

Wohnungsmarktprofil 2018

Neumünster, kreisfreie Stadt

Schleswig-Holstein. Der echte Norden. 

IB.SH
Ihre Förderbank



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

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

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

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

Wohnungsmarktbeobachtung in der IB.SH

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

Inhalt

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

BASISINDIKATOREN AUF EINEN BLICK				
Wohnungsnachfrage	Neumünster		Schleswig-Holstein	
	2017	letzten 3 Jahre	2017	letzten 3 Jahre
Bevölkerung insgesamt	79.335	+2,3 %	2.889.821	+2,1 %
Siedlungsdichte	2.221 EW/km²	+1,9 %	1.509 EW/km²	+0,7 %
natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-431	-373 (Ø)	-9.389	-9.321 (Ø)
Wanderungssaldo	81	895 (Ø)	17.278	29.034 (Ø)
Privathaushalte Hauptwohnsitz (Mikrozensus 2016)	41 Tsd.	-	1.414 Tsd.	-
Median mtl. Bruttoarbeitsentgelt (svB)	2.801 €	+5,1 %	3.098 €	+5,4 %
Bestand Bedarfsgemeinschaften zur Miete	4.805	-5,1 %	110.942	+1,4 %
Wohnungsangebot	2017	letzten 3 Jahre	2017	letzten 3 Jahre
Wohnungsbestand (inkl. Wohnheime)	41.684	+0,7 %	1.478.000	+2,5 %
Anteil Wohngebäude mit 1 bzw. 2 Wohnungen	81,8 %	+0,1 %	88,7 %	0,0 %
Eigentümerquote (Zensus 2011)	40,4 %	-	50,5 %	-
Baugenehmigungen (Wohnungen)	202	209 (Ø)	14.168	14.469 (Ø)
Baufertigstellungen (Wohnungen)	139	159 (Ø)	11.972	12.023 (Ø)
Anteil geförderter Wohneinheiten am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern und in Wohnheimen	8,0 %	-	7,8 %	-
Marktpreise	2017	letzten 3 Jahre	2017	letzten 3 Jahre
Median-Angebotsmiete (nettokalt)	6,17 €/m²	+14,6 %	7,30 €/m²	+10,4 %
...davon Neubau (+/- 2 Jahre)	8,89 €/m²	-	10,00 €/m²	-
Kaufwert für baureifes Land (2016)	96,58 €/m²	-	119,01 €/m²	-

Abb. 1: Entwicklung der vergangenen und der prognostizierten Bevölkerungszahl

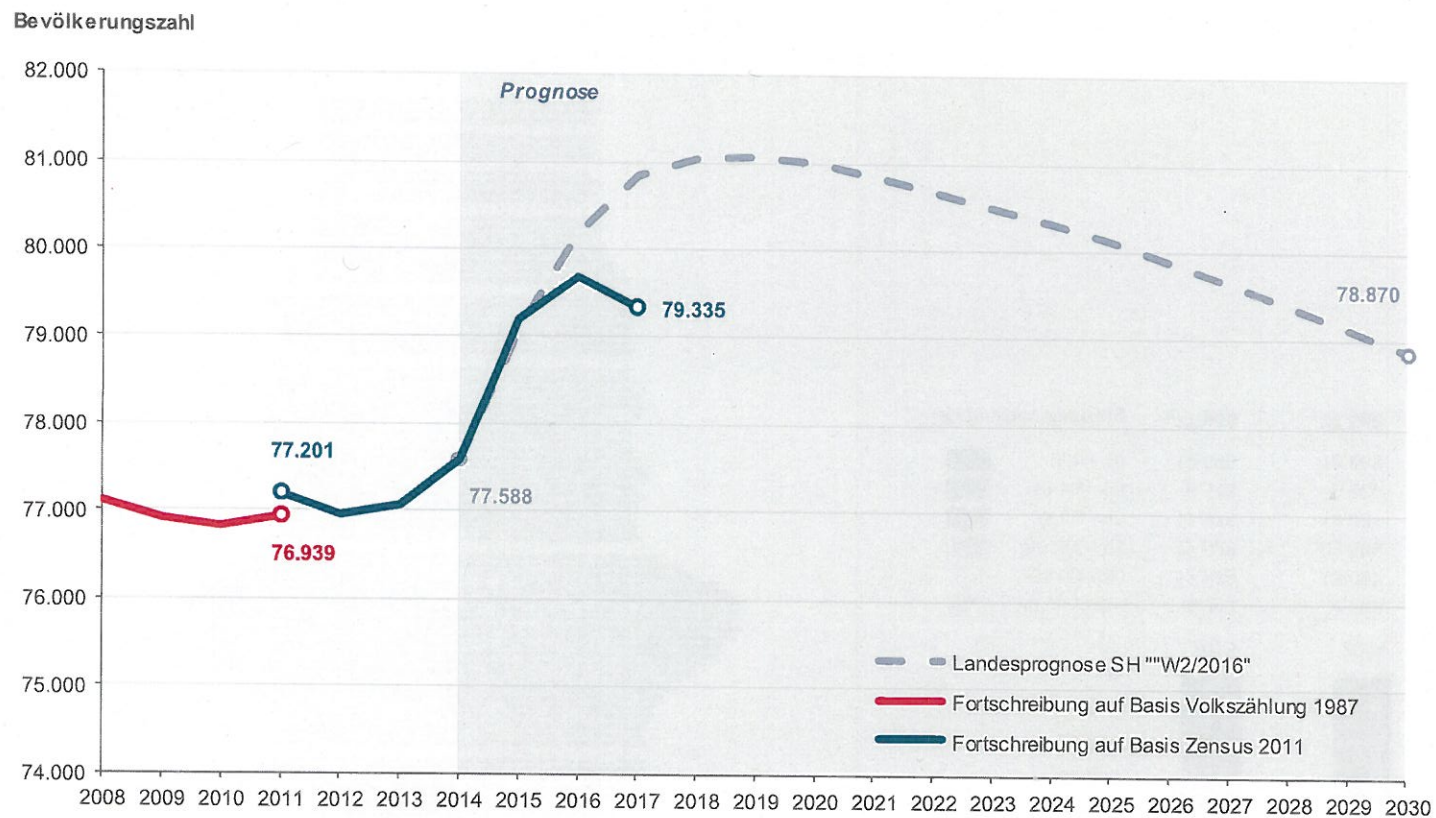


Abb. 2: Bevölkerungspyramide 2017 - im Vergleich Schleswig-Holstein

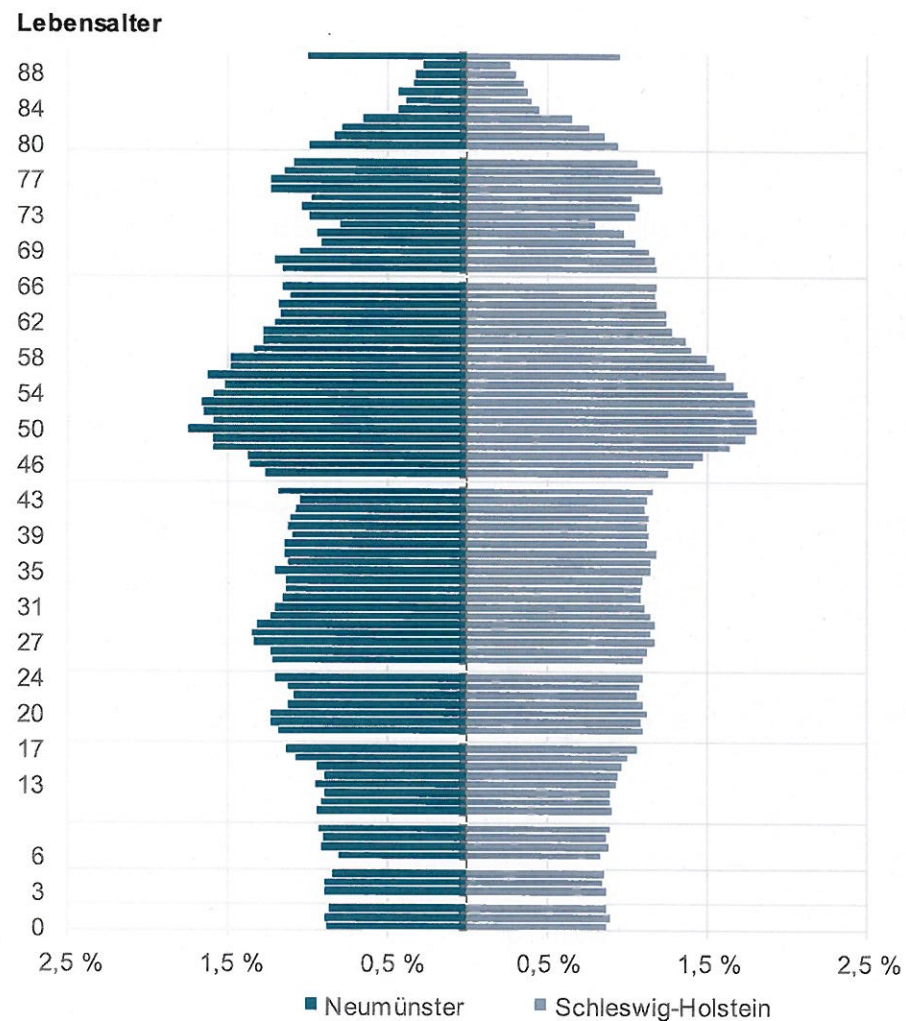


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Lebensphasen

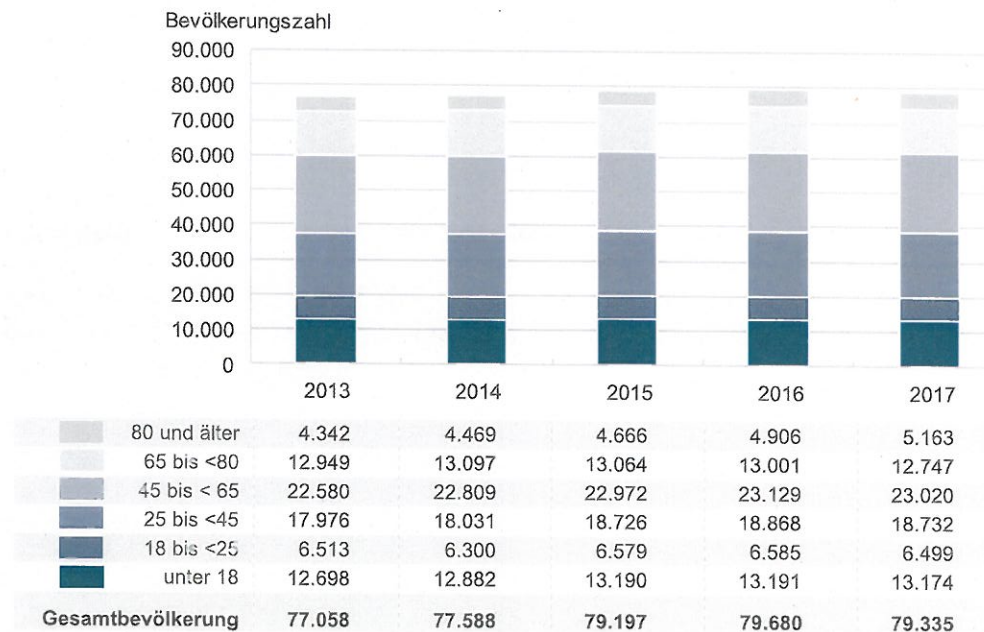
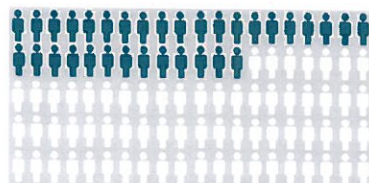
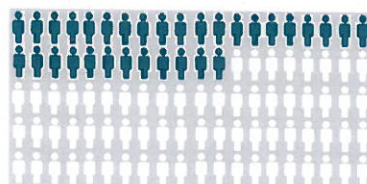


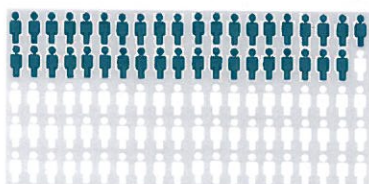
Abb. 4: Basistrends des demographischen Wandels



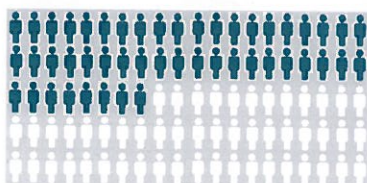
2017 „Jugendquotient“
Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) kommen 33 Kinder / Jugendliche unter 20 Jahre.



2030 „Jugendquotient“
Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) kommen 32 Kinder / Jugendliche unter 20 Jahre.



2017 „Altenquotient“
Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) kommen 39 Einwohner im Rentenalter (65 Jahre und älter).



2030 „Altenquotient“
Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre) kommen 48 Einwohner im Rentenalter (65 Jahre und älter).

Abb. 5: Ausgewählte Sozialstrukturindikatoren

	2014	2015	2016	2017
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (31.12.)	26.515	27.551	28.348	29.109
Arbeitslosenzahl (Jahresdurchschnitt)	4.430	4.201	3.957	3.836
Arbeitslosenquote	10,9 %	10,2 %	9,6 %	9,2 %
Leistungsempfänger SGB XII				
Laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (außerhalb von Einrichtungen)	490	454	472	-
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	1.684	1.769	1.770	-
SGB II Bedarfsgemeinschaften (zur Miete)*	5.314	5.064	5.004	4.805
mit 1 Person	2.460	2.326	2.279	2.185
mit 2 Personen	1.218	1.110	1.084	1.053
mit 3 Personen	796	752	715	710
mit 4 Personen	466	493	530	466
mit 5 und mehr Personen	374	383	396	391
Haushalte mit Wohngeldbezug (Mietzuschuss)	751	643	1.023**	-
Wohngeld pro Haushalt (Mietzuschuss)	118 €	110 €	144 €	-

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

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

Abb. 6: räumliche Wanderungsbewegungen nach Quell- und Zielgebieten



Abb. 7: Wanderungsprofil nach Nachfragertypen basierend auf sechs Lebensphasen

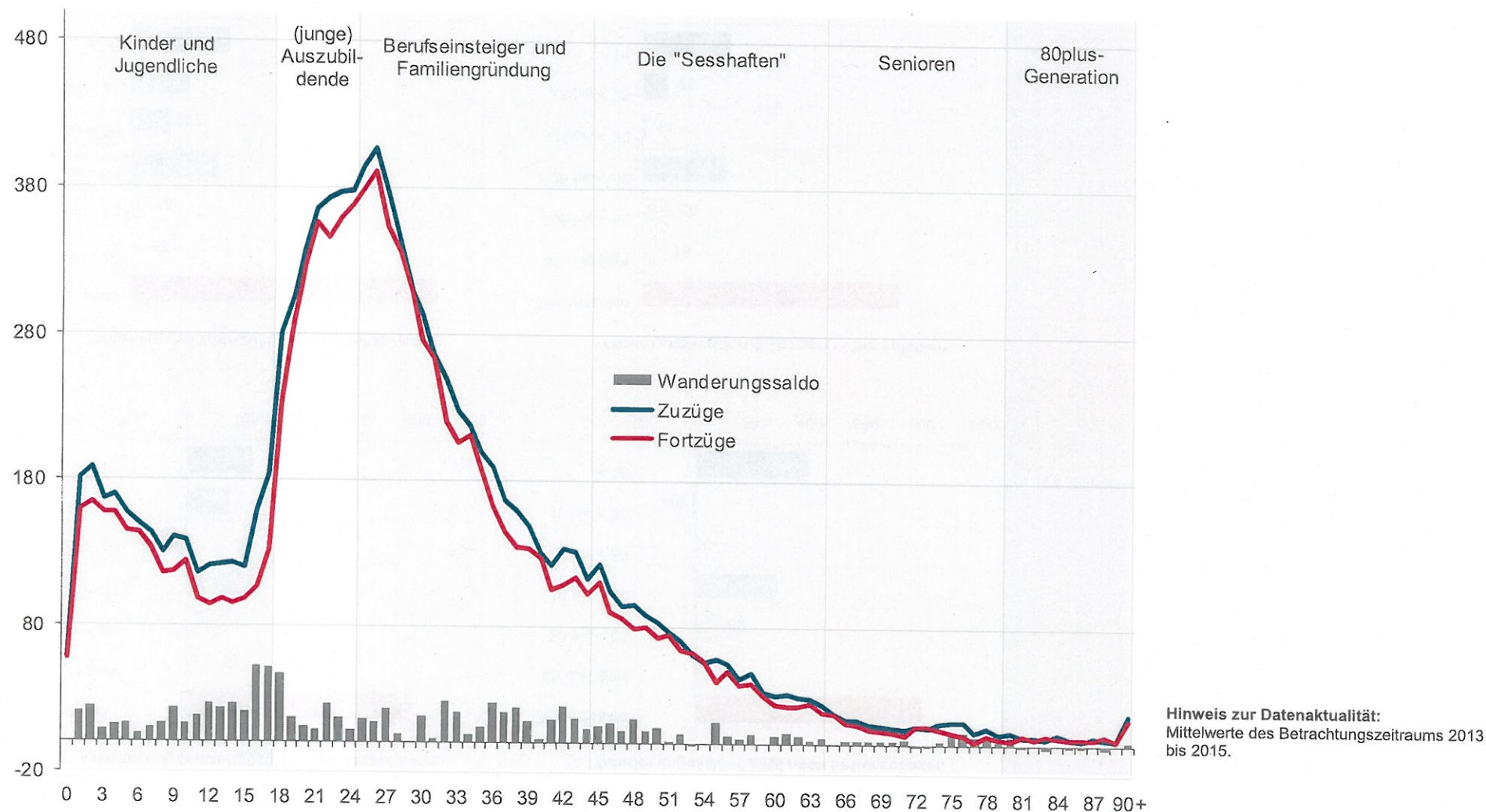
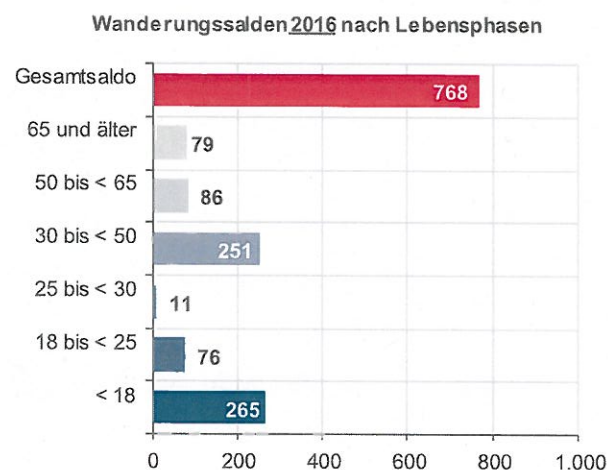
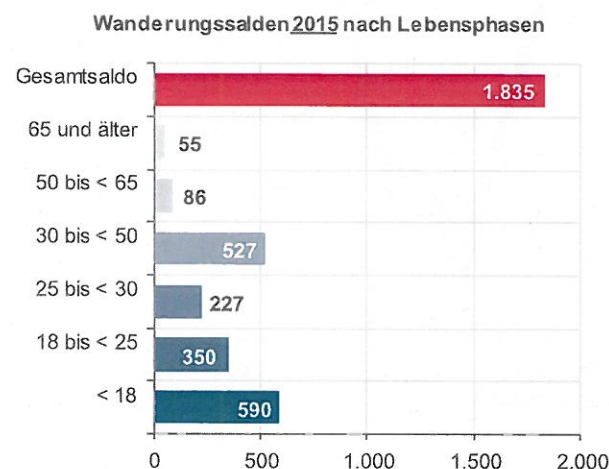
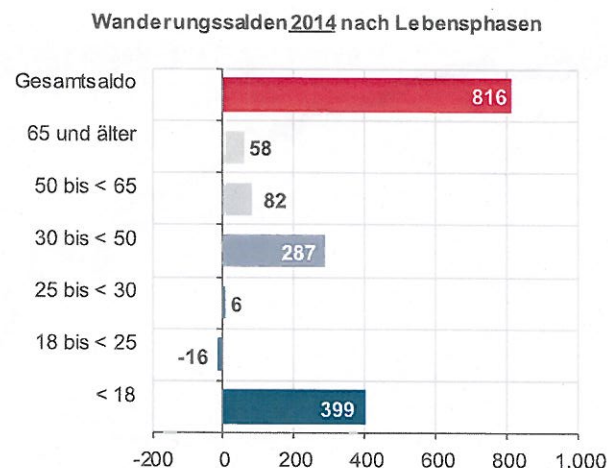
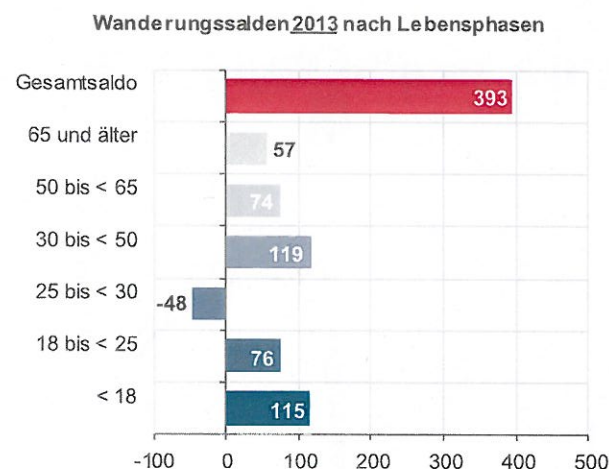


Abb. 8: Wanderungssalden nach sechs Lebensphasen (2013-2016)



Die Lebensphasen im Überblick*

Kinder & Jugendliche (0 bis <18 Jahre)	junge Auszubildende (18 bis <25 Jahre)
Zuzüge : 2.592	Zuzüge : 2.496
Fortzüge : 2.250	Fortzüge : 2.374
Saldo : 342	Saldo : 122
Berufseinsteiger und Familiengründung (1) (25 bis <30 Jahre)	Berufseinsteiger und Familiengründung (2) (30 bis <50 Jahre)
Zuzüge : 1.806	Zuzüge : 3.212
Fortzüge : 1.757	Fortzüge : 2.916
Saldo : 49	Saldo : 296
Die „Sesshaften“ (50 bis <65 Jahre)	Senioren (65 Jahre und älter)
Zuzüge : 759	Zuzüge : 279
Fortzüge : 677	Fortzüge : 217
Saldo : 82	Saldo : 62

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

Abb. 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes

Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

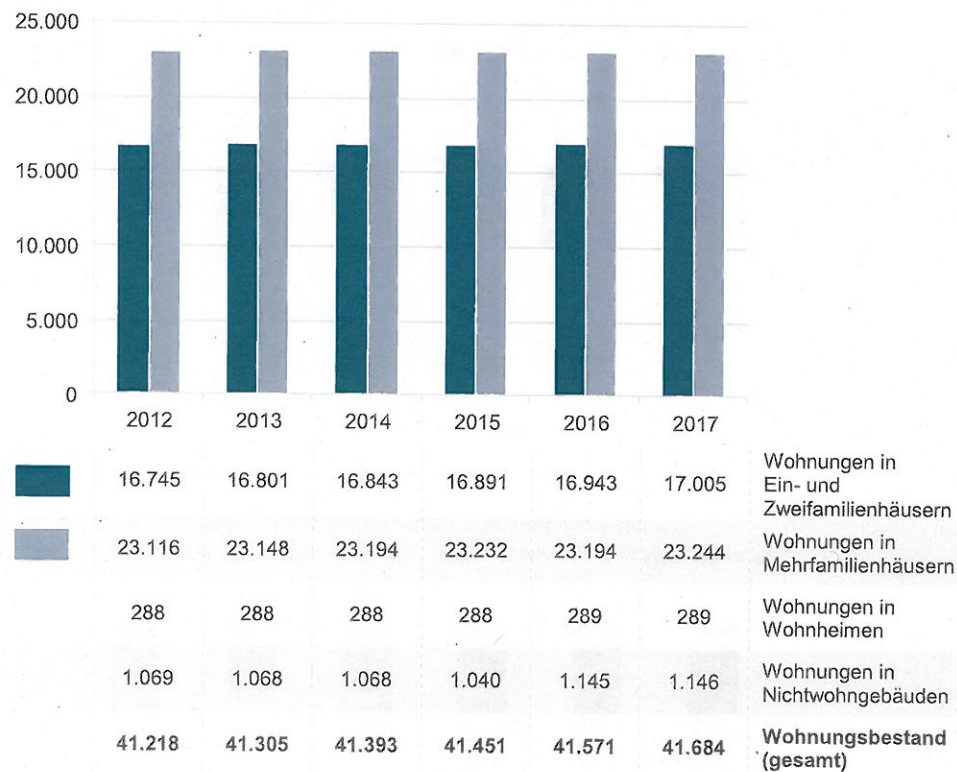


Abb. 10: Wohnflächenverbrauch im räumlichen Vergleich

durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m²

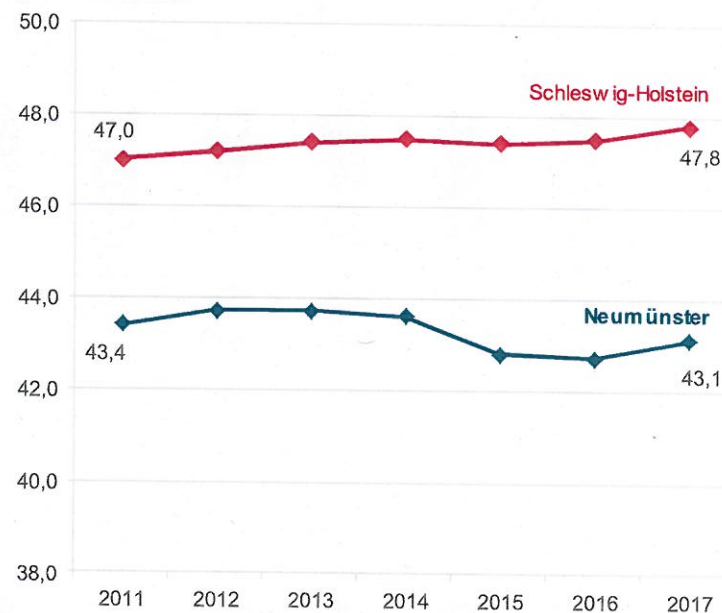


Abb. 11: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhänge (Wohnungen in Wohngebäuden (inkl. Wohnheimen) und Nichtwohngebäuden)

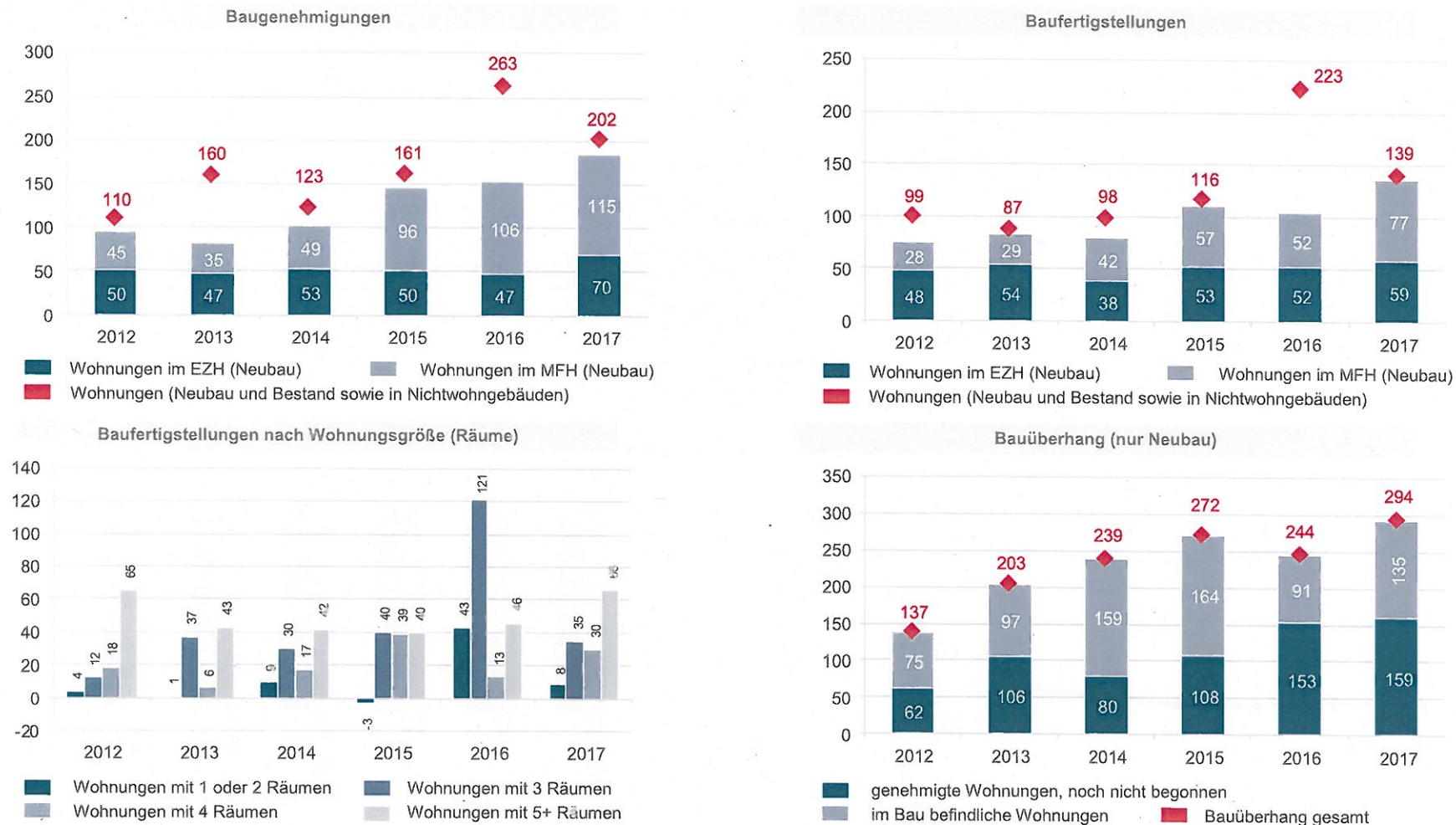


Abb. 12: Bestand und vertragsmäßiger Verlauf der Zweckbindungen

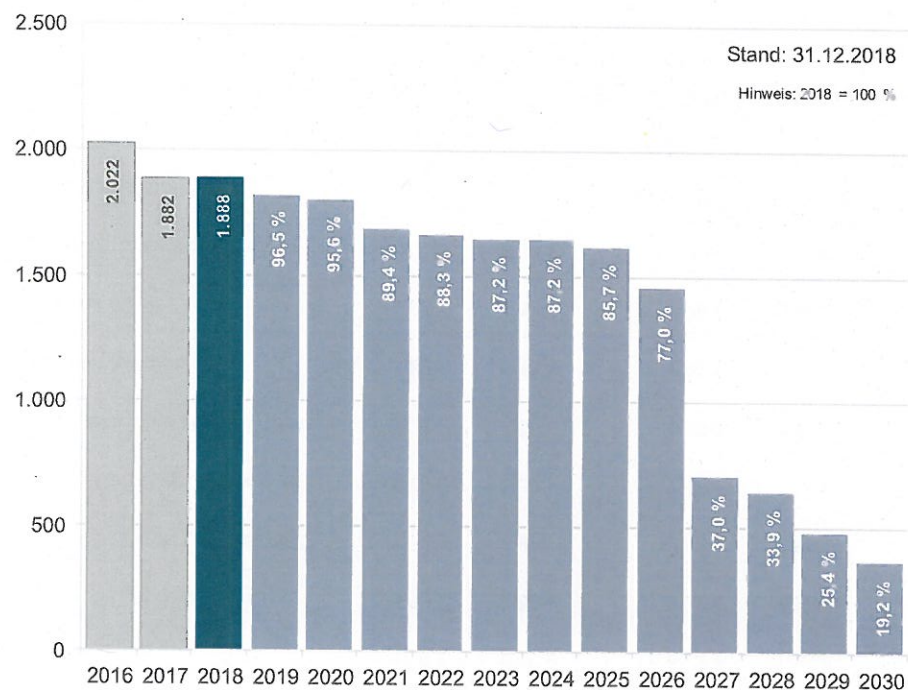


Abb. 13: geförderte Wohneinheiten (Mietwohnungsbau) nach Zusagejahr und Jahr der Bezugsfertigkeit

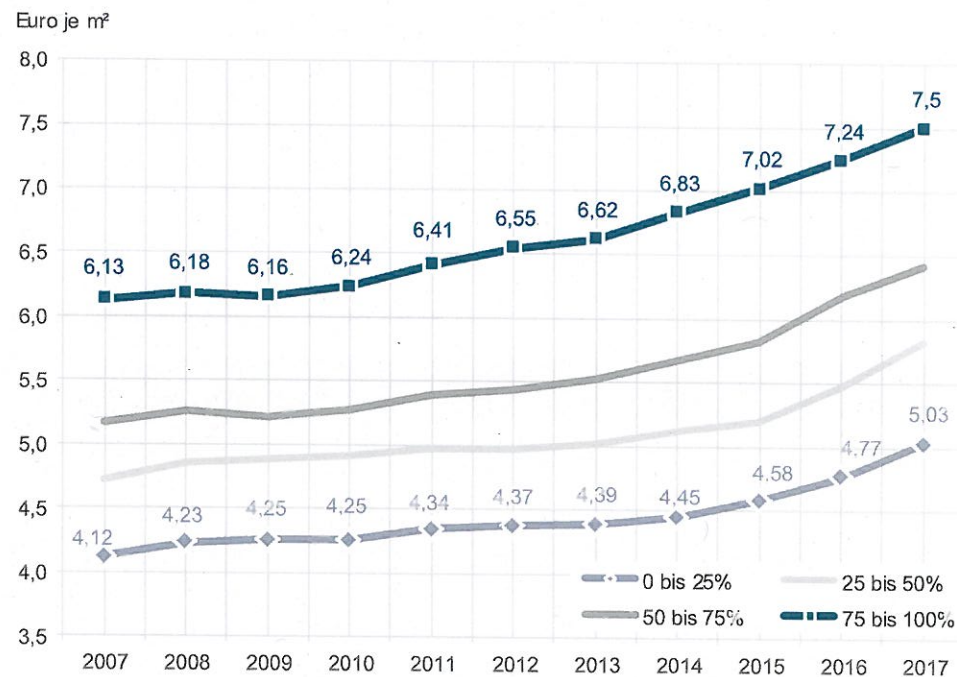
Stichtag 31.12.2018	Anzahl geförderter Wohneinheiten (Zusagejahr)		Anzahl geförderter Wohneinheiten (Jahr der Bezugsfertigkeit)	
	Neubau	Bestands- maßnahmen*	Neubau	Bestands- maßnahmen*
2011	-	58	-	-
2012	-	-	-	58
2013	-	-	-	-
2014	-	-	-	-
2015	13	-	-	-
2016	-	-	13	-
2017	31	-	-	-
2018	32	-	15	-
2011-2018	65	58	28	58

* inklusive Ankauf von Zweckbindungen

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

	Neumünster		Schleswig-Holstein	
	2016	2017	2016	2017
alle Wohnungen	5,89 €	6,17 €	7,01 €	7,30 €
...Neubauwohnungen (+/- 2 Jahre)	8,18 €	8,89 €	9,88 €	10,00 €
...Bestandswohnungen	5,85 €	6,13 €	6,92 €	7,18 €
...sanierete, modernisierte Wohnungen	6,25 €	6,48 €	7,56 €	7,80 €
...sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	5,74 €	6,00 €	6,82 €	7,04 €
...Baujahre bis 1949	5,55 €	5,60 €	6,77 €	7,00 €
...Baujahre 1950 bis 1978	5,60 €	5,88 €	6,48 €	6,80 €
...Baujahre 1979 bis 1999	6,50 €	6,50 €	7,46 €	7,59 €
...Baujahre 2000 bis Neubau	7,20 €	7,36 €	8,63 €	9,00 €
...Bestandswohnungen	5,85 €	6,13 €	6,92 €	7,18 €
...unter 40 m²	6,67 €	6,57 €	7,76 €	8,27 €
...40 bis unter 60 m²	6,00 €	6,30 €	6,93 €	7,28 €
...60 bis unter 80 m²	5,65 €	6,05 €	6,72 €	7,01 €
...80 m² und größer	5,54 €	5,85 €	6,86 €	6,92 €

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



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

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

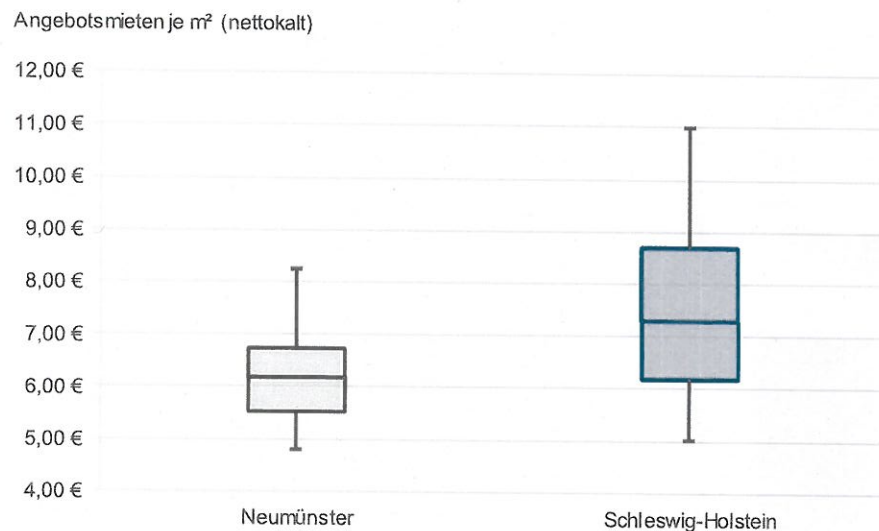


Abb. 17: Entwicklung der Nettokaltmiete für Leistungsberechtigte (Bedarfsgemeinschaften) nach SGB II

	Nettokaltmiete* [€/m ²]	Veränderung [€/m ²]	Veränderung [in %]
12/2015	5,17	0,01	0,2
06/2016	5,23	0,06	1,2
12/2016	5,29	0,06	1,1
06/2017	5,40	0,11	2,1
12/2017	5,49	0,09	1,7
06/2018	5,51	0,02	0,4
12/2015-06/2018	-	0,34	6,6

	Nettokaltmiete** [€/m ²]	Veränderung [€/m ²]	Veränderung [in %]
12/2015	4,99	0,03	0,6
06/2016	5,02	0,03	0,6
12/2016	5,12	0,10	2,0
06/2017	5,24	0,12	2,3
12/2017	5,34	0,10	1,9
06/2018	5,36	0,02	0,4
12/2015-06/2018	-	0,37	7,4

* laufende tatsächliche Kosten

** laufende anerkannte Kosten

Abb. 18: Haushalts- und Familienstruktur nach Wohnpräferenzen

Erläuterungen und Hinweise:

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

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

Die nächste Zensuserhebung erfolgt im Jahr 2021.

Weiterführende Quellen:

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

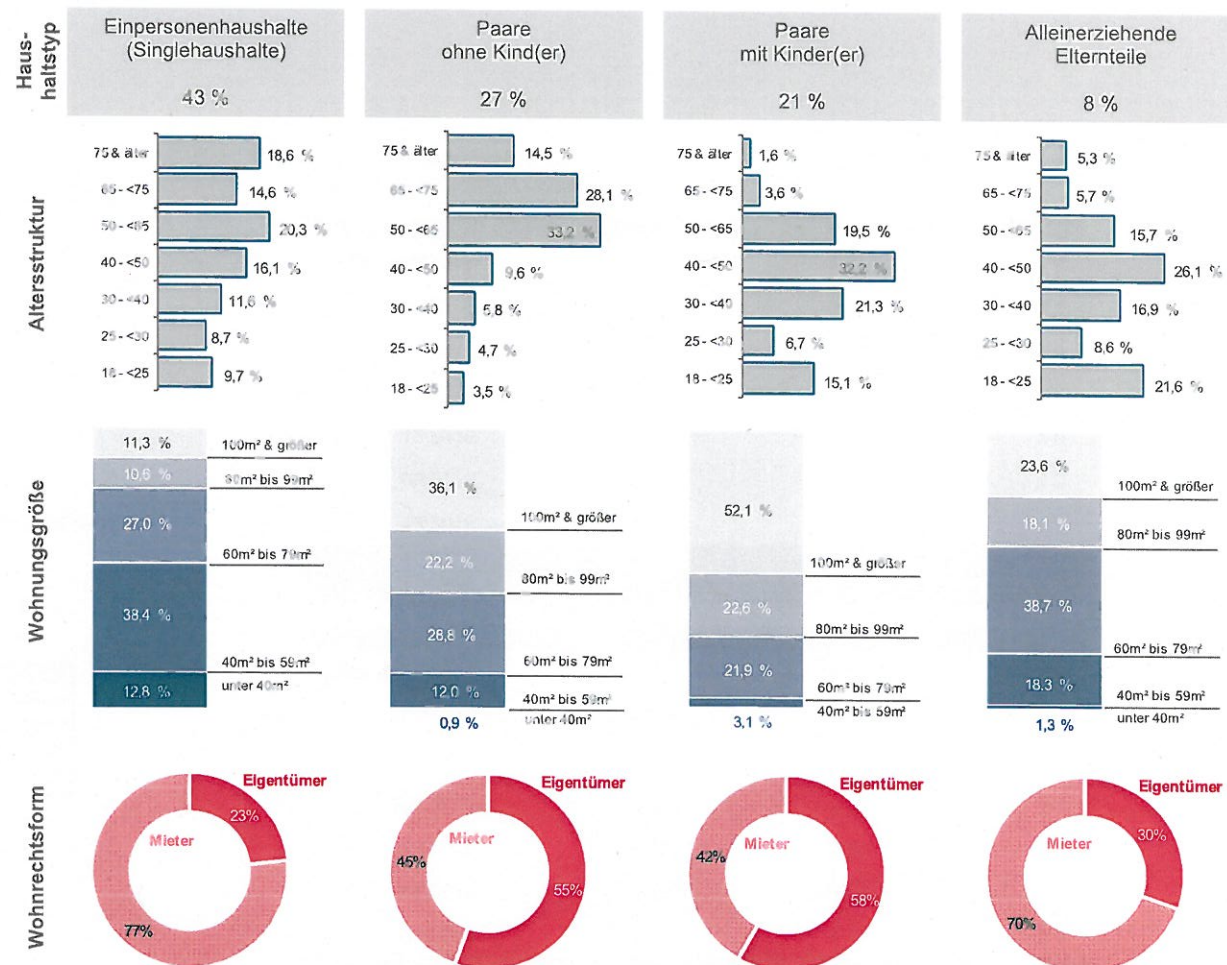


Abb. 19: Seniorenhaushalte nach Altersstruktur und Wohnpräferenzen

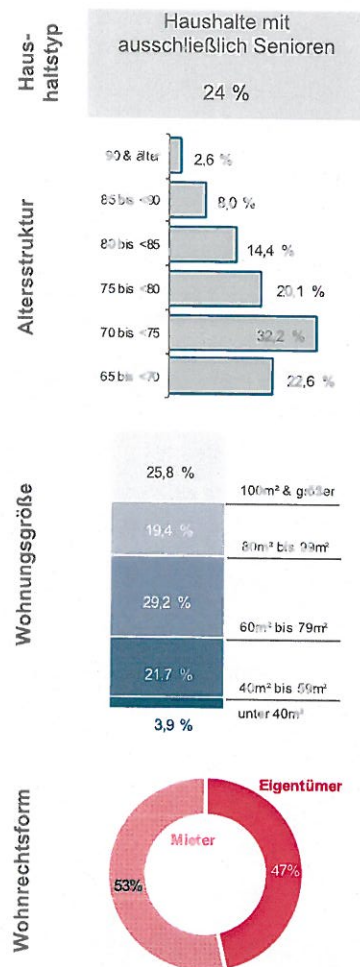


Abb. 20: Wohnungen nach Baualtersklassen und Art der Nutzung

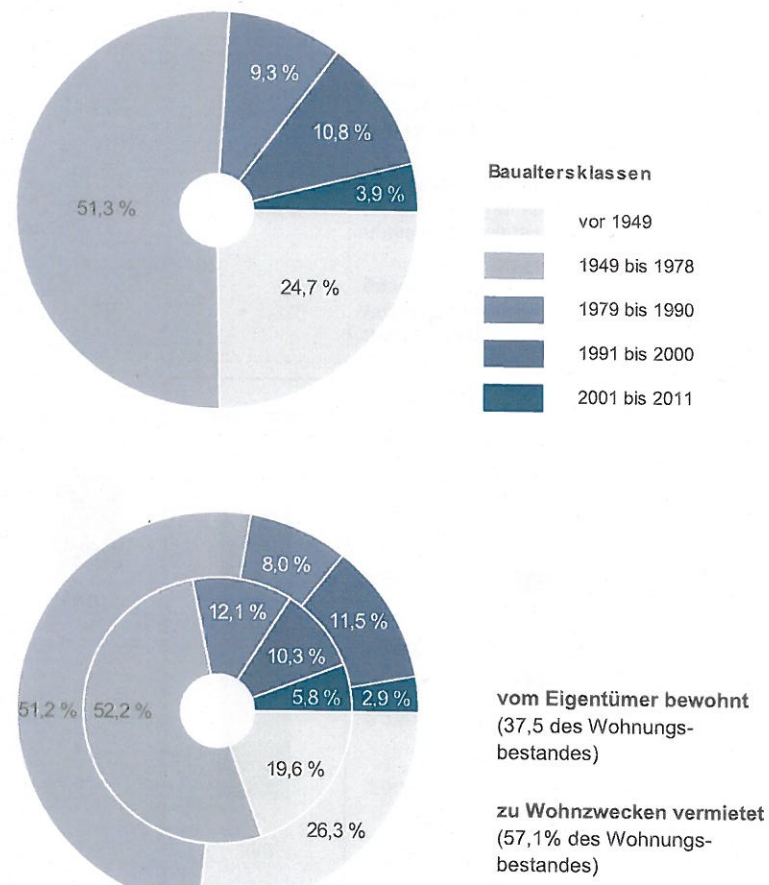


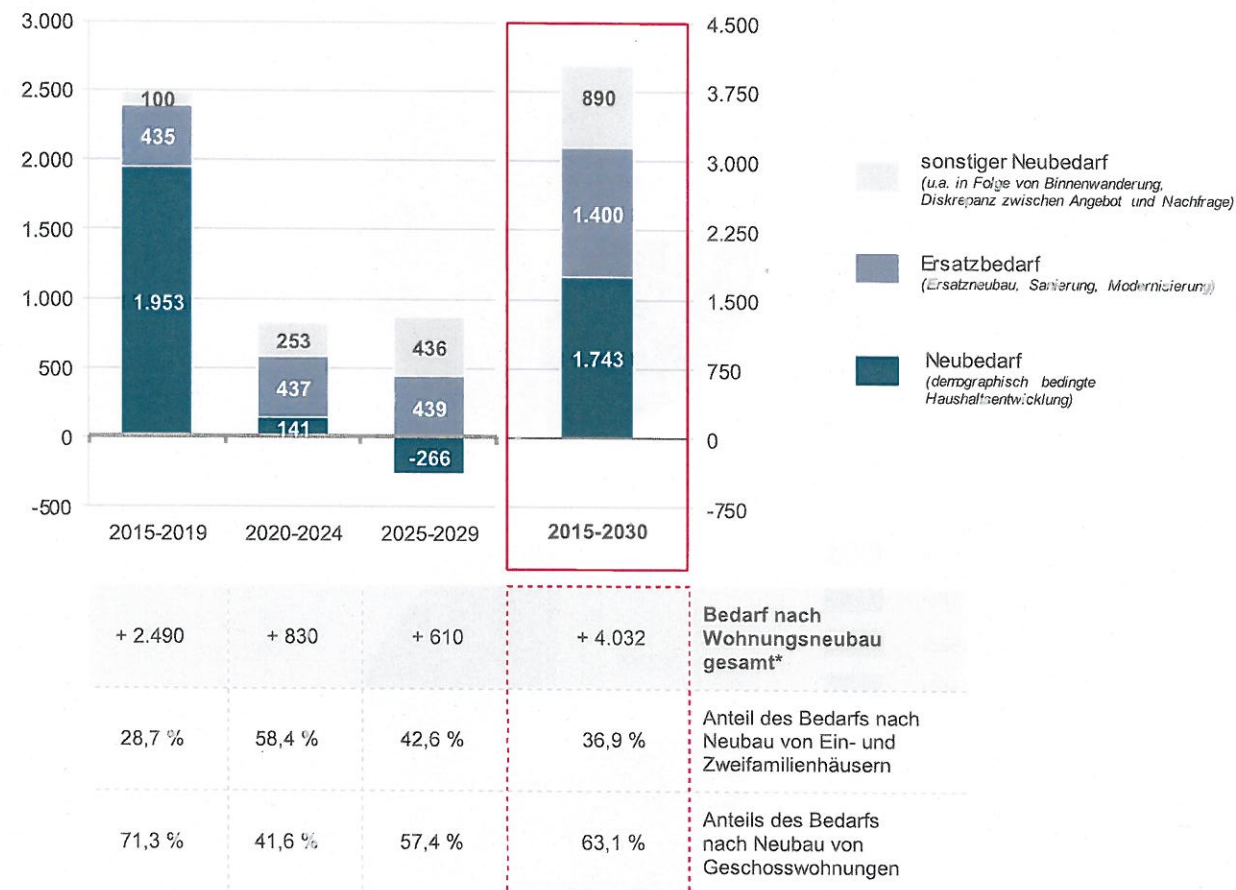
Abb. 21: Entwicklung Bevölkerung und Haushalte bis 2030

	Einwohner*	Haushalte**
2014	77.588	39 Tsd.
2015	79.090	40 Tsd.
2019	81.070	41 Tsd.
2024	80.320	41 Tsd.
2029	79.130	41 Tsd.
2030	78.870	41 Tsd.
2014 bis 2019		
absolut	+ 3.482	+ 2 Tsd.
relativ	+ 4,49 %	+ 5,13 %
2014 bis 2030		
absolut	+ 1.282	+ 2 Tsd.
relativ	+ 1,65 %	+ 5,13 %

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

Abb. 22: Komponenten des Wohnungsneubaubedarfs 2015 bis 2030

Bedarf nach Wohnungsneubau gesamt



* rundungsbedingte Differenzen zwischen Gesamtbedarf Diagramm und Tabelle möglich

Abbildung 1

In der ersten Abbildung werden die vergangene Bevölkerungsentwicklung sowie die Zahlen der Landesprognose dargestellt. Die Prognose stammt aus dem Jahr 2016 und berücksichtigt in ihren Annahmen die erhöhten Flüchtlingsbewegungen seit dem Jahr 2015 bis einschließlich 2019 (Variante „W2/2016“). Das Basisjahr der Landesprognose ist 2014. Dadurch kommt es zu Überschneidungen mit der IST-Entwicklung ab diesem Jahr. Die Prognosemethodik gilt einheitlich für ganz Schleswig-Holstein. Damit erfüllt sie den Anspruch auf eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Sie steht in keiner Konkurrenz zu anderen, kleinräumigen Prognosen von Kreisen oder Kommunen. Eine Besonderheit in der Darstellung ist der sogenannte „Zensus-Sprung“. Mit dem Zensus 2011, einer registergesteuerten und stichprobenbasierten Volkszählung, erfolgte eine Neuerfassung der Bevölkerungszahl und –struktur in Deutschland. Er löst damit die Volkszählung aus dem Jahr 1987 als Basis für die Fortschreibung ab.

Abbildung 2

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

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

Abbildung 6 bis 8

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

Abbildung 9

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

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

Abbildung 11

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

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

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

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

Abbildung 12

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

Abbildung 15

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

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

Abbildung 16

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

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

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

Abbildung 20

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

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

Quellenverzeichnis

Basisindikatoren auf einem Blick

eigene Darstellung

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

Abbildung 1 – Entwicklung der vergangenen und der prognostizierten Bevölkerungszahl

Abbildung 2 – Bevölkerungspyramide 2017 - Neumünster und Schleswig-Holstein

Abbildung 3 – Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Lebensphasen

Abbildung 4 – Basistrends des demographischen Wandels

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: Statistikamt Nord

Abbildung 5 – Ausgewählte Sozialstrukturindikatoren

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: Statistikamt Nord, Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 6 – räumliche Wanderungsbewegungen nach Quell- und Zielgebiet

Abbildung 7 – Wanderungsprofil nach Nachfragertypen basierend auf sechs Lebensphasen

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

Abbildung 9 – Entwicklung des Wohnungsbestandes

Abbildung 10 – Wohnflächenverbrauch im räumlichen Vergleich

Abbildung 11 – Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Bauüberhänge (Wohnungen)

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: Statistikamt Nord

Abbildung 12 – Bestand und vertragsmäßiger Verlauf der Zweckbindungen

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

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: Investitionsbank Schleswig-Holstein

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

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

Abbildung 16 – Streuung der Angebotsmieten je m² (2017)

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: ImmobilienScout GmbH

Abbildung 17 – Entwicklung der Nettokaltmieten für Leistungsberechtigte nach SGB II

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 18 – Haushalts- und Familienstrukturen nach Wohnpräferenzen

Abbildung 19 – Seniorenhaushalte nach Altersstruktur und Wohnpräferenzen

Abbildung 20 – Wohnungen nach Baualtersklassen und Art der Nutzung

eigene Berechnung und Darstellung

Daten: Zensusdatenbank 2011

Abbildung 21 – Entwicklung Bevölkerung und Haushalte bis 2030

Abbildung 22 – Komponenten des Wohnungsneubaubedarfs 2015 bis 2030

eigene Darstellung

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

Herausgeber

Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)

Fleethörn 29-31
D-24103 Kiel

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

Ihre Ansprechpartner

Marcus Müller

Wohnungsmarktanalyst

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

Hilmar Müller-Teut

Wohnungsmarktanalyst

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

Kiel, Januar 2019

Nutzungsbedingungen

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

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

Haftungsausschluss

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

