteigen der Nachfrage, die überproportional auf die Zunahme der Einpersonenhaushalte zurückzuführen ist.

Deutlich erkennbar wird, daß die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in erster Linie die einkommensstärkeren Haushalte betrifft.

8.2 Wohnungsbauförderung

8.2.1 Wohnungsbauförderung in den Jahren 1993 bis 1996

Der nachstehenden, auf Basis der Bewilligungsstatistik der Investitionsbank Schleswig-Holstein erstellten Tabelle können - nach Unterprogrammen geordnet - die in den Jahren 1993 bis 1996 geförderten Wohneinheiten entnommen werden.

Ergebnisse der Wohnungsbauförderungsprogramme der Jahre 1993 - 1996

Maßnahmen	Programmjahr				Gesamt
	1993	1994	1995	1996	
1. Förderungsweg					
a) Mietwohnungen					
- allgemein	1.785	2.270	1.787	1.777	7.619
- gemeins. Wobau mit HH	368	201	84	24	677
- Wohnungsnotfälle	—	—	66	178	244
b) Eigentumsmaßnahmen					
- allgemein	260	364	421	405	1.450
- kostengünst. ETM	—	—	39	55	94
- Kleinsiedlungen	50	46	39	40	175
2. Förderungsweg					
a) Mietwohnungen	12	0	35	7	54
b) Eigentumsmaßnahmen	414	283	138	503	1.338
Sonderprogramm „Regionen mit erhöhter Nachfrage“ (3. Förderungsweg)					
a) Mietwohnungen					
- allgemein	2.685	1.982	1.016	1.255	6.938
- Umbau landw. Gebäude	—	50	103	43	196
- Student.wohnheimplätze	—	—	250	12	262
b) Eigentumsmaßnahmen					
- allgemein	326	529	597	1.065	2.517
- kostengünstige ETM	—	—	3	2	5
Einkommensorientierte Förd.	—	75	201	46	322
Hausankäufe	39	27	24	27	117
insgesamt	5.939	5.827	4.803	5.439	22.008
davon Mietwohnungen	4.850	4.578	3.542	3.342	16.312
Eigentumsmaßnahmen	1.089	1.249	1.261	2.097	5.696

Mit ihrem **Eine-Milliarde-Programm** für insgesamt 10.000 Wohneinheiten setzte die Landesregierung in den Jahren 1995 und 1996 ihr großes wohnungspolitisches Engagement der Vorjahre fort. 1995 und 1996 konnte mit 10.242 WE die Vorgabe von 10.000 WE sogar deutlich übertroffen werden. Hier machen sich vor allem die Verhandlungserfolge im Rahmen der Vereinbarten Förderung bemerkbar, die erstmals in einem Teil des Programms praktiziert wurde und durch die der Förderbetrag je Wohneinheit gesenkt werden konnte. Deutlich wird aber auch die vorgenommene Umschichtung von Mietwohnungen in den Eigentumsbereich, in dem die Förderbeträge je Wohneinheit niedriger ausfallen als im Mietwohnungsbau. An der Schwerpunktsetzung im Mietwohnungsbau hielt die Landesregierung fest.

8.2.2 Wohnungsbauprogramm 1997 und 1998

Für die Jahre 1997 und 1998 beschloß die Landesregierung ein Zwei-Jahres-Programm, welches für die Jahre 1997 und 1998 jeweils die Förderung von rund 4.000 Neubau- und Bestandsmaßnahmen (Miet- und Eigentumsbereich) vorsieht.

Der nachstehenden, auf Basis der Bewilligungsstatistik der Investitionsbank Schleswig-Holstein erstellten Tabelle können die im Programmjahr 1997 geförderten Wohneinheiten entnommen werden:

Ergebnis Landeswohnungsbauprogramm 1997

Maßnahmen	SOLL	IST
Mietwohnungsbau		
- allgemein	2.000	1.955
- Gemeins. Wobau SH/HH	200	77
- Wohnungsnotfälle	200	4
- Umbau landw. Gebäude, Student. WE, Gruppenw.	260	254
Eigentumsmaßnahmen		
- Stufe 1	450	935
- Stufe 2	490	778
- Gruppenselbsthilfe- und Bauträgermaßnahmen	200	217
- 2. Förderungsweg	180	87
- Hausankaufsprogramm	20	8
insgesamt:	4.000	4.315
davon Mietwohnungen	2.660	2.290
Eigentumsmaß- nahmen	1.340	2.025

Für das **Programmjahr 1998** wurden die in der nachstehenden Tabelle festgehaltenen Soll-Vorgaben vorgeschlagen:

Programm-Rahmen	Planjahr 1998
1. Mietwohnungsbau	in Wohneinheiten (WE)
a) in der Vereinbarten Förderung für § 25-Haushalte incl. Kombinationsmodell und Wohnungen für Wohnungsnotfälle	1.350
b) Gruppenwohnprojekte und studentisches Wohnen; Mietwohnungen in ehem. landw. Gebäuden	260
c) Modernisierung nach § 17 a II. WoBauG	*500
d) Erwerb von Belegungsrechten incl. Förderung von Genossenschaftsanteilen	*130
e) im 1. Förderungsweg für den gemeinsamen Wohnungsbau Hamburg/Schleswig-Holstein	**200
Mietwohnungen insgesamt:	2.440
2. Wohneigentumsförderung	
a) in der Vereinbarten Förderung für § 25-Haushalte (Stufe 1) incl. Gruppenselbsthilfemaßnahmen	650
b) in der Vereinbarten Förderung für § 25 + 40%-Haushalte (Stufe 2)	590
c) Hausankäufe	15
Eigentumsmaßnahmen insgesamt:	1.255
Programm-Rahmen insgesamt:	3.695
Zusätzliche Maßnahmen:	
3. Programm Ressourcensparendes Bauen und Wohnen	1,0 Mio. DM

* Quote nach Marktlage in Abgleich mit anderen Förderkontingenten

** Zuzüglich bis zu 200 Wohnungen finanziert von Hamburg

Das **Zwei-Jahres-Programm 1997/98** zeichnet sich vor allem durch die folgenden drei Änderungen aus:

a) Vereinbarte Förderung

Seit Beginn des Jahres 1997 wird in Schleswig-Holstein nur noch im Rahmen der Vereinbarten Förderung nach § 88 d II. WoBauG gefördert. Einzige Ausnahme bildet der Gemeinsame Wohnungsbau mit Hamburg, in dessen Rahmen nach wie vor im sogenannten Ersten Förderungsweg unter den Bedingungen des Kostenmietrechts gefördert wird.

Nach Maßgabe der Finanzierungsrichtlinien des Landes wird in der Vereinbarten Förderung zwischen einer Investorin oder einem Investor und der Investitionsbank eine individuelle Fördervereinbarung getroffen, die Aussagen einerseits über die Förderung und deren Konditionen und andererseits über den zu versorgenden Personenkreis, die Sozialmiete und die Dauer der Belegungsbindung enthält. Grundlage für die Ermittlung der Förderhöhe ist das sogenannte dynamische Investitionskalkül, welches sicherstellt, daß die Investorin bzw. der Investor über den gesamten Zeitraum der Belegungsbindung eine angemessene Rendite erzielt.

Gegenüber einer Förderung nach Kostenmietrecht ist so eine genauere, den finanzwirtschaftlichen Erfordernissen des Einzelfalls entsprechende Förderung möglich. Die Investorin bzw. der Investor erhält genau soviel Förderung, wie dies zur Erzielung einer angemessenen Rendite erforderlich ist. So konnten gegenüber den Vorjahren deutliche Einsparungen bei der Förderung erzielt werden. Gleichzeitig kann aber auch auf die besonderen Aspekte eines Bauvorhabens flexibler eingegangen werden.

Trotz zunächst großer Skepsis auf Seiten der Wohnungswirtschaft wurde die Vereinbarte Förderung im Programmjahr 1997 sehr gut angenommen (vgl. hierzu Tabelle „Wohnungsbauförderung 1997“).

b) Bestandsförderung

Auch wenn die Landesregierung an einer Neubauförderung auf hohem Ni-

veau festhält, ist doch erkennbar, daß das Problem der Vielzahl von auslaufenden Bindungen ergänzende Maßnahmen auch im Bestand erfordert. Hierzu wurden in das Landeswohnungsbauprogramm drei neue Bausteine aufgenommen:

ba) Modernisierungsförderung nach § 17 a II. WoBauG.

Seit Ende 1994 erlaubt das II. Wohnungsbaugesetz zusätzlich zu den Neubaumaßnahmen der Förderung (Neubau, Wiederaufbau und Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung) auch die Förderung einer Modernisierung von bestehendem Wohnraum, wenn der Kommune im Gegenzug zur Förderung an dem modernisierten Wohnraum ein Belegungsrecht eingeräumt wird.

Nachdem zunächst diese besondere Art der Wohnungsbauförderung allein den Städten und Gemeinden überlassen wurde, erfolgte mit Beginn des Programmjahres 1996 auch eine anteilige Beteiligung des Landes im Rahmen seiner jeweiligen Wohnungsbauprogramme. Dabei wurde der Höchstsatz der förderungsfähigen Gesamtkosten sowie der maximale Einsatz von Fördermitteln des Landes begrenzt sowie eine (regional gestaffelte) einzuhaltende Höchstmiete festgelegt.

Die Resonanz war 1996 aus verschiedenen Gründen nicht besonders hoch. Während einerseits die Bemühungen eines Unternehmens zur umfassenden Modernisierung eines großen Bestandes zeitlich verschoben wurden, kritisierten andere Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Tatsache, daß kleinere Modernisierungsvorhaben nicht in einer wirtschaftlich vertretbaren Lösung gefördert werden. Das gilt insbesondere für solche Fälle, in den bereits vor dem Einsatz von Fördermitteln der Höchstsatz einer ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht wird.

Diesen Einwänden wird inzwischen dadurch begegnet, daß einerseits der Höchstsatz der förderungsfähigen Kosten und der maximale Förderbetrag des Landes heraufgesetzt, was die Einbeziehung kleinerer Objekte ermöglicht,

andererseits eine Verbindung mit dem Kombinationsmodell, also dem Wohnungstausch, eröffnet wird.

1997 haben die ersten Wohnungsunternehmen auch von dieser Förderung Gebrauch gemacht.

bb) Kombinationsmodell.

Einer der Kritikpunkte der unternehmerischen Wohnungswirtschaft an der bis Ende 1995 praktizierten Förderung von Mietwohnungen ist die Zweckbestimmung der Neubauwohnungen vorwiegend für einkommensschwache Haushalte, bei kommunalen Wohnungsgesellschaften auch für Haushalte, die ihre Einkommen aus Transferleistungen beziehen. Darunter litt die Akzeptanz der Wohnungsbauförderung teilweise. Um hier - im Rahmen der Vereinbarten Förderung - flexible Regelungen anzubieten, wurde Ende 1996 das Kombinationsmodell eingeführt.

In diesem Kombinationsmodell wird eine freifinanzierte Wohnung gefördert, wenn das betreffende Wohnungsunternehmen bei voller Förderung zwei Wohnungen aus seinen Beständen mit Belegungsrechten für einkommensschwache Haushalte und Mietpreisbindung zur Verfügung stellt.

Da die Resonanz nach dieser Kombinationsförderung 1997 noch nicht besonders hoch war, wurden die Rahmenbedingungen für den Tausch der Belegungsbindungen mit Beginn des Programmjahres 1998 (künftig nur noch eineinhalb statt zwei Wohnungen bei voller Förderung) modifiziert.

bc) Förderung des Erwerbs von Belegungsbindungen.

Mit der Förderung des Erwerbs von Belegungsbindungen an bisher ungebundenen freifinanzierten Mietwohnungen ist es gegenüber einer Wohnungsneubauförderung mit langen Bauzeiten eher möglich, flexibel und zeitnah auf unterschiedliche Wohnungsmarktveränderungen reagieren zu können.

Aus diesem Grunde bietet die Landesregierung an, den durch eine Kommune vorzunehmenden Erwerb von Belegungsrechten finanziell zu unterstützen. Vorgesehen ist eine Anteilsfinanzierung der Mietdifferenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und einer vereinbarten Eingangs-Höchstmiете, die den Satz der Sozialmiete nicht überschreiten darf. Die Darlehensgewährung erfolgt dabei ausschließlich an die jeweilige Stadt oder Gemeinde, die die Mietdifferenz an die Wohnungseigentümerin oder den Wohnungseigentümer zu zahlen hat.

bd) Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen und der Neugründung von Genossenschaften

Nach dem Koalitionsvertrag zwischen der SPD - Landesverband Schleswig-Holstein - und Bündnis 90/DIE GRÜNEN - Landesverband Schleswig-Holstein - vom Mai 1996 ist der Genossenschaftsgedanke im Wohnungsbau neu zu beleben und zu stärken. Dabei sollen die Möglichkeiten einer behutsamen Privatisierung zugunsten der Mieterinnen und Mieter und besonders die Möglichkeit zur Schaffung neuer Genossenschaften im Rahmen des Eigenheimzulagengesetzes einbezogen werden.

Die Landesregierung strebt deshalb zunächst im Rahmen eines Pilotvorhabens die Förderung der Neugründung einer eigentumsorientierten Genossenschaft im Kieler Stadtteil Mettenhof an. Vorgesehen ist eine über Darlehen gewährte Anteilsfinanzierung des Landes für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen sowie ggf. deren Vorfinanzierung über die Investitionsbank Schleswig-Holstein.

Ziel ist es, mit den einzusetzenden Darlehen eine langfristige Belegungsbindung der Wohnungen sowie eine Mietpreisgarantie auf niedrigem Niveau zu erreichen. Darüber hinaus soll durch die Neugründung der Genossenschaft eine verbesserte Mietermitbestimmung zur Förderung der Identität der Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem Wohnquartier gewährleistet werden.

Mit den Verhandlungen für die Realisierung dieses Pilotvorhabens wurde bereits begonnen; die Gespräche dauern aber noch an. Sollten die Bemühungen zur Neugründung einer Genossenschaft im Rahmen des Pilotvorhabens für Kiel-Mettenhof zu einem positiven Abschluß führen, soll diese besondere Form der Wohnungsbauförderung in künftigen Wohnungsbauprogrammen des Landes flächendeckend angeboten werden.

c) Qualitätsziele

- Qualitätsziele als Bestandteil der Wohnungsbauförderungsbestimmungen

Neben dem II. Wohnungsbaugesetz und weiteren überwiegend bundesrechtlichen Vorschriften im Gesetz- und Verordnungsrang kommen den Finanzierungsrichtlinien und den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) als Verwaltungs- und Verfahrensvorschriften des Landes eine zentrale Bedeutung zu. Die WFB wurden im Jahre 1997 in einer Neufassung im Amtsblatt für Schleswig-Holstein (S. 286) veröffentlicht. Die neuen WFB setzen Zeichen für Verfahrenserleichterung, Transparenz und Anwendernähe. Infolge einer ganzen Reihe von Deregulierungen konnten anlässlich einer Novellierung 25 Verwaltungs- und Verfahrensvorschriften aufgehoben werden.

Als wesentliche Änderung ist die Ablösung der bisher in den WFB enthaltenen „kleinteiligen“ technischen Förderungsvoraussetzungen durch einen „Qualitätszielkatalog“ für den sozialen Wohnungsbau zu nennen. Die als Anlage der WFB und somit als Bestandteil dieser Verwaltungsvorschrift geltenden „Städtebaulichen, ökologischen und sozialen Bestimmungen“ gewähren den Bauherrinnen und Bauherren mehr Freiheiten in der Gestaltung der Bauvorhaben. Mit ihnen wurde die Aufhebung einer ganzen Reihe von Restriktionen möglich wie z.B. der zentimetergenauen Mindestvorgabe von Abstands- und Stellflächen. Den Bauherrinnen und Bauherren werden klare Handreichungen für die Gewährung nachhaltiger Akzeptanz der fertiggestellten Bau-

vorhaben angeboten.

Einige Beispiele aus dem Qualitätszielkatalog

- der Niedrig-Energie-Haus-Standard als Fördervorrang im Mietwohnungsbau und bei Eigentumsmaßnahmen,
- die Verwendungsvoraussetzung umweltverträglicher Baustoffe,
- die Berücksichtigung nutzungsoffener, hierarchiefreier Grundrisse sowie eines Anteils von Wohnungsgrundrissen nach dem Prinzip $n + 1$, d. h. ein Raum mehr pro Wohnung als Haushaltsangehörige vorhanden sind

Die Vorgabe von anerkannten, die gesellschaftliche Entwicklung berücksichtigenden Qualitätszielen ist unabdingbar, um angesichts einer Wohnungsproduktion für einen immer anonymen Markt die nachhaltige Rückbindung an die Wohnbedürfnisse der Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten. Soziale Qualitätsziele helfen, soziale Ghattobildungen zu vermeiden. Sie sind geeignet, die unterschiedliche Organisationskraft, Mitbestimmungsmöglichkeit und Selbsthilfefähigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner eines Gebäudes oder Wohnquartiers zu unterstützen. Qualitätsziele dienen auch dem Ausgleich von Wettbewerbsverzerrungen für bestimmte Produkte und der Entwicklung gesunder und umweltverträglicher Baustoffe.

- Berichtsübersicht über die Berücksichtigung der Qualitätsziele im Antragsverfahren 1997

In **Anlage 10** ist als Berichtsübersicht über 38 große Zuwendungsbauvorhaben mit mehr als 1.000 Wohneinheiten aus dem Antragsverfahren 1997 das gesamte Spektrum der Qualitätsziele dargestellt und daneben der Grad der Erfüllung.

Bei den Förderungsvoraussetzungen, die z.T. auch im Rahmen der vereinbarten Förderung Ausnahmen erlauben bzw. erfordern (z.B. bei Aus- und

Umbaumaßnahmen), ist ein sehr hoher Erfüllungsgrad zu erkennen.

Förderungsvorränge stehen ranggleich nebeneinander, sie bilden bei Überhang von Förderungsanträgen im Verhältnis zu den zur Verfügung stehenden Programmmitteln den Entscheidungsspielraum. Die städtebaulichen Förderungsvorränge konnten mit Ausnahme des Stellplatzrichtwerts (Fahrzeugstellplatz ./ Mietwohnung = 0,7) weitgehend erfüllt werden. Die sozialorientierten Förderungsvorränge konnten leider in vielen Punkten nicht erfüllt werden. Dies betrifft z.B. die noch immer mangelnde Bereitschaft der Wohnungsunternehmen, Bauherinnen und Bauherren, zentrale Mehrfunktionsräume für gemeinschaftliche Mieteraktivitäten zu schaffen. Auch ist es noch nicht in hinreichendem Maße gelungen, die Wohnungswirtschaft dazu zu bewegen, durch geschickte Grundrißgestaltung Wohnungen zu schaffen, in denen über die Anzahl der Wohnräume pro Kopf hinaus noch ein Raum mehr zur individuellen Benutzung durch die Mieterin und/oder den Mieter vorhanden ist ($n + 1$).

- Landeswettbewerb „Rationelles Bauen - Zukunftsweisendes Wohnen“

Die Qualitätsziele sehen unter den städtebaulichen Förderungsvorrängen auch vor, daß zur Steigerung der städtebaulichen Qualität ab einer gewissen Größe des Bauvorhabens (150 Wohnungen) städtebauliche Gutachterverfahren, Ideen- oder Realisierungswettbewerbe durchgeführt werden. Das Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau hat im Juni 1996 europaweit einen Realisierungswettbewerb für ein Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus in Flensburg ausgeschrieben. Der Wettbewerb hatte zum Ziel, Wohnmodelle, Gebäudetypen und Grundrisse für einen innovativen, zukunftsweisenden Wohnungsbau in Schleswig-Holstein zu gewinnen, die hinsichtlich günstiger Baukosten und sparsamen Ressourcenverbrauchs bei hoher Qualität auch für den allgemeinen Wohnungsbau beispielgebend sein können.

Der Wettbewerb wurde 1997 entschieden, die Realisierung steht kurz bevor.

Den ersten Preis, der mit einer Preissumme von 28 000 DM dotiert war, erhielt die Hamburger Architektin Karin Loosen, die ihren Entwurf zusammen mit dem Bauunternehmen Regnauer Fertigbau GmbH & Co. KG, Seebruck, eingereicht hatte. In der Begründung für den 1. Preis wird u.a. die Qualität und Funktionalität des Entwurfs besonders hervorgehoben:

„Durch die kammartige Anordnung der Baukörper entsteht eine gute Fassung des Straßenraums und zugleich ein platzartiger Innenraum von hoher Qualität. Der Innenraum ist mit dem kreuzenden Fußweg vernetzt und durch die Konzentration der Stellplätze an der Straße konsequent beruhigt. Der Kommunikations- und Spielwert ist daher hoch einzuschätzen. Es entstehen nachhaltige Standorte für neue, raumbildende Bepflanzungen.

Die Grundrisse ermöglichen nutzungsoffene Raumgrößen und vielfältige Lösungen auf einem modularen Raster“.

Ökologische Belange werden besonders berücksichtigt bei der Wahl der Baustoffe, bei der relativ geringen Versiegelung des Gebietes und den vorgesehenen Ersatzbepflanzungen.

Die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses ist im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 1998 vorgesehen, die Objekte des Mietwohnungsbaus weisen Wohnungsgrößen von rd. 46 bis 86 m² bei einer durchschnittlichen Miete von 9,30 DM/mtl./m² aus. Die vorgesehenen Eigentumsmaßnahmen sollen in Reihenhausbauweise errichtet werden.

9 Resümee und Ausblick der Wohnungsbauförderung

Die Darstellung der aktuellen Wohnungsmarktsituation zeigt - bei aller Entspannung - wie notwendig eine differenzierte Betrachtung ist. Die Diskussion um erste Leerstände zeigt auch, mit welcher unterschiedlichen Interessen die verschiedenen Akteure am Markt agieren und diesen beurteilen.

Aufgabe der sozialen Wohnungspolitik ist es in erster Linie, die Versorgung derjenigen Haushalte sicherzustellen, die sich am Markt aus eigener Kraft nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Dazu gehören ein quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot, aber auch bezahlbare Mieten. Das eine bedingt nicht automatisch das andere. Dabei führt das neue Problem gesellschaftlicher Armut auch zu neuen Erkenntnissen und Handlungsansätzen.

Die Erfahrung lehrt, daß gerade der Wohnungsmarkt sich in zyklischen Bewegungen zwischen Engpässen und Entspannung bis hin zu Leerständen und wieder Engpässen bewegt.

1. In der aktuellen Situation bedeutet dies: Fortsetzung der öffentlichen Förderung, um zur Verstetigung der Wohnungsbautätigkeit beizutragen. Dabei orientiert sich das Volumen der Wohnungsbauförderung an den Bedarfsprognosen der Landesplanung einerseits und dem Abschmelzprozeß bei Sozialwohnungen mit Beleg- und Mietpreisbindungen andererseits. Das künftige Wohnungsbauprogramm und das Fördervolumen stehen unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit. Der Wohnungsbedarf wird mittelfristig mit ca. 15.500 Wohneinheiten jährlich prognostiziert, worin auch der weitere Abbau des aufgestauten Nachholbedarfs enthalten ist. Die Maßnahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung sollten ca. 25 % der Wohnungsbautätigkeit insgesamt betragen, d. h. durchschnittlich ca. 4.000 Wohneinheiten (Neubau und Bestandsmaßnahmen). Damit verknüpft es das Ziel, dem Abschmelzprozeß an Sozialwohnungen mit Beleg- und Mietpreisbindung entgegenzuwirken und einen Versorgungsgrad von ca. 80.000 Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein zu gewährleisten. Die Mietbelastungen

sollten sich dabei auf ein Viertel bis max. ein Drittel des zur Verfügung stehenden Haushaltsnettoeinkommens belaufen.

2. Für die öffentliche Hand kommt es darauf an, daß im Zusammenwirken aller Förderinstrumente, seien sie subjekt- oder objektorientiert, beide Ziele erreicht werden.

Erst der optimierte Einsatz von Eigenheimzulage und steuerlicher Abschreibung, von Wohngeld und direkter Objektförderung bewirkt die notwendige Effektivität. Das Land hat die direkte Objektförderung durch Umstellung auf die Vereinbarte Förderung effizienter gestalten können; die Neugestaltung und Anpassung des Wohngeldes sowie die bessere Verzahnung aller Instrumente sind Aufgabe des Bundes und der Länder. Hier gibt es einen anerkannten Reformbedarf.

3. Wohnungsbauförderung will und kann aber auch noch mehr bewirken als eine ausreichende Wohnraumversorgung zu angemessenen Preisen für bestimmte Zielgruppen.

Die Wohnungsbauförderung ist eingebunden in die Ziele einer aktiven Arbeitsmarkt- und Konjunkturpolitik: Gerade indem sie bestimmte Anforderungen in den Wohnungsbau formuliert, wie z. B. kostensparendes und ökologisches Bauen, trägt sie zu einer Rationalisierung der Bauabläufe und Bauproduktion sowie zur Herausbildung einer neuer Produktpalette bei. Betriebe, die hierauf einsteigen, sichern sich ihre eigenen Zukunftschancen im europäischen Wettbewerb.

Die Wohnungsbauförderung ist eingebunden in die Gesellschaftspolitik: Sich ändernde Haushaltsstrukturen und verschiedene Lebensstile einer pluralistischen Gesellschaft bringen neue Wohnbedürfnisse hervor. Der soziale Wohnungsbau muß sich nicht nur an diesen sich ändernden Wohnbedürfnissen orientieren, er muß sie auch vorausschauend ermögli-

chen. Dazu gehört die Förderung der Bau- und Planungskultur; wobei der Wohnungsbau im engen Kontext der Entwicklung unserer Städte zu sehen ist. Die Verknüpfung von Wohnungs- und Städtebauförderung bietet hier besondere Chancen. In diesem Zusammenhang sei auf die anhaltenden Bemühungen des Landes zur Auslobung von Wettbewerben im Wohnungs- und Städtebau sowie auf das Landesprogramm zur Städtebauförderung verwiesen, an dem sich über 15 Städte und Gemeinden Schleswig-Holsteins beteiligen.

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1** Baugenehmigungen in Schleswig-Holstein
- Anlage 2** Baufertigstellungen in Schleswig-Holstein
- Anlage 3** Wohndichte in Schleswig-Holstein
- Anlage 4** Auslaufende Bindungen 1998 bis 2007
- Anlage 5** Entwicklung der Indizes der Bruttokaltmieten ab 1991
- Anlage 6** Entwicklung der Mietnebenkosten ab 1991
- Anlage 7** Wohngeldentwicklung 1990 bis 1996
- Anlage 8** Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein 1997 bis 2010
- Anlage 9** Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein
- Anlage 10** Berichtsübersicht über die Berücksichtigung der Qualitätsziele 1997

Stand: 31. Dezember

Baugenehmigungen - Schleswig-Holstein -

Jahr	Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden					Genehmigungen insg.		
	mit 1 WE	Veränd. in v.H.	mit 2 WE	Veränd. in v.H.	mit 3 u. mehr WE	Veränd. in v.H.	WE *	Veränd. in v.H.
1980	8.916		2.708		6.422		18.955	
1981	6.243	-30,0	2.678	-1,1	6.259	-2,5	16.166	-14,7
1982	3.917	-37,3	1.916	-28,5	6.693	6,9	13.902	-14,0
1983	5.796	48,0	2.578	34,6	8.715	30,2	18.840	35,5
1984	4.616	-20,4	1.740	-32,5	5.346	-38,7	12.898	-31,5
1985	4.612	-0,1	1.224	-29,7	2.510	-53,0	9.436	-26,8
1986	5.094	10,5	1.138	-7,0	1.597	-36,4	8.725	-7,5
1987	4.657	-8,6	614	-46,0	1.369	-14,3	7.310	-16,2
1988	4.631	-0,6	780	27,0	1.555	13,6	7.612	4,1
1989	4.475	-3,4	948	21,5	2.420	55,6	8.754	15,0
1990	4.966	11,0	1.282	35,2	5.580	130,6	13.777	57,4
1991	4.633	-6,7	1.238	-3,4	6.017	7,8	14.080	2,2
1992	5.785	24,9	1.588	28,3	6.836	13,6	16.728	18,8
1993	6.834	18,1	1.882	18,5	10.329	51,1	22.064	31,9
1994	7.586	11,0	2.860	52,0	12.107	17,2	25.745	16,7
1995	5.927	-21,9	2.264	-20,8	11.080	-8,5	22.547	-12,4
1996	6.736	13,6	2.202	-2,7	8.268	-25,4	19.793	-12,2
1997	8.178	21,4	2.062	-6,4	8.761	6,0	21.155	6,9

* Einschl. WE in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quelle: Statistisches Landesamt

Stand: 31. Dezember

Baufertigstellungen - Schleswig-Holstein -

Jahr	Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden				Veränd. in v.H.	Fertigstellung. insg.	
	mit 1 WE	Veränd. in v.H.	mit 2 WE	Veränd. in v.H.	mit 3 u. mehr WE	Veränd. in v.H.	WE *
1980	11.050		2.306		4.889		18.872
1981	8.598	-22,2	2.720	18,0	6.580	34,6	15.492
1982	5.479	-36,3	2.594	-4,6	6.209	-5,6	14.374
1983	5.007	-8,6	2.190	-15,6	6.040	-2,7	17.029
1984	5.075	1,4	2.166	-1,1	8.427	39,5	11.474
1985	4.299	-15,3	1.560	-28,0	4.346	-48,4	9.745
1986	5.140	19,6	1.340	-14,1	2.396	-44,9	7.605
1987	4.573	-11,0	818	-39,0	1.486	-38,0	7.864
1988	4.742	3,7	702	-14,2	1.535	3,3	8.087
1989	4.576	-3,5	842	19,9	2.025	31,9	8.976
1990	4.471	-2,3	938	11,4	2.259	11,6	10.771
1991	4.173	-6,7	1.068	13,9	3.951	74,9	14.140
1992	4.838	15,9	1.326	24,2	6.063	53,5	15.526
1993	5.698	17,8	1.570	18,4	6.041	-0,4	21.114
1994	7.562	32,7	2.114	34,6	8.684	43,8	24.369
1995	6.539	-13,5	2.702	27,8	11.975	37,9	19.773
1996	5.815	-11,1	2.044	-24,4	9.309	-22,3	

* Einschl. WE in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quelle: Statistisches Landesamt

Wohndichte in Schleswig-Holstein

Jahr	Wohnbevölkerung 31.12.	Wohnungsbestand* - WE -	Durchschn. Belegungs- dichte -Pers./WE-	Wohnungen je 1.000 Einwohner
1980	2.611.285	1.106.939	2,36	423,91
1981	2.619.186	1.124.892	2,33	429,48
1982	2.618.156	1.139.641	2,30	435,28
1983	2.616.598	1.153.271	2,27	440,75
1984	2.613.796	1.169.743	2,23	447,53
1985	2.614.151	1.180.724	2,21	451,67
1986	2.612.672	1.190.090	2,20	455,51
1987	2.555.278	1.124.812	2,27	440,19
1988	2.564.565	1.132.095	2,27	441,44
1989	2.594.606	1.139.609	2,28	439,22
1990	2.626.127	1.148.125	2,29	437,00
1991	2.648.532	1.157.967	2,29	437,00
1992	2.679.575	1.171.246	2,29	437,10
1993	2.694.875	1.185.978	2,27	440,09
1994	2.708.392	1.206.386	2,25	445,43
1995	2.725.461	1.229.900	2,22	451,26
1996	2.742.293	1.248.831	2,20	455,40

*)Wohnungen in Wohn- u. Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime)

Quelle: Statistisches Landesamt

Angaben zur Wohndichte in Schleswig-Holstein
Stand: 31.12.1996

Kreis/krsfr. Stadt	Wohnbevölkerung		Wohngebäude		Wohnungen		Pers./ WE	WE je 1.000 Einw.
	Anzahl	v.H.	Anzahl	v.H.	Anzahl **	v.H.		
Flensburg	86.630	3,16	13.499	2,08	45.142	3,61	1,92	521,09
Kiel	243.728	8,89	33.047	5,09	125.474	10,05	1,94	514,81
Lübeck	215.673	7,86	38.421	5,92	108.296	8,67	1,99	502,13
Neumünster	81.796	2,98	16.820	2,59	39.272	3,14	2,08	480,12
Krsfr. Städte	627.827	22,89	101.787	15,68	318.184	25,48	1,97	506,80
Dithmarschen	134.927	4,92	42.617	6,57	60.636	4,86	2,23	449,40
Hzgt. Lauenburg	172.133	6,28	43.085	6,64	72.627	5,82	2,37	421,92
Nordfriesland	160.725	5,86	50.790	7,82	79.110	6,33	2,03	492,21
Ostholstein	198.276	7,23	52.061	8,02	97.543	7,81	2,03	491,96
Pinneberg	284.854	10,39	63.885	9,84	127.742	10,23	2,23	448,45
Plön	127.167	4,64	33.034	5,09	55.083	4,41	2,31	433,15
Rendsburg-Eckernf.	260.723	9,51	68.036	10,48	110.152	8,82	2,37	422,49
Schleswig-Flensburg.	190.659	6,95	51.565	7,94	78.509	6,29	2,43	411,78
Segeberg	239.705	8,74	56.391	8,69	99.967	8,00	2,40	417,04
Steinburg	133.974	4,89	34.999	5,39	58.050	4,65	2,31	433,29
Stormarn	211.323	7,71	50.870	7,84	91.228	7,31	2,32	431,70
Kreise	2.114.466	77,11	547.333	84,32	930.647	74,52	2,27	440,13
Schleswig-Holstein	2.742.293	100,00	649.120	100,00	1.248.831	100,00	2,20	455,40

Quelle: Statistisches Landesamt

p) Bevölkerung am 31.12.1996

**) ohne Wohnheime/in Wohn- u. Nichtwohngebäuden

Tabelle A12: Auslaufende Bindungen (Prognose) -

Anzahl der Mietwohnungen, bei denen die Bindung 1998 bis 2007 enden wird
(sowohl planmäßig als auch durch Auslaufen laufender Nachwirkungsfristen; nur 1. Förderungszeit)

Kreise/kreisfreie Städte	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	1998 -2007
Flensburg	145	541	190	114	375	196	201	134	189	330	2.415
Kiel	252	1.492	731	548	800	1.727	304	724	604	2.720	9.902
Lübeck	390	1.175	866	743	1.041	1.741	789	322	1.387	226	8.680
Neumünster	106	554	129	70	136	190	150	217	123	287	1.962
kreisfreie Städte	893	3.762	1.916	1.475	2.352	3.854	1.444	1.397	2.303	3.563	22.959
Hzgt. Lauenburg	24	115	87	52	114	260	96	121	260	365	1.494
Pinneberg	88	648	320	175	266	355	387	82	443	210	2.974
Segeberg	21	473	402	84	98	787	297	379	511	196	3.248
Stormarn	80	133	544	115	302	494	148	194	633	500	3.143
Hamburger Umland	213	1.369	1.353	426	780	1.896	928	776	1.847	1.271	10.859
Plön	203	265	68	243	329	549	67	78	67	170	2.039
Rendsburg-Eckernf.	398	362	383	300	435	433	369	183	98	159	3.120
Schleswig-Flensb.	59	154	256	44	81	69	135	321	76	131	1.326
Mitte + SL	660	781	707	587	845	1.051	571	582	241	460	6.485
Dithmarschen	0	184	158	67	203	63	80	274	268	333	1.630
Steinburg	79	360	263	90	252	423	251	154	87	127	2.086
Planungsraum IV	79	544	421	157	455	486	331	428	355	460	3.716
Nordfriesland	5	97	101	307	189	55	129	195	236	182	1.496
Ostholstein	400	266	223	318	399	391	213	271	55	298	2.834
Seetourismussschwerp.	405	363	324	625	588	446	342	466	291	480	4.330
Schleswig-Holstein	2.250	6.819	4.721	3.270	5.020	7.733	3.616	3.649	5.037	6.234	48.349

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

Entwicklung der Indizes der Bruttokaltmieten ab 1991 (Jahresdurchschnitt)

	Neubauwohnung aus der Zeit ab dem 20.06.1948, 3 oder 4 Zimmer mit Küche, Bad und Sammelheizung sowie Balkon oder Loggia in einem Mehrfamilienhaus in guter Wohnlage, 70 - 100 m ² Wohnfläche, freifinanzierter Wohnungsbau	Neubauwohnung aus der Zeit ab dem 20.06.1948, 2 oder 3 Zimmer mit Küche, Bad und Sammelheizung, etwa 50 - 70 m ² Wohnfläche, sozialer Wohnungsbau
Jahr		
1991	100,0	100,0
1992	105,1	105,5
1993	110,5	112,2
1994	114,3	116,9
1995	118,2	121,2
1996	121,5	125,9

**Entwicklung der Mietnebenkosten ab 1991
(Jahresdurchschnitt)**

	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Wasser (15m³/Monat)	100,0	104,5	112,3	118,7	123,8	124,1
Müll (jährl./120 Liter)	100,0	115,8	139,9	156,0	167,3	168,3
Abwasser (m³)	100,0	100,7	110,3	113,0	122,5	125,5
Strom (200kW/Monat)	100,0	100,0	102,4	102,9	102,8	100,1
Gas (1600 kW/Monat)	100,0	104,2	101,1	96,7	94,0	93,4
Heizöl (1 hl)	100,0	87,4	90,1	83,8	78,9	94,7

Wohngeldentwicklung
1990 - 1996

Jahr	Wohngeld Gesamt	Tabellen- wohngeld	Pauschal. Wohngeld (ab 1991)
1990	233.681.305,73	233.681.305,73	0,00
1991	258.472.797,69	212.530.133,71	45.942.663,98
1992	242.591.232,19	130.148.933,83	112.442.298,36
1993	233.503.389,78	113.212.087,68	120.291.302,10
1994	230.999.865,68	104.438.134,32	126.561.731,36
1995	240.323.206,38	90.471.315,72	149.851.890,66
1996	266.727.531,76	101.777.926,39	164.949.605,37

Wohnungsneubaubedarf 1997 bis 2010

Kreis/ kreisfreie Stadt	Neubedarf	Nachhol- bedarf	Ersatz- bedarf	Wohnungs- neubau- bedarf
Flensburg	700	-450	1 600	1 850
Kiel	- 900	1 600	4 400	5 100
Lübeck	200	900	3 800	4 900
Neumünster	1 100	- 500	1 400	2 000
Dithmarschen	3 400	1 200	2 000	6 600
Herzogtum Lauenburg	8 200	3 800	2 400	14 400
Nordfriesland	4 300	- 1 100	2 600	5 800
Ostholstein	4 400	1 100	3 200	8 700
Pinneberg	15 200	3 300	4 300	22 800
Plön	5 000	2 550	1 800	9 350
Rendsburg- Eckernförde	7 600	3 800	3 700	15 100
Schleswig- Flensburg	5 400	2 900	2 600	10 900
Segeberg	14 500	3 300	3 300	21 100
Steinburg	3 100	1 800	1 900	6 800
Stormarn	9 800	1 800	3 000	14 600
Schleswig- Holstein	82 000	26 000	42 000	150 000

Anmerkungen zur Tabelle „Wohnungsneubaubedarf 1997 bis 2010“:

- **Neubedarf:**

Neubedarf: Voraussichtliche Entwicklung der Haushalte 1997 bis 2010
(Quelle : Bevölkerungsvorausberechnung für das Land
Schleswig-Holstein , Basis 1.1.1995, Statistischer Bericht A I 8)

Der Entwicklung der Haushalte (Neubedarf) in den kreisfreien Städten Flensburg, Kiel, Lübeck und Neumünster liegt die Annahme zugrunde, daß diese Städte bis 2010 jährlich Wanderungsgewinne verbuchen können. Diese im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung 1995 getroffene Annahme hat sich in den ersten beiden Prognosejahren als falsch herausgestellt. Sollte der Trend der Jahre 1995 und 1996 mit Wanderungsverlusten der kreisfreien Städte auch in den kommenden Jahren anhalten, dann wird die Zahl der Haushalte in Kiel noch stärker zurückgehen und auch in den anderen kreisfreien Städten, insbesondere in Flensburg und Lübeck rückläufig sein. Damit würde der Wohnungsneubaubedarf in den kreisfreien Städten kleiner ausfallen als aufgezeigt. Gleichzeitig dürfte der Wohnungsneubaubedarf in den Umlandkreisen der kreisfreien Städte bei anhaltender Stadt-Umlandwanderung höher sein. Die Entwicklung der Wanderungsströme wird allerdings maßgeblich vom Wohnungsangebot sowohl in den kreisfreien Städten als auch den Umlandkreisen beeinflußt.

- **Nachholbedarf**

Der Nachholbedarf wurde rein rechnerisch ermittelt, da keine empirischen Untersuchungsergebnisse zur Höhe des Wohnungsdefizits vorliegen.

Nachholbedarf

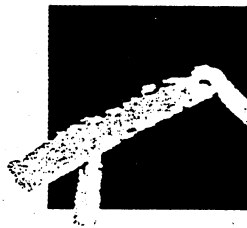
Ende 1996: = Zunahme der Haushalte (GWZ 1987 bis 1996)
plus Ersatzbedarf (2,2% des Wohnungsbestandes Ende 1990)
minus Summe der Baufertigstellungen (GWZ 1987 bis 1996)

Bei der Zahl der Baufertigstellungen, die in die Berechnung des Nachholbedarfs eingeflossen ist, ist insbesondere für die tourismusgeprägten Kreise wie Nordfriesland und Ostholstein zu beachten, daß hierin auch fertiggestellte Wohnungen enthalten sind, die dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen, sondern als Freizeitwohnungen genutzt werden.

Die Zahlen zum Nachholbedarf in Flensburg und Neumünster signalisieren einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt in diesen Städten, zu dem auch eine kleine Leerstandsreserve beiträgt. In verschiedenen Marktsegmenten, etwa bei den preisgünstigen Wohnungen dürfte die Situation allerdings nach wie vor angespannt sein.

- **Ersatzbedarf:**

Ersatzbedarf 1997 bis 2010 = 3,5 % des Wohnungsbestandes Ende 1993



**WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 1996
IN SCHLESWIG-HOLSTEIN**

Inhalt

Seite

Vorwort der Ministerin

1. Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein: Fortschreibung 1996	2
2. Die Struktur des regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtungssystems für Schleswig-Holstein	3
3. Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein (Stand: Ende 1996)	6
3.1 Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung	6
3.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	13
3.3 Wohnungsnachfrage	17
3.4 Mieten, Bau- und Bodenpreise	23
3.5 Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse	28

Anhang 1: Übersicht über die Daten der regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung in den Teilsystemen A, B und C (Tabellen, Graphiken und Karten)

Anhang 2: Mietenübersichten

Angelika Birk
Ministerin für
Frauen, Jugend,
Wohnungs- und
Städtebau des
Landes Schles-
wig-Holstein



Vorwort

Das, was Sie jetzt in den Händen halten, ist die erste jährliche Fortschreibung des 1995 neu eingerichteten Wohnungsmarktbeobachtungssystems für Schleswig-Holstein!

Was will die Landesregierung mit diesem Wohnungsmarktbeobachtungssystem? Mit möglichst geringem Aufwand sollen ohnehin verfügbare Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein in einem System zusammengeführt und der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Auf dieser Grundlage soll das Gespräch mit den am Wohnungsmarktgeschehen beteiligten Parteien geführt werden. Trends und vor allem Trendänderungen auf dem Wohnungsmarkt können so schnell und sicher identifiziert werden, und die Diskussion über diese Entwicklungen kann auf einer qualifizierteren Basis erfolgen. Darüber hinaus soll das Wohnungsmarktbeobachtungssystem auch als Information dafür dienen, das Volumen, die Zielgruppen und die regionalen Schwerpunkte der Förderprogramme zu bestimmen.

Es sei mir der Hinweis erlaubt, daß es sich hierbei nicht um ein kostenträchtiges Projekt einer in die Erhebung von Daten verliebten öffentlichen Verwaltung handelt. Ziel dieses Systems ist es nämlich, Daten, die bei den verschiedensten Institutionen – wie z.B. den wohnungswirtschaftlichen Verbänden oder den

Wohnungsämtern – bereits vorhanden sind bzw. dort erhoben werden, aber eben noch nicht allgemein zugänglich sind, in einem Datenpool zusammenzuführen, so daß ein viel umfassenderes Bild vom Wohnungsmarkt ermöglicht wird. Ich glaube, mit diesem Wohnungsmarktbeobachtungssystem haben wir hier in Schleswig-Holstein einen schlanken und dennoch zum Ziel führenden Weg gefunden.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Institutionen und Personen bedanken, die zum Entstehen des Systems beigetragen haben und zu seiner Fortführung beitragen. Mein ganz besonderer Dank gilt der Investitionsbank Schleswig-Holstein, die es freundlicherweise übernommen hat, dieses System in Zukunft fortzuführen, dem Statistischen Landesamt, welches den größten Teil der Daten liefert, und der Arbeitsgemeinschaft schleswig-holsteinischer Wohnungsunternehmen. Besonders hervorheben möchte ich auch Herrn Prof. Dr. Götz von Rohr, dem die Grundstruktur des Systems zu verdanken ist. Die Mühe wird belohnt mit einer in der Zukunft leichteren Beobachtung und Interpretation des Wohnungsmarktgeschehens, wovon alle Beteiligten nur profitieren können.

Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem enthebt uns natürlich nicht der Notwendigkeit längerfristiger Bedarfsprognosen, wie wir sie von der Landesplanung geliefert bekommen oder wie sie von der Landesbausparkasse vorgelegt wurde. Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem ist quasi ein Instrument der Feinsteuerung und muß immer im Lichte der Langfrist-Prognose gesehen werden.

Das Ergebnis der vorliegenden Fortschreibung möchte ich wie folgt resümieren: Lassen Sie uns vorsichtig sein mit dem Reden über Entspannung auf dem

Wohnungsmarkt, die es sicherlich in Teilsegmenten gibt. Sie hat aber noch nicht die Segmente erreicht, auf die sich der sozialpolitische Auftrag der Landesregierung konzentriert, nämlich die Haushalte, die nur über ein geringes Einkommen verfügen und sich am Markt nicht aus eigener Kraft versorgen können. Mit anderen Worten, das Gerede von der allenthalben zu beobachtenden Entspannung führt dazu, daß diese in dem für einkommensschwächere Haushalte relevanten Marktsegment verhindert wird! Der Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen warnte erst jüngst vor einer drohenden Versorgungslücke.

Dies spricht für eine Fortführung der Wohnungsbauförderung auf vergleichsweise hohem Niveau, zumal die Landesplanung auch bis zum Jahr 2005 einen jährlichen Wohnungsneubaubedarf von insgesamt (öffentlich gefördert und frei finanziert) 14.000 Wohneinheiten voraussagt. Hierfür spricht auch die hohe Zahl der in naher Zukunft auslaufenden Bindungen öffentlich geförderter Wohnungen.

Der öffentliche Auftrag lautet, einkommensschwächere Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dieser Auftrag muß nicht zwangsläufig in der Wohnungsneubauförderung münden. Ihm kann auch im Wohnungsbestand nachgekommen werden, indem z.B. auslaufende Belegungs- und Mietpreisbindungen verlängert oder neue Belegungs- und Mietpreisbindungen im bislang ungebundenen Bestand erworben werden. Das derzeitige Wohnungsbauprogramm weist bereits eine Vielzahl von Instrumenten in dieser Richtung auf, die auch im kommenden Jahr Anwendung finden sollen.

Kiel, den 2.10.1997
Angelika Birk

1. Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein: Die erste Fortschreibung

Der vorliegende Bericht schreibt das erstmals für 1995 ausgearbeitete Wohnungsmarktbeobachtungssystem Schleswig-Holstein fort. Nunmehr wird das Jahr 1996 in die Analyse mit einbezogen. Mit der Fortschreibung ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein vom Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau beauftragt. Die vorliegende Erstfortschreibung orientiert sich noch vollständig an der Basisausarbeitung für 1995. Weiterentwicklungen und Ergänzungen werden jedoch auf der Basis der zahlreichen Anregungen, die mittlerweile vorliegen, mit den Autoren des 95er Berichtes vorbereitet.

Ziel des Informationssystems bleibt die möglichst schnelle und sichere Identifizierung von Trends und vor allem Trendänderungen auf dem Wohnungsmarkt. Dies bedingt, daß so weit wie möglich Indikatoren einbezogen werden, die

- Aussagen nach Teilmärkten des Wohnungsmarktes und insbesondere nach unterschiedlichen Bedarfsgruppen zulassen;
- regionalisiert werden können;
- eine zeitnahe Dokumentation zeitlicher Abläufe erlauben, somit also jährlich fortschreibbar sind.

Die Struktur des regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtungssystems wurde grundsätzlich unverändert gelassen. Die unterschiedenen drei Teilsysteme werden im folgenden Kapitel erläutert.

Mit Nachdruck ist noch einmal darauf hinzuweisen, daß Wohnungsmarktbeobachtung keine Prognose ist. Zukünftige Wohnungsbedarfprognosen werden durch das Wohnungsmarktbeobachtungssystem zwar erleichtert, jedoch nicht ersetzt. Das Setzen von Annahmen, beispielsweise zu zukünftigen Wanderungen, Wohnungsbautätigkeiten, Haushaltsbildungsverhalten etc. und die darauf aufbauende Bedarfsprognose sind eigenständige Aufgaben, die allerdings durch die hiermit vorgelegten und von Fortschreibung zu Fortschreibung länger werdenden Zeitreihen in ihren Ergebnissen verbessert werden.

Umgekehrt erhöht sich die Interpretierbarkeit der Kurzzeitanalyse erst im Spiegel der Langzeitprognose. Schleswig - Holstein verfügt derzeit über eine entsprechende Bedarfsprognose der LBS, die auch regionalisierte Daten aufweist, sowie über die - nur geringfügig abweichende Prognose der Landesplanung.

2. Die Struktur des regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtungssystems für Schleswig-Holstein

Was die Verfügbarkeit von regionalisierten Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung betrifft, ist von folgenden Rahmenbedingungen auszugehen:

1. Die flächendeckend auf Kreisbasis, teilweise auch auf Gemeindebasis zur Verfügung stehenden Daten bilden das Wohnungsmarktgeschehen nur unvollkommen ab.
2. Wichtige Indikatoren stehen nur für ausgewählte Städte bzw. Gemeinden zur Verfügung.
3. Andere wichtige Indikatoren liegen nur nach Wohnungsunternehmen vor. Diese Daten können in der Regel nur für ausgewählte Wohnungsunternehmen bzw. Gruppen von Unternehmen bereitgestellt werden.

Es wäre unsinnig, aus systematischen Gründen die nur für ausgewählte Kommunen bzw. für Wohnungsunternehmen verfügbaren Indikatoren aus den weiteren Überlegungen auszuklammern. Vielmehr erscheint es geboten, alle Datenquellen pragmatisch zu kombinieren. Dazu wird vorgeschlagen, das Wohnungsmarktbeobachtungssystem in drei Teilsysteme zu untergliedern:

- A) Teilsystem "Kreise": Daten auf der Basis der Kreise und kreisfreien Städte, nach Bedarf nach Lage- und Strukturkriterien aggregiert (z. B. Summe der kreisfreien Städte, Summe der Hamburg-Umland-Kreise etc.).
- B) Teilsystem "Spotlight-Städte": Daten für ausgewählte Städte nach dem "Spotlight-Prinzip".
- C) Teilsystem "Wohnungsunternehmen": Daten für ausgewählte (Gruppen von) Wohnungsunternehmen, die für bestimmte Regionen oder auch kleinere Gebiete und ggf. bestimmte Bestände (z. B. öffentlich geförderte Wohnungen) als stellvertretend bezeichnet werden können.

Zu betonen ist, daß sich die Daten der drei Teilsysteme nicht direkt aufeinander beziehen lassen. Rein rechnerisch müssen die drei Teilsysteme also strikt getrennt laufen. Sie lassen sich jedoch in geeigneter Weise nebeneinanderstellen. Die in den Teilsystemen A, B und C vorliegenden Daten werden im Zusammenhang dokumentiert. Dabei werden Karten, Graphiken und Tabellen verwendet.

Teilsystem "Kreise" (Teilsystem A)

Was die **Karten** betrifft, erfolgt die Darstellung nach einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten.

Bei **Graphiken und Tabellen** ist es demgegenüber sinnvoll, Daten in räumlich aggregierter Form zu dokumentieren. Dies geschieht folgendermaßen:

- kreisfreie Städte (KI, HL, FL, NMS)
- Hamburger Umland (PI, SE, OD, RZ, also Planungsraum I)
- Mitte (PLÖ, RD) + SL
- Planungsraum IV (HEI, IZ)
- Seetourismusschwerpunkte (NF, OH)
- 11 Kreise insgesamt.

Bei **Tabellen** bietet sich an, zusätzlich zu diesen fünf Kategorien auch die 15 Einzeldaten nach Kreisen und kreisfreien Städten zu dokumentieren.

Die Zeitreihen beginnen grundsätzlich 1987. Ein früherer Beginn wäre mit dem Problem des mit den Großzählungen des Jahres 1987 zutage getretenen Fortschreibungsfehlers verbunden. Er setzt der Interpretation längerer Zeitreihen gerade bei regionalisierter Betrachtung sehr enge Grenzen.

Die Zusammenfassung von PI, SE, OD und RZ entspricht der Abgrenzung des Planungsraumes I der Landesplanung und damit des Hamburger Umlandes. Zwar reichen insbesondere die Kreise SE und RZ in nicht unerheblichem Maße in Gebiete hinein, die mit Hamburg nur relativ wenig verflochten sind. Die Hamburg-nahen Städte und Gemeinden spielen jedoch auch in diesen Kreisen eine große Rolle.

Was die weitere Einteilung Schleswig-Holsteins betrifft, werden die Planungsraumgrenzen nur im Falle des relativ homogenen Planungsraums IV verwendet. In den Planungsräumen II, III und V sind dagegen kreisfreie Städte und ihr Umland zusammengefaßt. Kreisfreie Städte sind jedoch in ihrer Wohnungsmarktproblematik deutlich anders als die zugehörenden Umlandbereiche zu beurteilen. Deshalb ist eine Zusammenfassung der vier kreisfreien Städte zu einer Gruppe sinnvoller. Die verbleibenden Kreise sind in die Gruppen "Mitte + SL" und "Seetourismusschwerpunkte" nach ihrer Prägung durch den Tourismus eingeordnet, was insbesondere den Anteil der Freizeit- bzw. Ferienwohnungen erheblich beeinflußt. Hier weisen die Kreise NF und OH einen überdurchschnittlichen Besatz auf.

Teilsystem "Spotlight-Städte und -Gemeinden" (Teilsystem B)

Die Einbeziehung von Städten und Gemeinden in das Teilsystem B setzt voraus, daß die jeweiligen Kommunen bereit und in der Lage sind, zukünftig jeweils zum Jahresende Daten zu den einzelnen Indikatoren des Teilsystems bereitzustellen. Folgende Städte und Gemeinden haben sich dazu - im Ausnahmefalle nicht für alle Indikatoren - bereiterklärt:

- Alle vier kreisfreien Städte
- Ahrensburg, Elmshorn, Norderstedt, Pinneberg, Wedel als "Spotlights" im Hamburger Umland
- Flintbek und Ralsdorf als "Spotlights" im Umland einer der kreisfreien Städte
- Rendsburg als "Spotlight" für ein Zentrum außerhalb der Verdichtungsräume und ihres Umlandes.

Die Daten des Teilsystems A werden im übrigen auch grundsätzlich für alle Spotlight-Städte und -Gemeinden dokumentiert. Falls sich im Laufe der Fortschreibung weitere Städte und Gemeinden in geeigneter Lage zur Mitwirkung im Rahmen des Teilsystems B bereitfinden, kann das Beobachtungssystem ohne Schwierigkeiten erweitert werden.

Teilsystem "Wohnungsunternehmen" (Teilsystem C)

Zum derzeitigen Stand ist es möglich, Daten zu den Wohnungsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen (ASHW) zu dokumentieren. Auch hier steht einer schrittweisen Erweiterung auf weitere Wohnungsunternehmen im Zuge der Fortschreibung nichts im Wege. Da die ASHW die Erhebungsmethodik von 1995 auf 1996 umstellen mußte, ist daher kein Vergleich von 1995 und 1996 möglich.

Nicht regionalisierbare Daten

Ergänzend zu den regionalisierten Indikatoren der Teilsysteme A, B und C existieren zahlreiche interessante Daten zur Wohnungsmarktentwicklung, die nur auf Landesebene oder sogar nur auf Bundesebene verfügbar sind. Während die Daten der Teilsysteme A, B und C im Anhang dokumentiert werden, wird auf die nicht regionalisierbaren Daten im 3. Kapitel im jeweiligen Sachzusammenhang zurückgegriffen. Auch diese Daten werden jährlich fortgeschrieben.

3. Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein (Stand Ende 1996)

Auf den Wohnungsbedarf wirken die Entwicklung der Bevölkerung und die Entwicklung der Haushaltsstruktur als zwei wichtige Komponenten ein, die im folgenden näher betrachtet werden

3.1 Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung

Abbildung 1 zeigt für Schleswig-Holstein im gesamten Beobachtungszeitraum einen Bevölkerungszuwachs, der die höchsten Werte in der Phase 1989-1992 aufweist. Dennoch ist auch bis 1996 ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, der lediglich in Relation zu den Jahren um 1990 auf einem etwas niedrigeren Niveau verläuft. Letztlich verursacht wird dieses voranschreitende Bevölkerungswachstum durch die Zuwanderungen aus Hamburg.

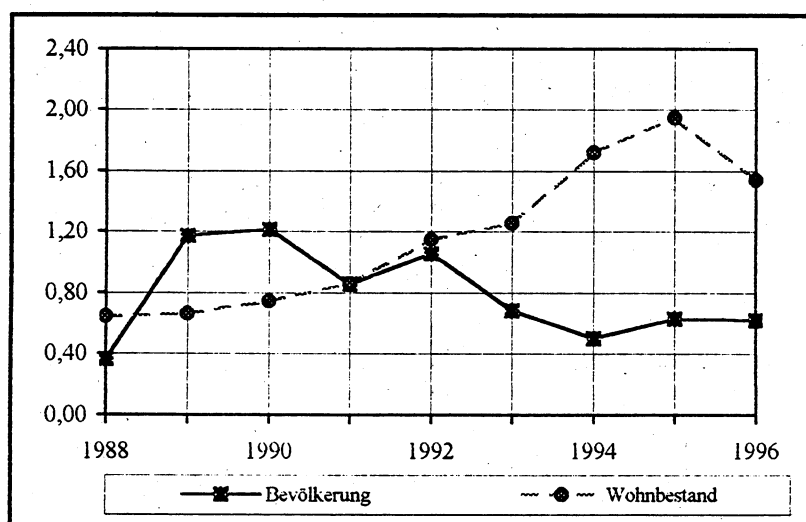


Abb. 1:
Bevölkerungs- und
Wohnungsbestandsent-
wicklung in Schleswig -
Holstein - Veränderungs-
raten 1988 - 1996 (i. v. H.)

Quelle: Statistisches Landesamt SH

Mehrere sich zeitweise kumulierende Wanderungsströme stehen dahinter:

- Ost-West-Wanderung innerhalb der Bundesrepublik
- Aussiedler/innen
- Asylbewerber/innen
- Flüchtlinge, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bürgerkrieg im ehemaligen Jugoslawien
- schließlich der ungebrochen zu beobachtende Wanderungsgewinn Schleswig-Holsteins gegenüber Hamburg.

In regional differenzierender Sicht sind folgende Punkte bemerkenswert (vgl. Graphik A1):

1. Im skizzierten Rahmen verzeichneten alle Großstädte seit langem wieder einmal eine positive Bevölkerungsentwicklung. Diese Phase ist mittlerweile zu Ende. Dies gilt nicht nur in Schleswig-Holstein, sondern auch für fast alle übrigen Großstädte der Bundesrepublik Deutschland.
2. Sowohl die Großstädte als auch die seetourismusgeprägten Kreise Nordfriesland und Ostholstein verzeichneten sehr früh, nämlich 1989, die höchsten Zunahmen. Zu diesem Zeitpunkt prägten Aussiedler/innen und Asylbewerber/innen das Bild, die unabhängig von der faktischen Aufnahmefähigkeit des lokalen Wohnungsmarktes administrativ verteilt wurden. Dabei spielten vorübergehend die Bettenangebote an den Küsten eine gewisse Rolle. Die Großstädte fielen in den Folgejahren sofort wieder auf den letzten Rang zurück, indem sich das überdurchschnittlich knappe Wohnungsangebot bei einer zunehmend wieder wohnungsmarktgesteuerten regionalen Verteilung der Zuzüge bemerkbar machte.
3. Das Hamburger Umland erreichte demgegenüber erst 1992, also im Jahr mit der stärksten Ost-West-Wanderung innerhalb Deutschlands, sein Zuwachsmaximum.

Karte A1 zeigt die jüngste Bevölkerungsentwicklung des Jahres 1996. Das Hamburger Umland weist in keinem der vier Kreise mehr Höchstwerte auf. Alle vier kreisfreien Städte finden sich in der untersten Kategorie.

Abbildung 1 enthält zugleich Aussagen über die landesdurchschnittliche Entwicklung des Gesamtwohnungsbestandes. Auch diese verläuft im Beobachtungszeitraum durchgängig positiv. Allerdings liegt der Zuwachs erstmals im Beobachtungszeitraum etwas niedriger als im Vorjahr. Die Tatsache, daß die Veränderungsraten in den Jahren 1989 und 1990 unterhalb derjenigen der Bevölkerungsentwicklung lagen, ist eine Ursache und zugleich Indikator der sich seinerzeit kumulierenden Wohnungsmarkttension. Seit 1992 sind die Weichen demgegenüber in Richtung Wohnungsmarktentspannung gestellt. Die Schere zwischen Bevölkerungszuwachs und Wohnungsbestandszuwachs, die diese zunehmende Entspannung signalisierte, schließt sich allerdings im Jahre 1996 tendenziell. Dies ist als erste Reaktion der Wohnungsbauinvestoren /investorinnen auf die sich abzeichnende Entspannung zu werten.

Abbildung 1a ergänzt Abbildung 1, indem die Entwicklung in der Zahl der Privathaushalte dem Wohnungsbestand gegenüber gestellt wird. Die Privathaushalte sind ein gegenüber der Gesamtbevölkerungszahl genauerer Indikator für den Wohnungsbedarf, liegen allerdings nur auf der Basis von Mikrozensususerhebungen für ganz Schleswig-Holstein vor. Der gezackte Kurvenver-

lauf ist somit auch nur darauf zurückzuführen, daß jeweils Stichprobenerhebungen zugrunde liegen. Dessen ungeachtet ist hervorzuheben:

- Mit Ausnahme des Jahres 1989 hat es in jedem Jahr Zuwächse gegeben.
- In der Betrachtung des Trends über den gesamten Beobachtungszeitraum hinweg ist keine Verringerung im Ausmaß der Zuwächse festzustellen. Indizien für eine Milderung der Bedarfszuwächse sind aus Abbildung 1a nicht zu entnehmen.

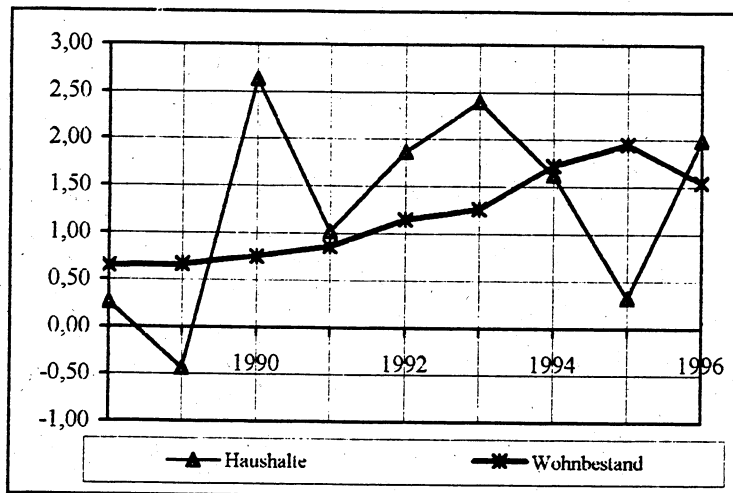


Abb. 1a:
Privathaushalts- und
Wohnungsbestandsentwicklung in
Schleswig -Holstein
Veränderungsraten 1988 - 1996 (i.
v. H.)

Quelle: Statistisches
Landesamt SH, Mikrozensus

Graphik A2 zeigt die Wohnungsbestandsentwicklung in regionalisierter Sicht (vgl. auch Tabelle A2). In den Jahren 1988 und 1989 zeigt sich noch in allen Gebietskategorien das sehr niedrige Niveau der Bautätigkeit als Reaktion auf den Nachfrageeinbruch Mitte der 80er Jahre. Die wohnungspolitischen Entscheidungen in Richtung auf mehr Wohnungsbau, wie sie in den Jahren 1989 und 1990 vorgenommen wurden, wirkten sich erst ab 1991 zuerst schwach, dann immer stärker aus. Die Zunahme hält bis 1995 an, setzt sich aber 1996 nirgends fort. Hier schlägt durchgängig das seit 1995 zurückhaltende Investitionsverhalten der Wohnungswirtschaft durch. Auch das Hamburger Umland macht keine Ausnahme. Hier schwächt sich der Zuwachs bereits seit 1995 deutlich ab. Dies ist, wie in Kapitel 3.2 noch zu zeigen sein wird, vor allem auf den freifinanzierten Wohnungsbau, in dieser Region also insbesondere auf den Einfamilienhausbau zurückzuführen.

Bei der Herstellung eines Zusammenhangs zwischen Bautätigkeit und Hypothekenzinsen wird zur Vorsicht geraten. Abbildung 2 zeigt bis in die ersten 90er Jahre eine zyklische, ab 1993 umgekehrt eine antizyklische und 1996 wieder eine zyklische Relation. Für diese unklare Entwicklung ist nicht der öffentlich geförderte Wohnungsbau verantwortlich zu machen.

Rechnet man aus den Baufertigstellungen den öffentlich geförderten Wohnungsbau heraus, so entsteht das Bild der Abbildung 3. Die Relation der beiden Indikatoren ist hier im Grundsatz identisch wie in Abbildung 2. Die Ursache ist darin zu sehen, daß der Wohnungsversorgungsengpaß Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre so stabile Investitionsentscheidungen auslöste, daß sie auch durch ein steigendes Zinsniveau nicht revidiert wurden.

Ein kurzer Hinweis zum Zustandekommen der Zahlen aus Abbildung 3: Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist nur das Bewilligungs-, nicht jedoch das Fertigstellungsjahr bekannt. In Abbildung 3 ist im Durchschnitt ein zweijähriger Abstand zwischen Bewilligung und Fertigstellung einer öffentlich geförderten Wohnung unterstellt.

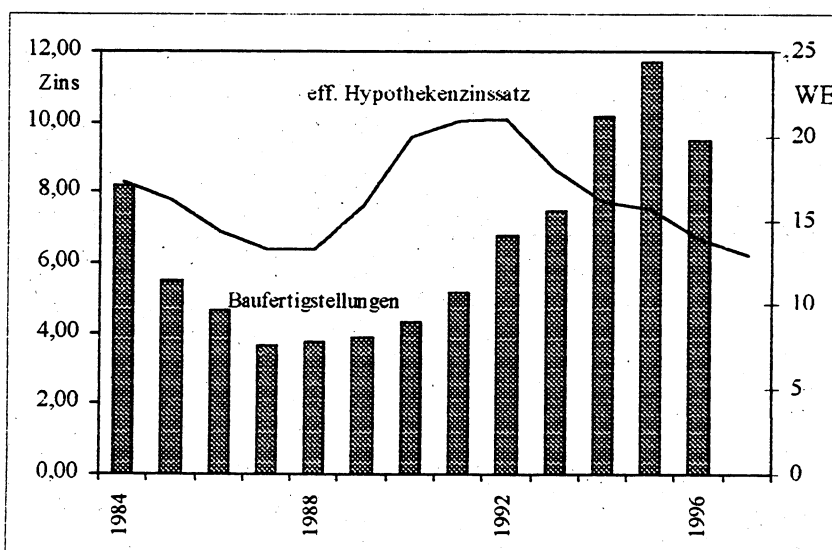


Abb. 2:
Baufertigstellungen in Schleswig-Holstein (in 1000 WE) und effektiver Hypothekenzinssatz (im Jahresdurchschnitt) 1984 - 1996 (Mai 1997)

Quelle: Statistisches Landesamt SH; Landeszentralbank

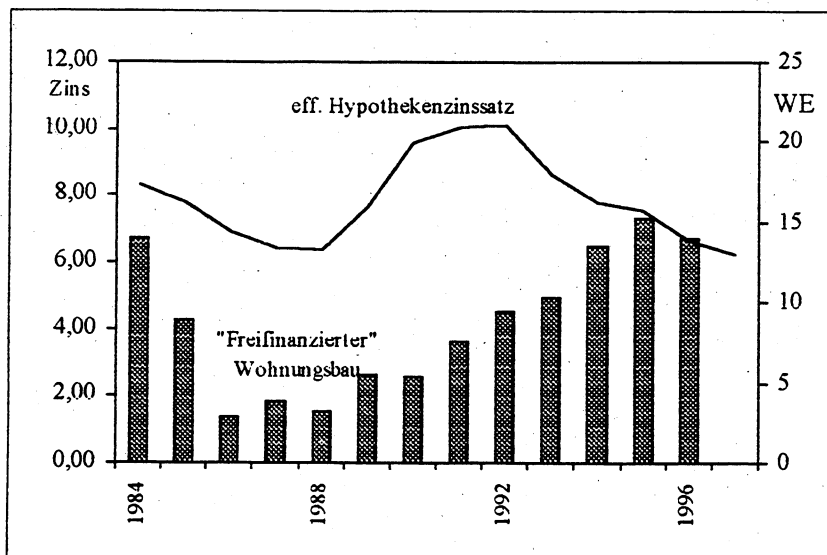


Abb. 3:
„Freifinanzierter“ Wohnungsbau in Schleswig-Holstein (in 1000 WE) und effektiver Hypothekenzinssatz im Jahresdurchschnitt 1984 - 1996 (Mai 1997)

Quelle: Statistisches Landesamt SH; Investitionsbank SH; Landeszentralbank

Von den gesamten Wohnungsfertigstellungen eines Jahres sind also die Bewilligungen des Vorjahres abgezogen worden, um die Baufertigstellungen im frei finanzierten Wohnungsbau zu

errechnen. Dies ist selbstverständlich nur ein grobes Näherungsverfahren, so daß "frei finanziert" in Anführungsstriche gesetzt ist.

Die Bauüberhangsquote liegt im Jahre 1995 erstmals seit 1989 wieder niedriger als im Vorjahr, wie Abbildung 4 zeigt. Die Peripherregionen sind am deutlichsten betroffen (Graphik A5). Hier setzt sich 1996 die bereits im Vorjahr festzustellende Entwicklung fort.

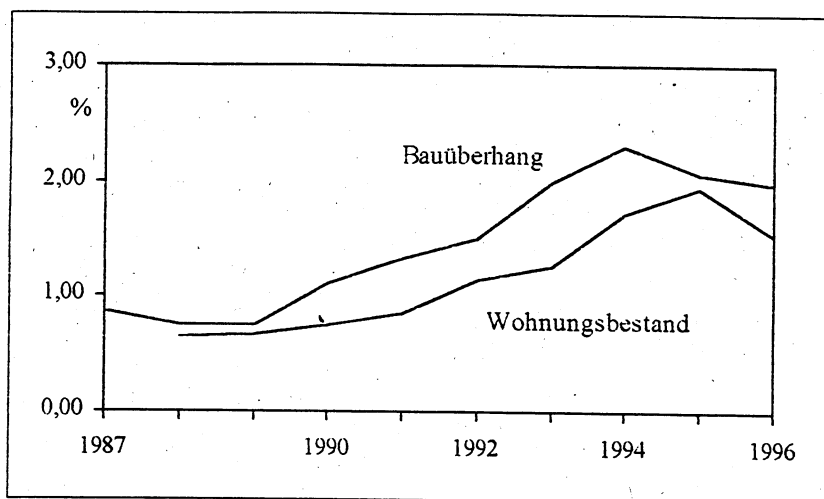


Abb. 4:
Bauüberhang am Jahresende
in Prozent des Gesamtwohnungsbestandes sowie Veränderungsrate im Gesamtwohnungsbestand in Schleswig-Holstein 1987 - 1996

Quelle: Statistisches Landesamt SH

Die Entwicklung des Bauüberhangs ist ein Indikator für die Bautätigkeit des jeweiligen Folgejahres, was im Vergleich der Graphiken A2 und A5 bis in viele Details nachvollziehbar ist. Entsprechend ist mittlerweile, wie bereits im vergangenen Jahr „vorausgesagt“, der Wohnungszuwachs des Jahres 1996 rückläufig.

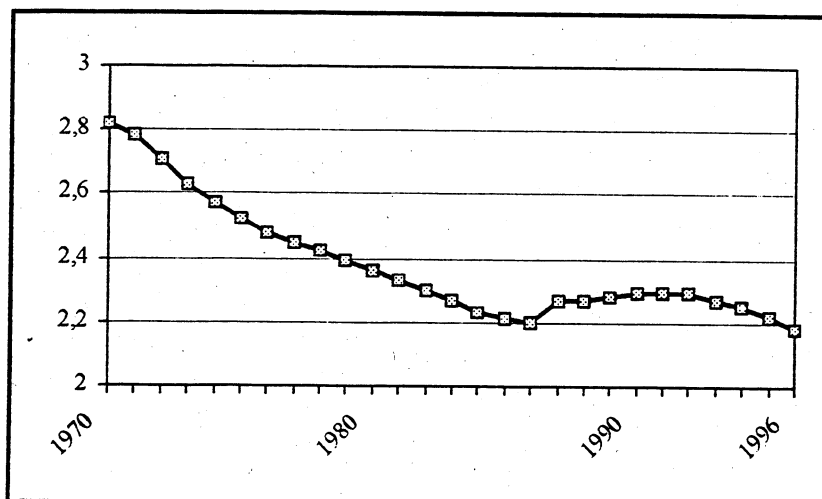


Abb. 5:
Einwohner/innen je Wohnung in Schleswig-Holstein 1970 - 1996

Quelle: Statistisches Landesamt SH

Karte A5 zeigt den Bauüberhang am Ende des Jahres 1996. Wie in Graphik A5 zu erkennen, ist allerdings mittlerweile keine Sonderentwicklung der Peripherregionen im Kontrast zu den zen-

traleren Landesteilen zu erkennen. Die Bevölkerungszunahme lag in den Jahren 1989 und 1990, wie Abbildung 1 zeigt, höher als die Wohnungsbestandszunahme. Abbildung 5 belegt, daß dies - übrigens erstmals in den letzten 60 Jahren - vorübergehend zu einer Zunahme der durchschnittlichen Belegungsdichte führte. Erst 1992 wurde die Bevölkerungsentwicklung von der Wohnungsbautätigkeit - bildlich gesprochen - wieder "eingeholt". Ab 1993 entspricht die Abnahme in der Belegungsdichte wieder dem jahrzehntelangen Trend, allerdings auf einem höheren Niveau.

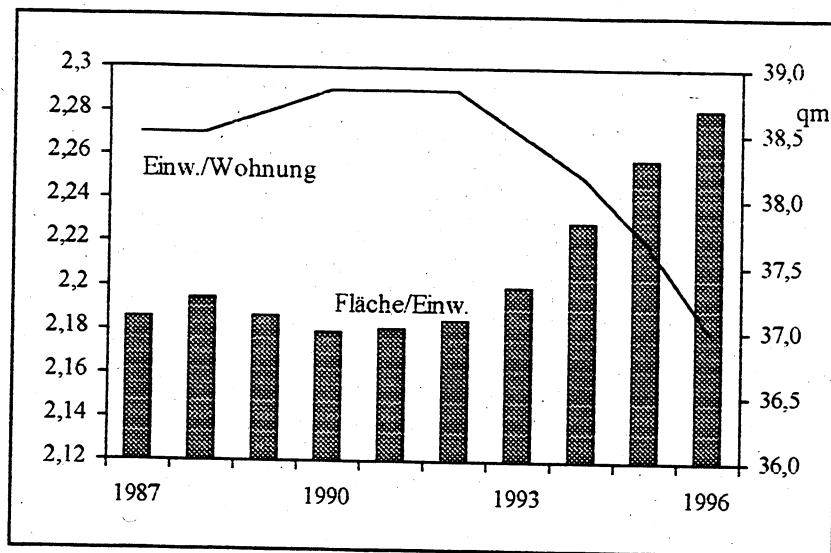


Abb. 6:
Einwohner/innen je
Wohnung und Wohnflächen
je Einwohner/in in
Schleswig-Holstein 1987 -
1996

Quelle: Statistisches
Landesamt SH

Auch wachsende Wohnflächenbedarfe konnten in dieser Phase nicht am Markt durchgesetzt werden, wie Abbildung 6 deutlich zeigt. In regionalisierter Betrachtung zeigen die Graphiken A3 und A4 im übrigen:

1. Die sehr niedrigen durchschnittlichen Wohnungsbelegungsdichten der kreisfreien Städte sind auf den hier überdurchschnittlich hohen Einpersonenhaushaltsanteil zurückzuführen (sowohl bei den Senioren/Seniorinnen - als auch bei den Junghaushalten).
2. Auch beim Wohnflächenverbrauch liegen die kreisfreien Städte unterdurchschnittlich niedrig. Hier zeigt sich das überdurchschnittlich hohe Gewicht einkommensschwächerer Haushalte in Verbindung mit einem hohen Besatz an kleineren Wohnungen.
3. Auffallend ist, daß die besonders stark seetourismusgeprägten Kreise Nordfriesland und Ostholstein einerseits eine sehr niedrige Belegungsdichte, andererseits einen sehr hohen Wohnflächenverbrauch aufweisen. Ursache ist der in diesen Kreisen besonders hohe, statistisch jedoch nur bei Sonderzählungen unter Vorbehalten erfaßbare Anteil der Ferien- und Freizeitwohnungen (vgl. Tabelle 1 in Kapitel 2).

4. Geht man auf die Ebene der kreisangehörigen Städte und Gemeinden herunter (vgl. Tabelle A3), so zeigt sich, daß die Mittelzentren im Verdichtungsraum Hamburg, aber genauso auch Rendsburg in der Belegungsdichte weit unter dem Durchschnitt der jeweiligen Kreise liegen. Flintbek und Ralsdorf stehen demgegenüber für die kleineren Gemeinden, die überdurchschnittliche Haushaltshaltsgrößen aufweisen. Aber auch hier ist die allgemeine Abnahme in der durchschnittlichen Haushaltsgröße zeitweise unterbrochen. Die entsprechend gegenläufige Entwicklung gilt für den Wohnflächenverbrauch (vgl. Tabelle A4).

Im Indikator „Bestandsmaßnahmen“ sind alle Maßnahmen zusammengefaßt, die sich bereits im vorhandenen Wohnungsbestand abspielen und Einfluß auf die Zahl der Wohnungen haben, sowohl in negativer Richtung (Abriß, Umnutzung, Wohnungszusammenlegung) als auch in positiver Richtung (Wohnungsteilung, Umnutzung/Umbau, Dachgeschoßausbau oder Aufstockung zusätzlicher Geschoße). Der Indikator A6 reagiert auf Maßnahmen im Wohnungsbestand bei zunehmender Wohnungsmarkttanspannung sehr sensibel. Graphik A6 belegt dies (vgl. auch Tabelle A6). Bereits 1990 nehmen die Bestandsmaßnahmen zu, ein bis zwei Jahre früher als der Wohnungsneubau. Der Rückgang im Folgejahr in den kreisfreien Städten sowie im Hamburger Umland verdeutlicht, daß die sehr plötzliche Verschärfung der Lage auf dem Wohnungsmarkt offenbar zu einer besonders weitgehenden Mobilisierung von Maßnahmen mit kurzem Planungsvorlauf geführt hat (bzw. zum kurzfristigen Verzicht auf negative Maßnahmen). In den Folgejahren wird der Rückgang jedoch durch Maßnahmen mit etwas längerem Planungsvorlauf wieder überkompensiert. 1996 ist der Indikator in allen Regionen rückläufig, was dazu führt, daß auch der Landesdurchschnitt zurückgeht. Hier liegt ein relativ deutliches Indiz der generellen Wohnungsmarkttenspannung vor.

1996 zeigen die kreisfreien Städte sowie das Hamburger Umland, also die bestandsstärksten Gebietskategorien, bereits wieder rückläufige Werte. Dies führt dazu, daß der Landesdurchschnitt 1996 beinahe unverändert bleibt (vgl. Tabelle A6).

Schließlich sei auf die Entwicklung der „Eigenheimquote“ im Wohnungszugang hingewiesen. Der Indikator A7 ist ein methodisch nicht ganz korrekter Ersatzindikator. Hier wird der Zugang an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Prozent des Gesamtwohnungszugangs gemessen, begrifflich also die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäusern mit „Eigenheimen“ gleichgesetzt, was im Detail nicht korrekt ist. Es ist allerdings davon auszugehen, daß der Fehler nicht zu einer systematischen Verzerrung der Aussagekraft führt. Die in diesem Sinne zu verstehende „Eigenheimquote“ stagniert im Jahre 1996 nach einer Phase des Rückgangs erstmalig auf Landesebene und nimmt erstmals in einigen Regionen sogar zu. Dies betrifft insbesondere die Kreise Nordfriesland und Ostholstein, die stark vom Tourismus geprägt sind, aber auch den Planungsraum IV. In allen Fällen ist dies primär auf einen überproportionalen Rückgang im Geschoß-

wohnungsbau zurückzuführen. Graphik A7 zeigt, daß die Indikatorwerte im Beobachtungszeitraum deutlich sinken. Zurückzuführen ist dies auf die parallele, sehr positive Entwicklung im Geschloßwohnungsbau, was keineswegs allein auf die öffentliche Wohnungsbauförderung zurückzuführen ist (vgl. Graphik A7, unterer Vergleichsteil). Bemerkenswert ist, daß die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu Beginn des Beobachtungszeitraums im Wohnungszugang bei absolut sehr geringer Bautätigkeit extrem dominieren. Im übrigen sei festgehalten, daß mittlerweile nur noch in den Kreisen Dithmarschen und Steinburg höhere Werte festzustellen sind. Karte A7 zeigt die regionale Differenzierung in der "Eigenheimquote" des 1996er Wohnungszuganges. Das Hamburger Umland spielt keine hervorgehobene Rolle mehr.

3.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Abbildung 7 zeigt die Entwicklung der öffentlichen Wohnungsbauförderung seit 1984, wobei nach den Förderungswegen und nach Eigentumsmaßnahmen (ETM) bzw. Mietwohnungen (MW) differenziert wird.

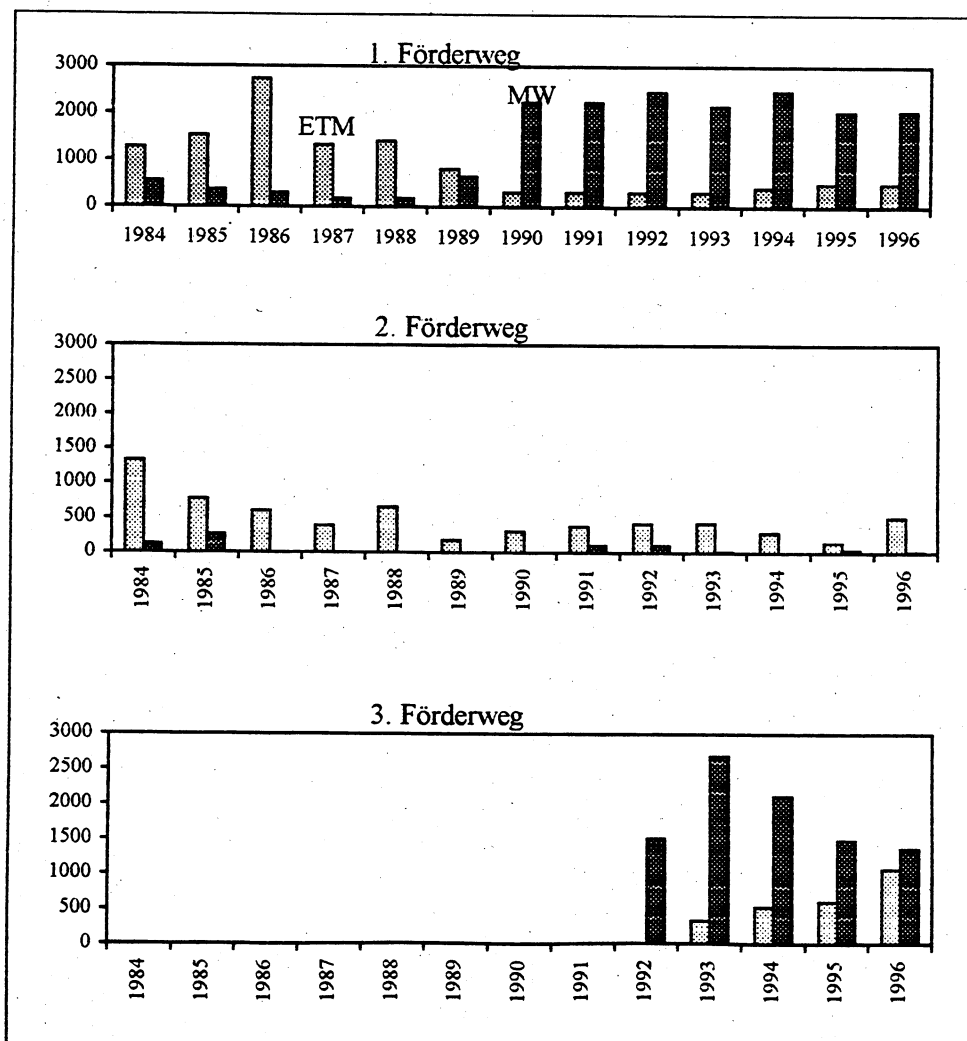


Tabelle A8 informiert über die jüngste Entwicklung des Bestandes an Mietwohnungen im 1. Förderungsweg. Wohnungen, deren Bindungen in den dokumentierten Jahren ausliefen bzw. deren Fördermittel vorzeitig abgelöst wurden, sind nicht mehr enthalten. Zwischen 1993 und 1996 sind die Bestände an - noch verfügbaren - Mietwohnungen des 1. Förderungsweges in ihrer Zahl etwas zurückgegangen. Insbesondere im Jahre 1994 hat sich dadurch der Bestand in mehreren Kreisen und kreisfreien Städten deutlich reduziert, so insbesondere in Kiel und im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Nicht überraschend ist, daß sich in Relation zur Einwohnerzahl die größten Bestände an Wohnungen des 1. Förderungsweges in den kreisfreien Städten befinden, wo aufgrund ihrer Sozialstruktur seit den 50er Jahren die größten Versorgungsprobleme bestanden.

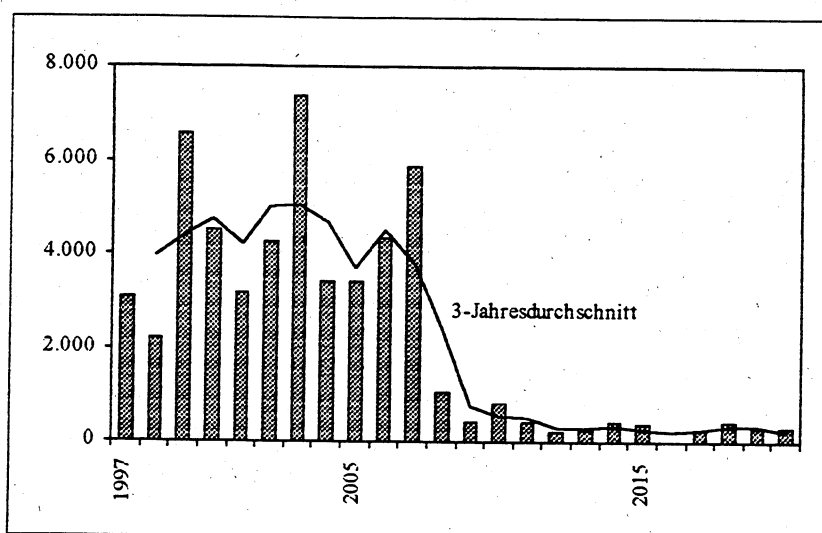


Abb. 8:
Anzahl der Wohnungen,
deren Bindung durch plan-
mäßige Tilgung oder durch
Ablauf der Nachwirkungs-
frist ausläuft (1. Förderungsweg)
in Schleswig-Holstein 1997
- 2020

Quelle: Investitionsbank SH

Abbildung 8 zeigt, in welchen Jahren die Bindungen der Wohnungen, die im 1. Förderungsweg gefördert wurden, zwischen 1997 und 2020 auslaufen werden. Dabei sind auch die Nachwirkungsfristen berücksichtigt. Berechnet man gleitende Drei-Jahres-Durchschnitte, so wird deutlich, daß sich in den kommenden Jahren das Niveau der jährlich auslaufenden Bindungen etwas anheben wird. Der aufgezeigte Effekt wird zum Teil noch durch die Bindungen aus den zukünftigen Bewilligungsjahrgängen im Rahmen der vereinbarten Förderung kompensiert.

Im Vergleich dazu zeigt Abbildung 9 die quantitative Veränderung der Jahrgangsgruppen, die für das Wohnungsmarktgeschehen besonders wichtige Indikatorfunktion besitzen:

- Die Altersgruppe "20 bis unter 25 Jahre" läßt Rückschlüsse auf die auf den Wohnungsmarkt nachwachsenden Junghaushalte zu.
- Die Altersgruppe "80 Jahre und älter" läßt sich gut im Blick auf die Haushalte interpretieren, die aus der Wohnungsnachfrage herauswachsen.

Bis in die Zeit nach 2005 bewegen sich die beiden Kurven aufeinander zu. Das bedeutet, daß von der demographischen Entwicklung her in den nächsten zehn Jahren ein entspannender Einfluß auf den Wohnungsmarkt einwirkt. Dies fällt ab 2003 damit zusammen, daß sich auch die Zahl der jährlich auslaufenden Bindungen im gleitenden Durchschnitt dann wieder etwas verringert (siehe Abbildung 8).

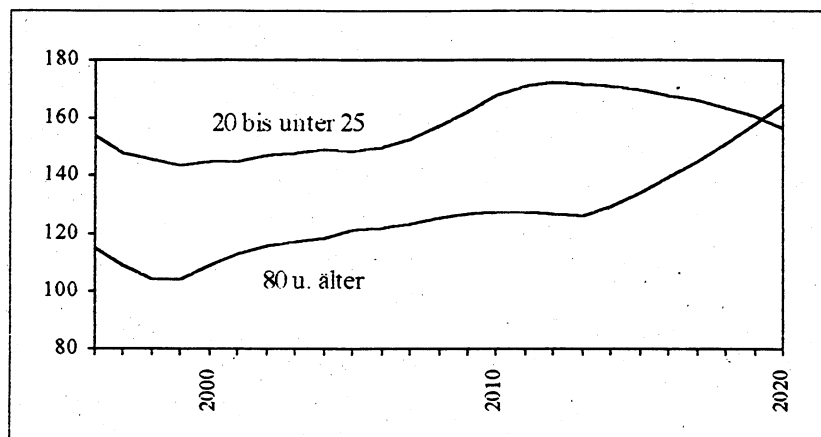


Abb. 9:
Absolute Zahl der 20 bis unter 25-jährigen sowie 80-jährigen (und älter) in Schleswig-Holstein (in 1000)

Quelle: Staatskanzlei SH

Tabelle A12 zeigt im übrigen, daß die im Landesdurchschnitt im nächsten Jahrzehnt besonders auffallenden Jahre 1999, 2003 sowie 2006 mit einer besonders großen Zahl auslaufender Bindungen auf regionaler Ebene zwar häufig, aber keineswegs immer als Maxima wiederzufinden sind.

Die Tabellen A10 und A11 geben Informationen darüber, wie sich in den Jahren 1993 - 1996 die Bewilligungen in Relation zur Einwohnerzahl entwickelten. Im 1. Förderungsweg war diese Entwicklung im Durchschnitt der fünf Regionen relativ kontinuierlich (Tabelle A10). Im 2. und 3. Förderungsweg ist demgegenüber eine deutliche Abnahme in der Förderung auf 1000 Einwohner bis 1995 festzustellen, was insbesondere in den absolut starken kreisfreien Städten wie dem Hamburger Umland festzustellen ist. 1996 steigt die Förderung landesweit gegenüber dem Vorjahr leicht an.¹

Tabelle B1 stellt die Angaben zusammen, die in den einzelnen Spotlight-Städten und -Gemeinden zur Zahl der Wohnungen vorliegen, bei denen die Wohnungsämter selbst über Belegrechte

¹ Die Daten der Tabellen A10 und A11 sind nicht vollständig. Sie enthalten nur die geförderten Mietwohnungen, jedoch keine Eigentumsmaßnahmen. Die Bereitstellung dieser Daten gestaltete sich zu aufwendig. Insofern ist ein regionaler Vergleich der Förderintensität im 1. Förderungsweg mit den Tabellen A10 und A11 nur eingeschränkt möglich.

verfügen. In den Zahlen enthalten sind sowohl öffentlich geförderte Wohnungen mit Belegungsbindung, sofern ein Belegrecht der Kommune vereinbart wurde, als auch nicht oder nicht mehr gebundene Wohnungen im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen. Die Daten sind somit nicht mit den absoluten Daten in den Tabellen A8 und A9 identisch.

Zur Zeit liegen nur sehr lückenhafte Zahlen vor, wie in Kapitel 2 erläutert wurde. Es muß zudem berücksichtigt werden, daß sich die Zahl der Wohnungen mit Belegrecht

- durch Auslaufen der Bindungsfristen oder durch vorzeitige Ablösung der Fördermittel
- durch öffentlich geförderten Wohnungsneubau, sofern Belegrechte vereinbart werden,

laufend teils in positiver, teils in negativer Richtung verändert. Was das Jahr 1996 betrifft, ist jedoch mit Ausnahme von Wedel aufgrund forcierter Planungs- und Bautätigkeit in den Vorjahren überall ein mehr oder weniger starkes Ansteigen festzustellen.

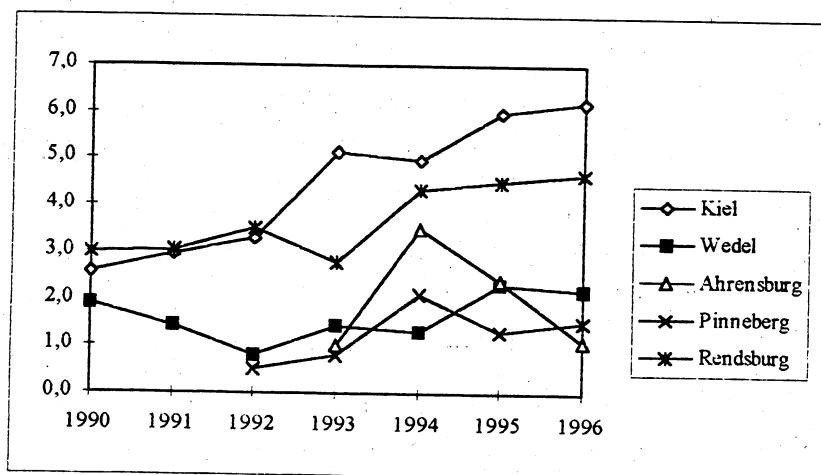


Abb. 10:
An Wohnungssuchende
vermittelte Wohnungen auf
1000 Einwohner/innen in
Kiel, Wedel, Ahrensburg,
Pinneberg und Rendsburg

Quelle: Angaben der Städte

Ähnliche Effekte müssen bei der Zahl der erfolgreich vermittelten Wohnungen beachtet werden. Abbildung 10 zeigt diesen Wert in seiner Relativierung auf 1000 Einwohner/innen für die Städte mit längeren Zeitreihen. Per Saldo ist hier ein Ansteigen des quantitativen Niveaus festzustellen. Insgesamt ist allerdings Vorsicht bei der Interpretation geboten. Nicht möglich ist es, ohne längere Zeitreihe aus einem Anstieg der Zahl vermittelter Wohnungen auf eine höhere Fluktuation im Bestand und damit sich ggf. abzeichnende Entspannungstendenzen zu schließen.

3.3 Wohnungsnachfrage

In den Kapiteln 3.1 und 3.2 wurden bereits einige Aussagen zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage getroffen:

- Die Gesamtbevölkerungsentwicklung - und aufgrund des Stichprobencharakters schlechter interpretierbar: die Entwicklung der Gesamtzahl der Privathaushalte - ist in Schleswig-Holstein positiv, reduziert sich aber nach besonderen Wanderungsbewegungen im Zuge der Deutschen Einigung und der Entwicklung in Osteuropa zu Beginn der 90er Jahre wieder stärker auf die Wanderungsgewinne gegenüber Hamburg. Die regional differenzierte Bevölkerungsentwicklung zeigt wieder stärker die Gegensätze zwischen peripheren Regionen und Verdichtungsräumen sowie innerhalb dieser zwischen Kern und Umland.
- Die demographisch bedingte Entwicklung in der Zahl der Haushalte wurde mit Abbildung 9 bereits andeutungsweise beschrieben. In den kommenden 10 Jahren wird der seit langem zu beobachtende Anstieg in der Einpersonenhaushalts-Quote voraussichtlich abgeschwächt oder sogar unterbrochen.
- In Abbildung 6 wurde bereits dokumentiert, daß sich der Nachfragerückstau, der sich 1989-1993 kumuliert hat, wieder aufzulösen beginnt. Dieser Effekt wird auch bei sich entspannender Situation auf dem Wohnungsmarkt einige Jahre anhalten.

Weitere Indikatoren, die die Wohnungsnachfrage beschreiben und Rückschlüsse auf die Anspannung des Wohnungsmarktes zulassen, sind die Mieterfluktuation und die Wohnungsleerstände. Diese Daten liegen bisher nur für das Jahr 1996 und nur für ASHW-Mitgliedsunternehmen vor. Es fehlt z. Zt. noch eine Zeitreihe, die sich erst im Verlaufe der Fortschreibung ergeben kann. Weiterhin fehlen z. Zt. noch Daten über "freie" Wohnungsunternehmen.

Die Angaben zur Mieterfluktuation (Tabelle C1) und zur Leerstandsquote (Tabelle C2) in den ASHW-Beständen können mit den Daten für 1995 der letztjährigen Dokumentation wegen einer sehr unterschiedlich großen Stichprobe nicht verglichen werden. Auch bei vorsichtiger Interpretation ist jedoch im Landesdurchschnitt ein Ansteigen der Werte unverkennbar. Die regionalen Differenzierungen der Tabelle C1 und C2 sollten nicht überinterpretiert werden.

Abbildung 11 zeigt für die Bundesebene die Entwicklung der Reallöhne im Beobachtungszeitraum. Nach der Senkung der Reallöhne im Jahre 1993 hat sich 1994 und 1995 wieder eine Steigerung ergeben, die 1996 jedoch keine Verlängerung erfährt.

Auf Landesebene liegen keine interpretationsfähigen Daten zur Einkommensentwicklung vor, was

- die Einkommensteuerstatistik (alle drei Jahre, letzte Daten für 1992);
- die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (letzte Daten für 1988);
- die Erhebungen im Zusammenhang mit den laufenden Wirtschaftsrechnungen des Statistischen Bundesamtes (nicht für Schleswig-Holstein repräsentativ)

betrifft.

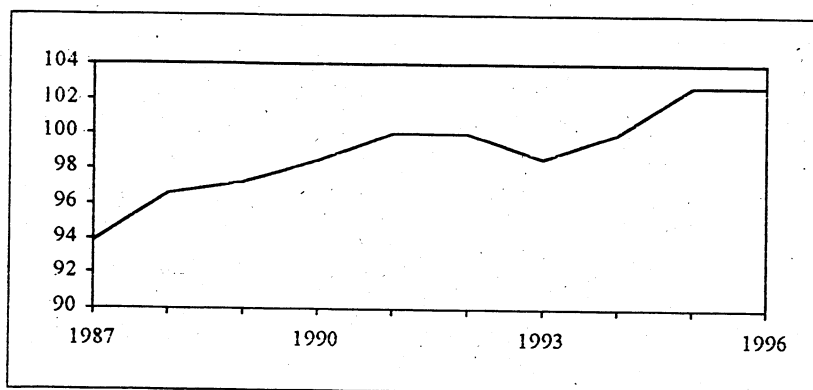


Abb. 11:
Reallohnentwicklung auf
Bundesebene 1987 - 1996
(1991 = 100)

Quelle: Statistisches Bundesamt

Anhaltspunkte für die Einkommensentwicklung insbesondere bei einkommensschwächeren Haushalten können für Schleswig-Holstein nur mittelbar bereitgestellt werden. Zuvorderst ist dabei die Entwicklung der Arbeitslosenquoten zu nennen. Abbildung 12 zeigt sie im Durchschnitt Schleswig-Holsteins im Beobachtungszeitraum zum 31. 5. jeden Jahres.

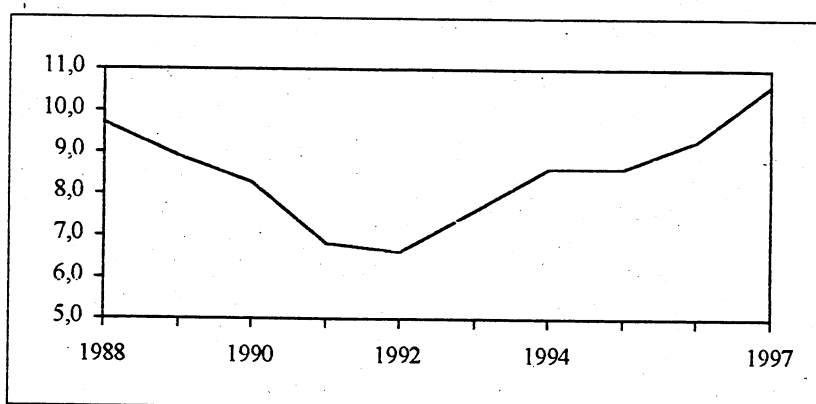


Abb. 12:
Entwicklung der Arbeits-
losenquote in Schleswig-
Holstein 1988 - 1997
(31.5. jeden Jahres)

Quelle: Landesarbeitsamt Nord

Karte A13 gibt einen Überblick über die regionale Verteilung der Arbeitslosenquoten am 31.05.1997. Zum einen wird die seit langem zu beobachtende Tatsache fortgeschrieben, daß die vier kreisfreien Städte die höchste Arbeitslosigkeit aufweisen. Zum anderen zeigen sich die niedrigsten Werte im Hamburger Umland, was eine bundesweit typische Verteilung zwischen Städ-

ten und ihren Umlandzonen darstellt. Das relativ niedrige Niveau in Schleswig-Flensburg und Ostholstein ist darauf zurückzuführen, daß Ende Mai bereits tourismusbedingt saisonale Einstellungen getätigt worden sind. Tabelle A13 informiert über die zeitliche Entwicklung der regionalisierten Arbeitslosigkeit. Auffallend ist zum einen, daß die Spannbreite der regionalen Differenzen im Verlaufe des Beobachtungszeitraumes abgenommen hat. Nicht unerwähnt bleiben sollte zum anderen, daß sich Problemregionen wie Dithmarschen, Nordfriesland oder Ostholstein in Relation zu den anderen Landesteilen deutlich verbessert haben.

Zum Sozialhilfebesatz der Tabelle A14 lassen sich zur Zeit noch keine Aussagen in einer Zeitreihe machen. Nach der Statistik-Umstellung des Jahres 1994 liegen erst für zwei Jahre Daten vor. Zukünftig werden auch für diesen Indikator zeitnahe Werte vorgelegt werden können. Ein Vergleich mit der Zeit vor 1994 ist jedoch ausgeschlossen. Im Vergleich von 1994 mit 1995 tritt die erwartungsgemäß starke Zunahme im Sozialhilfebesatz hervor, die in den kreisfreien Städten am stärksten ausfällt. In der regionalen Differenzierung ist auffallend, daß die kreisfreien Städte im übrigen sehr hohe absolute Werte aufweisen. Die Werte der Kreise liegen durchgängig erheblich niedriger, ohne daß dabei systematische regionale Differenzierungen zu erkennen wären, wie aus Karte A14 deutlich hervorgeht.

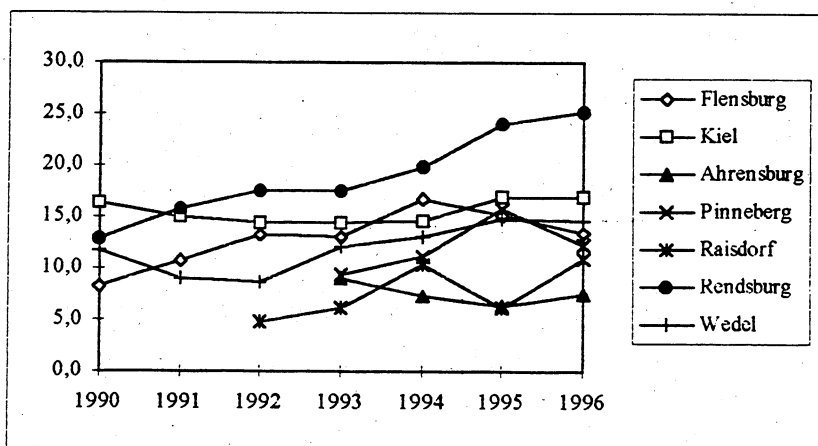


Abb. 13:
Zahl der jährlich ausgegebenen Wohnberechtigungsbescheinigungen auf 1000 Einwohner/innen 1990 - 1996 in Flensburg, Kiel, Ahrensburg, Pinneberg, Ralsdorf, Rendsburg und Wedel

Quelle: Angaben der Städte

Ein erster Indikator, der direkte Aussagen über die Wohnungsnachfrage der einkommensschwächeren Haushalte zuläßt, ist die Zahl der jährlich ausgegebenen Wohnberechtigungsbescheinigungen auf 1.000 Einwohner/innen. Hierzu wie auch im weiteren steht das Teilsystem B der Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung. Abbildung 13 zeigt die Entwicklung in der Zahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsbescheinigungen auf 1.000 Einwohner/innen in den Städten, in denen Zeitreihen vorliegen. Deutlich wird, daß nach dem relativ einheitlichen Anstieg in den Jahren von 1990 bis 1995 die Entwicklung im letzten Jahr uneinheitlich ausfällt. Dabei muß beachtet werden, daß die unterschiedlichsten Einflußfaktoren auf die Werte einwirken:

- Mit zunehmender Wohnungsmarktanspannung ist ein Ansteigen der Werte zu unterstellen. Entsprechend zeigen sich regionale Unterschiede der Wohnungsmarktanspannung in unterschiedlichen Niveaus des Indikators.
- Einkommensschwächere Haushalte sind in größeren Städten überrepräsentiert. Entsprechend werden dort mehr Bescheinigungen ausgegeben.
- Eine besonders starke Anspannung des Wohnungsmarktes kann bei den Inhabern/Inhaberinnen von Bescheinigungen zu resignativen Effekten führen, so daß sie auf eine Erneuerung der Bescheinigung verzichten (dies wäre eine denkbare Erklärung für die Entwicklung in Kiel zwischen 1991 und 1994).
- Durch inflatorische Effekte wächst jährlich ein kleiner Teil der Berechtigten über die Einkommensobergrenzen hinaus, was auf Dauer zu einem Minderungseffekt führt.
- Die Anhebung der Einkommensobergrenzen im Jahre 1994 bewirkte wiederum eine Steigerung der Anträge (was allerdings nicht bei allen Kommunen der Tabelle B2 durchschlägt).
- Schließlich spielt eine Rolle, ein wie großer Teil des Wohnungsbestandes nur unter Vorlage einer Wohnberechtigungsbescheinigung bezogen werden darf. Je nach Niveau des Sozialwohnungsbesatzes rechnen sich die Antragsberechtigten sehr unterschiedliche Chancen aus, mit einer Wohnberechtigungsbescheinigung leichter an eine Wohnung zu kommen.

Während noch 1995 eine unverkennbare Gesamtzunahme im Niveau der Werte der Abbildung 13 sowie Tabelle B2 festzustellen war, ist diese Aussage für 1996 nicht mehr formulierbar.

Ähnlich uneinheitlich wie die Entwicklung in der Zahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsbescheinigungen ist die Zahl der registrierten Wohnungssuchenden auf 1.000 Einwohner/innen in den ausgewählten Städten und Gemeinden. In der Zahl der Wohnungssuchenden sind im übrigen Suchende mit sehr unterschiedlicher Dringlichkeit zusammengefaßt (Wohnungssuchende mit der höchsten Dringlichkeit, nämlich Wohnungslose, werden weiter unten noch zu betrachten sein). Hier liegen für sechs Kommunen Beobachtungswerte seit 1990 vor, die in Abbildung 14 zusammengefaßt sind. Weitere Daten finden sich in Tabelle B3.

Auch auf die Werte dieses Indikators wirken sehr unterschiedliche Einflüsse:

- a) Kommunen mit einem relativ großen Bestand an gebundenem Wohnraum, bei dem der Kommune keine Belegungsrechte zustehen, zeigen tendenziell niedrigere Werte (nicht jedoch bei den Wohnberechtigungsbescheinigungen; siehe Rendsburg).
- b) Die Anträge können in Jahren mit einer relativ hohen Zahl fertiggestellter neuer Wohnungen, auf deren Belegung die Kommune Einfluß hat, in größerem Umfang "abgearbeitet" werden.

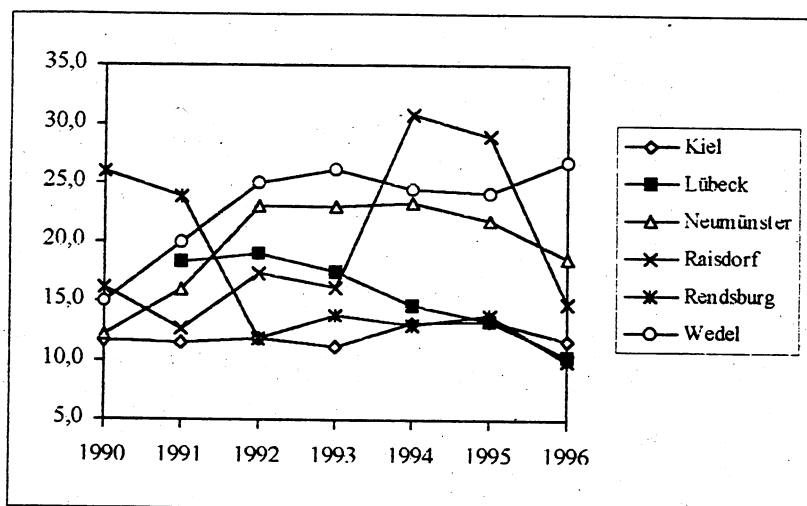


Abb. 14:
Wohnungssuchende Haushalte auf 1000 Einwohner/innen am Jahresende 1990 - 1996 in Kiel, Lübeck, Neumünster, Raisdorf, Rendsburg und Wedel

Quelle: Angaben der Kommunen

- c) Regionale Differenzierungen des Wohnungsmarktes spielen eine Rolle, werden quantitativ von den genannten Effekten jedoch so stark verzerrt, daß sie mit den vorliegenden Daten nicht sicher identifiziert werden können.
- d) Die Anhebung der Einkommensgrenzen im Jahre 1995 wirkt sich nicht nur bei den Wohnberechtigungsbescheinigungen, sondern auch bei den Anträgen auf Wohnungsvermittlung aus.
- e) Die vorliegenden Anträge müssen regelmäßig bereinigt werden, da sich Haushalte, die ohne Vermittlung der Kommune eine Wohnung gefunden haben, nicht immer abmelden. Diese Bereinigung erfolgt in unterschiedlicher Weise.

Während im vergangenen Jahr ein Abnahmetrend noch nicht erkennbar war, setzt sich dieser im Jahre 1996 wesentlich deutlicher durch.

Die Indikatoren B4 bis B8 verwenden Erhebungen zur demographischen Struktur der Wohnungssuchenden, wie sie in den Berichtskommunen registriert sind. Teilweise liegen die Daten

nur für sehr wenige Kommunen vor bzw. noch nicht in einer Zeitreihe. Die Interpretierbarkeit wird sich somit erst im Zuge der jährlichen Fortschreibung verbessern.

In den drei Städten, für die eine Zeitreihe zum Indikator B4 (Wohnungssuchende Einpersonenhaushalte) vorliegt, ist bis 1994 ein Anstieg, ab 1995 jedoch eine Abnahme des Besatzes zu beobachten (vgl. Tabelle B4), was aufgrund der geringen Fallzahl nur eine sehr vorläufige Beobachtung sein kann und nicht als Beleg für eine sich abzeichnende Entspannung verwendet werden darf. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an den Wohnungssuchenden insgesamt liegt mit Werten bis über 50 % überwiegend weit über dem Landesdurchschnitt der Einpersonenhaushaltsquote (vgl. Abb. 15). Dies ist ein Zeichen dafür, daß die Einpersonenhaushalte auf dem Wohnungsmarkt generell größere Versorgungsprobleme als durchschnittliche Haushalte aufweisen.

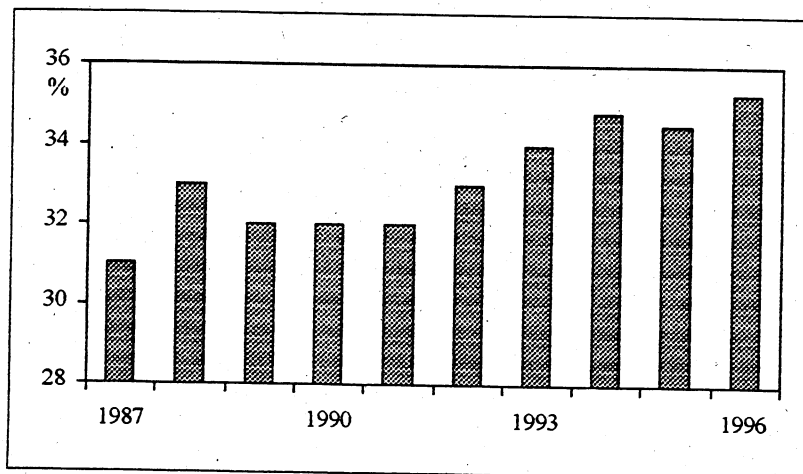


Abb. 15:
Einpersonenhaushalte in Prozent aller Privathaushalte
1987 - 1996 in Schleswig-Holstein

Quelle: Statistisches Landesamt
SH, Mikrozensus

In Tabelle B5 zum Indikator der wohnungssuchenden Alleinerziehenden ist besonders auffallend, daß der Anteil der Haushalte mit alleinerziehendem Elternteil an allen wohnungssuchenden Haushalten ganz erheblich höher als der Anteil dieser Haushalte an allen Privathaushalten im Landesdurchschnitt liegt, wo er 1993-95 eine Höhe von durchschnittlich 7 % aufweist (ältere Daten liegen nicht vor). In Neumünster, das als einzige Stadt zum Indikator B5 über eine längere Zeitreihe verfügt, steigt der Anteil der Alleinerziehenden an den Wohnungssuchenden bis 1995 an, um auch 1996 auf einem sehr hohen Niveau zu bleiben. Die gleiche Aussage gilt für Lübeck. Tabelle B6 zu den wohnungssuchenden kinderreichen Familien zeigt in Bezug auf die wenigen bisher vorliegenden Daten z. Zt. noch kein einheitliches Bild, wobei die 96er Werte keine Indizien für eine Verschärfung der Situation bieten. Ahrensburg und Elmshorn müssen gesondert betrachtet werden, da hier schon Vierpersonenhaushalte, insbesondere also Familien mit zwei Kindern erfaßt sind. Entsprechend zeigen die Werte hier ein deutlich höheres Niveau. Die Daten der Tabellen B7 und B8 zu den wohnungssuchenden Jüngsthaushalten sowie Seniorenhaushalten

können zum derzeitigen Zeitpunkt aufgrund der nur sehr wenigen verfügbaren Daten nicht interpretiert werden.

Schließlich ist auf Tabelle B9 zur Zahl der wohnungssuchenden Wohnungslosen zu verweisen. Die Kriterien, nach denen die dokumentierten Kommunen die jeweilige Zahl feststellen, variieren erheblich, so daß eine Relativierung an der Einwohner/innenzahl in Tabelle B9 unterblieben ist. Aussagekräftig ist insbesondere die absolute Entwicklung in der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde. Relativ einheitlich ist ein Ansteigen der Zahlen bis 1992/93 zu erkennen. Danach ist die Tendenz unklar. Für Kiel muß allerdings darauf hingewiesen werden, daß die Zahlen insbesondere für die letzten zwei Jahre auf dauerhafte Erfolge in der Wohnungsvermittlung an Wohnungslose hinweisen.

3.4 Mieten, Bau und Bodenpreise

Auf Bundesebene zeigt Abbildung 16, daß der Altbaumietenindex im Beobachtungszeitraum die stärkste Steigerungsrate aufweist.

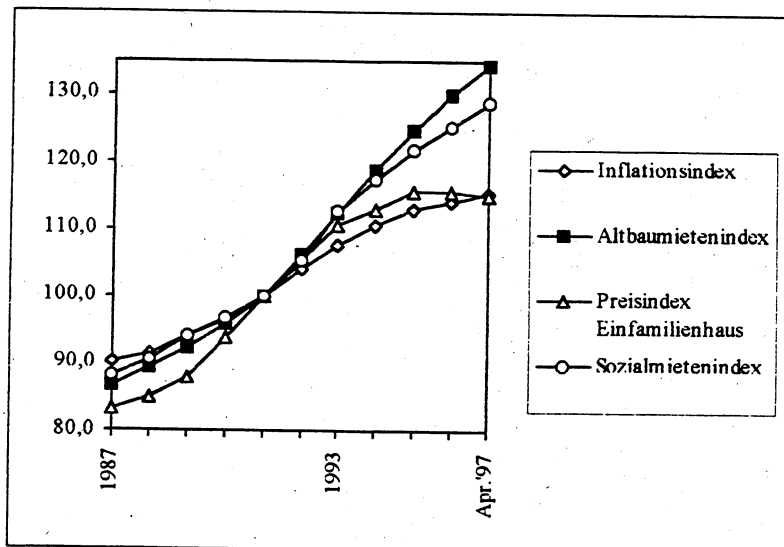


Abb. 16:
Mieten- und Preisindizes für das
frühere Bundesgebiet 1987 - 1996
bzw. April 1997

Quelle: Statistisches Bundesamt

Jedoch auch der Sozialwohnungsmietenindex liegt in seiner Entwicklung kaum niedriger. Selbst der Preisindex für Einfamilienhäuser liegt im Beobachtungszeitraum in seiner Entwicklung oberhalb des Inflationsindex. Auffallend ist hier allerdings die Entwicklung in den letzten zwei Jahren, in denen sich dieser Index gegen den Trend aller anderen drei Preisindices rückläufig entwickelt.

Auf Landesebene liegen in Tabelle C3 flächendeckend regionalisierte Angaben der ASHW-Unternehmen zur durchschnittlichen Nettokaltmiete vor. In den Werten der Tabelle schlagen sich im wesentlichen unterschiedliche Altersstrukturen der Bestände nieder. Im übrigen muß abgewartet werden, daß über die laufende jährliche Fortschreibung eine Zeitreihe aufgebaut wird. Weitere regionalisierte Daten zur Mietenhöhe liegen nur für ausgewählte Städte bzw. Regionen vor. Im Anhang 2 sind für Kiel und Lübeck die Mietspiegeltabellen der 90er Jahre beigelegt. Zusammengefaßt ergibt sich:

- Kiel: Die Mietspiegel der Jahre 1992, 1994 und 1996 weisen eine auch im Detail durchaus unterschiedliche Systematik auf. In den Fällen, in denen die Angaben vergleichbar sind - und die Besetzung der Matrix-Felder ausreicht -, zeigt sich eine ganz erhebliche Steigerung der Quadratmetermieten. Im Zeitraum 1994 bis 1996 ist keinerlei Abschwächung der Mietsteigerungstendenz gegenüber 1992 bis 1994 zu erkennen.
- Lübeck: Wenn man auch hier nur die Matrixfelder mit voller Aussagekraft berücksichtigt, so zeigten von 1993 auf 1995 lediglich drei Felder eine ausgeglichene Entwicklung, während die übrigen Mietpreissteigerungen teilweise Werte von mehr als 1,00 DM/qm zeigen.

Tab. 2: Ausgewählte Mietenvergleiche 1992 - 1994

	alle Untersuchungs- gemeinden insgesamt		nur Wohnungsmarkttyp 2: Kiel, Lübeck etc.		Nur Wohnungsmarkttyp 4: Norderstedt, Pinneberg, Wedel etc.	
Angaben in DM/qm Nettokaltmiete	Mittel- wert aller Mieten	Mittelwert Neuver- mietungen der letzten 2 Jahre	Mittel- wert aller Mieten	Mittelwert Neuver- mietungen der letzten 2 Jahre	Mittel- wert aller Mieten	Mittelwert Neuver- mietungen der letzten 2 Jahre
1992	8,96	10,10	9,02	10,26	10,06	11,81
1994	10,24	11,61	10,29	11,69	11,56	14,01
durchschnittliche jährliche Steigerung	4,8 %	5,0 %	4,8 %	4,7 %	5,0 %	6,2 %

Quelle: F + B 1995, S. 21

In Tabelle 2 sind Ergebnisse der Mietenentwicklung 1992 - 1994 aufgeführt, die bei der Erhebung der Vergleichsmieten freifinanzierter Wohnungen im Zusammenhang mit der Fehlbelegungsabgabe erhoben wurden. Die Ergebnisse liegen auf derselben Linie wie die Mietspiegelvergleiche in Kiel und Lübeck.

In Anhang 2 sind die vom RDM registrierten Neuvermietungspreise in ausgewählten Städten bzw. Regionen dokumentiert. Von 1995 auf 1996 hat der RDM in vielen Marktsegmenten sinkende Neuvermietungsrenten registriert, bei der Vermietung von Neubau bzw. vorher nicht vermieteten Objekten sogar fast durchgängig. Allerdings ist zu beachten, daß die RDM-Erhebungen nicht repräsentativ und damit nur begrenzt interpretierbar sind.

Abbildung 17 zeigt die Entwicklung der Wohngeldmieten in Schleswig-Holstein. Dieser Indikator ist allerdings nur schwer interpretierbar, da sich der Empfängerkreis von Wohngeld laufend verändert. Es ist davon auszugehen, daß dieser Indikator bei einer tatsächlichen allgemeinen Senkung der Mieten gar nicht oder nur sehr verzögert niedrigere Werte aufweisen würde. Aus diesem Grunde sind Wohngeldmieten auch nicht in das regionalisierte Wohnungsmarktbeobachtungssystem einbezogen worden.

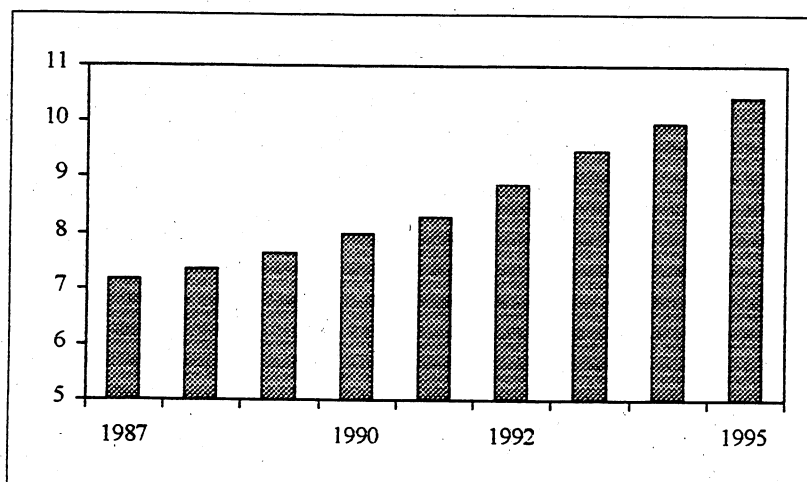


Abb. 17:
Wohngeldmieten 1987 - 1995
in Schleswig-Holstein; durch-
schnittliche monatliche Miete
je qm Wohnfläche in DM von
Wohngeldempfängern/innen
am Jahresende

Quelle: Statistische Landesamt SH

Schließlich informiert Abbildung 18 für den Durchschnitt der westlichen Bundesländer über die durchschnittlichen Ausgaben eines Vier-Personen-Haushaltes mit mittlerem Einkommen und einem Verdiener/in für Wohnungsmieten sowie den durchschnittlichen Anteil dieser Ausgaben an seinen Gesamtausgaben für den privaten Verbrauch. Abgesehen von einer kurzen Stagnationsphase in den Jahren 1991 und 1992 - auch nur hinsichtlich der relativen Mietenbelastung - zeigen sich durchgängig steigende Werte.

Zu Eigentumsimmobilienpreisen liegt neuerdings eine repräsentative Erhebung vor, die das Bonner ifs Städtebauinstitut in Zusammenarbeit mit der Gewos durchgeführt hat. Dabei sind auch länderspezifische Indices ermittelt worden. Abbildung 19 zeigt die registrierten Werte für die Jahre 1990 bis 1996. Der Eigentumsimmobilienindex (DEIX) stellt den gewogenen Durchschnitt der Verkaufsumsätze von jährlich bis zu 450.000 registrierten Verkaufsvorgängen bezüg-

lich Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen dar. Basisjahr des Index ist das Jahr 1989. Der Rückgang des Index-Wertes von 1994 auf 1996 ist in Schleswig-Holstein auffallend, stimmt jedoch in der Tendenz mit dem Bundesdurchschnitt überein. Auch hier ergab sich nach Jahren kräftigen Anstiegs 1995 und 1996 erstmals eine Absenkung von 138 auf 136. Der in Schleswig-Holstein gemessene Index-Wert von 161 im Jahre 1994 stellt im übrigen in der gesamten Bundesrepublik den höchsten überhaupt im Zeitraum 1990-1995 in einem Bundesland gemessenen Wert dar. Eine Erklärung dürfte sein, daß Schleswig-Holstein zu einem wesentlich höheren Anteil aus großstädtischen Umlandzonen besteht (insbesondere Hamburg-Rand-Gebiet) als jedes andere Flächenland.

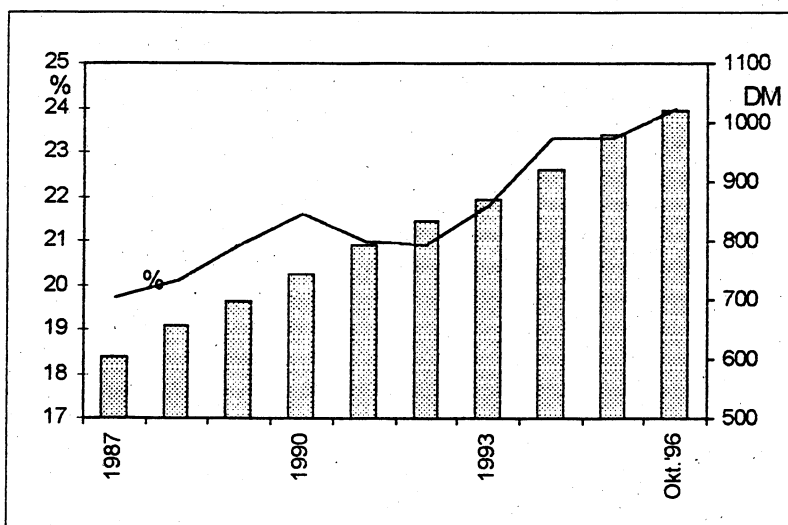


Abb. 18:
Durchschnittl. Wohnungsmieten eines 4-Personen-Haushalts mit mittlerem Einkommen u. einem Verdienner/in sowie Anteil der Wohnungsmieten an den Ausgaben für den privaten Verbrauch 1987- 1996 (Okt.) im früherem Bundesgebiet

Quelle: Statistisches Bundesamt

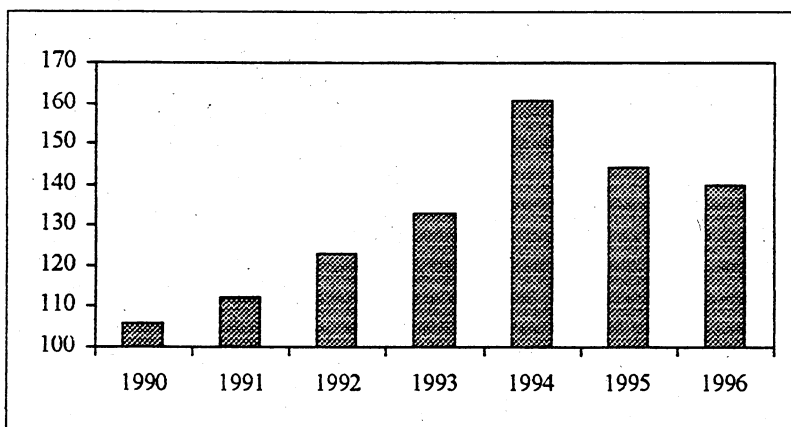


Abb. 19:
Index der Eigentumsimmobilienpreise (DEIX-Index) 1990 - 1996 für Schleswig-Holstein

Quelle: ifs, Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen Bonn

Ein weiterer interessanter Indikator im Zusammenhang mit der Situation auf dem Immobilienmarkt ist das Ausmaß der beantragten Zwangsversteigerungen. Die Zahl der Zwangsversteigerungsanträge gibt Auskunft über preisdämpfende Effekte im freifinanzierten Wohnungsange-

bot. Abbildung 20 zeigt den Verlauf zwischen 1991 und 1996 mit einer beträchtlichen Zunahme insbesondere von 1994 auf 1995. Auch der für 1996 registrierte Wert liegt höher als im Vorjahr.

Weniger aussagekräftig sind die Kaufwerte für baureifes Land in ihrem Einfluß auf die Immobilienpreise.

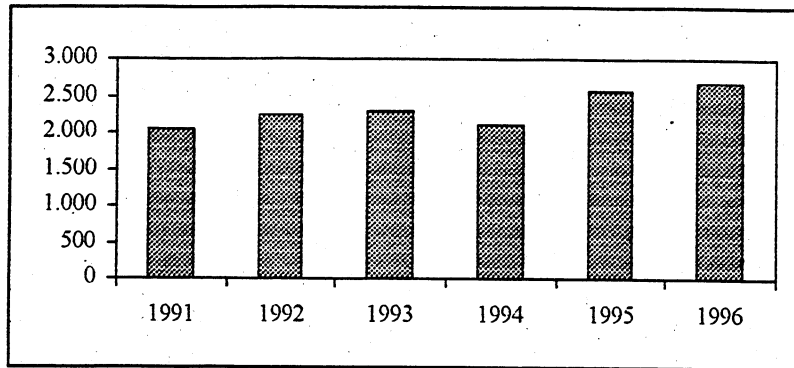


Abb. 20:
Zwangsversteigerungsanträge
1991 - 1996 für Schleswig-
Holstein

Quelle: Haus & Grund SH

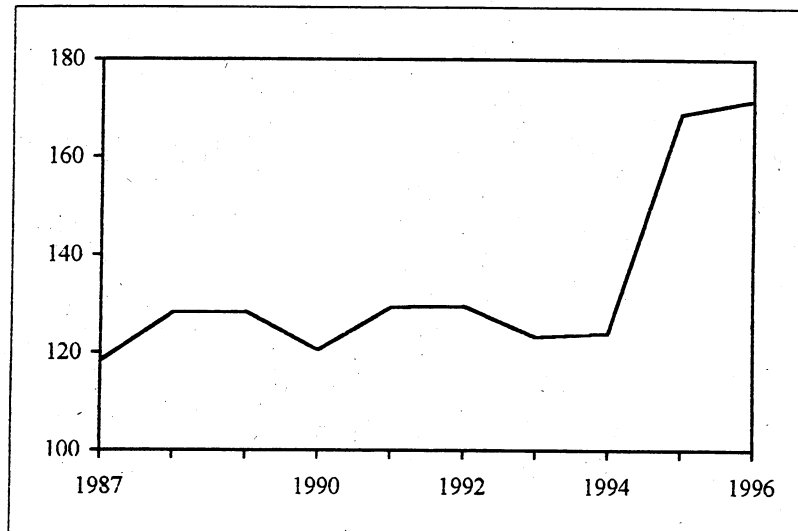


Abb. 21:
Kaufwerte in DM je qm für
baureifes Land in Wohnge-
bieten in offener Bauweise
1987 - 1996 in Schleswig-
Holstein

Quelle: Statistisches Landesamt SH

Abbildung 21 zeigt die entsprechenden Werte für baureifes Land in Wohngebieten in offener Bauweise in Schleswig-Holstein. Zwar handelt es sich dabei um den Durchschnitt aus einer relativ großen Zahl registrierter Werte (jährlich mehr als 1.000). Insofern ist ein kontinuierlicher Kurvenverlauf zu unterstellen. Die Skepsis der Statistiker/innen bezüglich der Interpretierbarkeit der Werte scheint jedoch berechtigt, da die Ausreißer der Jahre 1995 und 1996 kaum aus der Sache heraus zu erklären sind.

Die Bodenrichtwertübersichten für baureifes Land auf der Basis der Daten der Gutachterausschüsse müssen aus der Analyse ausgeklammert werden, da es nicht möglich ist, aus den dokumentierten Daten mit vertretbarem Aufwand aussagefähige Durchschnitte für Kreise oder auch nur für Gemeinden zu bilden.

3.5 Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse

Die Entspannungstendenz auf dem Wohnungsmarkt in undifferenzierter Sicht wird besonders deutlich von Abbildung 6 veranschaulicht: Wie schon in den vorangegangenen Jahren seit 1992 ist auch 1996 zu beobachten, daß die durchschnittliche Wohnungsbelegung (Einwohner/in je Wohnung) sinkt, während umgekehrt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Einwohner/in weiter ansteigt. Weitere Indizien in der gleichen Richtung finden sich in

- der Entwicklung der "Bestandsmaßnahmen" (Tab. A6 und Graphik A6): Der Indikator ist sowohl im Landesdurchschnitt als auch in allen Regionen rückläufig (vgl. S. 12);
- dem Preisindex für Einfamilienhäuser im Bundesdurchschnitt (Abb. 16): Der Preisindex ist bereits das zweite Jahr rückläufig und unterschreitet im April 1997 erstmals den Wert für den allgemeinen Inflationsindex; damit in der Aussage übereinstimmend
- dem DEIX-Index des ifs/Bonn: Auch hier ist bereits das zweite Jahr ein deutlicher Rückgang des Index in Schleswig-Holstein festzustellen;
- der Entwicklung der Mieter/innenfluktuation sowie der Wohnungsleerstände (vgl. Tabellen C1 und C2): Im Landesdurchschnitt nehmen beide Indikatoren in ihrer quantitativen Ausprägung zu, vergleicht man diese mit den Werten der letztjährigen Dokumentation.

Allerdings mahnen die Werte, die Abb. 1 und Abb. 1a für 1996 enthalten, zur Vorsicht bei vor-schneller Feststellung einer allgemeinen Wohnungsmarktentspannung. Zwar liegt in Abb. 1 der Wohnungsbestandszuwachs nach wie vor oberhalb des Bevölkerungszuwachses, jedoch in ge-genüber 1995 geringerem Maße. Abb. 1a zeigt, daß der Zuwachs in der Zahl der Privathaushalte nach wie vor voranschreitet, die wachsenden Wohnungsbestände also nach wie vor auch auf eine wachsende Nachfrage treffen. Dies Wachstum der Nachfrage ist, wie Abb. 15 zeigt, über-proportional auf ein Ansteigen in der Zahl der Einpersonenhaushalte zurückzuführen.

Auch 1996 gilt jedoch, daß die Tendenz der generellen Wohnungsmarktanspannung nicht für die Teilmärkte uneingeschränkt festzustellen ist, auf denen preiswerte Wohnungen angeboten werden. Hier ist weiterhin zu beobachten:

- In der Zahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsbescheinigungen ist auch 1996 keine allgemeine Absinktendenz festzustellen (Abb. 13, nur Spotlight-Städte mit längerer Zeit-reihe).
- Die für Kiel und Lübeck vorliegenden Miethöhedaten, insbesondere auch diejenigen für Kiel im Jahre 1996, zeigen keine Anzeichen für ein Mildern des Mietanstiegs (vgl. Ka-pitel 3.4).

- Abb. 16 zeigt, daß sowohl der Altbaumietenindex als auch der Sozialmietenindex auf Bundesebene ungebrochen weiter ansteigen, so daß die Diskrepanz gegenüber dem Inflationsindex immer größer wird.
- Auch 1996 gilt die Feststellung, daß die finanzielle Belastung eines durchschnittlichen Vierpersonenhaushaltes durch Wohnkosten nicht nur in ihrer absoluten Höhe hoch ist und zunimmt, sondern daß weiterhin der Anteil der Wohnungsmieten an den Ausgaben für den privaten Verbrauch steigt (vgl. Abb. 18).
- In Verbindung damit ist wichtig, daß 1996 erstmals im Bundesdurchschnitt die Reallöhne nicht mehr steigen. Da es sich hier um einen Durchschnitt über alle Lohngruppen handelt, ist davon auszugehen, daß in den unteren Lohngruppen ein Absinken stattfindet (vgl. Abb. 11).
- Karte A13 und Tabelle A14 zeigen zudem, daß die Arbeitslosenquote weiter deutlich angestiegen ist, und die Zahl der Sozialhilfeempfänger/innen ganz erheblich zugenommen hat.

Auch wenn die Zahl der vermittelten Wohnungen (vgl. Abb. 10) in den dort registrierten Städten weiter teilweise zugenommen hat, so ist dies nach wie vor primär auf hohe Fertigstellungsvolumina im geförderten Wohnungsbau zurückzuführen. Dies ist im übrigen die Ursache dafür, daß die Zahl der Wohnungssuchenden in Abb. 14 in den dort registrierten Städten überwiegend im Jahre 1996 rückläufig war.

Die Tatsache, daß die Großstädte nach einer vorübergehenden Phase der Bevölkerungszunahme bis zum Jahre 1992 (vgl. Graphik A1) wieder schrumpfende Bevölkerungszahlen aufweisen - eine Tendenz, die sich 1996 gegenüber 1995 weiter verlängert hat -, führt in den Großstädten in keiner Weise zur Wohnungsmarktentspannung. Die Bevölkerungsabnahme ist die erwartete Reaktion auf die heftige Überlastung insbesondere der Marktsegmente mit preiswertem Wohnungsangebot in den Jahren von 1988 bis 1994.

Trotz der geschilderten Situation reagiert das Wohnungsangebot auf die sich tendenziell abzeichnende durchschnittliche Entlastung des Wohnungsmarktes. Die Baufertigstellungen sinken (vgl. Abb. 2). Der Bauüberhang sinkt ebenfalls (vgl. Abb. 4). Die Entspannungsindikatoren, die der darin zum Ausdruck kommenden Zurückhaltung zugrundeliegen, betreffen teilweise ganz ausdrücklich das Marktsegment der Wohnungsangebote für einkommensstärkere Haushalte (s. o.). Die zumindest theoretische Option eines schrittweisen „Durchsickerns“ der Entspannungseffekte in den gehobeneren Marktsegmenten in Richtung auf die Marktsegmente mit einkommensschwächerer Nachfrage löst sich also bereits tendenziell wieder auf.

Anhang 1:

Übersicht über die Daten der regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung in den Teilsystemen A, B und C (Tabellen, Graphiken und Karten)

Tabelle A1: Bevölkerungsentwicklung - Veränderung der Einwohnerzahl in v. H. im Berichtsjahr

Kreise/ kreisfreie Städte	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 absolut	1987 -1990	1990 -1993	1993 -1996
Flensburg	-0,35	0,88	0,46	0,30	0,33	0,53	-0,06	-0,75	-0,74	86.630	0,99	1,17	-1,55
Kiel	0,99	1,21	0,82	0,63	0,85	-0,11	-0,94	-0,22	-0,94	243.728	3,05	1,37	-2,09
Lübeck	0,15	1,07	0,86	0,58	0,69	-0,11	-0,19	0,06	-0,61	215.673	2,09	1,17	-0,73
Neumünster	0,06	0,90	0,56	0,54	0,78	0,25	-0,02	0,04	-0,28	81.796	1,53	1,57	-0,27
kreisfreie Städte	0,40	1,07	0,75	0,55	0,71	0,03	-0,45	-0,17	-0,71	627.827	2,23	1,30	-1,32
Hzgt. Lauenburg	0,43	1,57	1,97	1,36	1,52	1,07	1,09	1,13	1,22	172.133	4,02	4,00	3,48
Pinneberg	0,70	1,23	1,28	1,13	1,50	0,98	0,73	0,57	0,82	284.854	3,25	3,65	2,13
Segeberg	0,71	1,55	1,60	1,29	1,81	1,33	1,23	1,34	1,11	239.705	3,91	4,50	3,72
Stormarn	0,59	1,17	1,10	0,87	1,23	0,75	1,09	0,99	1,18	211.323	2,89	2,88	3,30
Hamb. Umland	0,63	1,37	1,45	1,15	1,52	1,04	1,01	0,98	1,05	908.015	3,48	3,76	3,07
Plön	0,82	1,28	2,64	1,43	0,54	0,50	0,34	0,67	1,42	127.167	4,81	2,49	2,43
Rendsburg-Eckernf	0,30	0,73	1,07	0,68	1,14	0,75	0,68	1,01	1,04	260.723	2,11	2,58	2,76
Schleswig-Flensb.	0,13	1,19	0,97	0,53	0,76	1,07	0,91	0,98	1,34	190.659	2,31	2,37	3,27
Mitte + SL	0,35	1,00	1,38	0,79	0,88	0,80	0,68	0,93	1,22	578.549	2,76	2,49	2,86
Dithmarschen	-0,41	0,76	1,17	0,45	1,00	0,53	0,70	0,35	1,12	134.927	1,53	1,99	2,18
Steinburg	0,31	0,96	1,48	0,81	0,62	0,51	0,33	0,96	0,59	133.974	2,78	1,96	1,90
Planungs- IV	-0,05	0,86	1,32	0,63	0,81	0,52	0,51	0,66	0,86	268.901	2,15	1,98	2,04
Nordfriesland	-0,30	1,11	0,89	0,93	0,84	0,84	0,78	0,91	1,05	160.725	1,71	2,64	2,77
Ostholstein	0,21	1,58	1,35	0,91	1,15	1,01	0,53	0,52	0,45	198.276	3,18	3,10	1,51
Seetourismus.	-0,02	1,37	1,14	0,92	1,01	0,94	0,64	0,69	0,72	359.001	2,52	2,90	2,07
Schl.-Holstein	0,36	1,17	1,21	0,85	1,06	0,68	0,50	0,63	0,62	2.742.293	2,77	2,62	1,13

Quelle: Statistisches Landesamt SH

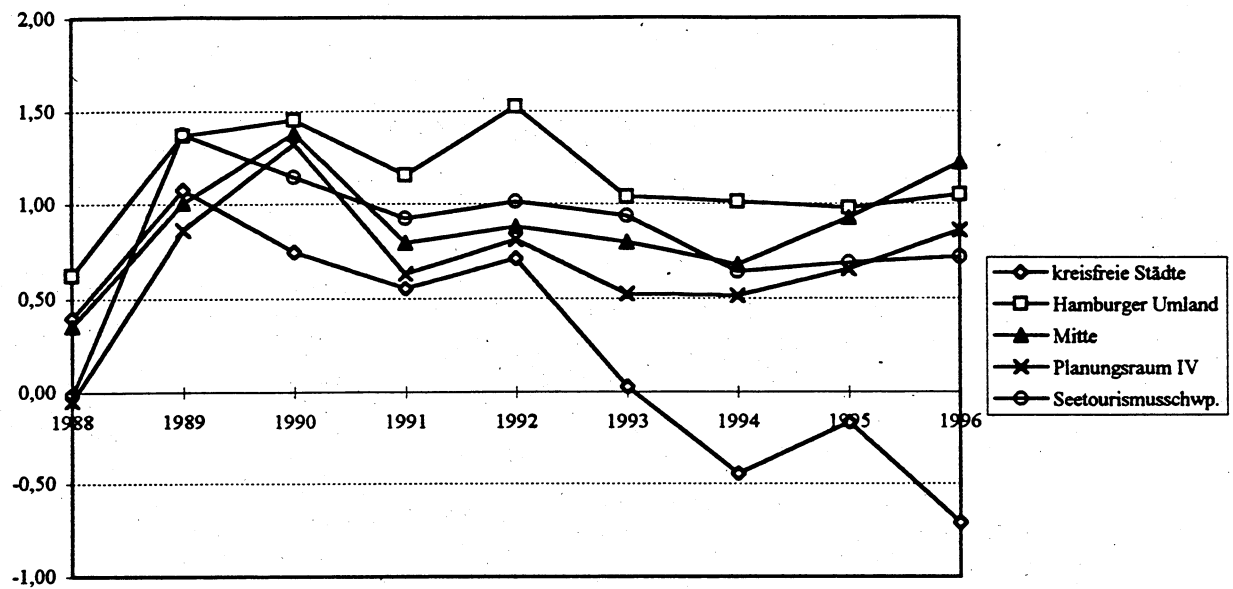
noch Tabelle A1: Bevölkerungsentwicklung -

Veränderung der Einwohnerzahl in v. H. im Berichtjahr

Spotlight- Städte/Gemeinden	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 absolut	1987 -1990	1990 -1993	1993 -1996
Flensburg	-0,15	0,88	0,46	0,30	0,33	0,53	-0,06	-0,75	-0,74	86.630	0,99	1,17	-1,55
Kiel	0,99	1,21	0,82	0,63	0,85	-0,11	-0,94	-0,22	-0,94	243.728	3,05	1,37	-2,09
Lübeck	0,15	1,07	0,86	0,58	0,69	-0,11	-0,19	0,06	-0,61	215.673	2,09	1,17	-0,73
Neumünster	0,06	0,90	0,56	0,54	0,78	0,25	-0,02	0,04	-0,28	81.796	1,53	1,57	-0,27
Ahrensburg	0,06	0,66	0,24	0,56	1,04	0,99	0,18	0,95	0,62	28.631	0,96	2,62	1,76
Elmshorn	1,17	1,17	0,93	1,44	1,95	1,37	1,66	0,88	0,40	47.160	3,31	4,83	2,97
Norderstedt	0,90	1,35	1,18	0,84	0,66	0,62	-0,57	0,36	0,55	70.147	3,48	2,14	0,33
Pinneberg	0,68	1,22	1,32	1,07	1,24	0,34	0,64	0,35	0,59	39.133	3,26	2,67	1,60
Wedel	0,11	1,05	0,91	0,91	1,49	-0,26	0,67	0,30	0,77	31.963	2,08	2,15	1,75
Flintbek	-1,43	2,04	0,30	-0,34	0,51	0,52	-1,79	-0,98	0,03	6.579	0,89	0,68	-2,72
Raisdorf	-0,15	0,32	-0,36	0,24	-0,35	-0,62	1,44	1,42	-0,49	7.251	-0,20	-0,73	2,37
Rendsburg	0,13	0,42	0,94	-0,15	1,12	-0,31	-0,68	-0,60	-0,63	30.778	1,49	0,66	-1,91

Quelle: Statistisches Landesamt SH

Graphik A1: Bevölkerungsentwicklung
jährliche Veränderung der Einwohnerzahl in v. H. 1988 - 1996 nach
Gebietskategorien



Quelle: Statistisches Landesamt SH

Karte A1: Bevölkerungsentwicklung 1996

Veränderung der Einwohnerzahl in v. H. 1996

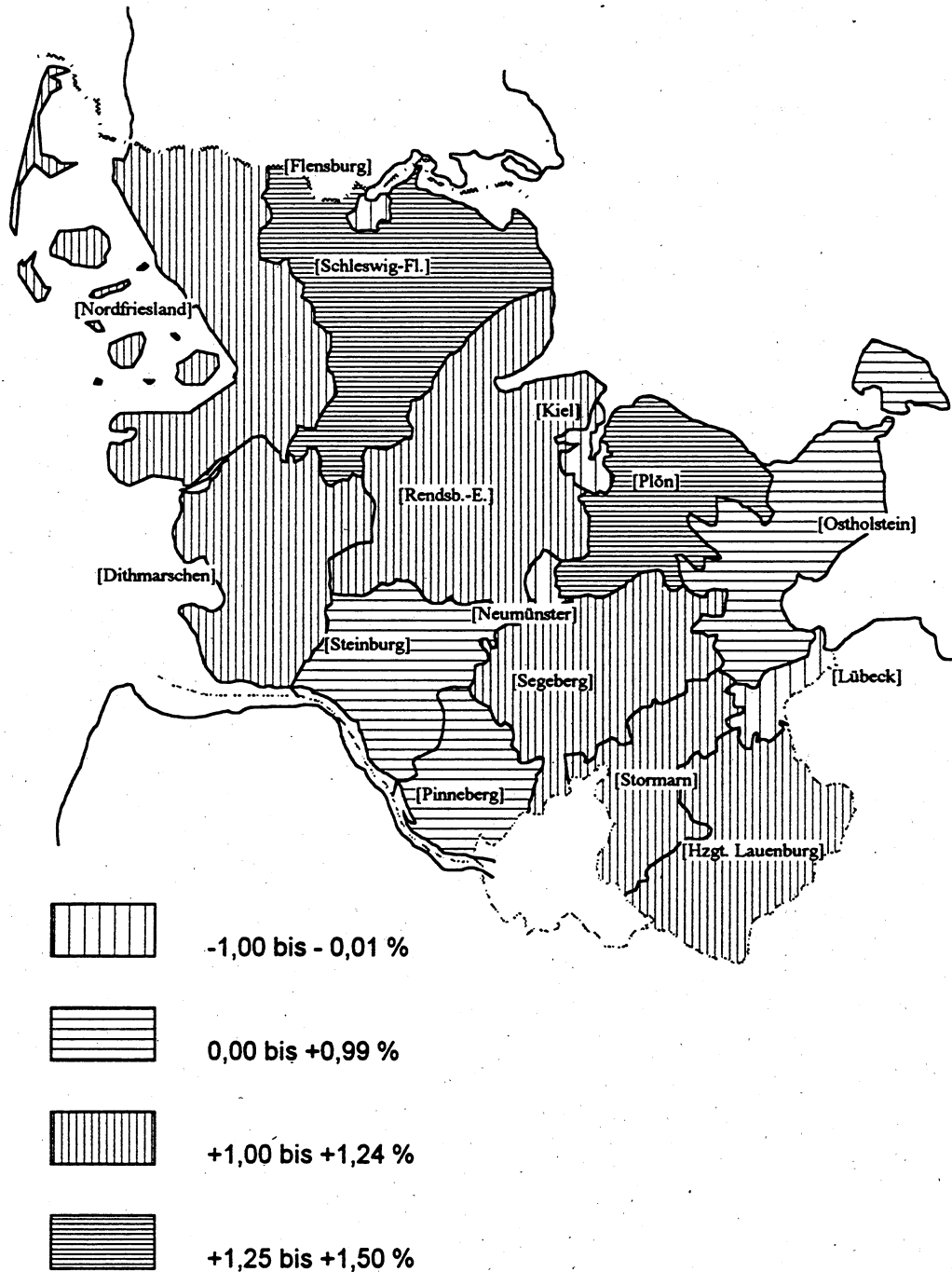


Tabelle A2: Wohnungsbestandsentwicklung -

Veränderung der Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in v. H. im Berichtsjahr

Kreise/kreisfreie Städte	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 absolut	1987 -1991	1991 -1996
Flensburg	0,10	0,28	0,27	0,61	0,60	0,68	1,00	0,74	0,65	45 142	1,27	3,72
Kiel	0,43	0,18	0,48	0,29	0,67	0,66	0,67	1,03	0,57	125 474	1,38	3,63
Lübeck	0,43	0,37	0,43	0,51	0,61	0,54	0,73	1,25	0,78	108 296	1,75	3,97
Neumünster	0,55	0,29	0,45	0,75	1,24	0,78	2,06	1,39	1,48	39 272	2,05	7,14
kreisfreie Städte	0,40	0,27	0,43	0,47	0,71	0,64	0,90	1,11	0,76	318 184	1,57	4,18
Hzgt. Lauenburg	0,66	0,75	0,91	1,21	1,26	1,64	1,81	1,87	2,00	72 627	3,57	8,87
Pinneberg	0,78	0,93	0,97	1,36	1,50	1,65	2,17	1,67	1,75	127 742	4,10	9,06
Segeberg	0,96	0,93	1,19	1,32	2,02	2,30	2,74	2,11	1,65	99 967	4,48	11,30
Stormarn	0,77	1,16	0,85	1,12	1,51	1,55	2,44	2,43	1,96	91 228	3,96	10,28
Hamburger Umland	0,80	0,95	0,98	1,27	1,59	1,79	2,31	2,00	1,82	391 564	4,06	9,87
Plön	0,68	0,63	0,72	1,05	1,42	1,16	1,61	3,21	2,34	55 083	3,11	10,12
Rendsburg-Eckernf.	0,61	0,65	0,68	0,81	0,97	1,27	1,51	2,18	1,78	110 152	2,79	7,94
Schleswig-Flensb.	0,61	0,70	0,75	1,02	0,96	1,31	2,08	2,30	2,00	78 509	3,12	8,94
Mitte + SL	0,63	0,66	0,71	0,93	1,06	1,26	1,72	2,45	1,98	243 744	2,96	8,75
Dithmarschen	0,46	0,55	0,58	0,50	1,06	1,25	1,82	2,14	1,64	60 636	2,10	8,16
Steinburg	0,45	0,34	0,39	0,53	0,97	1,43	2,07	1,68	1,40	58 050	1,72	7,78
Planungsraum IV	0,45	0,45	0,49	0,52	1,01	1,34	1,94	1,91	1,52	118 686	1,91	7,97
Nordfriesland	0,88	0,96	1,03	0,96	1,28	1,62	1,98	2,92	1,98	79 110	3,87	10,17
Ostholstein	1,02	0,92	1,09	0,74	1,15	0,86	1,64	2,59	1,54	97 543	3,81	8,02
Seetourismussschwerp.	0,96	0,94	1,06	0,83	1,21	1,20	1,79	2,74	1,74	176 653	3,84	8,97
Schleswig-Holstein	0,65	0,66	0,75	0,86	1,15	1,26	1,72	1,95	1,54	1 248 831	2,95	7,85

Quelle: Statistisches Landesamt SH

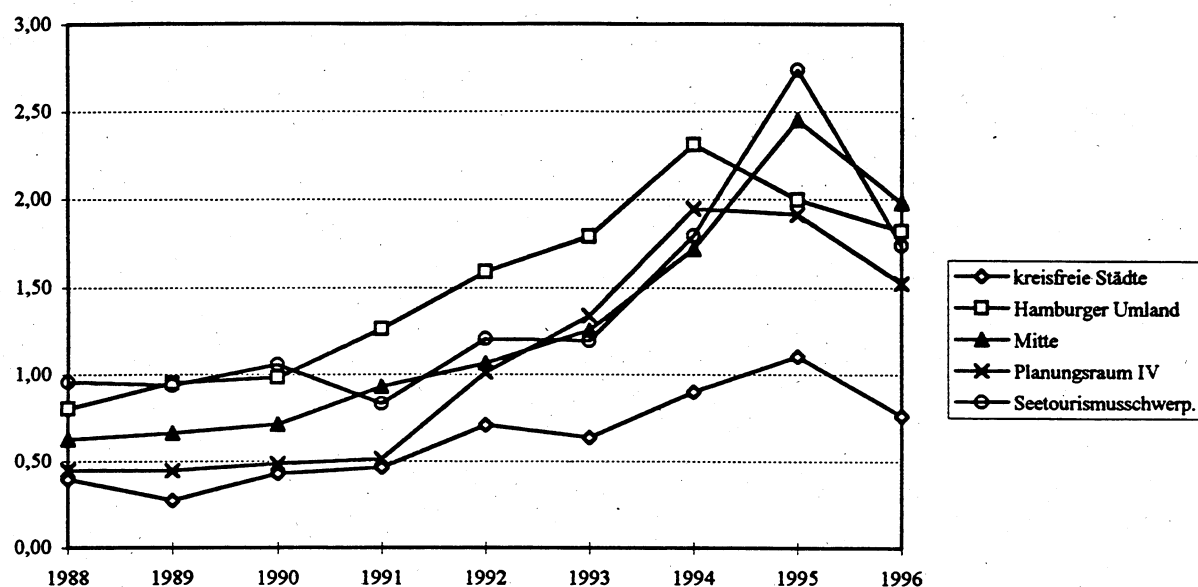
noch Tabelle A2: Wohnungsbestandsentwicklung -

Veränderung der Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in v. H. im Berichtsjahr

Spotlight- Städte/Gemeinden	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 absolut	1987 -1991	1991 -1996
Flensburg	0,10	0,28	0,27	0,61	0,60	0,68	1,00	0,74	0,65	45.142	1,27	3,72
Kiel	0,43	0,18	0,48	0,29	0,67	0,66	0,67	1,03	0,57	125.474	1,38	3,63
Lübeck	0,43	0,37	0,43	0,51	0,61	0,54	0,73	1,25	0,78	108.296	1,75	3,97
Neumünster	0,55	0,29	0,45	0,75	1,24	0,78	2,06	1,39	1,48	39.272	2,05	7,14
Ahrensburg	0,62	0,90	0,42	1,07	2,08	1,87	1,80	3,10	0,92	13657	3,04	10,15
Elmshorn	0,49	0,46	0,67	1,43	1,53	1,39	3,30	1,57	1,44	21943	3,08	9,57
Norderstedt	1,31	1,11	1,37	0,94	1,43	1,97	1,37	0,90	1,67	32719	4,81	7,56
Pinneberg	0,58	0,81	0,90	0,85	1,11	1,61	1,58	1,51	1,86	18769	3,17	7,91
Wedel	0,54	0,82	0,52	1,36	1,53	0,62	1,69	1,53	1,08	15858	3,28	6,63
Flintbek	0,23	2,44	0,87	0,19	0,60	0,19	0,22	0,56	0,77	2735	3,77	2,36
Raisdorf	0,54	0,43	0,46	0,28	0,92	1,89	0,69	2,15	2,41	3060	1,73	8,32
Rendsburg	0,43	0,11	0,25	0,19	0,52	0,44	0,67	1,06	1,30	15290	0,98	4,06

Quelle: Statistisches Landesamt SH

Graphik A2: Wohnungsbestandsentwicklung
jährliche Veränderung der Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in v. H. 1988 - 1996 nach Gebietskategorien



Quelle: Statistisches Landesamt SH

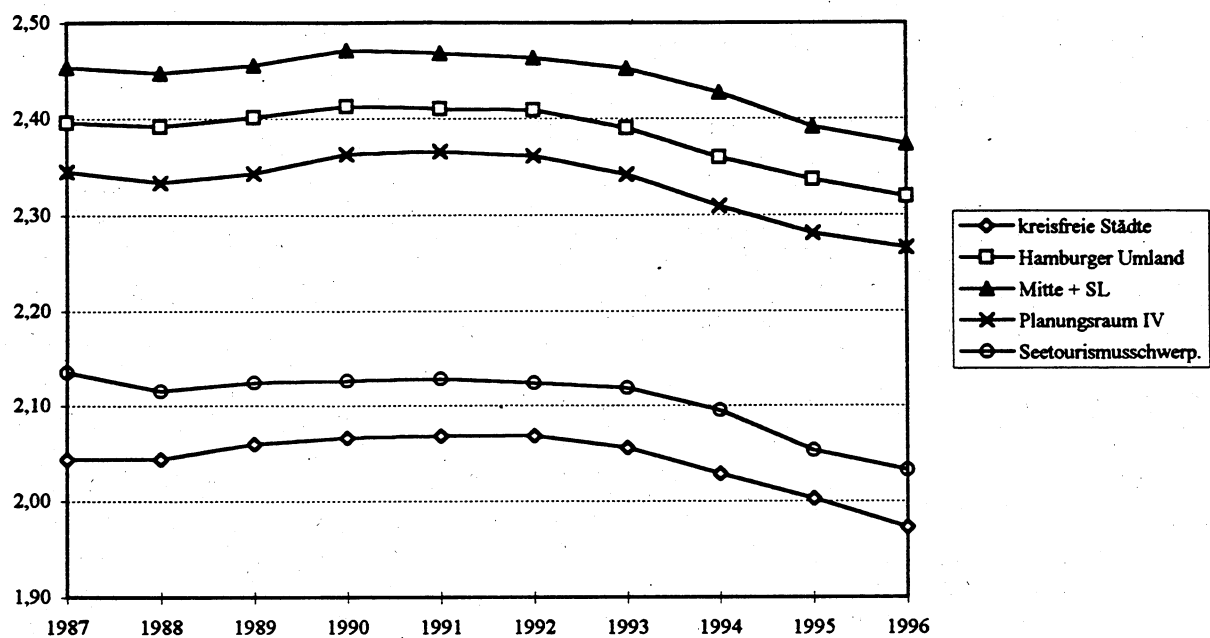
Tabelle A3: Belegungsdichte -

Einwohner je Wohnung am 31.12. des Berichtsjahres

Kreise/kreisfreie Stä	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Flensburg	2,01	2,00	2,01	2,01	2,00	2,00	2,00	1,98	1,95	1,92
Kiel	2,00	2,01	2,03	2,03	2,04	2,04	2,03	2,00	1,97	1,94
Lübeck	2,06	2,05	2,06	2,07	2,07	2,08	2,06	2,04	2,02	1,99
Neumünster	2,22	2,20	2,22	2,22	2,21	2,20	2,19	2,15	2,12	2,08
kreisfreie Städte	2,04	2,04	2,06	2,07	2,07	2,07	2,06	2,03	2,00	1,97
Hzgt. Lauenburg	2,40	2,38	2,40	2,43	2,43	2,44	2,42	2,41	2,39	2,37
Pinneberg	2,33	2,31	2,32	2,33	2,32	2,32	2,31	2,28	2,25	2,23
Segeberg	2,50	2,47	2,48	2,49	2,49	2,49	2,47	2,43	2,41	2,40
Stormarn	2,45	2,42	2,42	2,43	2,42	2,42	2,40	2,37	2,33	2,32
Hamburger Umland	2,40	2,39	2,40	2,41	2,41	2,41	2,39	2,36	2,34	2,32
Plön	2,40	2,39	2,40	2,45	2,46	2,44	2,42	2,39	2,33	2,31
Rendsburg-Eckernf.	2,46	2,43	2,43	2,44	2,44	2,44	2,43	2,41	2,38	2,37
Schleswig-Flensb.	2,54	2,51	2,52	2,53	2,52	2,51	2,50	2,48	2,44	2,43
Mitte + SL	2,45	2,45	2,46	2,47	2,47	2,46	2,45	2,43	2,39	2,37
Dithmarschen	2,33	2,30	2,31	2,32	2,32	2,32	2,30	2,28	2,24	2,23
Steinburg	2,38	2,37	2,38	2,41	2,41	2,46	2,38	2,34	2,33	2,31
Planungsraum IV	2,35	2,33	2,34	2,36	2,37	2,36	2,34	2,31	2,28	2,27
Nordfriesland	2,18	2,14	2,15	2,14	2,14	2,13	2,12	2,09	2,05	2,03
Ostholstein	2,13	2,09	2,11	2,11	2,12	2,12	2,12	2,10	2,05	2,03
Seetourismusschwerp	2,14	2,12	2,12	2,13	2,13	2,12	2,12	2,09	2,05	2,03
Schleswig-Holstein	2,27	2,27	2,28	2,29	2,29	2,29	2,27	2,25	2,22	2,20
Spotlight-										
Städte/Gemeinden	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Flensburg	2,01	2,00	2,01	2,01	2,00	2,00	2,00	1,98	1,95	1,92
Kiel	2,00	2,01	2,03	2,03	2,04	2,04	2,03	2,00	1,97	1,94
Lübeck	2,06	2,05	2,06	2,07	2,07	2,08	2,06	2,04	2,02	1,99
Neumünster	2,22	2,20	2,22	2,22	2,21	2,20	2,19	2,15	2,12	2,08
Ahrensburg	2,28	2,24	2,24	2,24	2,22	2,20	2,18	2,15	2,10	2,10
Elmshorn	2,18	2,19	2,21	2,21	2,21	2,22	2,22	2,19	2,17	2,15
Norderstedt	2,30	2,27	2,28	2,27	2,27	2,25	2,22	2,18	2,17	2,14
Pinneberg	2,17	2,16	2,17	2,18	2,18	2,18	2,16	2,14	2,11	2,08
Wedel	2,10	2,08	2,09	2,10	2,09	2,09	2,07	2,05	2,02	2,02
Flintbek	2,59	2,54	2,53	2,52	2,51	2,50	2,51	2,46	2,42	2,41
Raisdorf	2,58	2,56	2,55	2,53	2,53	2,50	2,44	2,46	2,44	2,37
Rendsburg	2,12	2,10	2,11	2,13	2,12	2,13	2,11	2,09	2,05	2,01

Quelle: Statistisches Landesamt SH

Graphik A3: Belegungsdichte Einwohner je Wohnung 1987 - 1996 nach Gebietskategorien



Quelle: Statistisches Landesamt SH

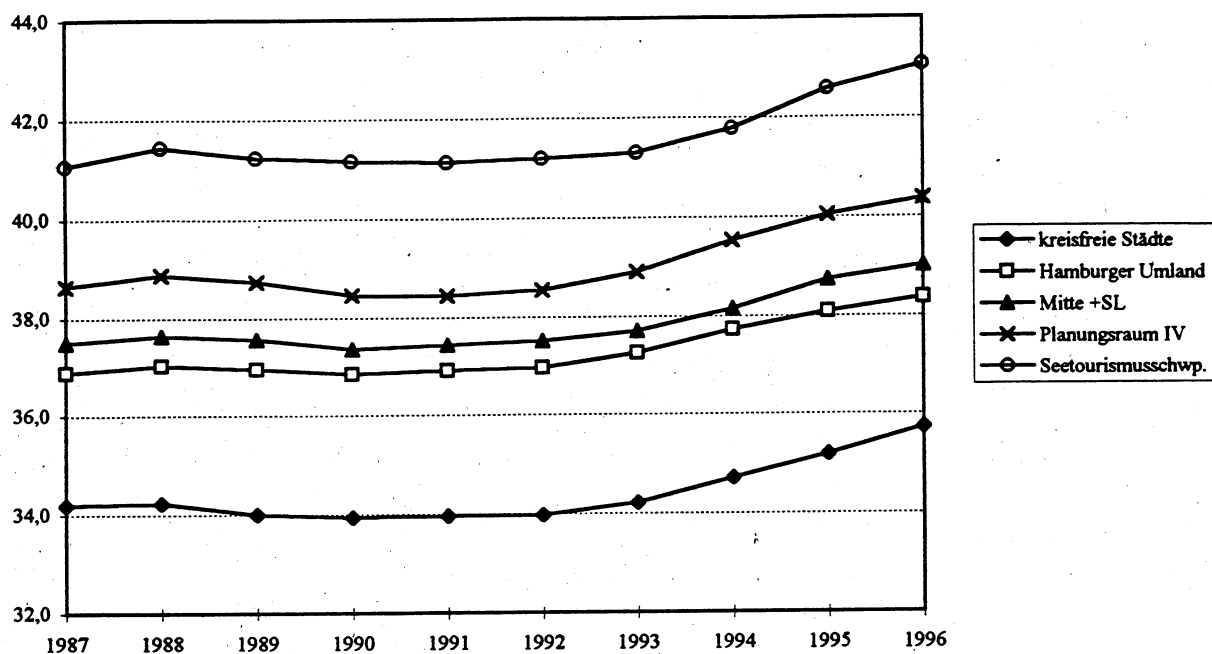
Tabelle A4: Wohnflächenverbrauch -

Wohnfläche je Einwohner am 31.12. des Berichtsjahres

Kreise/kreisfreie Städte	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Flensburg	36,0	36,2	36,1	36,1	36,2	36,3	36,4	36,9	37,4	38,0
Kiel	34,0	33,9	33,6	33,5	33,5	33,4	33,7	34,3	34,7	35,2
Lübeck	33,8	33,9	33,7	33,6	33,6	33,6	33,9	34,2	34,7	35,2
Neumünster	33,7	33,9	33,7	33,7	33,8	34,0	34,3	35,1	35,6	36,2
kreisfreie Städte	34,2	34,2	34,0	33,9	34,0	34,0	34,2	34,7	35,2	35,7
Hzgt. Lauenburg	37,5	37,6	37,4	37,0	37,0	37,0	37,2	37,5	37,7	38,0
Pinneberg	36,2	36,3	36,3	36,2	36,3	36,4	36,7	37,2	37,6	37,9
Segeberg	36,9	37,0	36,9	36,8	36,8	36,9	37,2	37,6	37,9	38,1
Stormarn	37,4	37,6	37,6	37,6	37,8	37,9	38,2	38,8	39,3	39,5
Hamburger Umland	36,9	37,0	36,9	36,8	36,9	37,0	37,3	37,7	38,1	38,4
Plön	37,7	37,6	37,4	36,8	36,7	36,9	37,2	37,7	38,6	38,9
Rendsburg-Eckernf.	37,2	37,4	37,4	37,3	37,4	37,4	37,6	38,0	38,5	38,7
Schleswig-Flensb.	37,7	38,0	37,8	37,8	38,0	38,1	38,2	38,7	39,2	39,5
Mitte +SL	37,5	37,6	37,6	37,4	37,4	37,5	37,7	38,2	38,7	39,0
Dithmarschen	40,1	40,5	40,4	40,2	40,3	40,3	40,6	41,1	41,9	42,1
Steinburg	37,1	37,2	37,0	36,7	36,6	36,0	37,2	37,9	38,2	38,6
Planungsraum IV	38,6	38,9	38,7	38,5	38,4	38,5	38,9	39,5	40,0	40,4
Nordfriesland	42,7	43,2	43,1	43,1	43,1	43,2	43,5	44,0	44,8	45,3
Ostholstein	39,7	40,1	39,7	39,6	39,6	39,6	39,5	40,0	40,8	41,3
Seetourismusschw.	41,1	41,4	41,2	41,2	41,1	41,2	41,3	41,8	42,6	43,1
Schleswig-Holstein	37,1	37,2	37,1	37,0	37,0	37,1	37,3	37,8	38,3	38,7
Spotlight-										
Städte/Gemeinden	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Flensburg	36,0	36,2	36,1	36,1	36,2	36,3	36,4	36,9	37,4	38,0
Kiel	34,0	33,9	33,6	33,5	33,5	33,4	33,7	34,3	34,7	35,2
Lübeck	33,8	33,9	33,7	33,6	33,6	33,6	33,9	34,2	34,7	35,2
Neumünster	33,7	33,9	33,7	33,7	33,8	34,0	34,3	35,1	35,6	36,2
Ahrensburg	38,1	38,3	38,5	38,6	38,9	39,2	39,6	40,2	40,9	41,1
Elmshorn	34,9	34,7	34,5	34,5	34,5	34,4	34,4	34,8	35,1	35,5
Norderstedt	36,1	36,4	36,4	36,4	36,5	36,8	37,2	37,9	38,1	38,5
Pinneberg	35,1	35,2	35,1	35,0	35,0	35,0	35,5	35,8	36,2	36,6
Wedel	35,4	35,6	35,7	35,6	35,7	35,8	36,1	36,5	36,9	37,0
Flintbek	35,3	35,9	36,2	36,4	36,6	36,7	36,6	37,4	38,0	38,3
Raisdorf	35,3	35,7	35,7	36,1	36,1	36,6	37,4	37,1	37,3	38,4
Rendsburg	34,7	34,9	34,8	34,6	34,8	34,6	34,9	35,4	36,1	36,8

Quelle: Statistisches Landesamt SH

Graphik A4: Wohnflächenverbrauch
Wohnfläche je Einwohner 1987 - 1996 nach Gebietskategorien



Quelle: Statistisches Landesamt SH

Tabelle A5: Bauüberhang -

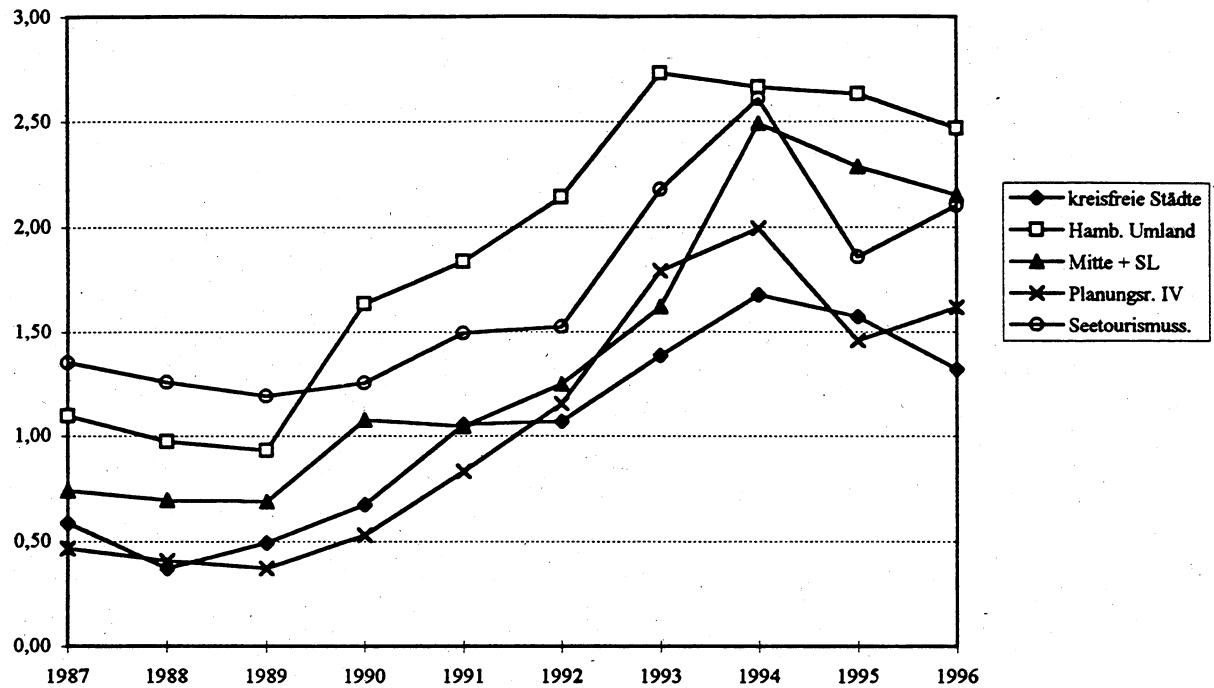
**Bauüberhang in v. H. der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
am 31.12. des Berichtsjahres**

Kreise/ kreisfreie Städte	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997 abs
Flensburg	0,30	0,30	0,23	0,78	1,36	1,00	1,06	1,46	1,04	1,05	474
Kiel	0,51	0,29	0,51	0,58	0,90	1,03	1,06	1,24	1,10	1,17	146
Lübeck	0,80	0,51	0,56	0,67	0,93	0,98	1,47	2,07	2,10	1,63	176
Neumünster	0,58	0,33	0,57	0,86	1,56	1,55	2,58	2,28	2,26	1,25	49
kreisfreie Städte	0,59	0,37	0,49	0,67	1,06	1,07	1,39	1,68	1,57	1,32	4.19
Hzgt. Lauenburg	0,96	0,85	0,96	1,42	1,48	1,68	1,86	2,32	2,62	2,46	178
Pinneberg	0,95	0,87	0,77	1,72	1,66	2,16	2,75	2,37	2,21	1,76	225
Segeberg	1,27	1,02	1,08	1,92	2,42	2,54	3,10	2,70	2,72	3,01	300
Stormarn	1,23	1,16	0,98	1,39	1,75	2,04	2,98	3,30	3,12	2,87	262
Hamb. Umland	1,10	0,97	0,93	1,64	1,84	2,14	2,73	2,66	2,63	2,47	9.66
Plön	0,98	0,93	0,92	1,33	1,61	1,65	2,21	3,49	2,88	2,57	141
Rendsburg-Ecker	0,77	0,66	0,66	1,09	0,99	1,19	1,42	2,39	2,30	2,20	242
Schleswig-Flensb.	0,54	0,57	0,56	0,88	0,72	1,05	1,50	1,95	1,86	1,79	140
Mitte + SL	0,74	0,69	0,69	1,08	1,04	1,25	1,62	2,49	2,29	2,15	5.24
Dithmarschen	0,47	0,48	0,46	0,52	0,87	1,04	1,72	2,29	1,53	1,64	99
Steinburg	0,46	0,34	0,28	0,54	0,79	1,28	1,87	1,68	1,38	1,59	92
Planungsr. IV	0,46	0,41	0,37	0,53	0,83	1,16	1,79	1,99	1,46	1,62	1.91
Nordfriesland	1,28	1,25	1,10	1,31	1,43	1,55	2,19	2,93	2,07	2,05	162
Ostholstein	1,41	1,26	1,27	1,21	1,54	1,50	2,16	2,35	1,69	2,14	208
Seetourismuss.	1,35	1,26	1,19	1,25	1,49	1,52	2,18	2,61	1,86	2,10	3.71
Schl.-Holstein	0,87	0,74	0,75	1,11	1,33	1,51	2,00	2,30	2,07	1,98	24.73

Quelle: Statistisches Landesamt SH

Graphik A5: Bauüberhang

Bauüberhang in v. H. der Wohnungen in Wohn- und
Nichtwohngebäuden 1987 - 1996 nach Gebietskategorien



Quelle: Statistisches Landesamt SH

Karte A5: Bauüberhang 1996

Bauüberhang in v. H. der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

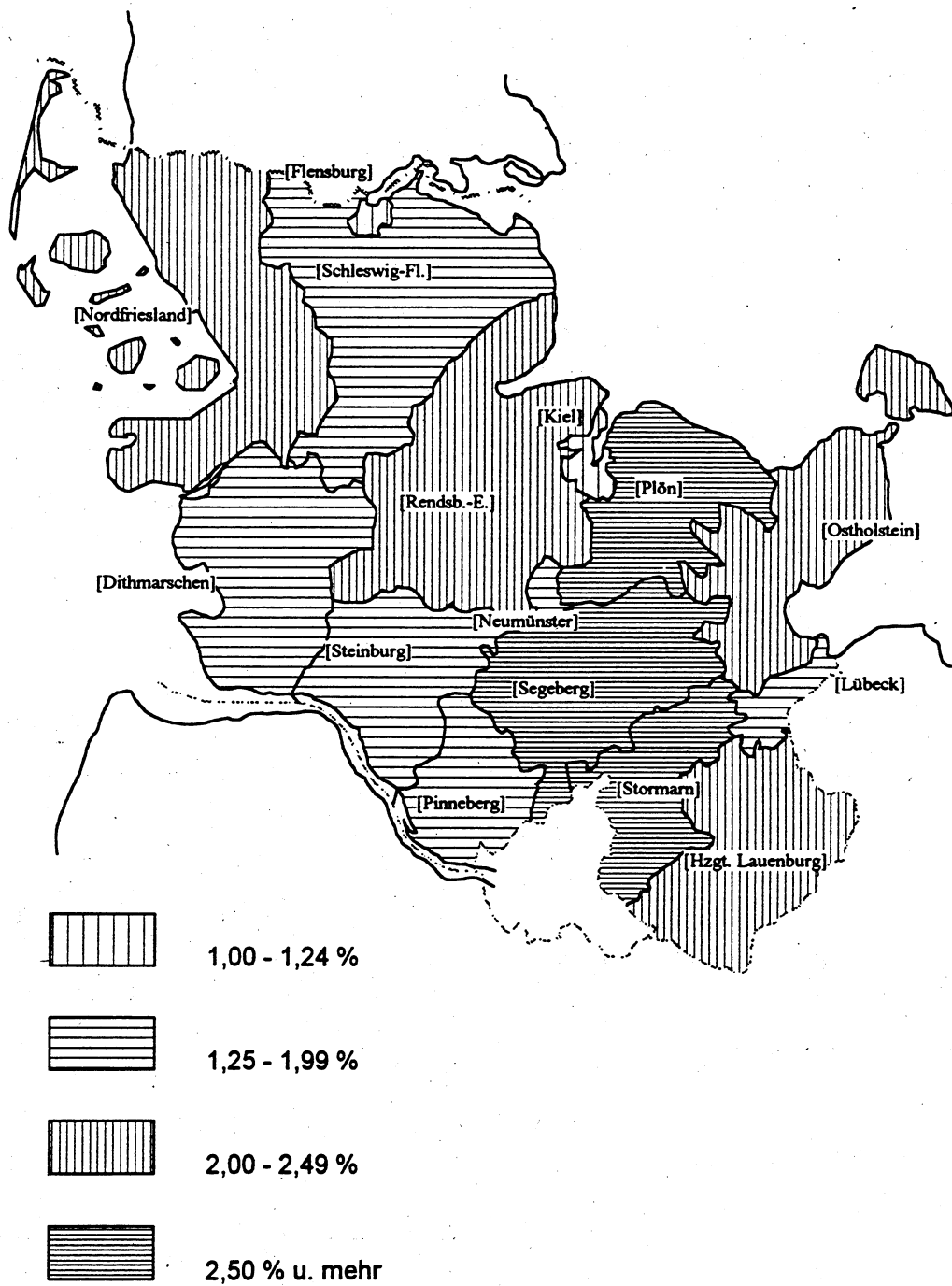


Tabelle A6: Bestandsmaßnahmen -

Wohnungsbestandsveränderungen* durch Maßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand in v. H. im Berichtsjahr

Kreise/ kreisfreie Städte	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 abs.	1986 -1991	1992 -1996
Flensburg	-0,08	-0,12	-0,02	-0,01	0,06	0,10	0,08	0,04	0,08	0,14	61	-0,15	0,35
Kiel	-0,14	-0,02	-0,06	0,02	-0,12	0,00	0,01	0,06	0,05	0,05	65	-0,32	0,18
Lübeck	0,02	0,01	-0,04	0,04	-0,02	0,05	0,07	0,13	0,11	0,03	33	0,00	0,35
Neumünster	-0,01	-0,01	-0,01	0,07	0,12	0,14	0,04	0,13	0,09	-0,04	-16	0,15	0,23
kreisfreie Städte	-0,06	-0,02	-0,04	0,03	-0,03	0,05	0,04	0,09	0,08	0,04	143	-0,13	0,27
Hzgt. Lauenburg	0,04	0,01	0,03	0,08	0,12	0,12	0,17	0,17	0,14	0,05	35	0,28	0,53
Pinneberg	-0,01	-0,02	-0,01	0,04	0,11	0,08	0,05	0,18	0,14	0,25	323	0,12	0,66
Segeberg	0,04	0,01	0,01	0,05	0,12	0,14	0,19	0,21	0,18	0,15	154	0,22	0,77
Stormarn	0,03	0,01	0,03	0,05	0,13	0,15	0,16	0,29	0,21	0,17	151	0,36	1,34
Hamb. Umland	0,02	0,00	0,01	0,05	0,13	0,13	0,15	0,23	0,18	0,17	663	0,22	0,78
Plön	0,02	0,11	-0,03	0,04	0,15	0,21	0,16	0,15	0,41	0,29	160	0,30	1,07
Rendsburg-Eckernf.	0,05	-0,01	-0,01	0,02	0,05	0,08	0,11	0,09	0,14	0,07	79	0,10	0,43
Schleswig-Flensb.	0,04	-0,01	0,04	0,13	0,15	0,18	0,21	0,22	0,25	0,16	127	0,36	0,87
Mitte + SL	0,04	0,02	0,00	0,06	0,10	0,14	0,15	0,14	0,24	0,15	366	0,23	0,72
Dithmarschen	0,04	0,01	0,03	0,09	0,09	0,20	0,25	0,23	0,29	0,27	161	0,25	1,07
Steinburg	-0,02	-0,19	0,00	0,06	0,06	0,14	0,22	0,19	0,21	0,17	97	-0,06	0,53
Planungsgr. IV	0,01	-0,07	0,01	0,06	0,06	0,14	0,19	0,16	0,19	0,22	258	0,07	0,75
Nordfriesland	0,10	0,10	0,05	0,18	0,17	0,26	0,25	0,29	0,30	0,33	264	0,59	1,23
Ostholstein	0,04	0,04	0,03	0,13	0,08	0,06	0,10	0,22	0,26	0,22	211	0,32	0,84
Seetourismus	0,07	0,06	0,04	0,16	0,12	0,15	0,17	0,25	0,28	0,27	475	0,44	1,01
Schl.-Holstein	0,01	0,00	0,00	0,06	0,07	0,11	0,13	0,17	0,18	0,15	1905	0,14	0,66

* Summe aus negativen und positiven Bestandsveränderungen: Abrisse, Umnutzungen, Zusammenlegungen, Teilungen, Umbauten, Anbauten, Aufbauten
Quelle: Statistisches Landesamt SH

noch Tabelle A6: Bestandsmaßnahmen -

Wohnungsbestandsveränderungen* durch Maßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand in v. H. im Berichtsjahr

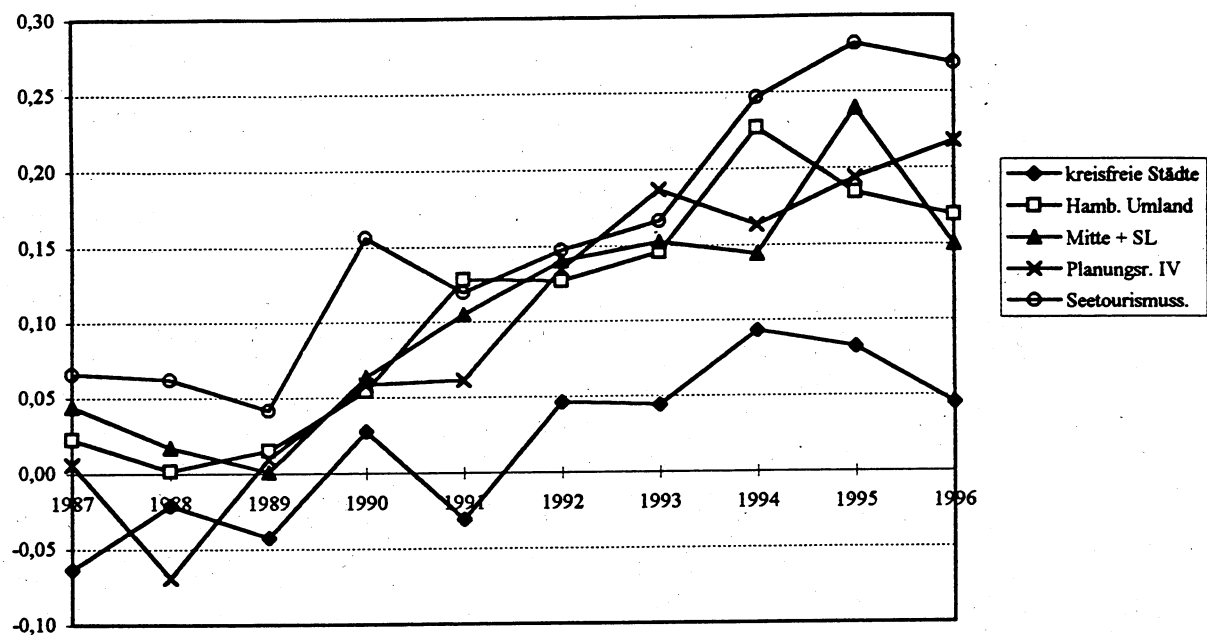
Spotlight-Städte/Gemeinden	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 abs.	1986 -1991	1992 -1996
Flensburg	-0,12	-0,02	-0,01	0,06	0,10	0,08	0,04	0,08	0,14	61	-0,15	0,35
Kiel	-0,02	-0,06	0,02	-0,12	0,00	0,01	0,06	0,05	0,05	65	-0,32	0,18
Lübeck	0,01	-0,04	0,04	-0,02	0,05	0,07	0,13	0,11	0,03	33	0,00	0,35
Neumünster	-0,01	-0,01	0,07	0,12	0,14	0,04	0,13	0,09	-0,04	-16	0,15	0,23
Ahrensburg	-0,08	0,07	-0,07	0,04	0,06	0,10	0,09	0,01	0,02	3	0,05	0,22
Elmshorn	-0,10	0,02	0,04	-0,01	0,09	0,01	0,16	0,07	0,15	33	-0,04	0,41
Norderstedt	0,01	-0,03	0,03	0,04	-0,01	0,11	0,01	0,07	0,04	12	0,05	0,23
Pinneberg	-0,01	-0,05	0,04	0,08	0,09	0,06	0,24	0,02	0,46	86	-0,06	0,81
Wedel	-0,01	-0,02	0,03	0,38	0,03	0,03	0,28	0,10	0,21	34	0,40	0,64
Flintbek	0,00	0,04	0,00	-0,04	0,33	0,04	0,00	0,00	0,07	2	0,32	-0,22
Raisdorf	0,18	-0,04	0,07	0,07	0,07	-0,21	-0,07	0,00	0,10	3	0,00	0,14
Rendsburg	-0,14	-0,06	0,01	0,07	0,04	-0,09	-0,05	0,09	0,11	0		
										+17	-0,10	-0,16

* Summe aus negativen und positiven Bestandsveränderungen: Abrisse, Umnutzungen, Zusammenlegungen, Teilungen, Umbauten, Anbauten, Aufbauten

Quelle: Statistisches Landesamt SH

Graphik A6: Bestandsmaßnahmen

Wohnungsbestandsveränderungen durch Maßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand in v. H. 1987 - 1996 nach Gebietskategorien



Quelle: Statistisches Landesamt SH

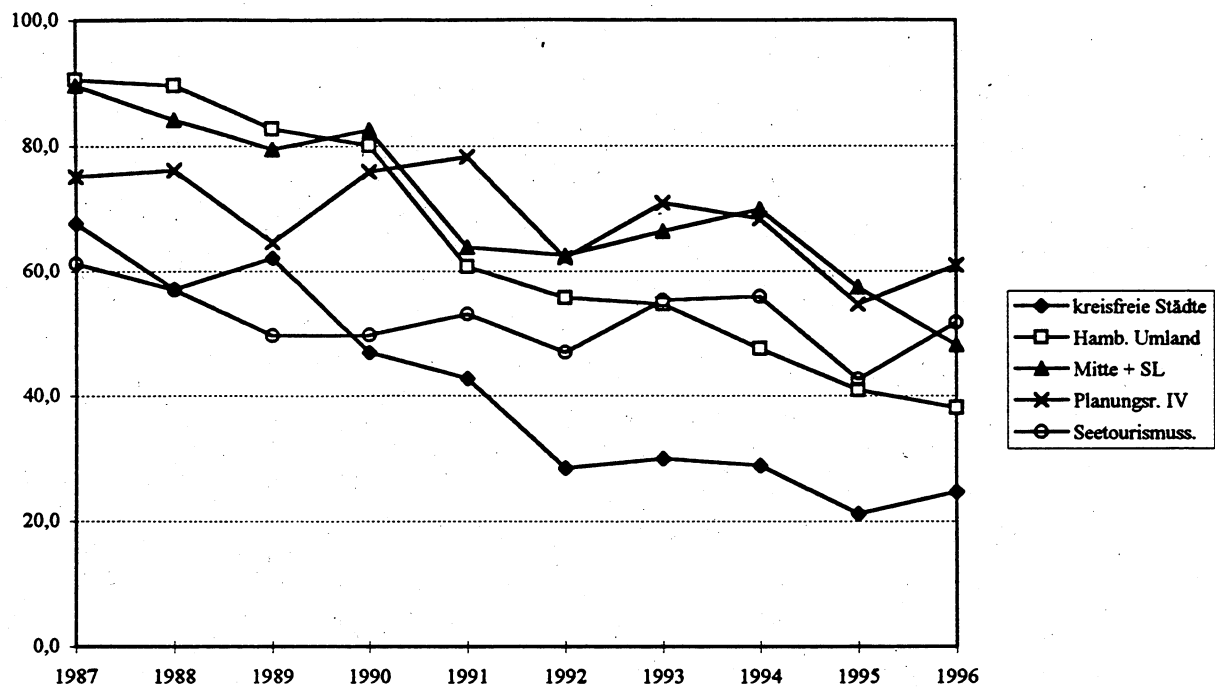
Tabelle A7: "Eigenheimquote" im Wohnungszugang -

**Zugang an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
in v. H. des Gesamtwohnungszugangs im Berichtsjahr**

Kreise/ kreisfreie Städte	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 abs.
Flensburg	67,6	76,8	61,7	47,9	40,9	21,8	30,0	26,2	27,6	24,1	63
Kiel	58,2	50,9	76,9	44,8	26,9	23,9	24,6	24,3	15,7	17,7	130
Lübeck	90,5	61,8	49,4	47,1	51,3	36,0	31,7	37,1	21,3	35,5	293
Neumünster	83,5	54,0	73,1	53,7	58,0	30,6	42,3	28,2	31,2	18,2	87
kreisfreie Städte	67,7	57,1	62,1	46,9	42,6	28,5	30,0	28,9	21,3	24,8	573
Hzgt. Lauenburg	110,2	84,7	83,2	81,5	71,4	68,5	68,5	68,1	48,3	42,0	572
Pinneberg	86,6	90,2	85,8	80,9	51,0	50,9	54,5	38,4	39,0	31,3	657
Segeberg	94,6	85,2	79,0	72,9	62,5	53,9	47,5	40,9	40,4	44,1	692
Stormarn	78,0	97,5	82,2	88,7	66,3	56,9	55,3	55,4	38,5	37,7	646
Hamb. Umland	90,4	89,5	82,7	80,1	60,7	55,7	54,7	47,5	40,9	38,1	2.567
Plön	76,2	72,4	59,1	75,8	51,4	45,3	50,7	60,6	51,4	41,8	487
Rendsburg-Eckern	95,4	87,8	86,0	81,4	75,6	67,1	65,1	68,0	57,8	47,5	906
Schleswig-Flensb.	90,7	86,2	84,3	89,3	58,1	73,8	78,2	77,1	62,5	54,2	801
Mitte + SL	89,5	84,1	79,5	82,5	63,8	62,6	66,3	69,9	57,4	48,1	2.194
Dithmarschen	67,4	78,5	55,9	65,3	84,4	59,2	75,8	75,2	53,2	63,0	604
Steinburg	85,9	73,6	78,3	92,1	72,6	65,4	66,7	62,4	56,6	58,4	441
Planungsrr. IV	75,1	76,1	64,7	75,9	78,3	62,2	70,9	68,4	54,7	60,9	1.045
Nordfriesland	60,0	52,0	53,6	51,5	54,2	56,0	56,8	62,9	46,8	54,5	766
Ostholstein	62,0	60,2	46,5	48,5	52,0	40,3	53,1	49,2	38,7	49,0	714
Seetourismuss.	61,2	57,0	49,7	49,7	53,1	47,0	55,3	55,9	42,6	51,8	1.480
Schl.-Holstein	80,0	75,7	72,2	69,5	58,3	51,5	55,1	52,8	43,5	43,2	7.859
Spotlight- Städte/Gemeinde	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 abs.
Flensburg	67,6	76,8	61,7	47,9	40,9	21,8	30,0	26,2	27,6	24,1	63
Kiel	58,2	50,9	76,9	44,8	26,9	23,9	24,6	24,3	15,7	17,7	130
Lübeck	90,5	61,8	49,4	47,1	51,3	36,0	31,7	37,1	21,3	35,5	293
Neumünster	83,5	54,0	73,1	53,7	58,0	30,6	42,3	28,2	31,2	18,2	87
Ahrensburg	46,6	84,7	73,0	61,7	42,9	21,1	18,8	21,3	10,4	36,0	43
Elmshorn	92,1	73,7	89,4	88,0	43,9	34,7	49,8	23,8	27,3	26,0	81
Norderstedt	92,8	83,0	54,6	48,2	39,3	27,6	20,9	22,8	31,3	12,1	70
Pinneberg	76,9	92,9	64,6	65,8	39,8	33,7	20,9	24,9	33,8	19,9	70
Wedel	77,8	77,5	91,0	62,5	22,4	28,3	32,6	34,0	15,0	11,8	23
Flintbek	100,0	100,0	100,0	56,5	100,0	42,9	100,0	33,3	60,0	52,4	9
Raisdorf	100,0	100,0	76,9	100,0	100,0	58,3	16,7	100,0	41,9	26,4	16
Rendsburg	94,9	81,7	84,0	75,0	52,9	42,3	46,2	56,1	26,6	6,6	20

Quelle: Statistisches Landesamt SH

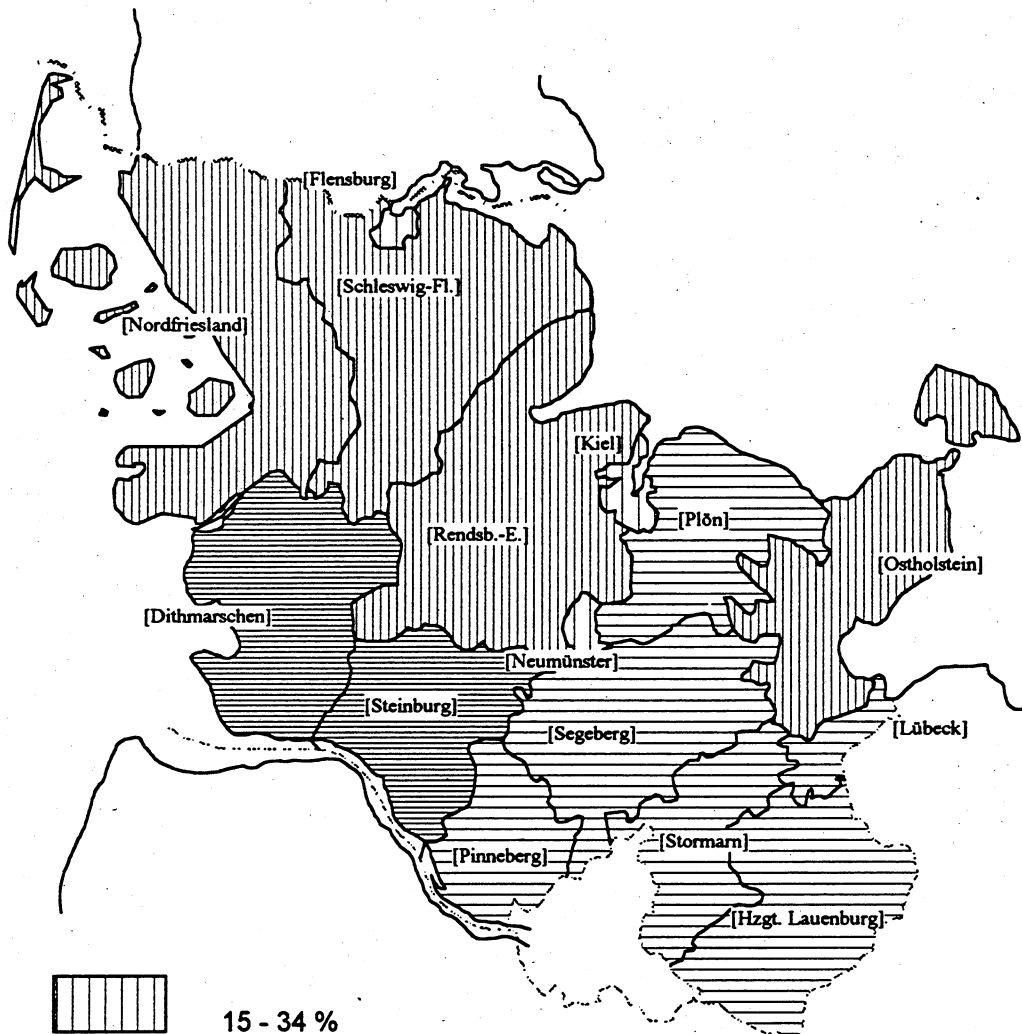
Graphik A7: "Eigenheimquote" im Wohnungszugang
Zugang an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
in v. H. des Gesamtwohnungszugangs 1987 - 1996 nach
Gebietskategorien



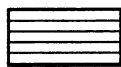
Quelle: Statistisches Landesamt SH

Karte A7: "Eigenheimquote" 1996

Zugang an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
in v. H. des Gesamtwohnungszuganges 1996



15 - 34 %



35 - 44 %



45 - 54 %



55 - 64 %

Tabelle A8: Wohnungen 1. Förderungsweg -

Gesamtbestand an im 1. Förderungsweg geförderten Mietwohnungen am 31.12. des Berichtsjahres (ohne Wohnungen, deren Fördermittel vorzeitig abgelöst wurden)

	abs. 1993	abs. 1994	abs. 1995	abs. 1996	in % 1993-96	Besatz 96/1.000E
Kreise/kreisfreie Städte						
Flensburg	3.896	3.972	4.067	4.200	7,8	48,5
Kiel	13.734	11.671	12.087	11.380	-17,1	46,7
Lübeck	13.471	13.680	14.009	13.744	2,0	63,7
Neumünster	4.158	4.270	4.347	4.001	-3,8	48,9
kreisfreie Städte	35.259	33.593	34.510	33.325	-5,5	53,1
Hzgt. Lauenburg	3.700	3.817	3.868	4.061	9,8	23,6
Pinneberg	5.470	5.212	5.303	5.188	-5,2	18,2
Segeberg	5.507	5.479	5.537	5.438	-1,3	22,7
Stormarn	4.453	4.549	4.647	4.240	-4,8	20,1
Hamburger Umland	19.130	19.057	19.355	18.927	-1,1	20,8
Plön	2.604	2.745	2.817	2.874	10,4	22,6
Rendsburg-Eckernf.	5.933	5.262	5.414	5.240	-11,7	20
Schleswig-Flensb.	3.036	3.161	3.243	3.345	10,2	17,5
Mitte + SL	11.573	11.168	11.474	11.459	-1,0	19,8
Dithmarschen	2.702	2.717	2.752	2.803	3,7	20,8
Steinburg	2.820	2.671	2.707	2.914	3,3	21,8
Planungsraum IV	5.522	5.388	5.459	5.717	3,5	21,3
Nordfriesland	3.212	3.333	3.424	3.482	8,4	21,7
Ostholstein	5.170	5.259	5.320	5.503	6,4	27,8
Seetourismusschwerp.	8.382	8.592	8.744	8.985	7,2	25,0
Schleswig-Holstein	79.866	77.798	79.542	78.413	-1,8	28,8
Spotlight-Städte/Gemeinden	abs. 1993	abs. 1994	abs. 1995	abs. 1996	in % 1994-96	Besatz 96/1.000E
Flensburg	3.896	3.972	4.067	4.200	5,7	48
Kiel	13.734	11.671	12.087	11.380	-2,5	46,7
Lübeck	13.471	13.680	14.009	13.744	0,5	63,7
Neumünster	4.158	4.270	4.347	4.001	-6,3	48,9
Ahrensburg	-	670	700	670	0,0	23,4
Elmshorn	-	1.640	1.664	1.810	10,4	38,4
Norderstedt	-	2.135	2.167	1.964	-8,0	28,0
Pinneberg	-	1.067	1.126	1.138	6,7	29,1
Wedel	-	707	707	586	-17,1	18,3
Flintbek	-	246	246	232	-5,7	35,3
Raisdorf	-	187	199	217	16,0	29,9
Rendsburg	-	1.976	1.976	1.958	-0,9	63,6

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein, Statistisches Landesamt SH

Tabelle A9: Wohnungen 2. und 3. Förderungsweg -

Gesamtbestand an im 2. und 3. Förderungsweg geförderten Mietwohnungen am 31.12. des Berichtsjahres

Kreise/kreisfreie Städte	1993	1994	1995	1996
Flensburg	320	419	485	492
Kiel	1.228	1.496	1.670	1.460
Lübeck	1.551	1.872	1.988	1.425
Neumünster	426	514	514	353
kreisfreie Städte	3.525	4.301	4.657	3.730
Hzgt. Lauenburg	598	695	720	881
Pinneberg	1.179	1.299	1.328	1.296
Segeberg	1.986	2.200	2.226	1.899
Stormarn	795	905	939	727
Hamburger Umland	4.558	5.099	5.213	4.803
Plön	518	658	698	591
Rendsburg-Eckernf.	946	1.165	1.214	1.030
Schleswig-Flensb.	271	461	684	629
Mitte + SL	1.735	2.284	2.596	2.250
Dithmarschen	214	240	256	216
Steinburg	335	400	429	377
Planungsraum IV	549	640	685	593
Nordfriesland	207	304	348	358
Ostholstein	427	480	519	460
Seetourismusschwerp.	634	784	867	818
Schleswig-Holstein	11.001	13.108	14.018	12.194
Spotlight-Städte/Gemeinden	1993	1994	1995	1996
Flensburg	359	419	485	492
Kiel	900	1.496	1.670	1.460
Lübeck	1.115	1.872	1.988	1.425
Neumünster	339	514	514	353
Ahrensburg	-	412	264	384
Elmshorn	-	533	488	508
Norderstedt	-	1.069	948	823
Pinneberg	-	219	217	220
Wedel	-	48	48	43
Flintbek	-	170	170	171
Raisdorf	-	43	33	68
Rendsburg	-	351	247	277

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

Tabelle A10: Bewilligungen 1. Förderungsweg -

**Anzahl der Mietwohnungen, für die im Berichtsjahr eine Förderung
im 1. Förderungsweg bewilligt wurde**

	abs. 1993	abs. 1994	abs. 1995	abs. 1996	Besatz 1993	auf 1994	1000 1995	Einwohner 1996
Kreise/kreisfreie Städte								
Flensburg	228	125	95	72	2,6	1,4	1,1	0,8
Kiel	217	351	431	402	0,9	1,4	1,8	1,6
Lübeck	280	342	329	314	1,3	1,6	1,5	1,5
Neumünster	178	144	77	132	2,2	1,8	0,9	1,6
kreisfreie Städte	903	962	932	920	1,4	1,5	1,5	1,5
Hzgt. Lauenburg	282	158	51	146	1,7	0,9	0,3	0,8
Pinneberg	112	137	91	115	0,4	0,5	0,3	0,4
Segeberg	175	211	80	148	0,8	0,9	0,3	0,6
Stormarn	83	97	147	16	0,4	0,5	0,7	0,1
Hamburger Umland	652	603	369	425	0,7	0,7	0,4	0,5
Plön	73	144	72	74	0,6	1,2	0,6	0,6
Rendsburg-Eckernf.	140	172	152	166	0,6	0,7	0,6	0,6
Schleswig-Flensb.	100	189	82	70	0,5	1,0	0,4	0,4
Mitte + SL	313	505	306	310	0,6	0,9	0,5	0,5
Dithmarschen	48	74	35	62	0,4	0,6	0,3	0,5
Steinburg	56	71	36	110	0,4	0,5	0,3	0,8
Planungsraum IV	104	145	71	172	0,4	0,5	0,3	0,6
Nordfriesland	70	124	106	70	0,4	0,8	0,7	0,4
Ostholstein	111	132	61	106	0,6	0,7	0,3	0,5
Seetourismusschwerp.	181	256	167	176	0,5	0,7	0,5	0,5
Schleswig-Holstein	2.153	2.471	1.845	2.003	0,8	0,9	0,7	0,7

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein, Statistisches Landesamt SH

Tabelle A11: Bewilligungen 2. und 3. Förderungsweg -

**Anzahl der Mietwohnungen, für die im Berichtsjahr eine Förderung
im 2. und 3. Förderungsweg bewilligt wurde**

Kreise/kreisfreie Städte	abs. 1993	abs. 1994	abs. 1995	abs. 1996	Besatz 1993	auf 1.000 Einw. 1994	1995	1996
Flensburg	178	99	66	36	2,0	1,1	0,8	0,4
Kiel	456	268	234	284	1,8	1,1	1,0	1,2
Lübeck	339	321	116	147	1,6	1,5	0,5	0,7
Neumünster	112	88	0	54	1,4	1,1	0,0	0,7
kreisfreie Städte	1.085	776	416	521	1,7	1,2	0,7	0,8
Hzgt. Lauenburg	182	97	25	165	1,1	0,6	0,1	1,0
Pinneberg	187	120	183	22	0,7	0,4	0,6	0,1
Segeberg	249	214	94	156	1,1	0,9	0,4	0,7
Stormarn	184	110	55	10	0,9	0,5	0,3	0,05
Hamburger Umland	802	541	357	353	0,9	0,6	0,4	0,4
Plön	194	140	82	51	1,6	1,1	0,7	0,4
Rendsburg-Eckernf.	131	219	86	209	0,5	0,9	0,3	0,8
Schleswig-Flensb.	121	190	223	88	0,7	1,0	1,2	0,5
Mitte + SL	446	549	391	348	0,8	1,0	0,7	0,6
Dithmarschen	51	26	13	16	0,4	0,2	0,1	0,1
Steinburg	102	65	29	29	0,8	0,5	0,2	0,2
Planungsraum IV	153	91	42	45	0,6	0,3	0,2	0,2
Nordfriesland	119	97	38	56	0,8	0,6	0,2	0,3
Ostholstein	80	53	39	40	0,4	0,3	0,2	0,2
Seetourismusschwerp.	199	150	77	96	0,6	0,4	0,2	0,3
Schleswig-Holstein	2.685	2.107	1.283	1.363	1,0	0,8	0,5	0,5

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein, Statistisches Landesamt SH

Tabelle A12: Auslaufende Bindungen (Prognose) -

**Anzahl der Mietohnungen, bei denen die Bindung 1998 bis 2007 enden wird
(sowohl planmäßig als auch durch Auslaufen laufender Nachwirkungsfristen; nur 1. Förderungsweg)**

Kreise/kreisfreie Städte	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	1998 -2007
Flensburg	145	541	190	114	375	196	201	134	189	330	2.415
Kiel	252	1.492	731	548	800	1.727	304	724	604	2.720	9.902
Lübeck	390	1.175	866	743	1.041	1.741	789	322	1.387	226	8.680
Neumünster	106	554	129	70	136	190	150	217	123	287	1.962
kreisfreie Städte	893	3.762	1.916	1.475	2.352	3.854	1.444	1.397	2.303	3.563	22.959
Hzgt. Lauenburg	24	115	87	52	114	260	96	121	260	365	1.494
Pinneberg	88	648	320	175	266	355	387	82	443	210	2.974
Segeberg	21	473	402	84	98	787	297	379	511	196	3.248
Stormarn	80	133	544	115	302	494	148	194	633	500	3.143
Hamburger Umland	213	1.369	1.353	426	780	1.896	928	776	1.847	1.271	10.859
Plön	203	265	68	243	329	549	67	78	67	170	2.039
Rendsburg-Eckernf.	398	362	383	300	435	433	369	183	98	159	3.120
Schleswig-Flensb.	59	154	256	44	81	69	135	321	76	131	1.326
Mitte + SL	660	781	707	587	845	1.051	571	582	241	460	6.485
Dithmarschen	0	184	158	67	203	63	80	274	268	333	1.630
Steinburg	79	360	263	90	252	423	251	154	87	127	2.086
Planungsraum IV	79	544	421	157	455	486	331	428	355	460	3.716
Nordfriesland	5	97	101	307	189	55	129	195	236	182	1.496
Ostholstein	400	266	223	318	399	391	213	271	55	298	2.834
Seetourismuswettbewerb	405	363	324	625	588	446	342	466	291	480	4.330
Schleswig-Holstein	2.250	6.819	4.721	3.270	5.020	7.733	3.616	3.649	5.037	6.234	48.349

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

noch Tabelle A12: Auslaufende Bindungen (Prognose) -

Anzahl der Wohnungen, bei denen die Bindung 1998 bis 2007 enden wird
(sowohl planmäßig als auch durch Auslaufen laufender Nachwirkungsfristen; nur 1. Förderungsweg)

Spotlight-Städte/Gemeinden	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	1998-2007
Flensburg	145	541	190	114	375	196	201	134	189	330	2.415
Kiel	252	1.492	731	548	800	1.727	304	724	604	2.720	9.902
Lübeck	390	1.175	866	743	1.041	1.741	789	322	1.387	226	8.680
Neumünster	106	554	129	70	136	190	150	217	123	287	1.962
Ahrensburg	43	3	18	20	0	196	56	0	20	48	404
Elmshorn	24	345	0	64	93	115	151	0	260	62	1.114
Norderstedt	0	38	27	0	26	28	76	60	295	2	552
Pinneberg	51	50	276	18	6	11	0	0	28	76	516
Wedel	0	190	0	0	92	4	82	42	1	1	412
Flintbek	0	41	22	0	0	6	0	27	0	0	96
Raisdorf	0	0	8	0	9	9	0	0	0	0	26
Rendsburg	174	42	129	57	262	111	108	48	6	54	991

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

Tabelle A13: Arbeitslosenquote -

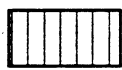
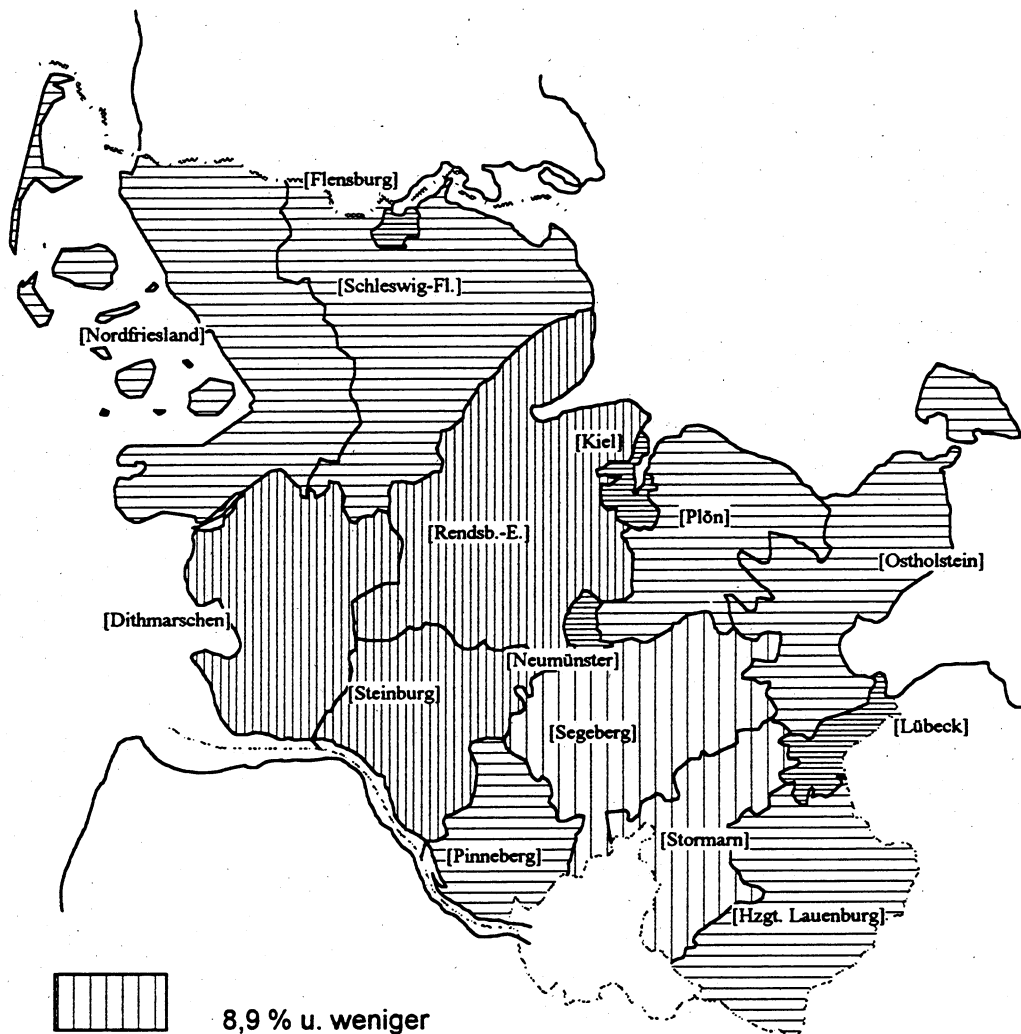
Arbeitslosenquote am 31.5. des Berichtsjahres

Kreise/ kreisfreie Städte	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	31.05.97 absolut
Flensburg	15,8	14,5	13,7	11,0	10,0	11,5	13,6	12,7	14,2	15,7	5.618
Kiel	13,5	13,0	10,6	9,9	9,6	11,0	12,6	12,6	13,0	14,5	14.785
Lübeck	13,5	12,4	11,4	10,0	9,5	11,0	12,3	12,1	13,2	14,9	13.615
Neumünster	11,1	11,5	11,8	8,5	8,5	9,5	11,1	10,7	12,4	13,7	4.915
Hzgt. Lauenburg	7,7	6,7	6,6	5,3	5,2	6,2	7,0	7,1	8,0	9,6	6.929
Pinneberg	8,4	7,1	6,1	5,1	5,5	6,3	7,2	7,7	8,5	9,4	12.023
Segeberg	6,8	6,2	6,1	4,5	4,7	5,5	6,4	6,5	7,4	8,6	9.325
Stormarn	5,9	5,3	5,6	4,4	4,2	5,0	5,7	6,0	6,6	7,6	7.117
Plön	8,9	7,9	7,5	5,9	6,2	7,0	7,5	7,7	8,0	9,2	4.534
Rendsburg-Ecker	9,2	8,8	8,7	7,2	6,8	7,6	8,6	8,4	9,1	10,3	10.815
Schleswig-Flensb.	10,3	9,2	8,8	6,7	6,6	7,2	8,3	8,0	8,5	9,7	6.924
Dithmarschen	10,2	10,2	9,7	7,0	7,1	8,2	8,6	8,7	9,5	11,0	5.575
Steinburg	9,7	8,4	7,8	6,2	6,3	7,5	8,4	8,1	8,8	10,2	5.561
Nordfriesland	9,2	8,5	7,6	6,0	5,7	6,2	7,0	7,0	7,3	9,1	5.575
Ostholstein	8,8	8,1	7,9	6,3	5,9	6,5	7,2	6,9	7,8	9,5	7.496
Schleswig-Hol.	9,7	8,9	8,3	6,8	6,6	7,6	8,6	8,6	9,3	10,6	120.807

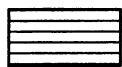
Quelle: Landesarbeitsamt Nord

Karte A13: Arbeitslosenquote 1997

Arbeitslosenquote am 31.5.1997



8,9 % u. weniger



9,0 - 9,9 %



10,0 - 12,9 %



13,0 % u. mehr

Tabelle A14: Sozialhilfebesatz -

**Empfänger von laufenden Leistungen zum Lebensunterhalt außerhalb von
Einrichtungen auf 1.000 Einwohner am 31.12. des Berichtsjahres**

Kreise/kreisfreie Städte	1994	1995	1994 abs.	1995 abs.
Flensburg	84,2	90,6	7.406	7.910
Kiel	43,2*	75,5	10661*	18.575
Lübeck	55,0	60,6	11.919	13.145
Neumünster	55,1	59,0	4.518	4.843
kreisfreie Städte	54,5	70,3	34.504	44.473
Hzgt. Lauenburg	32,7	36,9	5.502	6.282
Pinneberg	33,5	37,9	9.407	10.708
Segeberg	23,9	27,0	5.600	6.391
Stormarn	21,4	25,3	4.420	5.283
Hamburger Umland	28,0	31,9	24.929	28.664
Plön	21,7	27,7	2.708	3.474
Rendsburg-Eckernf.	27,7	32,5	7.081	8.398
Schleswig-Flensb.	30,1	27,8	5.600	5.221
Mitte + SL	27,2	29,9	15.389	17.093
Dithmarschen	31,0	35,9	4.123	4.785
Steinburg	28,7	35,0	3.792	4.664
Planungsraum IV	29,9	35,4	7.915	9.449
Nordfriesland	27,5	32,6	4.334	5.189
Ostholstein	29,2	32,9	5.740	6.496
Seetourismusschwerp.	28,5	32,8	10.074	11.685
Schleswig-Holstein	34,3	40,9	92.881	111.364

* Statistisch nicht alle Empfänger erfaßt

Quelle: Statistisches Landesamt SH

Karte A14: Sozialhilfebesatz 1995

Empfänger von laufenden Leistungen zum Lebensunterhalt
außerhalb von Einrichtungen auf 1.000 Einwohner am 31.12.1995

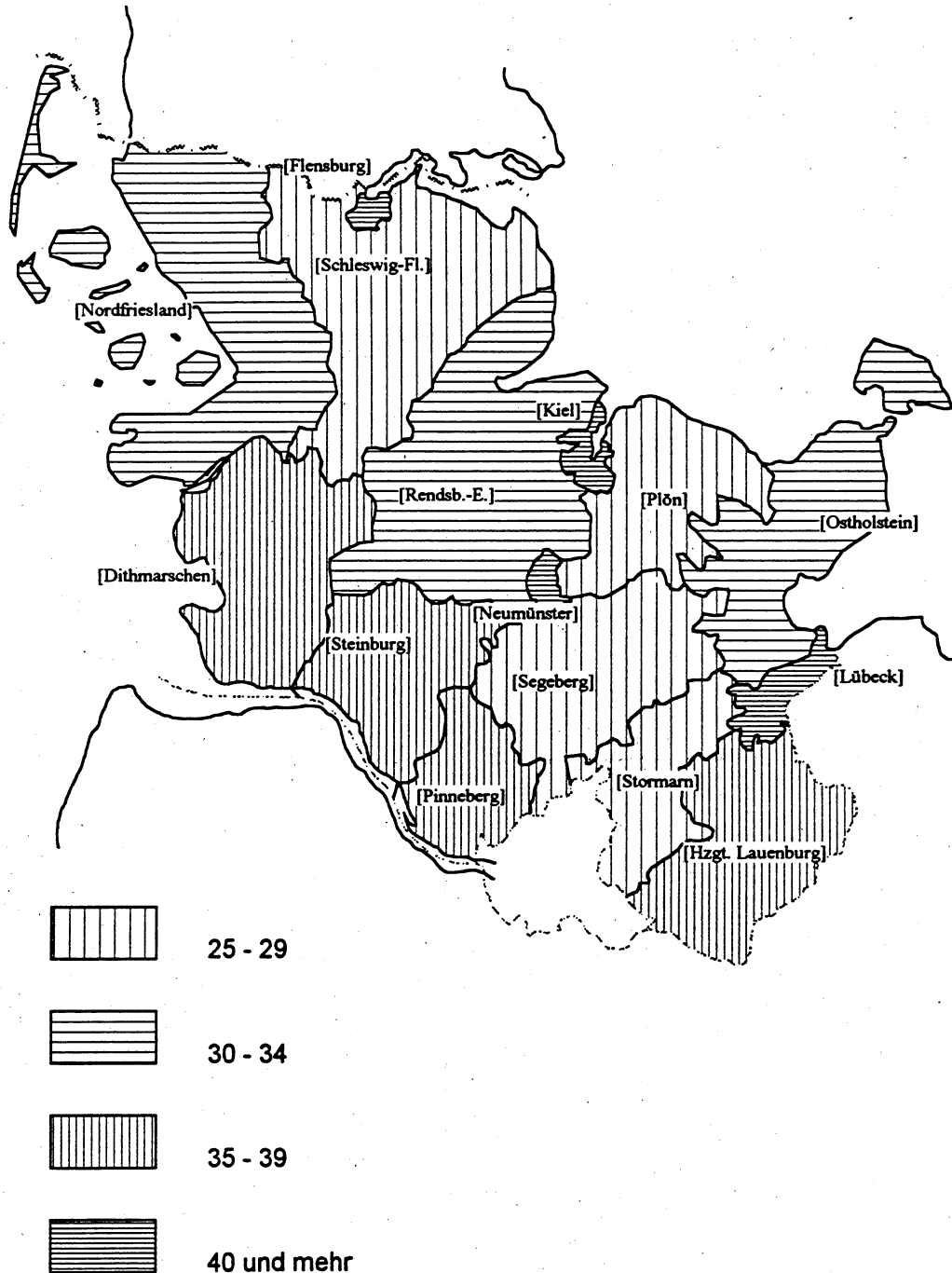


Tabelle B1: Kommunale Belegrechte -

Anzahl der Wohnungen mit kommunalem Belegrecht in ausgewählten Städten und Gemeinden des Berichtjahres

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Flensburg	-	-	-	-	-	-	657
Kiel	ca. 9.000	-	-	-	-	ca. 11.000	ca. 11.000
Lübeck	-	-	-	-	-	9.845	9.888
Ahrensburg	-	-	-	212	297	352	357
Elmshorn	-	-	-	-	-	ca. 500	650
Pinneberg	-	-	-	14	32	24	106
Wedel	90	122	136	159	175	203	229
Flintbek	-	-	-	-	-	-	23
Raisdorf	33	33	33	33	66	66	164 (2)
Rendsburg	112	128	136	87	136	140	145

Tabelle B2: Wohnberechtigungsbescheinigungen -

ausgegebene Wohnberechtigungsbescheinigungen auf 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in ausgewählten Städten und Gemeinden 1)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Flensburg	8,3	10,7	13,2	13,2	16,6	15,1	13,5
Kiel	16,3	15,0	14,5	14,4	14,6	16,9	17,0
Lübeck	-	-	-	-	-	22,0	20,4
Neumünster	-	-	-	-	-	10,8	7,4
Ahrensburg	-	-	-	9,1	7,4	6,4	7,5
Elmshorn	-	-	-	-	15,0	13,7	13,6
Flintbek	-	-	-	-	-	4,7	9,1
Norderstedt	-	-	-	-	10,2	10,5	9,7
Pinneberg	-	-	-	9,5	11,2	15,8	12,3
Wedel	11,7	9,1	8,6	12,2	13,0	14,9	14,6
Raisdorf	-	-	4,8	6,2	10,3	6,2	11,0
Rendsburg	12,8	15,8	17,4	17,6	19,9	24,1	25,2

1) Wohnberechtigungsbescheinigungen nach § 5 WoBindG sowie (soweit festzustellen) nach § 88a u. § 88d II. WoBauG

2) incl. 70 Seniorenwohnungen

Quelle: Angaben der Städte und Gemeinden, Statistisches Landesamt SH

Tabelle B3: Wohnungssuchende Haushalte (Gemeindeebene) -

**Wohnungssuchende Haushalte auf 1.000 Einwohner am 31.12 des Berichtsjahres
in ausgewählten Städten und Gemeinden**

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 abs.
Kiel	11,7	11,4	11,8	11,1	13,1	13,3	11,7	2.855
Lübeck	-	18,4	19,0	17,5	14,7	13,3	10,3	2.231
Neumünster	12,1	16,0	23,0	23,1	23,3	21,8	18,7	1.531
Ahrensburg	-	-	-	18,4	20,3	14,9	13,3	380
Elmshorn	-	-	-	-	-	12,9	12,2	574
Norderstedt	-	-	-	-	-	19,4	24,6	1.723
Pinneberg	-	-	-	8,8	16,8	21,0	14,6	570
Wedel	14,9	20,0	25,0	26,1	24,6	24,1	26,9	861
Flintbek	-	-	-	-	-	7,1	13,5	89
Raisdorf	16,1	12,6	17,4	16,1	30,8	29,0	14,8	107
Rendsburg	26,0	23,8	11,8	13,8	13,0	13,8	10,0	307

Quelle: Angaben der Städte und Gemeinden, Statistisches Landesamt SH

Tabelle B4: Wohnungssuchende Einpersonenhaushalte -

Zahl der wohnungssuchenden Einpersonenhaushalte auf 1.000 Einwohner
am 31.12. des Berichtsjahres in ausgewählten Städten

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 abs.
Kiel	5,1	5,0	5,2	5,4	6,2	5,7	5,2	1271
Lübeck	-	-	-	-	-	6,2	4,7	1020
Neumünster	4,3	5,3	8,9	9,7	9,9	8,7	8,4	690
Ahrensburg	-	-	-	7,6	8,3	6,5	-	-
Elmshorn	-	-	-	-	-	4,1	4,6	215
Norderstedt	-	-	-	-	-	-	8,8	618
Wedel	-	-	-	-	-	8,8	10,7	342
Raisdorf	-	-	-	-	-	-	3,0	22
Rendsburg	-	-	-	-	-	7,7	5,9	181

Anteil der wohnungssuchenden Einpersonenhaushalte an den
wohnungssuchenden Haushalten insgesamt in v. H. am 31.12. des Berichtsjahres
in ausgewählten Städten

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Kiel	43,8	44,0	44,1	48,3	47,2	43,0	44,5
Lübeck	-	-	-	-	-	46,4	45,7
Neumünster	35,9	33,1	38,7	42,2	42,5	39,7	45,1
Ahrensburg	-	-	-	41,1	40,7	43,3	-
Elmshorn	-	-	-	-	-	31,8	37,5
Norderstedt	-	-	-	-	-	-	35,9
Wedel	-	-	-	-	-	36,5	39,7
Raisdorf	-	-	-	-	-	-	20,6
Rendsburg	-	-	-	-	-	55,6	59,0

Quelle: Angaben der Städte, Statistisches Landesamt SH

Tabelle B5: Wohnungssuchende Alleinerziehende -

**Zahl der wohnungssuchenden Haushalte mit alleinerziehenden Elternteil
auf 1.000 Einwohner am 31.12. des Berichtsjahres in ausgewählten Städten**

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 abs.
Kiel	-	1,1 1)	0,6 1)	-	-	-	1,7	424
Lübeck	-	-	-	-	-	2,1 2)	1,8	392
Neumünster	1,1	1,6	2,7	2,6	3,0	3,0	2,4	199
Ahrensburg	-	-	-	1,7	1,2	1,9	-	-
Wedel	-	-	-	-	-	3,5 3)	4,2	135
Raisdorf	-	-	-	-	-	-	1,0	7
Rendsburg	-	-	-	-	-	-	1,8 4)	56

**Anteil der wohnungssuchenden Haushalte mit alleinerziehenden Elternteil
an den wohnungssuchenden Haushalten insgesamt in v. H. am 31.12. des Berichtsjahres
in ausgewählten Städten**

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Kiel	-	9,2 1)	4,9 1)	-	-	-	14,9
Lübeck	-	-	-	-	-	16,0 2)	17,6
Neumünster	9,1	10,1	11,6	11,4	13,0	13,7	13,0
Ahrensburg	-	-	-	9,1	6,1	12,5	-
Wedel	-	-	-	-	-	14,5 3)	15,7
Raisdorf	-	-	-	-	-	-	6,5
Rendsburg	-	-	-	-	-	-	18,2 4)

1) Juli des Jahres

2) zum 1.1.96

3) zum 1.2.96

4) Juni 1997

Quelle: Angaben der Städte, Statistisches Landesamt SH

Tabelle B6: Wohnungssuchende kinderreiche Familien -

Zahl der wohnungssuchenden Haushalte mit 5 und mehr Personen auf 1.000 Einwohner am 31.12. des Berichtsjahres in ausgewählten Städten

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 abs.
Kiel	0,8	1,0	0,8	0,6	0,9	1,0 1)	0,4	92
Lübeck	-	-	-	-	-	0,8 2)	0,7	160
Neumünster	0,7	0,9	1,3	1,6	1,7	1,7	1,3	104
Ahrensburg	-	-	-	3,9	4,3	3,5 4)	-	-
Elmshorn	-	-	-	-	-	3,8 4)	4,2 4)	196
Norderstedt	-	-	-	-	-	-	1,9	135
Wedel	-	-	-	-	-	2,5 3)	2,5	81
Raisdorf	-	-	-	-	-	-	0,4	3
Rendsburg	-	-	-	-	-	1,6	1,3	40

Anteil der wohnungssuchenden Haushalte mit 5 und mehr Personen an den wohnungssuchenden Haushalten insgesamt in v. H. am 31.12. des Berichtsjahres in ausgewählten Städten

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Kiel	7,0	8,7	6,7	5,7	7,0	7,7 1)	3,2
Lübeck	-	-	-	-	-	6,0 2)	7,2
Neumünster	5,9	5,7	5,7	7,1	7,5	7,7	6,8
Ahrensburg	-	-	-	21,2	21,3	23,3 4)	
Elmshorn	-	-	-	-	-	29,4 4)	34,1 4)
Norderstedt	-	-	-	-	-	-	7,8
Wedel	-	-	-	-	-	10,5 3)	9,4
Raisdorf	-	-	-	-	-	-	2,8
Rendsburg	-	-	-	-	-	11,7	13,0

1) Juli des Jahres 2) zum 1.1.96

3) zum 1.2.96 4) 4 und mehr Personen

Quelle: Angaben der Städte, Statistisches Landesamt SH

Tabelle B7: Wohnungssuchende Jüngsthaushalte -

Zahl der wohnungssuchenden Antragsteller im Alter von 18 bis 20 Jahren auf 1.000 Einwohner am 31.12. des Berichtsjahres in ausgewählten Städten

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Kiel	0,0	0,0	0,2	0,4	0,8	0,9	k. A.
Lübeck	-	-	-	-	-	0,5	k. A.
Wedel	-	-	-	-	-	0,8	k. A.

Quelle: Angaben der Städte, Statistisches Landesamt SH

Tabelle B8: Wohnungssuchende Seniorenhaushalte -

Zahl der wohnungssuchenden Antragsteller älter als 60 Jahre auf 1.000 Einwohner am 31.12. des Berichtsjahres in ausgewählten Städten

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 abs.
Kiel	1,4	1,3	1,2	1,2	1,3	1,3 1)	1,0	240
Lübeck	-	-	-	-	-	1,1 2)	0,9	189
Neumünster 3)	0,7	0,8	1,0	0,9	0,8	1,0	-	-
Elmshorn	-	-	-	-	-	-	0,3	15
Wedel	-	-	-	-	-	1,8 4)	2,1	68
Raisdorf	-	-	-	-	-	-	2,2	16
Rendsburg	-	-	-	-	-	-	1,6	50

1) Juni '95

2) zum 1.1.96

3) Bewerber auf altengerechte Wohnungen

4) zum 1.2.96

Quelle: Angaben der Städte, Statistisches Landesamt SH

Tabelle B9: Wohnungssuchende Obdachlose -

Wohnungssuchende obdachlose Haushalte am 31.12. des Berichtsjahres
in ausgewählten Städten und Gemeinden

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Kiel	-	748 2)	1.304 2)	1.257 2)	1.250 2)	631 2)	300 1)
Lübeck	-	-	-	-	-	233	305
Neumünster	3	3	11	13	12	16	7 1)
Ahrensburg	-	-	-	15	12	10	35
Elmshorn	-	-	-	-	-	202	210
Norderstedt	-	-	-	-	-	30 1)	31 1)
Pinneberg	-	-	-	-	-	-	215 1)
Wedel 1)	33	45	58	73	84	88	84
Raisdorf 1)	-	-	14	26	34	30	33 1)
Rendsburg 1)	-	-	-	-	-	18	5 1)

1) Die hier nur vorliegende Zahl der obdachlosen Personen ist mit dem Faktor 0,5 in Haushalte umgerechnet

2) zum 1.3 des Folgejahres

Quelle: Angaben der Städte und Gemeinden

Tabelle B10: Vermittelte Wohnungen -

Vom zuständige Amt an Wohnungssuchende vermittelte Wohnungen auf 1.000
Einwohner im Berichtsjahr in ausgewählten Städten

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996 abs.
Kiel	2,6	3,0	3,3	5,1	5,0	6,0	6,2	1.505
Lübeck	-	-	-	-	-	ca. 6,0	3,4	743
Ahrensburg	-	-	-	1,0	3,5	2,4	1,1	31
Elmshorn	-	-	-	-	-	3,7	3,3	154
Flintbek	-	-	-	-	-	2,1	2,7	18
Norderstedt	-	-	-	-	-	1,4	ca. 1,4	ca. 100
Pinneberg	-	-	0,5	0,8	2,1	1,3	1,5	58
Wedel	1,9	1,5	0,8	1,4	1,3	2,3	2,2	71
Raisdorf	-	-	-	-	-	-	6,2	45
Rendsburg	3,0	3,1	3,5	2,8	4,4	4,5	4,7	145

Quelle: Angaben der Städte, Statistisches Landesamt SH

Tabelle C1: Mieterfluktuation

**Mieterwechsel auf 100 Wohnungen
des Wohnungsbestandes ausgewählter
ASHW-Mitgliedsunternehmen
im Berichtsjahr**

Kreise/ kreisfreie Städte	1996
Flensburg	12,9
Kiel	10,1
Lübeck	9,2
Neumünster	12,9
kreisfreie Städte	10,6
Hzgt. Lauenburg	12,2
Pinneberg	10,3
Segeberg	9,9
Stormarn	9,4
Hamburger Umland	10,5
Plön	7,4
Rendsburg-Eckernf.	6,1
Schleswig-Flensb.	14,9
Mitte + SL	8,1
Dithmarschen	6,2
Steinburg	12,9
Planungsraum IV	9,3
Nordfriesland	16,2
Ostholstein	11,9
Seetourismusschwerp.	12,3
Schleswig-Holstein	10,4

Quelle: ASHW, Statistisches Landesamt SH

**Tabelle C2: Wohnungsleerstand
(ASHW) -**

**Leerstehende Wohnungen (nicht baubedingt)
auf 1.000 Wohnungen des Wohnungs-
bestandes der ASHW-Mitglieds-
unternehmen am 31.12. des Berichtsjahres**

Kreise/ kreisfreie Städte	1996
Flensburg	14,4
Kiel	6,1
Lübeck	3,2
Neumünster	3,7
kreisfreie Städte	6,2
Hzgt. Lauenburg	1,8
Pinneberg	1,3
Segeberg	2,9
Stormarn	0,2
Hamburger Umland	1,6
Plön	1,6
Rendsburg-Eckernf.	2,4
Schleswig-Flensb.	17,2
Mitte + SL	4,9
Dithmarschen	4,9
Steinburg	1,0
Planungsraum IV	3,3
Nordfriesland	1,4
Ostholstein	1,0
Seetourismusschwerp.	1,0
Schleswig-Holstein	4,9

Quelle: ASHW

**Tabelle C3: Nettokaltmiete -
(ASHW) -**

**Durchschnittliche Nettokaltmiete
je qm Wohnungsfläche der ASHW-
Mitgliedsunternehmen am 31.12.
des Berichtsjahres**

Kreise/ kreisfreie Städte	1996
Flensburg	7,58
Kiel	7,98
Lübeck	7,73
Neumünster	7,58
kreisfreie Städte	7,76
Hzgt. Lauenburg	7,96
Pinneberg	8,09
Segeberg	8,32
Stormarn	8,14
Hamburger Umland	8,13
Plön	8,46
Rendsburg-Eckernf.	8,26
Schleswig-Flensb.	7,21
Mitte + SL	8,12
Dithmarschen	7,40
Steinburg	8,24
Planungsraum IV	7,79
Nordfriesland	7,63
Ostholstein	7,85
Seetourismusschwerp.	7,82
Schleswig-Holstein	7,90

Quelle: ASHW

Anhang 2:

1. Mietspiegeltabellen

- Kiel 1992 (Geographisches Institut CAU, Kiel)
- Kiel 1994 (Geographisches Institut CAU, Kiel)
- Kiel 1996 (GEWOS, Hamburg)
- Lübeck 1993
- Lübeck 1995

2. Mietenübersichten RDM

Lage	Größe	Ohne Bad und/oder ohne Zentral- heizung	Baualter: vor 1976						Baualter: 1976 bis März 1992					
			Küche normal			Küche gut			Küche normal			Küche gut		
			Bad normal	Bad gut	Bad normal	Bad normal	Bad gut	Bad gut	Bad normal	Bad gut	Bad normal	Bad normal	Bad gut	Bad gut
Einfache Lage	25 - ≤45 m ²	7,34 4,66-10,02	8,85 6,64-11,06	9,26 * 7,02-11,50	10,16 7,56-12,76	10,25 * 7,77-12,73	10,78 * 9,07-12,49	11,22 * 9,44-13,00	10,23 * 8,61-11,85	10,78 * 9,07-12,49	11,22 * 9,44-13,00	11,77 * 9,91-13,63	10,78 * 9,07-12,49	11,22 * 9,44-13,00
	>45 - ≤60 m ²	6,09 4,28-7,90	8,45 6,50-10,40	8,41 5,92-10,90	8,65 5,54-11,76	9,76 6,06-13,46	9,95 * 8,37-11,53	10,30 * 8,67-11,93	9,39 * 7,90-10,88	9,95 * 8,37-11,53	10,30 * 8,67-11,93	10,94 * 9,21-12,67	9,95 * 8,37-11,53	10,30 * 8,67-11,93
	>60 - ≤75 m ²	5,46 * 3,73-7,19	7,18 5,76-8,60	7,92 4,50-11,34	8,24 * 6,25-10,23	8,79 * 6,67-10,91	9,32 * 7,84-10,80	9,76 * 8,21-11,31	8,77 * 7,38-10,16	9,32 * 7,84-10,80	9,76 * 8,21-11,31	10,31 * 8,68-11,94	9,32 * 7,84-10,80	9,76 * 8,21-11,31
	>75 m ²	4,91 * 3,36-6,46	7,13 5,06-9,20	7,06 4,76-9,36	7,69 * 5,83-9,55	8,24 * 6,25-10,23	8,77 * 7,38-10,16	9,21 * 7,75-10,67	8,22 * 6,92-9,52	8,77 * 7,38-10,16	9,21 * 7,75-10,67	9,76 * 8,21-11,31	8,77 * 7,38-10,16	9,21 * 7,75-10,67
Normale bis gute Lage	25 - ≤45 m ²	7,06 4,68-9,44	9,35 7,10-11,60	9,96 7,39-12,53	9,79 6,63-12,95	11,70 8,18-15,22	11,24 * 9,46-13,02	11,68 * 9,83-13,53	10,69 * 9,00-12,38	11,24 * 9,46-13,02	11,68 * 9,83-13,53	12,23 * 10,29-14,17	11,24 * 9,46-13,02	11,68 * 9,83-13,53
	>45 - ≤60 m ²	6,03 4,26-7,80	8,08 6,39-9,77	8,54 6,61-10,47	9,35 6,88-11,82	9,82 7,33-12,31	10,27 * 8,64-11,90	10,71 * 9,01-12,41	9,72 * 8,18-11,26	10,27 * 8,64-11,90	10,71 * 9,01-12,41	11,57 9,55-13,59	10,27 * 8,64-11,90	10,71 * 9,01-12,41
	>60 - ≤75 m ²	5,82 * 3,98-7,66	7,64 6,11-9,17	7,57 5,76-9,38	8,25 5,96-10,54	9,08 7,23-10,93	9,68 * 8,15-11,21	10,12 * 8,52-11,72	9,13 * 7,68-10,58	9,68 * 8,15-11,21	10,12 * 8,52-11,72	10,30 8,68-11,92	9,68 * 8,15-11,21	10,12 * 8,52-11,72
	>75 m ²	5,26 * 3,59-6,93	7,25 5,72-8,78	7,91 5,96-9,86	7,98 6,20-9,76	9,31 6,86-11,76	9,12 * 7,68-10,56	9,56 * 8,05-11,07	8,57 * 7,21-9,93	9,12 * 7,68-10,56	9,56 * 8,05-11,07	10,36 8,86-11,86	9,12 * 7,68-10,56	9,56 * 8,05-11,07

* Fallzahl unter 15; Mittelwert durch Regression auf Basis der Tabellenmerkmale berechnet; Spalten entsprechen den durchschnittlichen prozentualen Abweichungen des übergeordneten Merkmals (Ohne Bad und/oder ohne Zentralheizung, Baualtersklasse)

Tab. 14: Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel (Stand März 1992)

Tabelle 21: Mietspiegel der L¹ testhauptstadt Kiel 1994 (Stand 3/94, Mit vert, 2/3-Spanne, Feldbesetzung)

Lage	Größe	Einfache Ausstattung ¹⁾	Baualter vor 1976 und normale Beschaffenheit				Baualter vor 1976 und gute Beschaffenheit				Baualter 1976 bis März 1994
			Küche normal		Küche gut		Küche normal		Küche gut		
			Bad normal	Bad gut	Bad normal	Bad gut	Bad normal	Bad gut	Bad normal	Bad gut	
Einfache Lage		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	≥ 25 - ≤ 45 m²	8,34 7,05-10,70 15	9,10 7,51-10,44 23	9,26 8,27-10,80 18	11,35 10,00-12,84 7	9,40 8,17-10,62 10	10,20 6,70-11,56 12	9,67 7,94-11,61 10	10,50 8,33-12,26 5	11,63 10,44-13,25 13	—
	> 45 - ≤ 60 m²	7,44 5,43-9,31 33	8,66 6,98-10,42 24	9,41 7,05-11,10 34		10,54 8,59-12,45 10	9,51 7,60-11,12 16	9,21 7,05-10,99 17	10,15 8,51-11,73 6	10,61 7,55-13,26 26	12,75 10,96-13,67 8
	> 60 - ≤ 75 m²	6,39 4,96-7,63 7	7,95 6,41-9,30 22	8,55 7,26-9,98 19	7,43 5,10-8,15 6	8,56 6,83-10,53 22	8,50 7,02-10,07 13	8,56 6,16-10,01 12		10,30 8,18-12,77 15	13,59 10,70-15,99 5
	> 75 m²		7,77 6,21-9,47 23	8,22 6,57-9,81 22	8,01 6,77-9,07 8	8,31 6,73-9,55 17	7,86 6,41-9,25 10	8,05 7,28-8,81 17		8,74 6,20-11,37 12	9,56 8,55-10,55 6
Normale bis gute Lage	≥ 25 - ≤ 45 m²	7,69 6,09-9,07 19	9,61 8,04-11,08 25	9,77 8,07-11,97 26	11,09 9,84-12,40 13	11,87 9,68-13,60 22	9,66 7,15-11,44 16	10,46 8,27-12,73 20	11,55 8,25-15,16 5	12,39 9,50-15,10 18	12,58 11,65-13,99 8
	> 45 - ≤ 60 m²	6,92 5,01-8,27 22	8,41 6,26-10,48 67	9,29 7,55-11,17 42	9,10 7,81-10,60 9	10,45 7,92-13,54 32	8,83 6,96-10,64 31	9,16 7,18-11,23 37	9,48 7,99-10,58 10	10,66 7,96-13,22 27	12,30 9,82-14,05 28
	> 60 - ≤ 75 m²	6,32 5,45-7,49 10	8,38 6,87-10,56 36	8,47 7,19-10,00 33	8,89 8,23-9,63 7	9,89 7,33-12,14 26	7,89 6,18-9,39 49	9,82 7,72-11,61 32	9,35 7,69-10,87 7	10,13 8,30-11,79 23	10,64 9,74-11,82 37
	> 75 m²	6,77 5,34-8,17 7	7,16 6,12-8,14 29	8,30 7,08-9,74 25	7,81 6,54-8,97 12	9,48 7,31-11,84 29	7,81 6,35-9,29 80	8,34 6,64-10,23 46	9,30 7,31-11,41 9	9,58 7,60-12,23 53	10,62 8,61-12,06 27

¹⁾ Ohne Bad und/oder ohne Zentralheizung und/oder ohne WC und/oder WC außerhalb der Wohnung

Anmerkung:

- Felder mit kursiver Schrift (Fallzahl ≥ 5 und < 10) haben nur eine bedingte Aussagekraft.
- Bei weißen Feldern ist keine Mittelwertangabe möglich, da Felder mit < 5 Werten zu schwach besetzt sind.

Mietspiegel Kiel 1996

Nettokaltmiete (Mittelwert)
(in DM/m² und Monat)

Lage	Größe	Baualter vor 1976			Baualter 1976 bis 1988	Baualter 1989 bis Jan. 1996
		Küche und Bad normal	Küche oder Bad gut	Küche und Bad gut		
einfach	25 m² bis unter 45 m²	10,14	10,57	11,68		16,04
	45 m² bis unter 60 m²	8,82	9,67	9,99		14,17
	60 m² bis unter 80 m²	8,55	8,64	10,61	9,83	14,10
	über 80 m²	7,90	8,58	8,81	10,22	
normal bis gut	25 m² bis unter 45 m²	9,97	10,24	13,50		
	45 m² bis unter 60 m²	8,49	9,86	12,00	13,09	15,06
	60 m² bis unter 80 m²	8,27	8,76	10,20	11,78	14,15
	über 80 m²	8,02	9,01	9,01	11,28	14,20
	Feldbesetzung unter 10					
	Feldbesetzung 10 bis unter 20					

© GEWOS

Mietspiegel Kiel 1996

2/3 Spannen
(in DM/m² und Monat)

Lage	Größe	Baualter vor 1976			Baualter 1976 bis 1988	Baualter 1989 bis Jan. 1996
		Küche und Bad normal	Küche oder Bad gut	Küche und Bad gut		
einfach	25 m² bis unter 45 m²	7,61 - 12,54	9,02 - 13,39	9,91 - 12,49		12,50 - 18,41
	45 m² bis unter 60 m²	7,09 - 10,79	8,09 - 11,44	7,49 - 11,99		11,80 - 18,21
	60 m² bis unter 80 m²	7,14 - 10,00	7,16 - 10,50	8,87 - 12,24	8,03 - 11,75	12,82 - 15,49
	über 80 m²	6,60 - 9,50	6,56 - 10,91	7,71 - 10,01	9,20 - 11,28	
normal bis gut	25 m² bis unter 45 m²	7,37 - 12,46	7,80 - 12,84	12,33 - 14,71		
	45 m² bis unter 60 m²	6,56 - 10,64	7,79 - 12,63	9,92 - 14,23	11,67 - 14,79	12,54 - 16,79
	60 m² bis unter 80 m²	6,70 - 9,85	7,19 - 10,51	8,00 - 12,50	10,61 - 13,13	12,42 - 15,95
	über 80 m²	6,08 - 9,81	7,25 - 10,82	6,76 - 11,72	10,18 - 12,25	13,17 - 15,34

Feldbesetzung unter 10

Feldbesetzung 10 bis unter 20

Mietspiegeltabelle

Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage
Stichtag: 01.05.1992

Baujahr											
Neubau											
1949-1957											
1958-1968											
1969-1978											
ab 1979											
Bad und SH											
Sonstige											
F											
G											
H											
I											
12,49 *											
9,07-14,24											
10,52											
8,10-12,40											
10,00											
8,50-11,55											
9,47 *											
7,50-12,00											

Baujahr											
Altbau											
bis 1918											
1919-1948											
Bad und SH											
Sonstige											
A											
B											
C											
D											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87-10,00											
7,77											
5,41-10,31											
6,06 *											
3,36-10,00											
7,12											
5,25-9,34											
7,06											
5,24-8,55											
7,42											
6,35-8,55											
5,38-8,79											
6,08-9,52											
7,34											
6,59											
5,85-8,37											
6,02-9,11											
7,37											
6,21-9,62											
7,93											
4,92-8,67											
6,66											
5,85-8,37											
6,52-9,38											
8,00											
7,00-10,61											
9,14											
8,09-12,65											
9,86											
7,67											
5,87											

Erläuterungen zur Tabelle:

* diese Felder haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft.
Beträge in DM/m²; SH = Sammelheizung; Sonstige = s. Seite 11
Oberer Wert: Mittelwert (Median); untere Werte: Preisspannen (2/3-Werte)

Anwendung

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach dem Mietspiegel zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:
Das für Ihre Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen. Größe, Ausstattung und auch Baualtersklasse der Wohnung werden Sie kennen oder feststellen können. Aus diesen drei Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können.

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor.

Da die Tabellenwerte von einer mittleren Wohnlage ausgehen, müssen Sie anhand der Wohnlagenkarten - ggf. in Verbindung mit dem Wohnlagenverzeichnis, welches im Anhang 4 abgedruckt ist - die Wohnlage für Ihre Wohnung bestimmen. Bei einer abweichenden Wohnlageneinstufung sind vom Tabellenmittelwert folgende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

gute Wohnlage: Zuschlag 0,40 DM/m²
einfache Wohnlage: Abschlag 0,35 DM/m²

Bitte beachten Sie hierzu auch die im Anhang 1 abgedruckte Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete!

Mietspigeltabelle

Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage

Stichtag: 01.11.1994

Altbau					Neubau				
Baujahr	bis 1918			1919-1948		1949-1957	1958-1968	1969-1978	1979-31.10.1993
	Wohnungs- größe	Bad und SH	Bad oder SH	Bad und SH	Bad oder SH				
		A	B	C	D	E	F	G	H
25 bis unter 40 qm	1	10,72 7,34-13,67		9,63 8,23-12,56	8,08** 3,50-11,35	10,94* 7,33 - 14,36	10,30 8,85-12,94	11,84* 6,94-18,13	17,68** 13,90-20,86
40 bis unter 65 qm	2	9,09 7,55-11,00	7,91*	8,81 7,12-10,81	7,15 5,10-9,07	9,52 7,71-13,30	9,13 7,56-10,50	10,23 9,02-12,17	12,56 10,49-14,56
65 bis unter 90 qm	3	8,70 6,57-10,32	6,95 5,02-8,11	8,33 6,46-10,49	6,84** 4,36-9,00	8,76 6,54-10,74	9,01 7,43-11,17	9,60 8,14-11,00	11,32 9,41-13,64
90 qm und mehr	4	7,91 5,69-10,00	7,37** 5,06-9,20	8,95 5,83-10,33			10,77** 7,58-13,03	10,25 9,72-12,09	10,24* 8,63-14,26

Erläuterungen zur Tabelle:

- * diese Felder haben wegen der geringen Zahl erhobener Mietwerte (zwischen 10-14) nur bedingte Aussagekraft.
- ** Hier liegen weniger als 10 Mietwerte vor.

Beträge in DM/m² monatlich; SH = Sammelheizung

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

Anwendung

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach dem Mietspiegel zu ermitteln, ist wie folgt vorzugehen:

Um das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels zu finden, sind die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle zu vergleichen. Größe, Ausstattung und auch Baualtersklasse der Wohnung werden bekannt oder feststellbar sein. Aus diesen drei Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Feld, aus dem die in Frage kommenden Werte abgelesen werden können.

Zu - und Abschläge

Die Tabellenwerte des Mietspiegels gehen von einer mittleren Wohnlage (2) aus. Die Einordnung der Wohnung ist anhand der Wohnlagenbeschreibung (Seite 11 bis 13), gegebenenfalls in Verbindung mit dem Wohnlagenverzeichnis (Anhang 4), zu bestimmen. Bei einer abweichenden Wohnlageneinstufung sind vor Tabellenmittelwert folgende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

Gute Wohnlage (3): + 0,40 DM/m²

Einfache Wohnlage (1): - 0,45 DM/m²

Für Substandardwohnungen (Seite 13) in den Baualtersklassen b 1948 ist folgender Abschlag auf die Werte in Spalte B und D vorzunehmen:

Substandardwohnung (ohne Bad und ohne SH) - 0,50 DM/m²

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor.

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor.

2. Mietenübersichten RDM

Neuvermietungspreise nach RDM netto kalt für WE ca. 70 m²

Kommune	Altbau			Neubau			Neubau / Erstbezug	
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	mittel	gut
Flensburg	leer	9,00	11,00	leer	9,00	11,00	11,00	13,00
Kiel	9,10	11,85	13,45	9,50	12,55	13,95	14,80	16,15
Lübeck	9,00	12,50	15,00	10,00	13,50	15,00	16,00	17,00
Lübecker Bucht	10,00	12,00	13,00	11,00	13,00	15,00	16,00	19,00
Neumünster	6,00	10,00	13,00	6,00	10,00	13,00	13,00	15,00
Norderstedt	10,00	13,00	15,00	10,00	13,00	15,00	17,00	19,00

	Altbau			Neubau			Neubau / Erstbezug	
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	mittel	gut
Flensburg	leer	9,00	11,00	leer	9,00	10,00	10,50	11,00
Kiel	9,50	12,00	13,50	10,00	12,50	14,50	14,00	15,50
Lübeck	8,00	12,00	14,00	9,00	13,00	14,50	15,00	16,00
Lübecker Bucht	9,00	11,00	13,00	12,00	13,00	14,00	14,00	19,50
Neumünster	6,00	9,00	11,00	6,00	9,00	11,00	11,00	13,00
Norderstedt	10,00	12,00	14,00	10,00	12,00	14,00	15,00	17,00

	Altbau			Neubau			Neubau / Erstbezug	
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	mittel	gut
Flensburg	leer	0,0	0,0	leer	0,0	-9,1	-4,6	-15,4
Kiel	4,4	1,3	0,4	5,3	-0,4	3,9	-5,4	-4,0
Lübeck	-11,1	-4,0	-6,7	-10,0	-3,7	-3,3	-6,3	-5,9
Lübecker Bucht	-10,0	-8,3	0,0	9,1	0,0	-6,7	-12,5	2,6
Neumünster	0,0	-10,0	-15,4	0,0	-10,0	-15,4	-15,4	-13,3
Norderstedt	0,0	-7,7	-6,7	0,0	-7,7	-6,7	-11,8	-10,5

Quelle: Ring Deutscher Makler

**Checkliste Auswertung für das Kontingent 1997** Stand 05.01.1998

Anzahl Bauvorhaben: 38

Anzahl WE : 1.105

	erfüllt	nicht er	Notiz
1. Förderungsvoraussetzungen			
1.1 Städtebauliche Förderungsvoraussetzungen			
1.1(1) Wohngebäude hat ≤ 4 Vollgeschosse	38	0	
1.1(2,3) optimale städtebauliche Dichte (GFZ gem. BauNVO)	38	0	
1.1(4) gute Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen	38	0	
gute Erreichbarkeit Spiel-, Frei-, Naherholungsflächen	38	0	
gute Erreichbarkeit Öffentlicher Personennahverkehr	38	0	
1.2 Technische und ökologische Förderungsvoraussetzungen			
1.2(1) Verzicht auf Ausschreibung bei Bauvorhaben mit < 9 WE	9	1	
1.2(2) alle Individualräume sind $> 10 \text{ m}^2$	27	11	
wenn $8 - 10 \text{ m}^2$, Zusammenlegung möglich	8	1	
Umbau, deshalb z.T. $< 10 \text{ m}^2$	2	0	
1.2(3) Wohnen, Schlafen, Kochen nicht in einem Raum	38	0	
1.2(4) Alle Angaben, Möblierungen und Alternativen im Grundriß enthalten	38	0	
1.2(5) Wohnflächengrenzen eingehalten	27	11	
1.2(6) Jede Wohnung hat einen Freisitz	34	4	
Freisitze $\geq 1,40 \text{ m}$ tief, $\geq 4 \text{ m}^2$ groß	32	1	
1.2(7) Unterbringung von Kinderwagen und Fahrrädern gut erreichbar	38	0	
abschließbar	38	0	
ebenerdig	23	15	
1.2(8) elektrische Heizung ausgeschlossen	38	0	
1.2(9) elektrische Warmwasserbereitung ausgeschlossen	38	0	
separate Verbrauchserfassung für Warm-/ Kaltwasser	38	0	
Strom	38	0	
wassersparende Sanitärinstallation	38	0	
1.2(10) Ausschluß von Asbest, FCKW, teilhalogenisierte FCKW, PCB	38	0	
Grenzwerte bei Formaldehyd werden eingehalten	38	0	
bei Baustoffen mit PVC werden Alternativen ausgeschrieben	38	0	
Fenster - Recyclinggarantie wird erbracht	38	0	
Fenster - PVC ohne Blei und Cadmium	38	0	
Fenster - Minimierung der Bleifaktoren	38	0	
PVC- armes, -freies Modellvorhaben	-	-	
1.2(11) keine Verwendung von Tropenhölzern	38	0	
wenn Tropenholz, dann mit Zertifikat von FSC	-	-	
1.2(12) Nachweis der Stellfläche für getrennte Hausmüllsammlung	38	0	
gestalterische Einfügung in das Wohnumfeld	38	0	



	erfüllt	nicht erfüllt	Notiz
1.3 Sozialorientierte Förderungsvoraussetzungen			
1.3(1) Bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe	23	-	15 EH-RH
bei mehr als 80 WE: Verhältnis geförderte zu frei fin. WE ca. 1 : 2	-	2	
1.3(2) DIN 18025 T.2: barrierefrei zugängliche EG- WE	34	4	
Haus- und Wohnungseingangstürbreite > 90 cm	37	1	
1.3(3) Planungsempfehlungen für betreute Altenwohnungen beachtet	5	33	
2. Förderungsvorränge			
2.1 Städtebauliche Förderungsvorränge			
2.1(1) Gebiet mit Gefährdung einer ausreichenden Wohnraumversorgung	27	-	
städttebaul. Sanierungs- und Entwicklungsgebiet (§§ 136,165 BauGB)	3	-	
Erhaltungsgebiete (§172 BauGB)	-	-	
im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34 BauGB)	23	-	
innerörtl. Umwidmungs- o. Brachflächen o. mit städtebaul. Zielsetzung	12		
2.1(2) Reduzierung der Stellplätze pro WE auf 0,7	21	17	
2.1(3) bei > 150 WE Ideen- oder Real.wettbewerb o.städteb.Gutachterverf.	2	-	
2.2 Technische und ökologische Förderungsvorränge			
2.2(1) Verzicht auf Keller wenn Gesamtkostenreduzierung	15	19	4 vorh.
2.2(2) Geschosßwohnungsbau: NEH gem. Ress.sp. Bauen und Wohnen	16	10	
Eigenheime: NEH gem. Eigenheimzulagegesetz	8	4	
2.2(3) Art der Wärmeversorgung - 13 Fw, 10 Gas, 1 BHKW, 1 Öl, 1 Biomass	38	0	
Solarleitung vorgesehen	20	18	
2.2(4) Photovoltaik	0	38	
Windkraft	0	38	
2.2(5) Standortwahl und Ausrichtung des Gebäudes nach Sonne und Wind	34	0	4 vorh.
2.3 Sozialorientierte Förderungsvorränge			
2.3(1) Mehrfunktionsräume vorhanden (ca. 2 m² pro WE)	6	32	
2.3(2) z.T. nutzungsoffene Grundrisse vorhanden	14	24	
2.3(3) z.T. Anzahl Räume = Anzahl Bewohner + 1	4	34	
2.3(4) Mieterbeteiligung	0	38	
2.3(5) generationsübergreifendes Wohnen	0	38	
Wohnungsbau für Alleinerziehende und Frauen	4	34	
altengerechtes Wohnen	5	33	
soziale Gruppenwohnprojekte, gekoppelt mit Selbsthilfemaßnahmen	0	38	



	+	=	-
3. Gebäudeplanung			
3.1 bebaute Fläche 1.OG ohne Balkonvorsprünge m ²	20	13	5
3.2 Wohnfläche 1.OG m ²	23	12	3
3.3 Wohnfläche insgesamt m ²	23	12	3
3.4 Wohnfläche 1.OG in % zur bebauten Fläche	25	12	1
3.5 Verkehrsfläche 1.OG m ²	0	29	9
3.6 Verkehrsfläche 1.OG in % zur Wohnfläche 1.OG	0	13	25
3.7 umbauter Raum (ohne KG) m ³ (nicht ausbebaute Teile zu 1/3)	10	19	9
3.8 Ausbauverhältnis (3.7/ 3.3) m ³ / m ²	4	12	22
3.9 wärmeabgeb. Auß.wandfläche + Giebel (Außenmaße, ohne Gauben) m ²	13	12	13
3.10 wärmeabgeb. Dachfläche, bzw. Abseiten ohne Gauben m ²	4	23	11
3.11 Anzahl Gauben	2	23	3
3.12 Dachfläche in % zur Wohnfläche	2	21	15
3.13 Außenwandfläche / Wohnfläche m ²	3	18	17
3.14 Grundfläche aller Wände 1.OG m ²	3	12	23
3.15 Grundfläche aller Wände 1.OG in % zur bebauten Fläche	0	13	25
3.16 Fensterfläche ohne Gauben / Außenwandfläche m ²	5	28	5

zu 1.2(1) R 332 Ammersbek - hier nur 5, aber insgesamt 40 RH, Wobau will ausschreiben
zu 1.2(2) R 307 Ahrensburg - Planung 1996/ Wunsch BH
zu 1.2(5) R 307 Ahrensburg Planung 1996: 2-Bett-Zimmer mit 13 bzw. 14 m² werden nur noch mit 1 Person belegt, R 318 Lauenburg - Umbau, R. 345, 352, 366, 367, 368, 369 Wunsch BH für RH; R 249, 339, 344 Wunsch Bauherr
zu 1.2(6) R 327 Rendsburg - Denkmalschutz, R 227 Flensburg - innerstädt. Bereich, Mögl. Innenhof
R 318 Lauenburg, R 331 Flensburg - Umbau
zu 1.3(2) R 307 Ahrensburg - 4 EG- WE barrierefrei, kein weiterer Bedarf laut Gemeinde, R 227 Flensburg - hochwassergefährdet, R 318 Lauenburg, R 331 Flensburg - Umbau
zu 2.1(2) R 307, R 321 - 0,8 Stellplätze / WE, R 332, 319, 314, 335, 336, 341, 345, 352, 366, 367, 368, 369, 378, 379 RH: 1 Stellplatz / WE; R 324, R 334, 357 - 1 St.pl./WE Wunsch BH
zu 2.1(3) R 323 Mercator, R 336 Flensburg
R 314 Neumünster und R 332 Ammersbek - RH ohne KG, R 307 Ahrensburg -für 96 WE KG sinnvoll, R 324 Rendsburg- Vollunt. wirtsch. als Teilunterk.
zu 2.3(1) R 307 Ahrensburg - EG- WE unnutzbar, R 327 Rendsburg - TH- Aufweitung
zu 2.3(2+3) bei R 319 möglich, wenn DG ausgebaut
zu 2.2(2) R 370 6 WE als gen.übergr. WE

