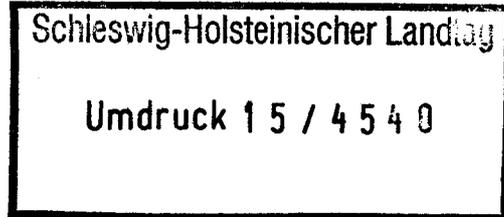


An die  
Vorsitzende  
des Innen- und Rechtsausschusses  
des Schleswig-Holsteinischen Landtages  
Frau Abg. Monika Schwalm

Innenministerium  
des Landes  
Schleswig-Holstein

24105 Kiel



Staatssekretär

Kiel, 11. Mai 2004

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

in der Anlage übersende ich den Bericht der Investitionsbank Schleswig-Holstein über die 7. Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein (2002). Die politische Stellungnahme der Landesregierung füge ich ebenfalls bei.

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2002 in Schleswig-Holstein wird durch die Investitionsbank demnächst im Internet (<http://www.ib-sh.de>) eingestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

Dr. Dietmar Lutz

Postfach 7125  
24171 Kiel  
Telefon (0431) 988-0  
Telefax (0431) 988-3003  
e-mail: [ulrich.lorenz@im.landsh.de](mailto:ulrich.lorenz@im.landsh.de)  
Internet: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)



**Politische Stellungnahme der Landesregierung zur 7. Fortschreibung des  
Wohnungsmarktbeobachtungssystems –  
Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein 2002**

**Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung 2002**

Im landesweiten Durchschnitt ist der schleswig-holsteinische Wohnungsmarkt in den letzten Jahren weiterhin überwiegend durch Entspannung gekennzeichnet. Wohnungsleerstände und Mieterfluktuation stagnieren auf durchschnittlich hohem Niveau, gleichzeitig ist die Zahl der Baufertigstellungen gesunken. Aber regional und unternehmensspezifisch differenzieren sich die Märkte weiter aus. Diese Entwicklung muss in allen Regionen sorgfältig beobachtet werden. Vor allem in der Landeshauptstadt Kiel, der Hansestadt Lübeck und in den Städten des Hamburger Umlands ist trotz mittlerweile wieder stabiler bzw. steigender Bevölkerungszahl ein nur noch geringer Wohnungszuwachs gebundener Wohnungen zu verzeichnen. Die Binnenumzugsquoten innerhalb der Städte sinken, Wohnflächenverbrauch und Wohnungsbelegung stagnieren entgegen den langfristigen Trends aufgrund geringer Spielräume bei der Einkommensentwicklung. Zusammengenommen weisen diese Frühindikatoren auf eine kommende oder bereits in Ansätzen bestehende Anspannung auf diesen Wohnungsteilmärkten hin. Trotz erheblicher Angebotsverknappungen auf dem Wohnungsmarkt kommt es noch nicht zu Überlastungserscheinungen – auch nicht auf dem Teilmarkt der einkommensschwächeren Nachfrage. Wobei dort das Phänomen der Überbelegung als latente Begleiterscheinung selbst entspannter Wohnungsmärkte nicht unterschätzt werden darf.

Der Gutachter des Wohnungsmarktbeobachtungssystems für Schleswig-Holstein kommt für diese Regionen zu dem Schluss, dass insbesondere in den preiswerten Wohnungsmarktsegmenten mittlerweile ein Zustand erreicht ist, in dem der Spielraum vorhandener Leerstände sehr schnell aufgezehrt wäre, wenn sich aufgrund wirtschaftlicher Stabilisierung und entsprechender Einkommenszuwächse Nachfragesteigerungen ergeben würden. Viele Haushalte stellen momentan Wohnerverweiterungs- oder Verbesserungswünsche, wenn nicht Haushaltsgründungen insgesamt zurück.

## **Zukünftige Wohnungspolitik in Schleswig-Holstein**

Die Wohnungswirtschaft, das Land und die Kommunen stehen vor Herausforderungen.

Die erste Herausforderung besteht im demografischen und sozialen Wandel mit in einigen Jahren spürbar rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie im Zuwachs an älterer Bevölkerung. Zunehmende Anteile der Bevölkerung werden über 65 Jahre alt sein, der Anteil der Hochbetagten wird ebenfalls steigen. Dagegen wird der Anteil der „familienfähigen“ und von daher eher an der Bildung von Wohneigentum interessierten Bevölkerungsgruppe, der heute noch bei ca. einem Viertel liegt auf unter 17% zurückgehen.

Zahl und Struktur der Haushalte sind nach wie vor wichtige Bestimmungsfaktoren der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Allein die absolute Verringerung der Zahl der Haushalte wird die städtischen Quartiere und die Marktfähigkeit der Wohnungsbestände stark beeinträchtigen. Verschärft werden die Wirkungen des demografischen Wandels durch die Pluralisierung der Lebensstile und der Konsumgewohnheiten sowie durch die Spreizung der verfügbaren Haushaltseinkommen. Die verringerte Nachfrage erhöht die Wahlmöglichkeiten der Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt. Aufgabe der Wohnungswirtschaft ist es, das Angebot anzupassen. Die Pluralisierung der Haushaltstypen und der Nachfrage erfordert zwangsläufig einen hohen Differenzierungsgrad des Angebotes nach Preis- und Qualitätsniveaus. In Zeiten des relativen Überangebots kann dies nicht durch Zubau der entsprechenden Wohneinheiten realisiert werden, sondern muss vor allem durch Modernisierung, Erneuerung und Anpassung der Bestände geschehen. Das Erfordernis von quantitativen und qualitativen Stadtumbaumaßnahmen mit Umbau, Sanierung, Rückbau und bedarfsgerechtem Neubau steigt. Die Aufgabe des Landes ist es, die Städtebau- und Wohnraumförderung noch enger miteinander verzahnt bereitzuhalten.

Regionen und Städte werden nicht gleichermaßen von schrumpfender oder stagnierender Einwohnerentwicklung betroffen sein. Es wird ausgeprägter als heute Gewinner und Verlierer geben. Unabhängig von regionalen Stadtumland-Problematiken wird es in Schleswig-Holstein ein deutliches Nord-Süd- sowie West-Ost-Gefälle geben. Es besteht bei zunehmender Stadt-Umland-Wanderung zunehmend die Gefahr

der Entsolidarisierung. Durch zunehmende Konkurrenz im regionalen und kommunalen Bereich zugunsten kurzfristiger Erfolge, werden langfristig anzusetzende Strategien und Interessenbündelungen vernachlässigt. Eine geordnete und konzentrierte Siedlungsentwicklung im Rahmen der landesplanerischen Vorgaben, Kooperation und verbindliche Vereinbarungen der Kommunen im Rahmen von Stadtumlandkonzeptionen bzw. Gebietsentwicklungsplanungen können negativen und gesellschaftlichen Auswirkungen der kleinräumlichen Konkurrenz entgegenwirken.

Die Nutzungsgemischte Stadt muss wieder in den Vordergrund unserer Bemühungen treten. Kommunen müssen ihre Anstrengungen zu einer modernen Angebotspolitik, Baulandmobilisierung und Flexibilität in Planungsverfahren verstärken; die Aktualisierung städtischer Wohnbautypen sowie die Wiederentdeckung verdichteter Wohnformen müssen vorangetrieben werden. Die Modernisierung der Quartiere durch Umbau, Rückbau und Neubau der Bestände als zentraler Baustein des Stadtumbaus müssen forciert werden zur Qualitätsentwicklung ganzer Stadtteile.

In diesem Zuge gewinnt das Sozialmanagement innerhalb der Wohnquartiere oder auch belasteter Stadtteile weiter an Bedeutung. Dies kann nicht allein Aufgabe der öffentlichen Hand sein. Neue Partnerschaften zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft werden in der nachhaltigen Stabilisierung der Wohnungsbestände und Quartiere notwendig.

Das Land steht an der Seite der Kommunen um sich den zunehmenden regionalen und lokalen Problemen und Chancen zu stellen und für alle Akteurinnen und Akteure Transparenz über Stadtentwicklungspotenziale und Stadtentwicklungsziele herzustellen. Wohnraumversorgungskonzepte, eingebettet in Stadtentwicklungskonzepte und Stadtumlandkonzepte, müssen zukünftige Funktionen der Stadtquartiere einschließlich zukünftiger Wohnstandorte nach Bedarf und Qualitäten identifizieren. Sie unterstützen so nicht nur eine nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung, sondern schaffen Grundlagen für die Stabilisierung von Quartieren und geben Aufschluss für notwendige Maßnahmen zur Aufwertung. Die kurzfristige Konkurrenz um den Zuwachs leistungsfähiger Haushalte darf nicht zu einer Entsolidarisierung von Stadtteilen und Gemeinden führen. Vielmehr müssen im Rahmen kommunaler Kooperation gemeinsame Gebiets- und Regionalentwicklungsstrategien entwickelt werden.

Die zweite große Herausforderung liegt in der Globalisierung der Wohnungsmärkte mit geänderten Anbieterstrukturen. Neben traditionellen Bestandshalterinnen und -haltern, die auf der Grundlage professionellen Portfoliomanagements und betriebs- und wohnungswirtschaftlicher Optimierung agieren und dabei ihren Mieterinnen und Mietern oder Mitgliedern verantwortlich sind, finden sich jetzt auch – und dies mit zunehmendem Gewicht - Unternehmen, deren Bestandsbewirtschaftung hauptsächlich der kurzfristig zu erzielenden Rendite verpflichtet sind. Unternehmen, die möglicherweise nur am Rande von nachhaltigen wohnungswirtschaftlichen Zielen geleitet werden, die sich soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit der Bestände nicht leisten wollen und möglicherweise auch nicht leisten müssen. Gravierende Auswirkungen auf städtische Standortqualitäten und die Werthaltigkeit der Bestände aller Wohnungsunternehmen im zunehmenden Wettbewerb sind hier für die Zukunft nicht auszuschließen.

Die Notwendigkeit zu Umbau, Modernisierung und grundlegender Sanierung wird noch nicht von allen Wohnungseigentümern erkannt. Ein teilweise ganze Stadtteile dominierender Anteil von Wohnungen aus den 50'er und 60'er Jahren wartet immer noch auf Anpassung auf zeitgemäße Standards. Die Großsiedlungen der 70'er Jahre mit ihren mittlerweile gravierenden Sozialproblemen kommen hinzu. Dies sichert einerseits niedrigpreisige Bestände. Andererseits dreht sich die Spirale von abgewerteten, sozial instabilen Wohnbeständen, sozialer Segregation und Abwanderung weiter - mit der Tendenz, dass gerade solche Bestände häufig zum Verkauf stehen. Es ist mit Sorge zu betrachten, dass die Umschlags- und Verwertungsstrategien großer Wohnungsbestände auf den von Stagnation oder Schrumpfung bedrohten Märkten zunehmen.

Gerade in schrumpfenden Regionen ist die höchste Notwendigkeit zur Anpassung der Quartiere und damit verbunden der höchste finanzielle Aufwand der öffentlichen Hand aber auch der Wohnungswirtschaft zu verzeichnen.

Auch traditionelle Bestandshalterinnen und -halter überdenken kritischer denn je die zur Bestandserhaltung notwendigen Investitionen. In vielen Regionen erwirtschaften

Investitionen aufgrund mangelnder Mieterhöhungsspielräume nicht mehr die erwarteten Renditen und unterbleiben dann oder werden in lukrativere Bestände gelenkt.

Angesichts der zunehmenden Vielfalt der Anbieterstrukturen verringert sich die Zahl potenzieller Partnerinnen und Partner bei notwendigen Quartiersverbesserungen für öffentliche Hand und traditionelle Wohnungswirtschaft.

Die Akteurinnen und Akteure auf den Wohnungsmärkten müssen sich noch einer weiteren Herausforderung stellen. Neben demografischem und sozialem Wandel, dem weit reichenden Wandel in der Anbieterstruktur, der Intransparenz zukünftiger Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt werden Finanzierungen notwendiger Stadtumbaumaßnahmen schwieriger. Gerade in schrumpfenden Gebieten oder für problematische Bestände wird es durch die Rahmenbedingungen, die durch Basel II in der Bankenlandschaft geschaffen werden, zunehmend schwieriger die notwendigen Finanzierungsmittel zu beschaffen. Hier wird die Notwendigkeit öffentlicher Mittel und einer leistungsfähigen Förderbank ersichtlich.

Es wird keine leichte Aufgabe sein, einerseits den traditionellen Wohnungsunternehmen partnerschaftlich zur Seite zu stehen und andererseits die zunehmend an Einfluss gewinnenden global agierenden Kapitalgesellschaften in sozial orientierte wohnungspolitische Strategien einzubinden.

Fraglich ist, wie die wohnungswirtschaftlichen Verbände diesen Prozess begleiten und wie sie ihren Einfluss auf die Wohnungspolitik in Bund und Land sowie auf den Märkten selbst sichern wollen. Das Land wird hierzu Gespräche anbieten, die sich in erster Linie an die Wohnungsunternehmen richten, die sich auch zukünftig noch ihrer sozialen Verantwortung zur Unterbringung aller, d. h. auch der nicht so zahlungskräftigen Bevölkerungsgruppen verpflichtet fühlen.

Die Landesregierung wird ihre Bemühungen um einen bedarfsgerechten und notwendigen Stadtumbau und die Erneuerung der Bestände auf der Basis von Stadtentwicklungskonzepten und Wohnraumversorgungskonzepten fortsetzen. Sie unterstützt die Kommunen bei der Gebietsentwicklungsplanung, bei Stadtentwicklungs- und Wohnraumversorgungskonzepten. Die Mittel der Städtebauförderung und

Wohnraumförderung werden eng verzahnt schwerpunktmäßig in Mittel- und Oberzentren gelenkt.

Das Land wird weiterhin die Förderung altengerechten Wohnraums durch Zusatzdarlehen für Wohnen mit Service und das Aufzugsprogramm vorantreiben. Weitere Schwerpunkte werden die Förderung der Mieterprivatisierung und die Unterstützung junger Genossenschaften bei Gründung und Bestandserwerb als Beitrag zur Stabilisierung problematischer Stadtquartiere sein.

Neben der haushaltsunabhängigen Förderung der sozialen Wohnraumversorgung aus dem Zweckvermögen Wohnraumversorgung bei der IB Schleswig-Holstein hat die Landesregierung Zuschüsse aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) zur Modernisierung und Aufwertung städtischer Quartiere zur Verfügung gestellt.

Die Investitionsbank ist als selbstständige Förderbank gut aufgestellt und steht der Wohnungswirtschaft mit Kompetenz zur flexiblen Finanzierung ihrer Vorhaben zur Seite und bezieht selbstverständlich auch die Mittel der KfW mit ein. Es ist an der Wohnungswirtschaft, diese Möglichkeiten zu ergreifen.

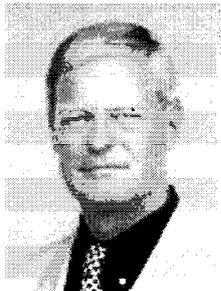


## Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein 2002

# Inhalt

Vorwort des Ministers	3
1. Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein: Fortschreibung 2002	4
2. Die Struktur des regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtungssystems für Schleswig-Holstein	5
3. Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein (Stand: Ende 2002)	
3.1 Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung	7
3.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	17
3.3 Wohnungsbedarf und -nachfrage	21
3.4 Mieten, Bau- und Bodenpreise	29
3.5 Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse	32

## Vorwort des Ministers



**Klaus Buß**

Innenminister  
des Landes Schleswig-Holstein

### **Wohnungsmarktbeobachtung 2002 in Schleswig-Holstein**

Ich begrüße die siebente Fortschreibung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems für Schleswig-Holstein. Mittlerweile haben die Akteure auf dem Wohnungsmarkt aussagekräftige Daten, die bereits Trendaussagen erlauben.

Der schleswig-holsteinische Wohnungsmarkt ist landesweit betrachtet weiterhin entspannt. Wohnungsleerstände und Mieterfluktuation liegen stabil auf durchschnittlich hohem Niveau, gleichzeitig ging die Zahl der Baufertigstellungen deutlich zurück.

Regional und je nach Wohnungsunternehmen differenzieren sich die Märkte weiter aus. Das muss sorgfältig beobachtet werden. Vor allem in der Landeshauptstadt Kiel, der Hansestadt Lübeck und in den Städten des Hamburger Umlandes nimmt die Zahl der Wohnungen nur noch gering zu, obwohl die Bevölkerungszahl mittlerweile wieder stabil ist und sogar steigt.

Innerhalb der Städte ziehen die Menschen weniger um. Weil das Einkommen oft nicht ausreicht, stagnieren der Verbrauch von Wohnflächen und die Belegung von Wohnungen. Es ist eine Entwicklung, die dem langfristigen Trend entgegen läuft.

Es gibt also einige Anzeichen, die auf eine kommende oder bereits bestehende, aber möglicherweise noch verdeckte Anspannung auf regionalen Wohnungsteilmärkten hinweisen.

Der soziale und demografische Wandel hat zur Folge, dass Menschen heute und in Zukunft anders leben als noch vor zehn, zwanzig oder mehr Jahren. Die Lebensstile ändern sich und werden vielfältiger. Dadurch steigt die Nachfrage nach unterschiedlichen Haushaltstypen auf dem Wohnungsmarkt.

In Schleswig-Holstein wird die Einwohnerzahl bis 2015 zurückgehen. Dann wird auch die Zahl der Haushalte sinken. Der Anteil der Menschen, die über 65 Jahre alt sind, wird zunehmen. Auch die Zahl der Menschen, die man allgemein als hoch betagt bezeichnet, wird steigen.

Genau in die andere Richtung wird sich der Anteil der Bevölkerungsgruppe entwickeln, die in einem Alter ist, in dem man eine Familie gründet und Wohneigentum bildet. Zurzeit liegt der Anteil noch bei einem Viertel. Er wird aber auf 17 Prozent sinken.

Wir brauchen Klarheit für langfristige Investitionen. Denn die Wohnungsmärkte sind in Bewegung, sie werden vielschichtiger und unterschiedlicher. Neue und andere Haushaltstypen kommen hinzu. Der Modernisierungsbedarf ist enorm und eine Reihe städtischer Quartiere muss sozial stabilisiert werden.

Schrumpfung und Stagnation kennzeichnen in Zukunft die Entwicklung von immer mehr Städten, auch in Schleswig-Holstein. Deswegen brauchen wir den Stadtumbau. Das bedeutet Rückbau, Modernisierung, Sanierung und gezielter Neubau.

Investitionen in neue Einfamilienhausgebiete müssen sehr genau überlegt werden. In nur wenigen Regionen des Landes wird es in Zukunft steigende Bevölkerungszahlen geben.

Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem gibt zusammen mit der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2015 dazu einen landesweiten Überblick. Ich empfehle dringend, regionale und lokale Wohnraumversorgungskonzepte zu erarbeiten. Sie sollten Teil von Stadtentwicklungskonzepten sein, die wiederum eingebettet sind in Stadt-Umland-Konzepte.

Ich danke allen Beteiligten aus den Kommunen und der Wohnungswirtschaft und dem Geographischen Institut der Christian-Albrechts-Universität Kiel für die Sammlung und Auswertung der Daten. Mein besonderer Dank gilt der Investitionsbank für die Aktualisierung und Pflege dieses wichtigen wohnungspolitischen Instruments.

Kiel, im März 2004

## Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein: Die siebente Fortschreibung

Nachdem 1995 durch das Land Schleswig-Holstein ein System zur regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung etabliert wurde, kann mittlerweile die siebente Fortschreibung für das Jahr 2002 der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Mit der Fortschreibung ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein vom damaligen Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau beauftragt worden.

Ziel des Informationssystems bleibt die möglichst zeitnahe Identifizierung von Trends und vor allem Trendänderungen auf dem Wohnungsmarkt. Um dieser sehr anspruchsvollen Zielsetzung zu genügen, waren a priori vier Anforderungen an das Wohnungsmarktbeobachtungssystem zu stellen:

1. Es muss nach Teilmärkten des Wohnungsmarktes und insbesondere nach unterschiedlichen Bedarfsgruppen Aussagen zulassen. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist nach Einkommen und somit Mietzahlungsfähigkeit bzw. Belastungsfähigkeit der Nachfrage differenziert.
2. Die Aussagen müssen regionalisiert werden. Die Wohnungsmärkte beispielsweise im Hamburger Umland, in Kiel oder an der Westküste sind sehr verschieden ausgeprägt.
3. Das System muss auf die zeitnahe Dokumentation zeitlicher Abläufe ausgerichtet sein.
4. Es muss in relativ kurzen Zeiträumen, letztlich also jährlich fortschreibbar sein.

Mit der letztgenannten Anforderung ist grundsätzlich verbunden, das Beobachtungssystem auf eine überschaubare Anzahl von Indikatoren zu beschränken. Je umfassender eine fortzuschreibende Datei ist, desto größer ist das Risiko, dass die Fortschreibung nicht zeitnah gelingt oder sogar ganz stecken bleibt.

Unter den Beteiligten war von Beginn an unstrittig, in das Beobachtungssystem keine prognostischen Bestandteile aufzunehmen. Dem lag die letztlich selbstverständliche Einschätzung zu Grunde, dass mit einem Wohnungsmarktbeobachtungssystem zukünftige Wohnungsmarktprognosen nie ersetzt werden können. Allerdings sind die Ergebnisse einer laufenden Beobachtung des Wohnungsmarktes sehr gut geeignet, das Setzen von Prognoseannahmen und das Definieren unterschiedlicher Rechenvarianten insbesondere im mittelfristigen Prognosezeitraum zu erleichtern.



# 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.

Aus pragmatischen Gründen wird für das Wohnungsmarktbeobachtungssystem auch auf die nur für ausgewählte Kommunen bzw. Wohnungsunternehmen verfügbaren Indikatoren zurückgegriffen. Es wird damit in drei Teilsysteme untergliedert:

- 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.)

- Teilsystem "Spotlight-Städte": Daten für ausgewählte Kommunen nach dem "Spotlight-Prinzip".
- 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 nebeneinander stellen. Die in den drei Teilsystemen vorliegenden Daten werden im Zusammenhang dokumentiert. Dabei werden Karten, Grafiken und Tabellen verwendet.

## Teilsystem „Kreise“

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

**Bei den Grafiken und Tabellen** werden die Daten in räumlich aggregierter Form folgendermaßen dokumentiert:

- kreisfreie Städte (Kiel - KI, Hansestadt Lübeck - HL, Flensburg - FL, Neumünster - NMS)

- Hamburger Umland (Pinneberg - PI, Segeberg - SE, Stormarn - OD, Herzogtum Lauenburg - RZ, also Planungsraum I)
- Mitte (Plön - PLÖ, Rendsburg-Eckernförde - RD) + Schleswig - SL
- Planungsraum IV (Dithmarschen - HEI, Steinburg - IZ)
- Seetourismusschwerpunkte (Nordfriesland - NF, Ostholstein - OH)
- 11 Kreise insgesamt
- zum Vergleich Hamburg, sofern die entsprechenden Daten vorliegen.

Bei **den Tabellen** werden zusätzlich zu diesen fünf Kategorien auch die 15 Einzeldaten nach Kreisen und kreisfreien Städten dokumentiert.

Die Zeitreihen beginnen in den Jahren 1987 bis 1990. 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 den Kreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg entspricht der Abgrenzung des Planungsraumes I der Landesplanung und damit des Hamburger Umlandes. Zwar reichen insbesondere die Kreise Segeberg und Herzogtum Lauenburg 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 zugehörigen 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 „Seebädertourismusschwerpunkte“ nach ihrer Prägung durch den Tourismus eingeordnet, was insbesondere den Anteil der Freizeit- bzw. Ferienwohnungen erheblich beeinflusst. Hier weisen die Kreise Nordfriesland und Ostholstein einen überdurchschnittlichen Besatz auf.

#### **Teilsystem „Spotlight-Städte und -Gemeinden“**

Die Einbeziehung von Städten und Gemeinden in dieses Teilsystem setzt voraus, dass die jeweiligen Kommunen bereit und in der Lage sind, jeweils zum Jahresende Daten zu den einzelnen Indikatoren des Teilsystems bereitzustellen. Zahlreiche Städte und Gemeinden, darunter alle Ober- und Mittelzentren des Landes, (vgl. entsprechende Grafiken und Tabellen) haben sich dazu - im Ausnahmefalle nicht für alle Indikatoren - bereiterklärt.

#### **Teilsystem „Wohnungsunternehmen“**

Die Daten zum dritten Teilsystem werden von ausgewählten Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

Falls sich im Laufe der Fortschreibung weitere Städte und Gemeinden bzw. Wohnungsunternehmen in geeigneter Lage zur Mitwirkung im Rahmen der relevanten Teilsysteme bereitfinden, kann das Beobachtungssystem ohne Schwierigkeiten erweitert werden.

#### **Nicht regionalisierbare Daten**

Ergänzend zu den beschriebenen regionalisierten Indikatoren-systemen existieren zahlreiche interessante Daten zur Wohnungsmarktentwicklung, die nur auf Landesebene oder sogar nur auf Bundesebene verfügbar sind. Auch auf sie wird im jeweiligen Sachzusammenhang zurückgegriffen und zudem auch mit Hamburg verglichen, sofern die entsprechenden Daten vorliegen. Auch diese Daten werden jährlich fortgeschrieben.

**Die Investitionsbank Schleswig-Holstein als Herausgeber der Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein bedankt sich herzlich bei allen Beteiligten, die an der 7. Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung für das Jahr 2002 mitgewirkt haben, insbesondere bei Herrn Prof. Dr. Götz von Rohr des Geographischen Instituts der CAU zu Kiel und dem Statistischen Landesamt Schleswig-Holstein.**

**Unser besonderer Dank gilt den Teilnehmern des Arbeitskreises zur Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung und den „Spotlightstädten“, den Gemeinden und Institutionen für die Bereitstellung der erforderlichen Daten und Fakten.**

# Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung in Schleswig-Holstein (Stand Ende 2002)

## 3.1 Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung

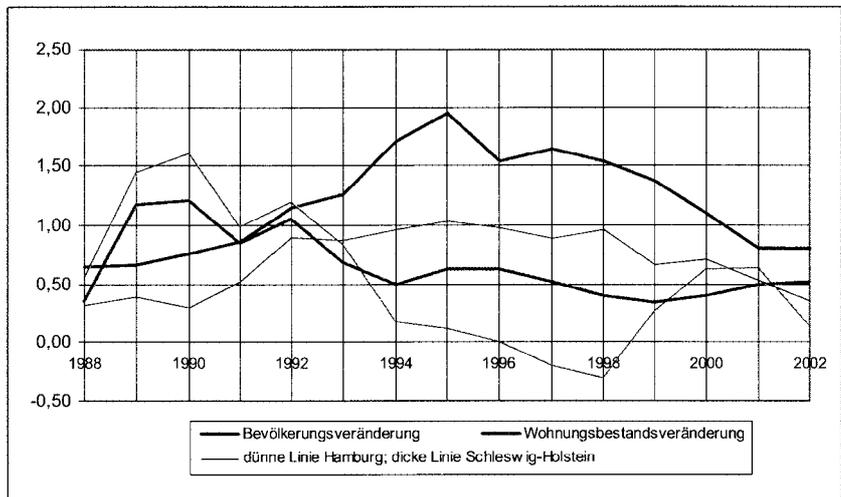
Die Bevölkerungszahl ist ein erster wichtiger, wenn auch pauschaler Indikator für den Wohnungsbedarf. Abbildung 1 zeigt für Schleswig-Holstein über den gesamten Beobachtungszeitraum einen positiven Verlauf der Veränderungsrate der Bevölkerungsentwicklung. In den Jahren zwischen 1989 und 1992 weist der Bevölkerungszuwachs seine höchsten Werte auf. Im Zeitablauf danach hat sich das Bevölkerungswachstum abgeschwächt. Der allerdings nach wie vor vorhandene Zuwachs wird zum überwiegenden Teil durch die Zuwanderungen aus Hamburg und aus anderen Bundesländern verursacht. Am 30.06.2002 lebten in Schleswig-Holstein 2.809.495 Einwohner. Hamburg zeigt bis 1993 eine sehr ähnliche Veränderung in der Bevölkerungszahl. Danach sinken die Zuwachsraten stärker und schlagen 1997 und 1998 sogar in eine - für Hamburg aus der Vergangenheit vertraute - Bevölkerungsabnahme um. Danach kommt es drei Jahre wieder zu einer Bevölkerungszunahme.

Mehrere sich zeitweise kumulierende Wanderungsströme stehen dahinter:

- Ost-West-Wanderung innerhalb der Bundesrepublik;
- Aussiedler, allerdings mit sinkender Tendenz;
- Asylbewerber und Flüchtlinge;
- schließlich der ungebrochen zu beobachtende Wanderungsgewinn Schleswig-Holsteins gegenüber Hamburg.

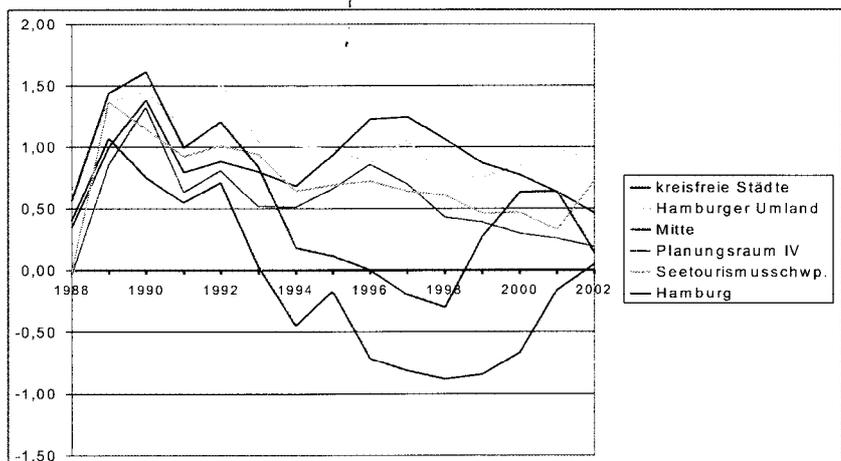
In regional differenzierender Sicht sind folgende Punkte bemerkenswert (vgl. Abbildung 2):

Abbildung 1  
Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung in Schleswig-Holstein und Hamburg  
- jährliche Veränderungsrate 1988 - 2002 (in v.H.)



Quelle: Statistische Landesämter SH und HH

Abbildung 2  
Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein und Hamburg nach regionalen Kategorien  
- jährliche Veränderungsrate 1988 - 30.06.2002 (in v. H.)



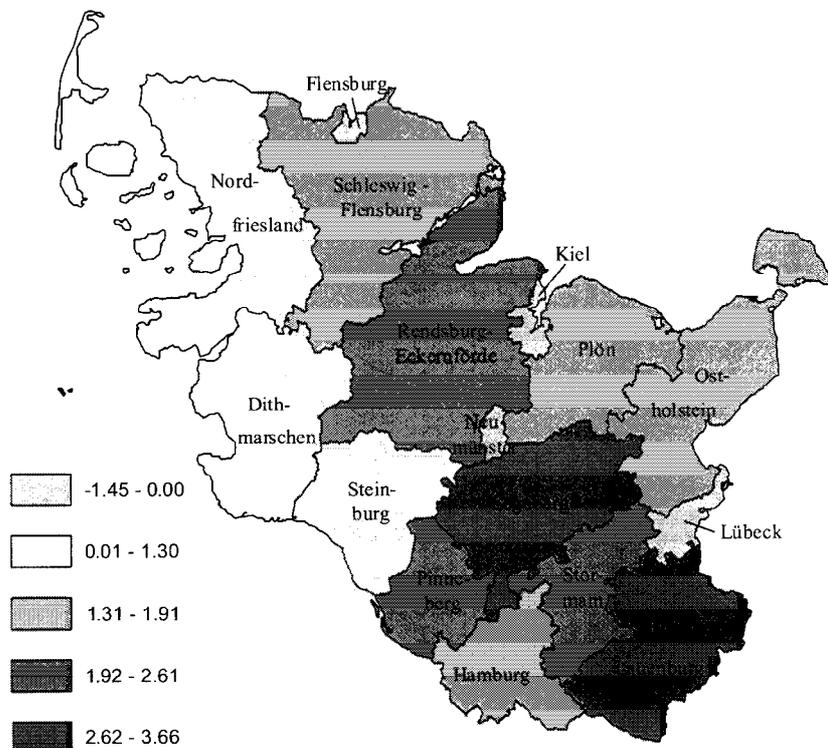
Quelle: Statistische Landesämter SH und HH

1. Im skizzierten Rahmen verzeichneten alle Großstädte, auch Hamburg, zu Beginn der 90er Jahre seit langem wieder einmal eine positive Bevölkerungsentwicklung. Diese Phase ist seit 1994 wieder zu Ende. Dies gilt nicht nur für Schleswig-Holstein, sondern auch für fast alle anderen deutschen Großstädte.

2. Die schleswig-holsteinischen Großstädte verzeichneten sehr früh, nämlich 1989, die höchsten Zunahmen. Zu diesem Zeitpunkt prägten Aussiedler und Asylbewerber das Bild, die unabhängig von der faktischen Aufnahmefähigkeit des lokalen Wohnungsmarktes administrativ verteilt wurden. Die Großstädte fielen in den Folgejahren sofort wieder auf den letzten Rang zurück, indem sich das besonders knappe Wohnungsangebot bei einer zunehmend wieder wohnungsmarktgesteuerten regionalen Verteilung der Zuzüge bemerkbar machte. Nur in Hamburg führten die überproportional hohen Aufnahmen an Asylbewerbern und Spätaussiedlern dazu, dass sich der beschriebene Effekt um drei Jahre verzögerte. Interessant ist allerdings, dass sich die Bevölkerungsabnahme in allen vier kreisfreien Städten 2000 auffallend verlangsamt hat und im Jahr 2001 sogar fast ausgleicht. Darauf wird noch zurückzukommen sein. Per saldo läuft die Entwicklung in Hamburg in den 90er Jahren weitgehend parallel, wenn auch nicht in jedem einzelnen Detail.

3. Das Hamburger Umland sowie die "Mitte" Schleswig-Holsteins

**Karte 1**  
Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein und Hamburg 1999/2002\*  
Veränderungen der Einwohnerzahl (in v. H.)



Quelle: Statistische Landesämter SH und HH

\* Bevölkerungsdaten per 30.06.

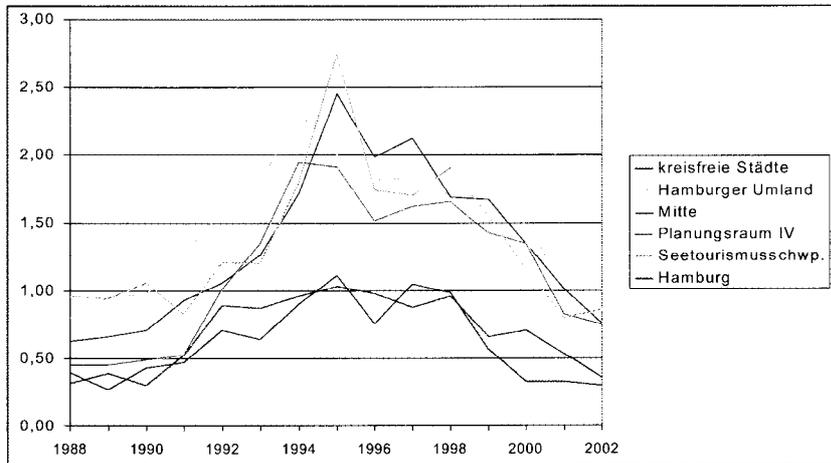
(PLÖ, RD und SL) setzten sich in den letzten Jahren wieder an die Spitze des Bevölkerungszuwachses.

Karte 1 zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Jahre 1999 bis 2002. Den weiterhin rückläufigen Einwohnerzahlen in den vier kreisfreien Städten steht ein Wachstum in allen Kreisen des Landes gegenüber. Höchstwerte weisen dabei die Kreise Segeberg und Herzogtum Lauenburg auf.

Die Abbildung 1 verzeichnet zugleich die landesdurchschnittlichen Wachstumsraten des Gesamtwohnungsbestandes. Diese Kurven verlaufen im Beobachtungszeitraum durchgängig positiv. Während die Veränderungsrate in den ersten Jahren unterhalb derjenigen der Bevölke-

rungsentwicklung lagen und damit eine sich seinerzeit kumulierende Wohnungsmarktspannung anzeigten, wurden demgegenüber 1992 bzw. 1993 die Weichen in Richtung Wohnungsmarktentspannung gestellt. Seit 1998 bewegen sich sowohl in Schleswig-Holstein als auch in Hamburg die Kurven sinkender Wohnungsbestandszuwächse und mehr oder weniger stark steigender Einwohnerzuwachsrate aufeinander zu. Der Wohnungsbestandszuwachs ist in Schleswig-Holstein auf das Niveau von 1990 und in Hamburg auf ein Niveau zurückgefallen, das dem Tief in der Mitte der 80er Jahre entspricht. Am 31.12.2002 sind im Gesamtbestand in Schleswig-Holstein in absoluten Zahlen 1.342.447 Wohnungen vorhanden.

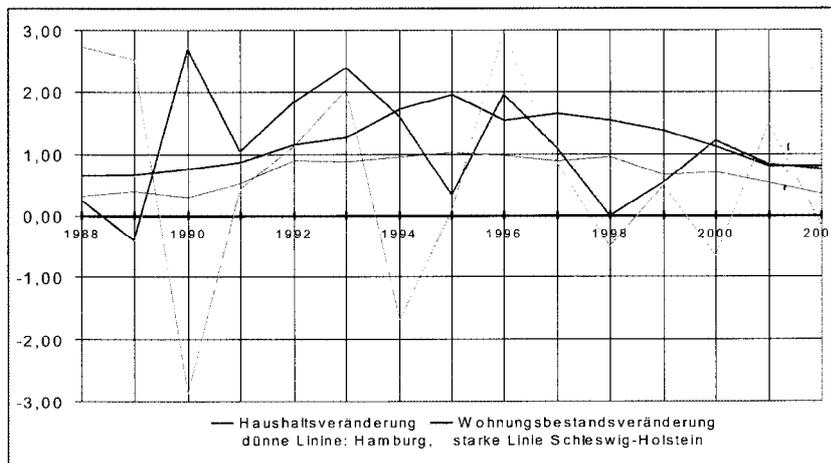
**Abbildung 3**  
Wohnungsbestandsentwicklung in Schleswig-Holstein und Hamburg nach regionalen Kategorien - jährliche Veränderungsrate 1988 - 2002 (in v. H.)



Quelle: Statistische Landesämter SH und HH

Am Rückgang der Zuwachsraten haben durchweg alle Teile Schleswig-Holsteins ihren Anteil, wie Abbildung 3 zeigt. Der relative Zuwachs fällt erneut in den kreisfreien Städten am niedrigsten aus, was allerdings nicht für den absoluten Zuwachs gilt. Die Entwicklung in Hamburg ist weitgehend mit der der kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins vergleichbar.

**Abbildung 4**  
Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte und des Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein und Hamburg - jährliche Veränderungsrate 1988 - 2002 (in v. H.)



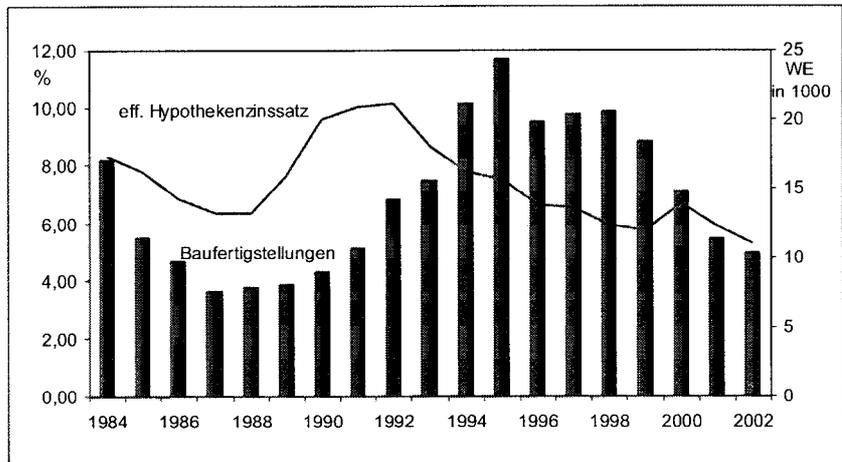
Quelle: Statistische Landesämter SH und HH

Abbildung 4 ergänzt Abbildung 1, indem die Zu- oder Abnahme in der Zahl der Privathaushalte der Wohnungsbestandsveränderung gegenübergestellt wird. Die Privathaushalte sind ein gegenüber der Gesamtbevölkerungszahl genauerer Indikator für den Wohnungsbedarf, liegen allerdings nur auf der Basis von Mikrozensusserhebungen für ganz Schleswig-Holstein und Hamburg vor. Der gezackte Kurvenverlauf ist somit auch nur darauf zurückzuführen, dass jeweils Stichprobenerhebungen zugrunde liegen. Dessen ungeachtet ist über die letzten 8 Jahre hinweg tendenziell eine Verringerung der Zuwächse in der Zahl der Privathaushalte zu registrieren.

Hier sind also keine Indizien dafür zu finden, dass die Aussage der Abbildung 1 zur Verringerung der Zuwachsraten in der Nachfrage relativiert werden müsste. Abb.4 und Abb.1 passen also in ihrem Verlauf bisher durchaus zusammen.

Bei der Herstellung eines Zusammenhangs zwischen Bautätigkeit und Hypothekenzinsen wird zur Vorsicht geraten. Abbildung 5 zeigt bis in die ersten 90er Jahre eine zyklische, ab 1993 umgekehrt teilweise antizyklische Relation, besonders ausgeprägt 1993 bis 1995. Nach der Theorie wäre ein antizyklischer Verlauf zu erwarten, der aber offenbar durch den hohen Nachfrage- druck in den ersten 90er Jahren außer Kraft gesetzt wurde: trotz steigender Zinsen wurde wieder mehr gebaut.

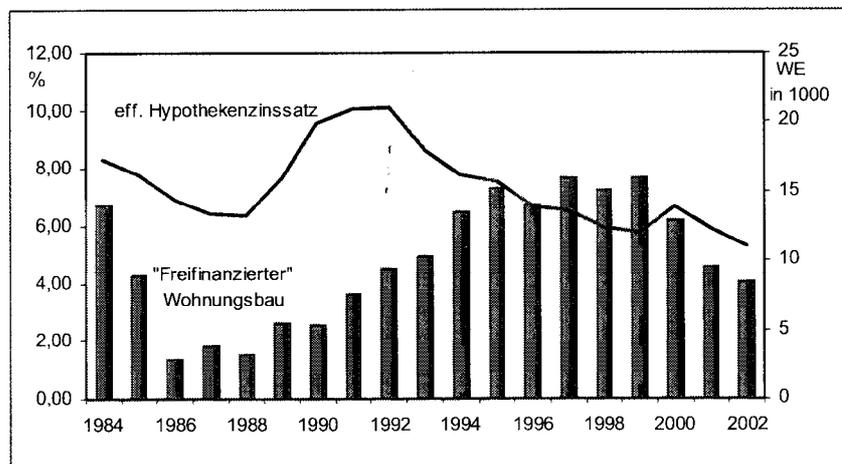
**Abbildung 5**  
Anzahl Baufertigstellungen in Schleswig-Holstein (in 1000 Wohneinheiten) und effektiver Hypothekenzinssatz auf Bundesebene (Jahresdurchschnitt) 1984 - 2002



Quelle: Statistisches Landesamt SH, Landeszentralbank

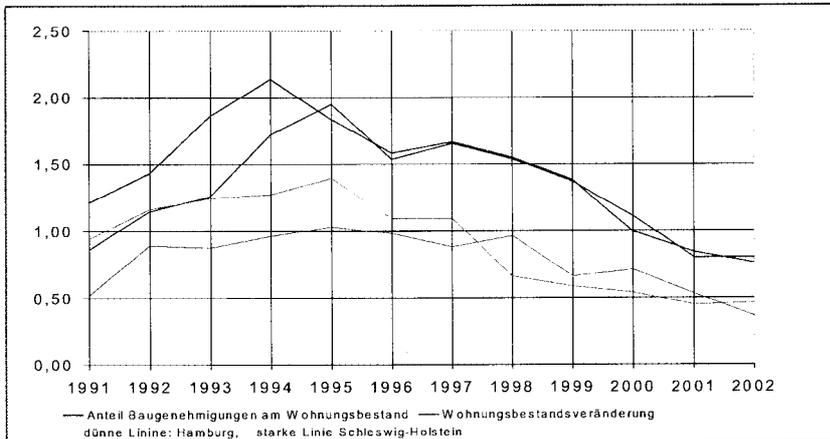
Rechnet man aus den Baufertigstellungen den öffentlich geförderten Wohnungsbau heraus, so entsteht das Bild der Abbildung 6. Da für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nur das Bewilligungs-, nicht jedoch das Fertigstellungsjahr bekannt ist, wird in der Abbildung ein im Durchschnitt zweijähriger Abstand zwischen Bewilligung und Fertigstellung einer öffentlich geförderten Wohnung unterstellt. Von den gesamten Wohnungsfertigstellungen eines Jahres sind also die Bewilligungen des Vorvorjahres abgezogen worden. Es handelt sich bei dieser Herangehensweise nur um ein grobes Näherungsverfahren. Per Saldo zeigt sich in Abbildung 6 nur zwischen 1993 und 1999 ein antizyklischer Verlauf.

**Abbildung 6**  
Anzahl Wohneinheiten Freifinanzierter Wohnungsbau in Schleswig-Holstein (in 1000 Wohneinheiten) und effektiver Hypothekenzinssatz auf Bundesebene (Jahresdurchschnitte) 1984 - 2002



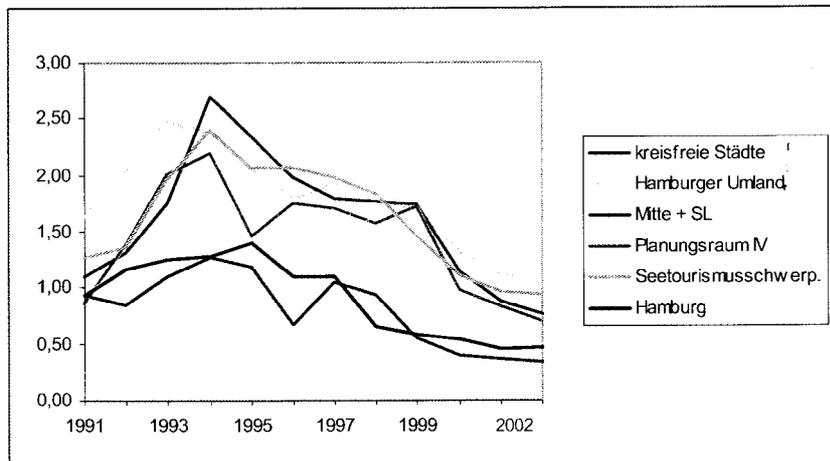
Quelle: Statistisches Landesamt SH, Landeszentralbank SH, Investitionsbank SH

**Abbildung 7**  
 Potenzielle Wohnungsangebotsausweitung in Schleswig-Holstein und Hamburg - Zahl der Baugenehmigungen in v. H. des Wohnungsbestandes - und jährliche Wohnungsbestandsveränderung in v. H. 1991 - 2002 in der Zeitreihe



Quelle: Statistische Landesämter SH und Hamburg

**Abbildung 8**  
 Potenzielle Wohnungsangebotsausweitung in Schleswig-Holstein und Hamburg nach regionalen Kategorien - Zahl der Baugenehmigungen in v. H. des Wohnungsbestandes 1991 - 2002

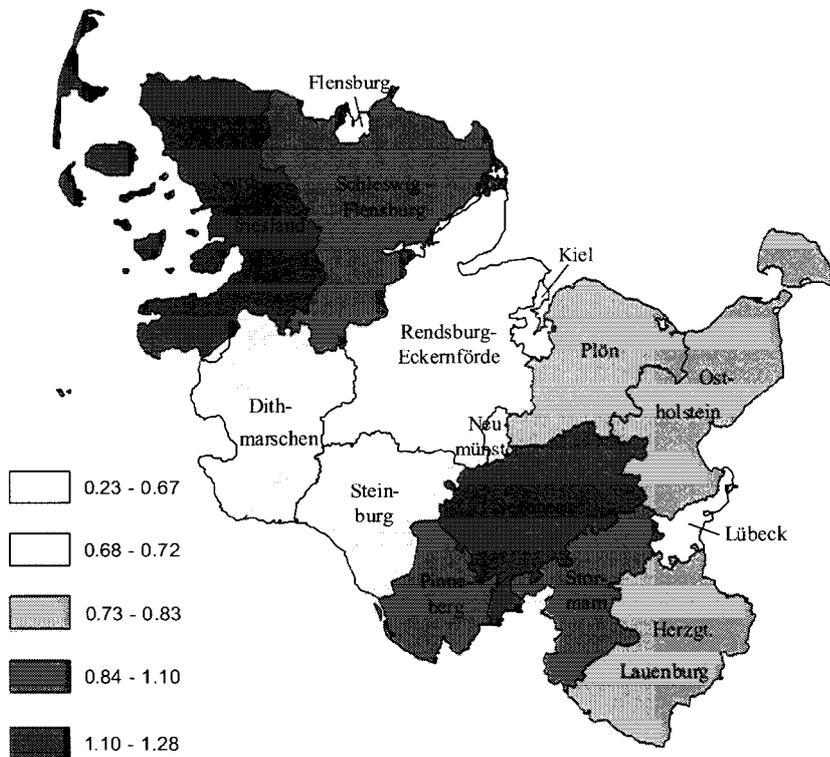


Quelle: Statistische Landesämter SH und HH

Abbildung 7 verzeichnet die potenzielle Wohnungsangebotsausweitung zum jeweiligen Jahresende, gemessen in der Zahl der Baugenehmigungen in Prozent des Wohnungsbestandes.

Dieser Indikator wird dem jährlichen Wohnungsbestandszuwachs gegenübergestellt, der bereits aus Abbildung 1 und 4 bekannt ist. Mit diesem Indikator ist es möglich, die Wohnungsangebotsentwicklung des Folgejahres abzubilden, somit auch entsprechende Trendänderungen ein Jahr im voraus zu erkennen, wie insbesondere die Entwicklung in Schleswig-Holstein zwischen 1994 und 1996 und in Hamburg zwischen 1997 und 1999 zeigt. Die 2002er Daten sollten noch nicht im Sinne einer erneuten Trendänderung interpretiert werden. Abbildung 8 verdeutlicht, dass dies auch in der Differenzierung für alle Landesteile gilt. Wiederum ähneln sich die Entwicklungen für die kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins und für Hamburg sehr stark. Karte 2 zeigt, dass dessen ungeachtet voraussichtlich auch 2002 die Kreise insbesondere des Hamburger Umlandes und Nordfriesland, im Wohnungsbau relativ gesehen vorn liegen werden.

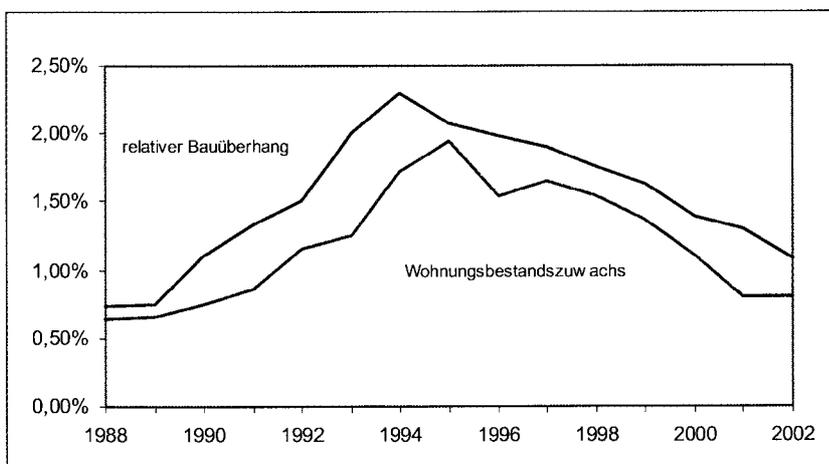
**Karte 2**  
 Potentielle Wohnungsangebotsweiterung in Schleswig-Holstein 2002  
 Baugenehmigungen in v. H. des Wohnungsbestandes



Quelle: Statistisches Landesamt SH

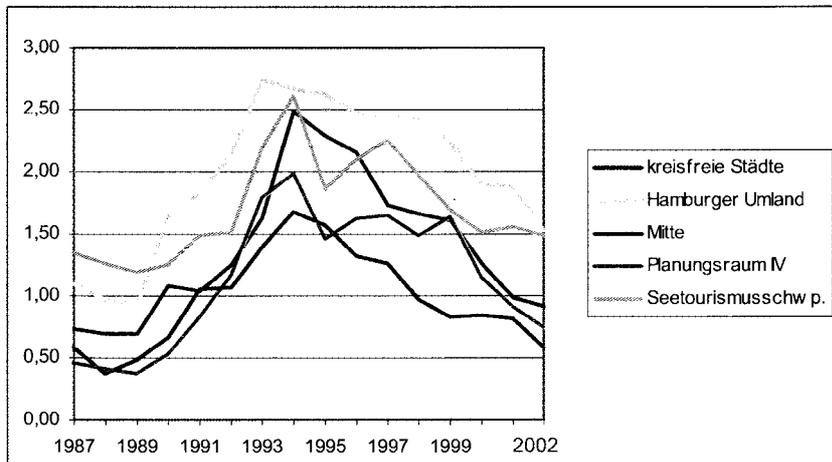
Die Entwicklung des relativen Bauüberhangs ist ein zweiter Indikator für den Wohnungsbestandszuwachs des jeweiligen Folgejahres, wie Abbildung 9 zu entnehmen ist. Der Kurvenverlauf ist demjenigen in Abbildung 7 sehr ähnlich, was in gleicher Weise zu interpretieren ist. Auch dieser Indikator weist in seiner Entwicklung im Jahre 2002 keine auffallenden regionalen Unterschiede auf. Nur die Seetourismusschwerpunkte stagnieren in ihrem Verlauf bereits im zweiten Jahr (Abbildung 10).

**Abbildung 9**  
 Relativer Bauüberhang - Bauüberhang am Jahresende in v. H. des Wohnungsbestandes - jährliche Wohnungsbestandsveränderung in v. H. in Schleswig-Holstein 1988 - 2002



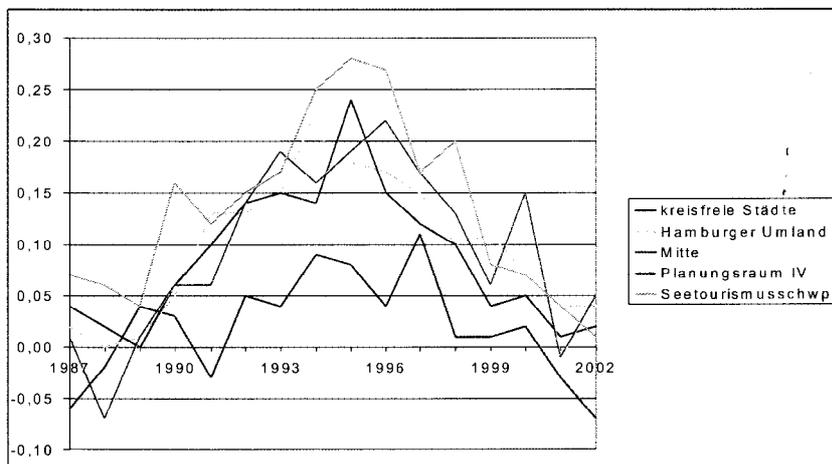
Quelle: Statistisches Landesamt SH

**Abbildung 10**  
 Relativer Bauüberhang in Schleswig-Holstein nach regionalen Kategorien  
 - Bauüberhang am Jahresende in v.H. des Wohnungsbestandes 1987 - 2002



Quelle: Statistisches Landesamt SH

**Abbildung 11**  
 Wohnungsbestandsveränderungen durch Maßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand  
 in v. H. des Gesamtwohnungsbestandes in SH nach regionalen Kategorien 1987 - 2002

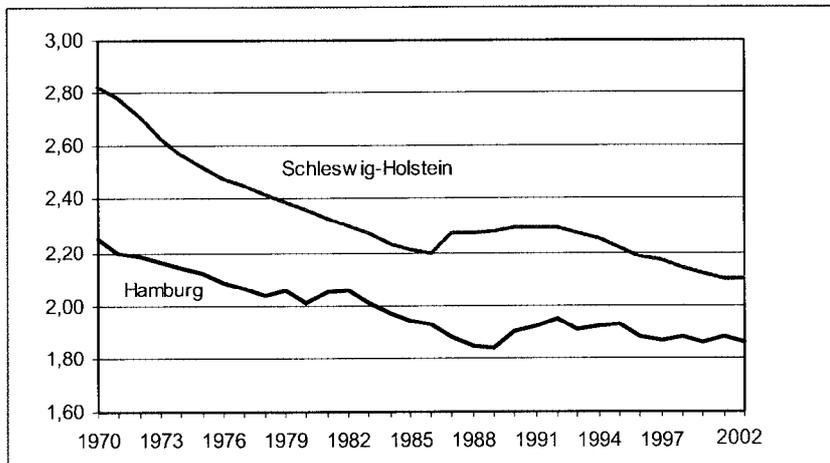


Quelle: Statistisches Landesamt SH

Ein weiterer in diesem Zusammenhang interessanter Frühindikator wird in Abbildung 11 vorgestellt. Im Indikator "Bestandsmaßnahmen" sind alle Maßnahmen zusammengefasst, die sich im bereits 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). Dieser Indikator reagiert bei Wohnungsmarktanspannung besonders sensibel, da der Planungsvorlauf für entsprechende Maßnahmen im Schnitt deutlich kürzer als bei Wohnungsneubau ist. Dies zeigt auch Abbildung 11. Bereits 1990 nimmt die Zahl der Bestandsmaßnahmen zu, ein bis zwei Jahre früher, als dies beim Wohnungsneubau in Reaktion auf die überraschende Wohnungsmarktanspannung der Fall war. Dieser Indikator zeigte im Jahre 2000 in allen Regionen mit Ausnahme des Hamburger Umlandes Stagnation oder sogar Zunahmen, was sich allerdings 2001 und 2002 nicht fortsetzt.

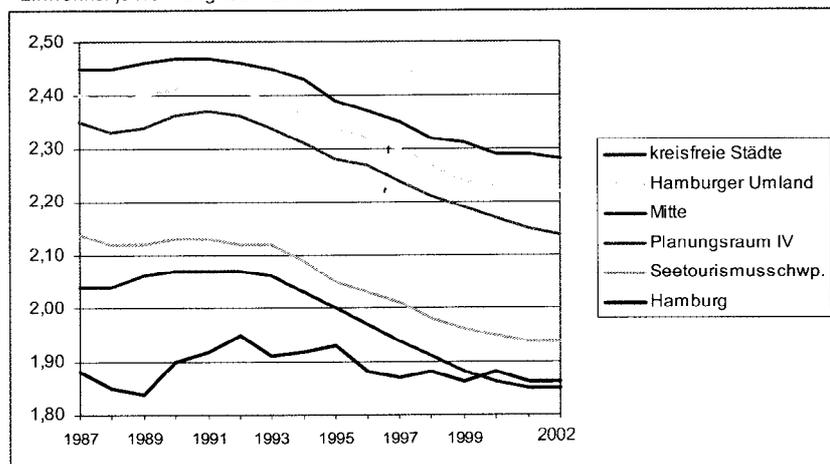
Abbildung 12 gibt für den Zeitraum von 1970 - 2001 die durchschnittliche Anzahl der Einwohner je Wohnung grafisch wieder. Betrachtet man in Ergänzung dazu die Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung im gleichen Zeitraum (Abbildung 1), so wird deutlich, dass die bis 1991 bzw. 1993 zunächst ansteigende Belegungsdichte darauf zurückzuführen ist, dass die Bevölkerungszunahme in den Jahren 1989 und 1990 und in Hamburg auch 1991 und 1992 höher als die Wohnungsbestandszunahme lag. Mit im weiteren Verlauf dann umgekehrtem Vorzeichen (die Bevölkerungsentwicklung wurde von der Wohnungsbautätigkeit wieder "eingeholt") setzte erneut eine Abnahme in der Belegungsdichte ein, die seit 2001 nicht fortgesetzt wird, in Hamburg im Übrigen bereits seit 1997. In regionalisierter Sicht (Abbildung 13) fällt auf, dass der Entwicklungsverlauf Hamburgs nicht mit dem aller anderen regionalen Einheiten übereinstimmt. Die durchschnittliche Belegungsdichte in Schleswig-Holstein liegt 2002 erneut bei 2,10 Einwohner je Wohnung.

**Abbildung 12**  
Belegungsdichte in Schleswig-Holstein und Hamburg  
- Einwohner je Wohnung 1970 - 2002



Quelle: Statistische Landesämter SH und HH

**Abbildung 13**  
Belegungsdichte in Schleswig-Holstein und Hamburg nach regionalen Kategorien  
- Einwohner je Wohnung 1987 - 2002



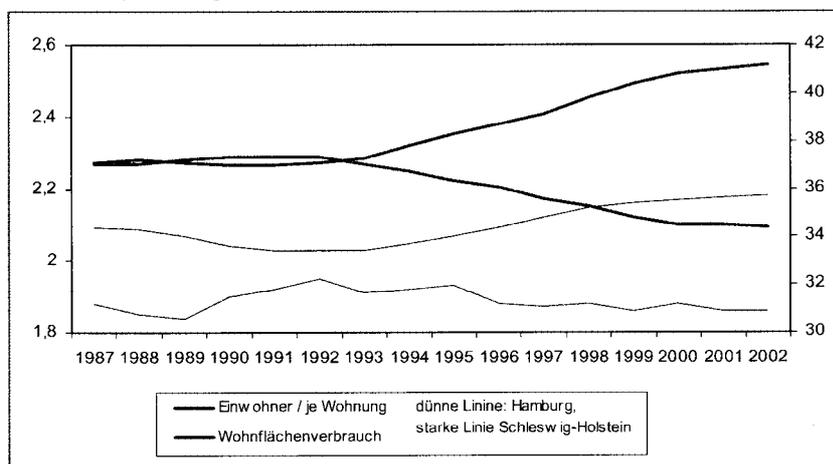
Quelle: Statistische Landesämter SH und HH

In grundsätzlicher Entsprechung zu den Vorjahren ist die Belegungsdichte in den kreisfreien Städten mit im Mittel 1,85 Einwohner je Wohnung geringfügig kleiner als in der Gebietskategorie "Seetourismus-schwerpunkte" (Kreise Nordfriesland und Ostholstein mit 1,93 Einwohner je Wohnung) und deutlich

geringer als in den anderen Gebietskategorien. Die sehr niedrigen durchschnittlichen Wohnungsbelegungsdichten der kreisfreien Städte sind auf den hier überdurchschnittlich hohen Einpersonenhaushaltsanteil zurückzuführen (sowohl bei den Senioren- als auch bei den Junioren).

In allen Raumkategorien hält - spiegelbildlich zur Abnahme der Wohnungsbelegung, vgl. Abbildung 14 - der Trend zu mehr Wohnfläche je Einwohner an, jedoch in gebremstem Ausmaß. So ist seit Anfang der 90er Jahre der Wohnflächenverbrauch um 4,2 m<sup>2</sup> je Einwohner gestiegen. Damit liegt die Wohnfläche je Einwohner im Berichtsjahr im Landesdurchschnitt bei 41,2 m<sup>2</sup>.

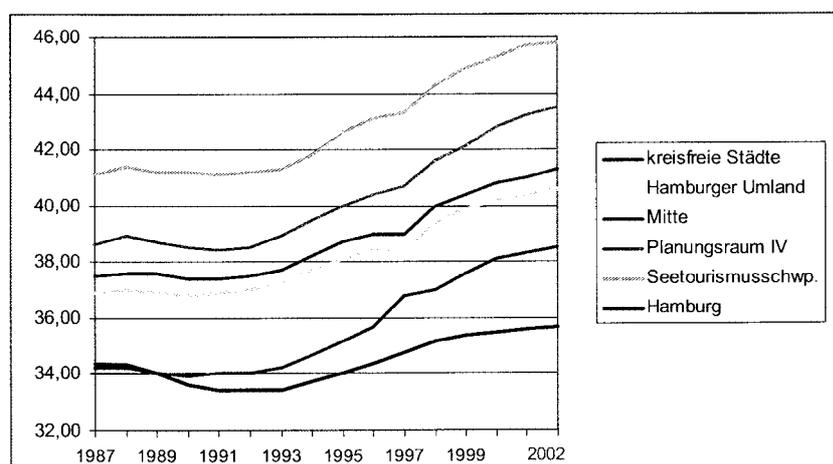
**Abbildung 14**  
Belegungsdichte und Wohnflächenverbrauch in Schleswig-Holstein und Hamburg  
- Einwohner je Wohnung und Wohnfläche je Einwohner 1987 - 2002



Quelle: Statistische Landesämter SH und HH

Auch in regionaler Differenzierung zeigen sich dieselben Strukturen wie bei der durchschnittlichen Wohnungsbelegung. Während der Wohnflächenverbrauch in den kreisfreien Städten - vgl. Abbildung 15 - deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegt (ursächlich ist hier der hohe Besatz mit öffentlich geförderten Wohnungen und damit - je nach Wohnungstyp - Größenobergrenzen), finden wir in den ländlich strukturierten Gebieten Schleswig-Holsteins Werte, die aufgrund des hohen Anteils freifinanzierter Einfamilienhäuser weit über dem Landesmittel liegen. An der Spitze liegen die seebädertourismus-geprägten Kreise mit 45,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner.

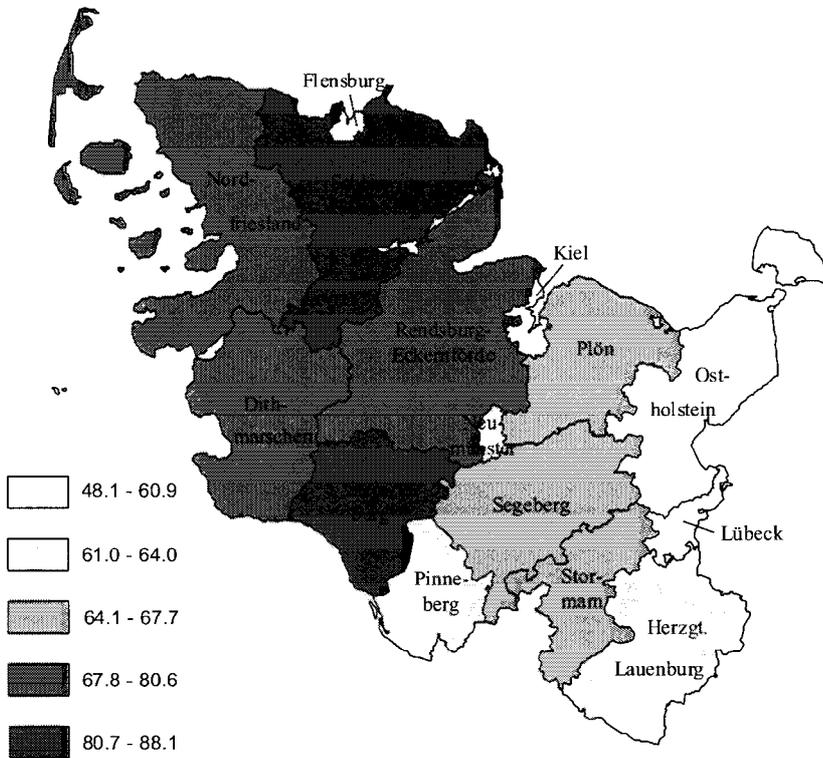
**Abbildung 15**  
Wohnflächenverbrauch in Schleswig-Holstein und Hamburg nach regionalen Kategorien  
- Wohnfläche je Einwohner 1987 - 2002



Quelle: Statistische Landesämter SH und HH

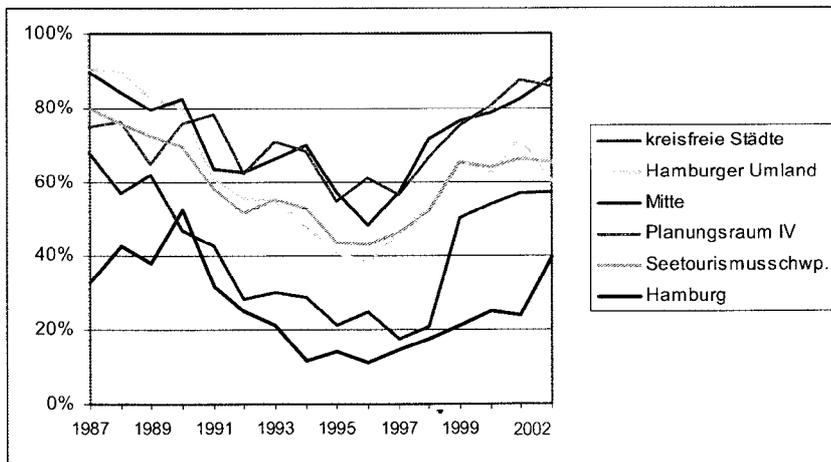
Auffallend ist, dass in diesen Kreisen im Gegensatz zu den kreisfreien Städten einerseits eine sehr niedrige Belegungsdichte, andererseits ein sehr hoher Wohnflächenverbrauch festzustellen ist. Ursache ist der in diesen Kreisen besonders hohe, statistisch jedoch nur bei Sonderzählungen unter Vorbehalten erfassbare Anteil der Ferien- und Freizeitwohnungen. An den Zahlen für Hamburg ist bemerkenswert (vgl. Abbildung 14), dass der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Einwohner ähnlich regelmäßig wie in

**Karte 3**  
Veränderung der Eigenheimquote in Schleswig-Holstein 1999 - 2002  
Zugang an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in v. H. des Gesamtwohnungszugangs



Quelle: Statistische Landesämter SH und HH

**Abbildung 16**  
Veränderung der Eigenheimquote im Wohnungszugang - Zugang an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in v. H. des Gesamtwohnungszugangs in Schleswig-Holstein und Hamburg nach regionalen Kategorien 1987 - 2002



Quelle: Statistische Landesämter SH und HH

Schleswig-Holstein ansteigt, umgekehrt jedoch die durchschnittliche Zahl der Einwohner je Wohnung keineswegs einen gegenläufigen Verlauf nimmt, was im Grunde anzunehmen wäre und in Schleswig-Holstein auch der Fall ist. Dies hängt damit zusammen, dass in Hamburg in wesentlich größerem relativem Ausmaß über die vergangenen zehn Jahre hinweg Wohnungszusammenlegungen in den großen Beständen an 1- und 2-Zimmerwohnungen der 50er und 60er Jahre betrieben worden sind.

Schließlich sei auf die Entwicklung der Eigenheimquote im Wohnungszugang hingewiesen. Der Indikator der Abbildung 16 ist ein methodisch nicht ganz korrekter Ersatzindikator. Es wird der Zugang an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Prozent des Gesamtwohnungszugangs gemessen, somit also die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser 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 nimmt seit 1997 wieder zu, in den Jahren 2000 und 2001 in Schleswig-Holstein allerdings stark abgeschwächt. Abbildung 16 verdeutlicht, dass die allgemeine Zunahme für alle Regionen des Landes gilt. Ursächlich zurückzuführen ist dies auf einen überproportionalen Rückgang im Geschosswohnungsbau. Der Landesteil Schleswig und der Kreis Steinburg sind traditionell diejenigen Teile Schleswig-Holsteins, in denen die Eigenheimquote am höchsten ist.

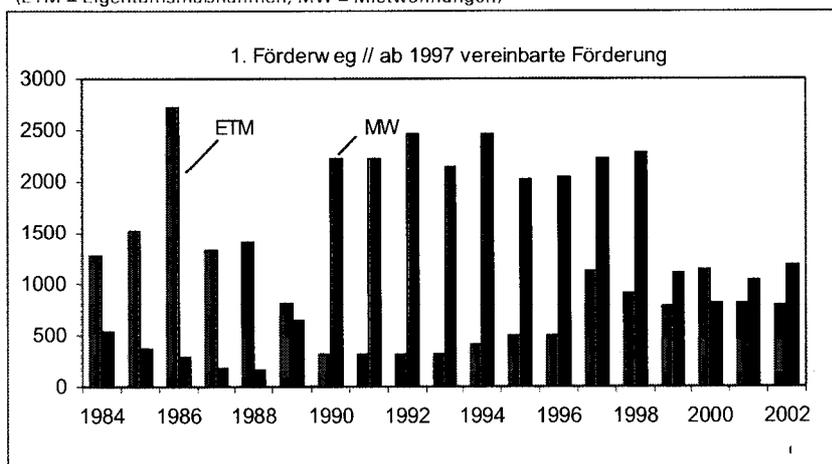
### 3.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Abbildung 17 dokumentiert, differenziert nach Eigentumsmaßnahmen (ETM) bzw. Mietwohnungen (MW), die Entwicklung der öffentlichen Wohnungsbauförderung seit 1984. Nicht dargestellt ist die Förderung im 2. und 3. Förderweg, die mit den Jahren 1997 bzw. 1999 eingestellt wurde.

Mietwohnungen im 1. Förderweg. 1996 lief diese Form der Förderung aus und wurde 1997 durch die "Vereinbarte Förderung" abgelöst. Die Zahlen basieren auf dem Darlehensbestand. Wohnungen, deren Bindungen in den dokumentierten Jahren ausliefen bzw. deren Fördermittel vorzeitig zurückgezahlt wurden, sind nicht mehr enthalten.

Tabelle 1 informiert über die jüngste Entwicklung des Bestandes an

**Abbildung 17**  
Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in Schleswig-Holstein 1984 - 2002  
(ETM = Eigentumsmaßnahmen, MW = Mietwohnungen)



Quelle: Investitionsbank SH

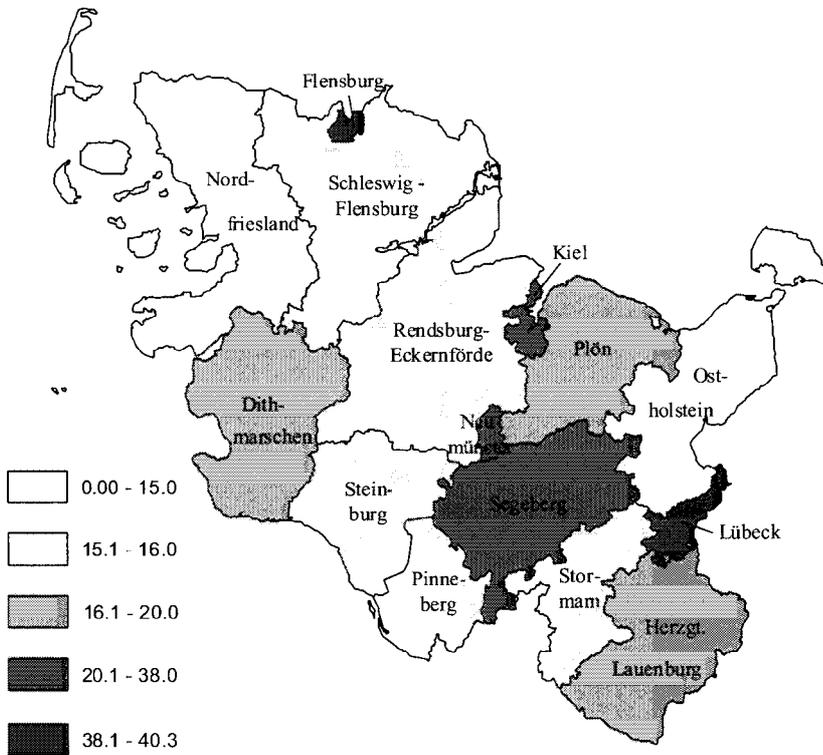
**Tabelle 1**  
Anzahl Gesamtbestand von im 1. Förderweg geförderten Wohnungen in Schleswig-Holstein  
(am 31.12. des Berichtsjahres; Wohnungen, deren Fördermittel vorzeitig zurückgezahlt wurden, herausgerechnet)

Regionale Kategorien	1998	1999	2000	2001	2002
Kreisfreie Städte	25.381	21.687	20.439	19.696	18.665
Hamburger Umland	16.546	15.598	14.795	14.520	13.855
PLÖ, RD und SL	9.257	8.671	8.125	7.926	7.409
Planungsraum IV (HEI, IZ)	4.631	4.116	4.005	3.913	3.710
Seebädertourismusschwerpunkte (NF, OH)	7.095	5.338	5.057	4.909	4.543
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>62.910</b>	<b>55.410</b>	<b>52.421</b>	<b>50.964</b>	<b>48.182</b>

Quelle: Investitionsbank SH

**Karte 4**

Förderdichte in Schleswig-Holstein 1999 - 2002  
Geförderte Wohneinheiten je 1000 Einwohner am 30.06.2002



Quelle: Investitionsbank SH

Seit 1994 sind die Bestände an - noch verfügbaren - Mietwohnungen des 1. Förderungsweges in ihrer Zahl zurückgegangen.

In den letzten Jahren hat sich dadurch der Bestand in allen Kreisen und kreisfreien Städten deutlich reduziert, besonders stark in Lübeck und in Ostholstein. 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.

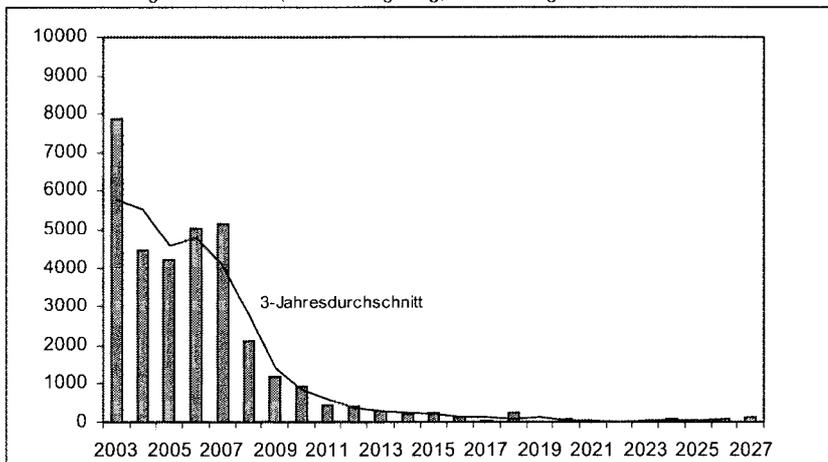
In Karte 4 ist die regional differenzierte Förderdichte, also die Zahl der je 1000 Einwohner geförderten Wohnungen für 2002 dargestellt. Die kreisfreien Städte liegen überwiegend an der Spitze, gemeinsam mit dem besonders wohnungsbau-starken Kreis Segeberg.

Auch die Kreise Steinburg und erneut Segeberg treten deutlich hervor, wie dies teilweise schon beim Bevölkerungswachstum (Karte 1) zu beobachten war.



Abbildung 18 zeigt, in welchen Jahren die Bindungen der Wohnungen, die im ersten Förderweg gefördert wurden, auslaufen werden, sofern keine weiteren vorzeitigen Rückzahlungen erfolgen. Dabei sind auch die Nachwirkungsfristen berücksichtigt. Berechnet man gleitende 3-Jahres-Durchschnitte, so wird deutlich, dass in den kommenden Jahren das Niveau der jährlich auslaufenden Bindungen hoch bleiben wird.

**Abbildung 18**  
Anzahl der Wohnungen, deren Bindung durch planmäßige Tilgung oder durch Ablauf der Nachwirkungsfrist ausläuft (1. Förderungsweg) in Schleswig-Holstein 2003 - 2027

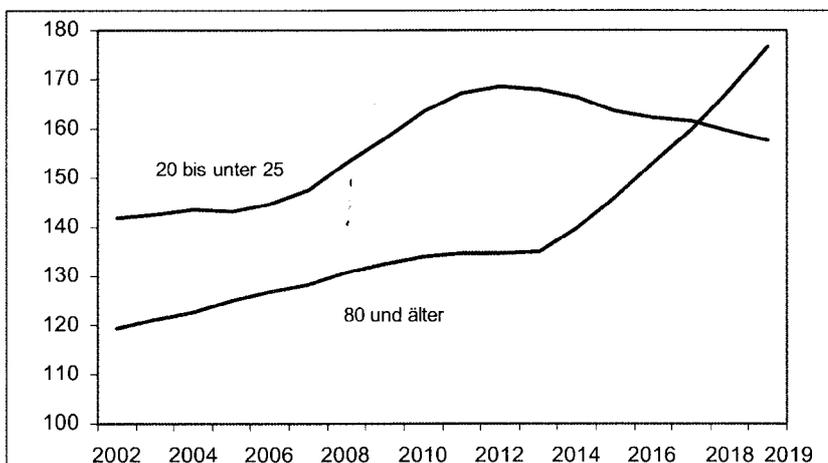


Quelle: Investitionsbank SH

Im Vergleich dazu zeigt Abbildung 19 die quantitative Veränderung der Jahrgangsklassen, die für das Wohnungsmarktgeschehen besonders wichtige Indikatorfunktion besitzen:

- Die Altersgruppe „20 bis unter 25 Jahre“ lässt Rückschlüsse auf die am Wohnungsmarkt nachwachsenden Junghaushalte zu.
- Die Altersgruppe „80 Jahre und älter“ lässt sich gut im Blick auf die Haushalte interpretieren, die aus der Wohnungsnachfrage herausfallen.

**Abbildung 19**  
Erwartete Anzahl der Personen aus den Altersgruppen 20 bis 25 Jahre sowie über 80 Jahre (in 1.000) in Schleswig-Holstein 2002 - 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt, 9. Koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung

Bis in die Zeit bis 2006 bewegen sich die beiden Kurven aufeinander zu, was danach erst wieder ab 2014 der Fall ist. Das bedeutet, dass von der demographischen Entwicklung her bis 2005/06 ein entspannender Einfluss auf den Wohnungsmarkt einwirkt.





























