# Wohnungsmarktprofil 2025

## Kreis Schleswig-Flensburg

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

IB.SH
Ihre Förderbank

## Wohnungsmarktprofile für Schleswig-Holstein

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

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

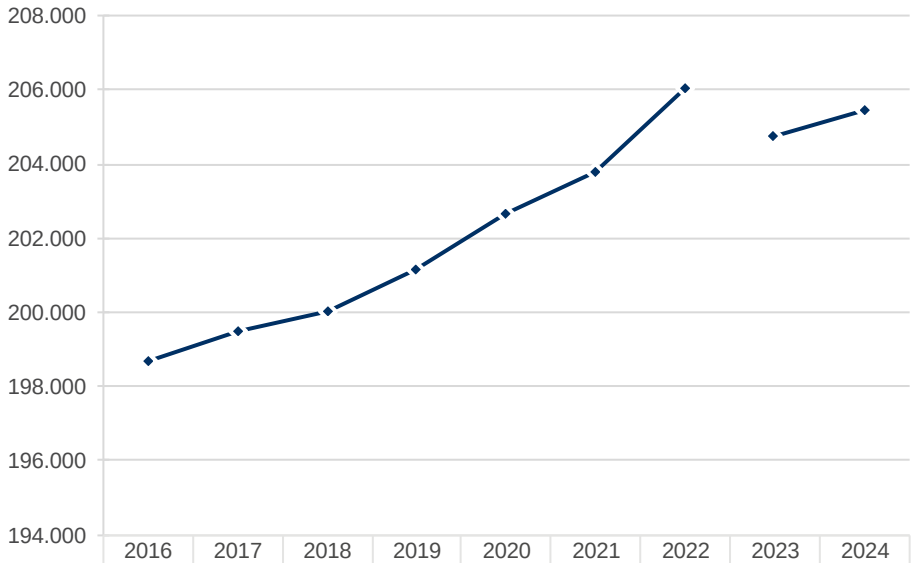
**Inhalt**

I. Überblick 1
II. Bevölkerung 2
III. Arbeitsmarkt 6
IV. Wohnen & Bautätigkeit 8
V. Soziale Wohnraumförderung 13
VI. Marktpreise 14
VII. Exkurs: Zensus 2022 16
VIII. Erläuterungen 19
IX. Quellen 21
X. Kontakt 22

| Auf einen Blick | Schleswig-Flensburg | | Schleswig-Holstein | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2020-2024 | 2024 | 2020-2024 |
| **Bevölkerung** | | | | |
| Gesamtbevölkerung | 205.472 | +1,4% | 2.959.517 | +1,7% |
| Anteil Bevölkerung unter 18 Jahren | 17,2% | +0,3%P | 16,3% | +0,1%P |
| Anteil Bevölkerung von 65 Jahren und älter | 25,3% | +1,0%P | 24,0% | +0,6%P |
| Natürlicher Saldo | -1.307 | Ø -1.112 | -17.083 | Ø -14.712 |
| Wanderungssaldo | 2.018 | Ø 2.343 | 23.578 | Ø 29.125 |
| **Arbeitsmarkt** | | | | |
| Unterbeschäftigte | 7.153 | -0,7% | 120.433 | -1,7% |
| Arbeitslosenzahl | 6.043 | +4,6% | 94.285 | +1,6% |
| Bedarfsgemeinschaften nach SGB II | 5.715 | +3,6% | 103.591 | -1,5% |
| Pendlersaldo | -13.756 | Ø -13.663 | -114.379 | Ø -106.506 |
| **Wohnen & Bautätigkeit** | | | | |
| Gesamtwohnungsbestand | 106.110 | +3,3% | 1.560.314 | +2,8% |
| Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden | 93% | -0,4%P | 88% | 0,0%P |
| Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern | 72,4% | -1,7%P | 53,8% | -2,0%P |
| Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (m²) | 108,7 | +2,3 | 95,1 | +1,6 |
| Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (m²) | 56,1 | +2,2 | 50,2 | +1,4 |
| Baugenehmigungen (Wohnungen) | 1.052 | Ø 1.413 | 9.606 | Ø 13.817 |
| Baufertigstellungen (Wohnungen) | 731 | Ø 1.183 | 11.033 | Ø 12.507 |
| Bauüberhang (Wohnungen) | 2.729 | Ø 2.535 | 29.952 | Ø 31.599 |
| **Soziale Wohnraumförderung** | | | | |
| Anteil geförderter Wohneinheiten am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern | 6,9% | -0,4%P | 6,8% | -0,4%P |
| Neugeförderte Wohneinheiten je 100.000 Einwohner | 116 | Ø 40 | 72 | Ø 44 |
| **Medianangebotsmieten** | | | | |
| Wiedervermietung bestehender Wohnungen (nettokalt/m²) | 8,99 € | Ø +0,53 € | 10,00 € | Ø +0,48 € |
| Neubauwohnungen (nettokalt/m²) | 12,59 € | Ø +0,65 € | 14,00 € | Ø +0,73 € |

## Abb. 1 | Bevölkerungsentwicklung

Basis ab 2023: Zensus 2022




| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bevölkerung | 198.685 | 199.503 | 200.025 | 201.156 | 202.647 | 203.799 | 206.038 | 204.761 | 205.472 |
| absolute Entwicklung zum Vorj. | | 818 | 522 | 1.131 | 1.491 | 1.152 | 2.239 | | 711 |
| relative Entwicklung zum Vorj. | | 0,4% | 0,3% | 0,6% | 0,7% | 0,6% | 1,1% | | 0,3% |

## Abb. 2 | Bevölkerungsanteile nach Altersjahren

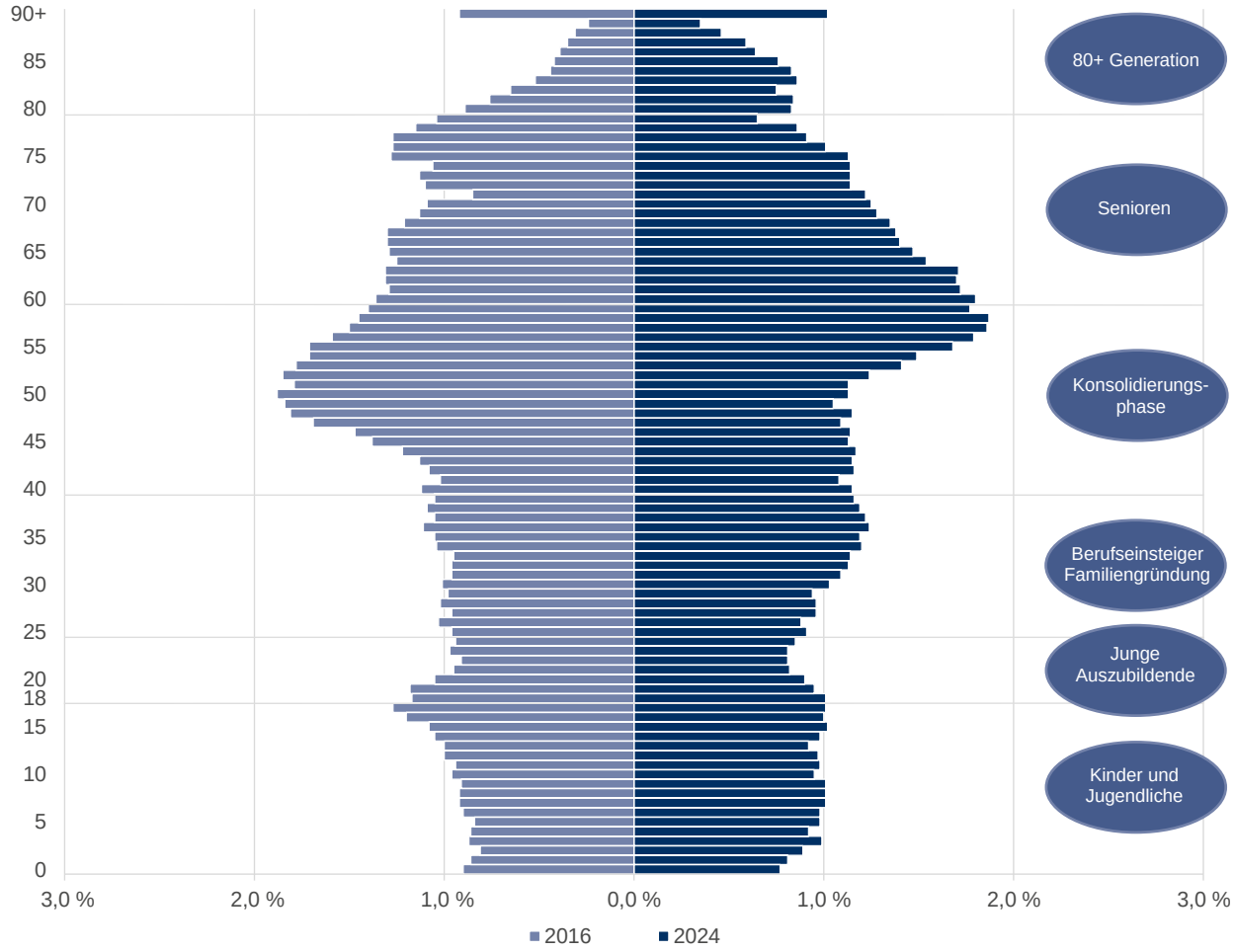
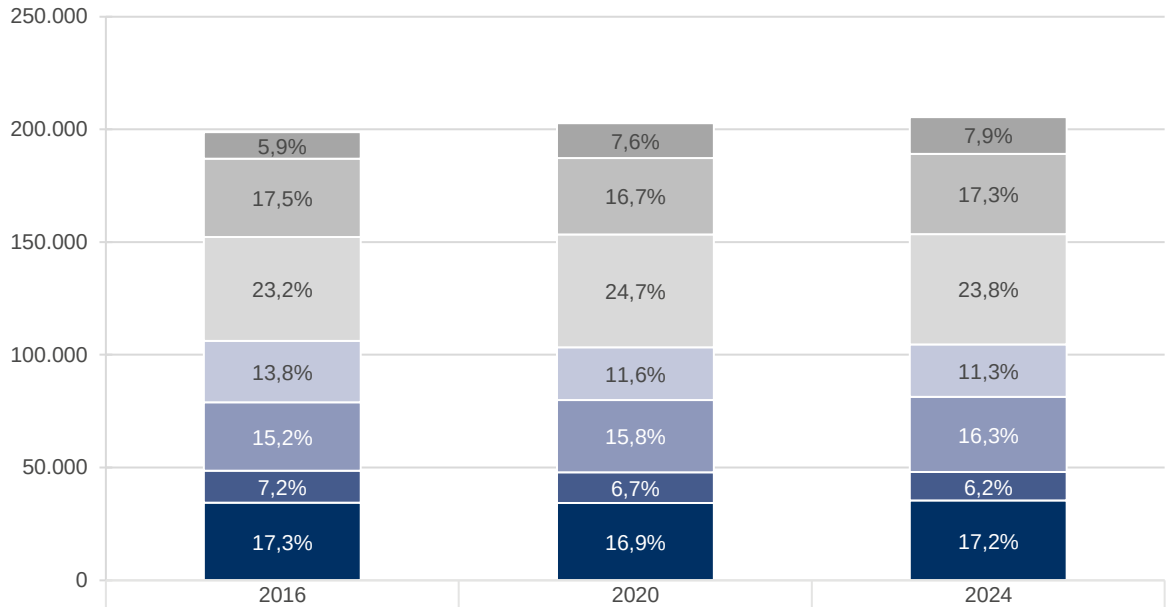
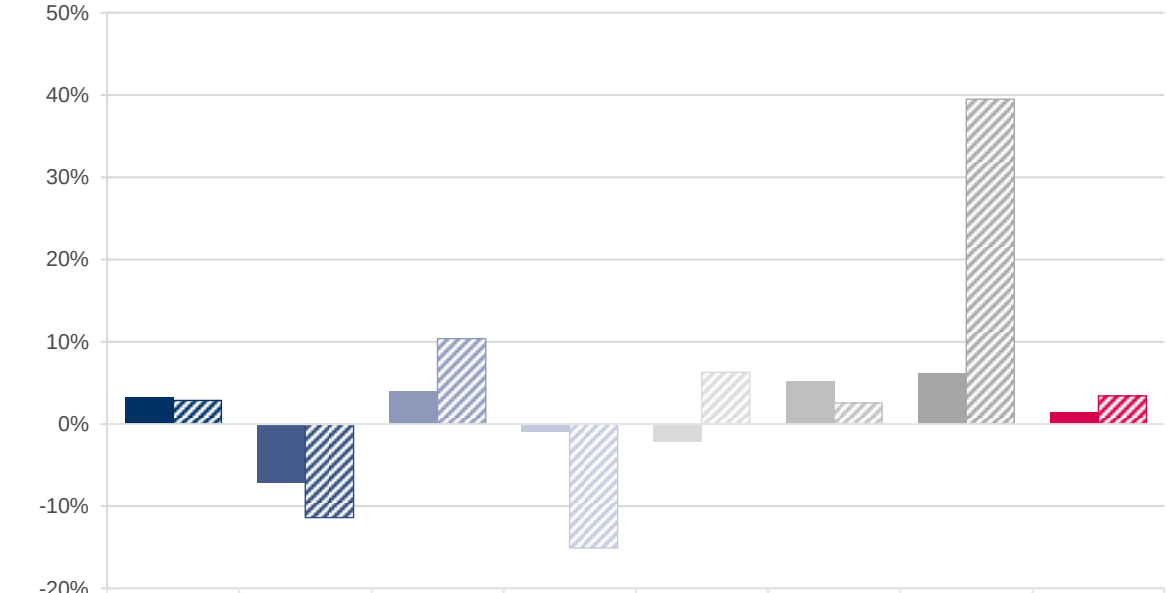


**Abb. 3 | Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen**



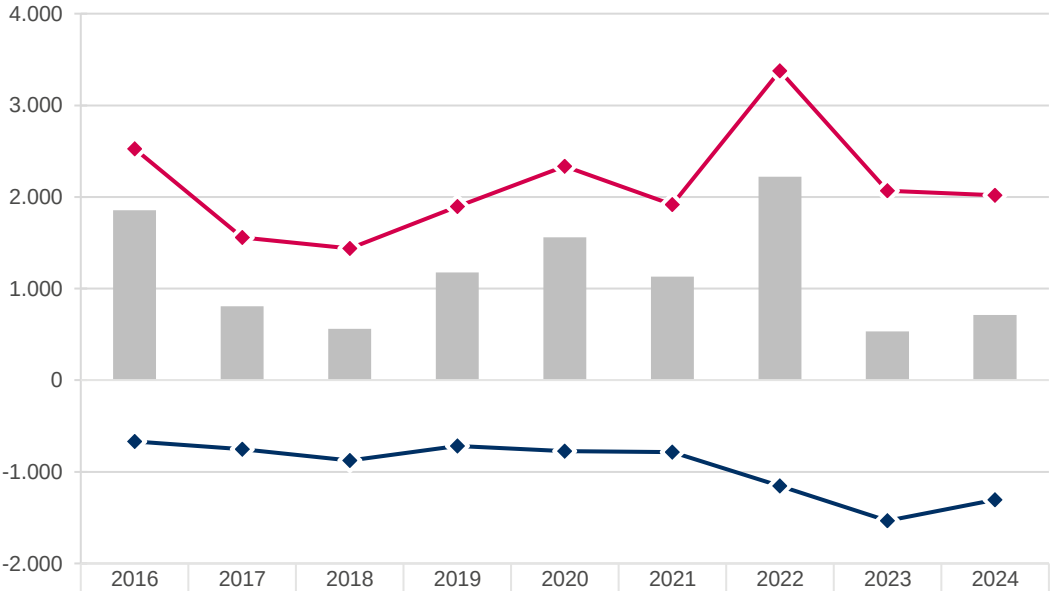

| | 2016 | 2020 | 2024 |
|---|---|---|---|
| 80 und älter | 11.692 | 15.361 | 16.308 |
| 65 bis <80 | 34.738 | 33.877 | 35.630 |
| 50 bis <65 | 46.068 | 50.054 | 48.966 |
| 40 bis <50 | 27.321 | 23.419 | 23.196 |
| 25 bis <40 | 30.247 | 32.111 | 33.391 |
| 18 bis <25 | 14.269 | 13.616 | 12.645 |
| unter 18 | 34.350 | 34.209 | 35.336 |
| Gesamt | 198.685 | 202.647 | 205.472 |

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



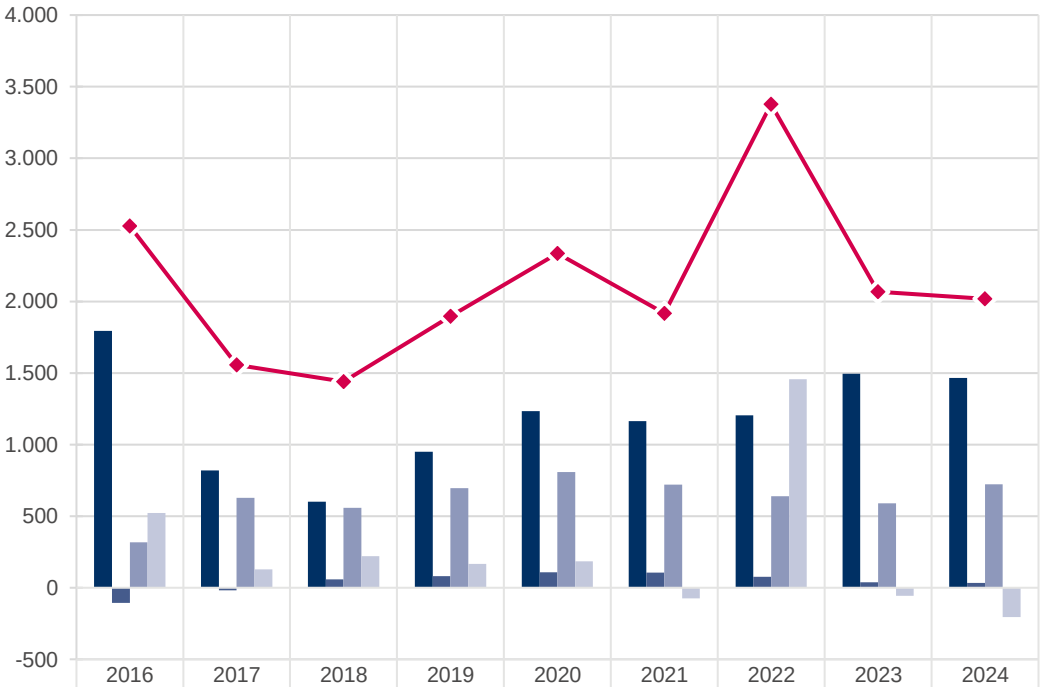

| | unter 18 | 18 bis <25 | 25 bis <40 | 40 bis <50 | 50 bis <65 | 65 bis <80 | 80 u. älter | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020-2024 | +3,3% | -7,1% | +4,0% | -1,0% | -2,2% | +5,2% | +6,2% | +1,4% |
| 2016-2024 | +2,9% | -11,4% | +10,4% | -15,1% | +6,3% | +2,6% | +39,5% | +3,4% |

**Abb. 5 | Bevölkerungssaldo**




| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bevölkerungssaldo | 1.857 | 806 | 562 | 1.178 | 1.560 | 1.132 | 2.222 | 532 | 711 |
| Wanderungssaldo | 2.527 | 1.558 | 1.439 | 1.896 | 2.335 | 1.918 | 3.378 | 2.068 | 2.018 |
| Natürlicher Saldo | -670 | -752 | -877 | -718 | -775 | -786 | -1.156 | -1.536 | -1.307 |

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




| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schleswig-Holstein | 1.794 | 820 | 601 | 950 | 1.234 | 1.164 | 1.204 | 1.496 | 1.465 |
| Hamburg | -106 | -18 | 58 | 82 | 108 | 107 | 78 | 38 | 35 |
| Sonstige BRD | 317 | 628 | 559 | 696 | 808 | 721 | 639 | 591 | 723 |
| Ausland | 522 | 128 | 221 | 168 | 185 | -74 | 1.457 | -57 | -205 |
| Gesamt | 2.527 | 1.558 | 1.439 | 1.896 | 2.335 | 1.918 | 3.378 | 2.068 | 2.018 |

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

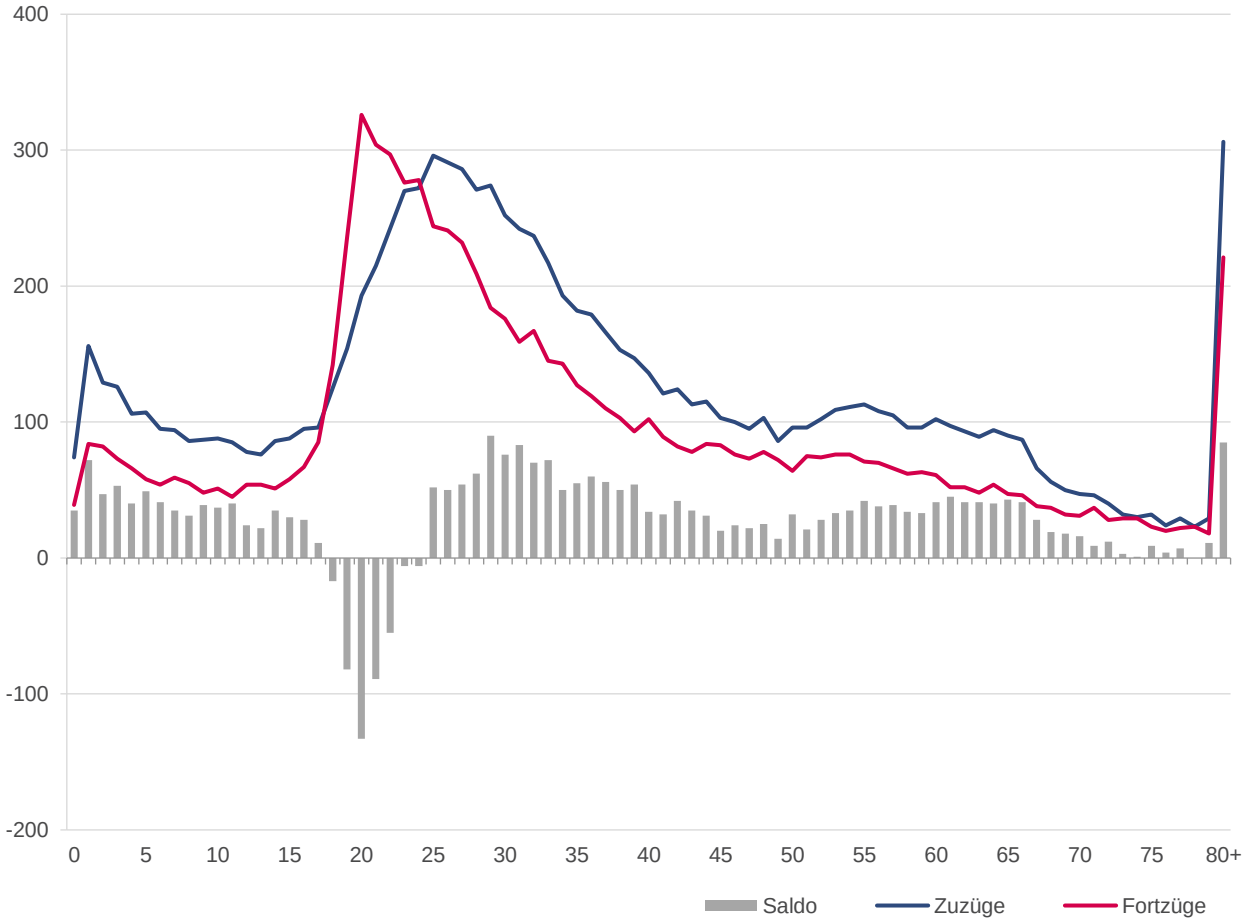
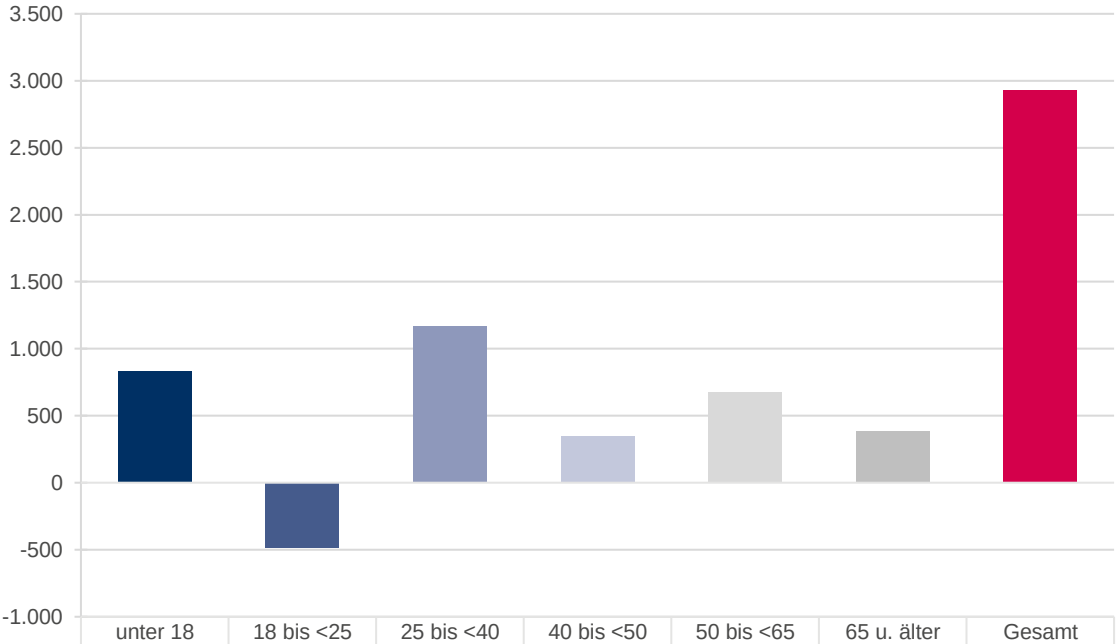



**Abb. 8 | Wanderungssaldo nach Lebensphasen (Mittelwerte der letzten 5 Jahre)**




| | unter 18 | 18 bis <25 | 25 bis <40 | 40 bis <50 | 50 bis <65 | 65 u. älter | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wanderungssaldo | 836 | -484 | 1.167 | 349 | 677 | 385 | 2.929 |

### Abb. 9 | Arbeitsmarktindikatoren

| Schleswig-Flensburg | 2016 | 2020 | 2024 | 2020-2024 | 2016-2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) | 124.948 | 125.247 | 124.414 | -0,7% | -0,4% |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) | 66.503 | 72.348 | 76.373 | +5,6% | +14,8% |
| Geringfügig Beschäftigte | 18.801 | 18.289 | 19.741 | +7,9% | +5,0% |
| …davon im Nebenjob zu SVB | 6.415 | 7.270 | 8.867 | +22,0% | +38,2% |
| Unterbeschäftigte | 7.917 | 7.201 | 7.153 | -0,7% | -9,7% |
| …Arbeitslosenzahl | 6.233 | 5.775 | 6.043 | +4,6% | -3,0% |
| Regelleistungsberechtigte nach SGB II | 13.347 | 9.911 | 10.747 | +8,4% | -19,5% |
| Bedarfsgemeinschaften nach SGB II | 7.197 | 5.519 | 5.715 | +3,6% | -20,6% |
| …davon Haushalte zur Miete | 6.780 | 5.375 | 5.579 | +3,8% | -17,7% |
| ……mit 1 Person | 55,2% | 56,6% | 56,9% | +0,4%P | +1,8%P |
| ……mit 2 Personen | 19,5% | 18,8% | 16,8% | -2,0%P | -2,7%P |
| ……mit 3 Personen | 12,0% | 10,8% | 11,6% | +0,8%P | -0,4%P |
| ……mit 4 Personen | 7,2% | 7,2% | 7,1% | -0,1%P | -0,1%P |
| ……mit 5 und mehr Personen | 6,1% | 6,6% | 7,5% | +0,9%P | +1,4%P |

### Abb. 10 | Entwicklungstrends auf dem Arbeitsmarkt

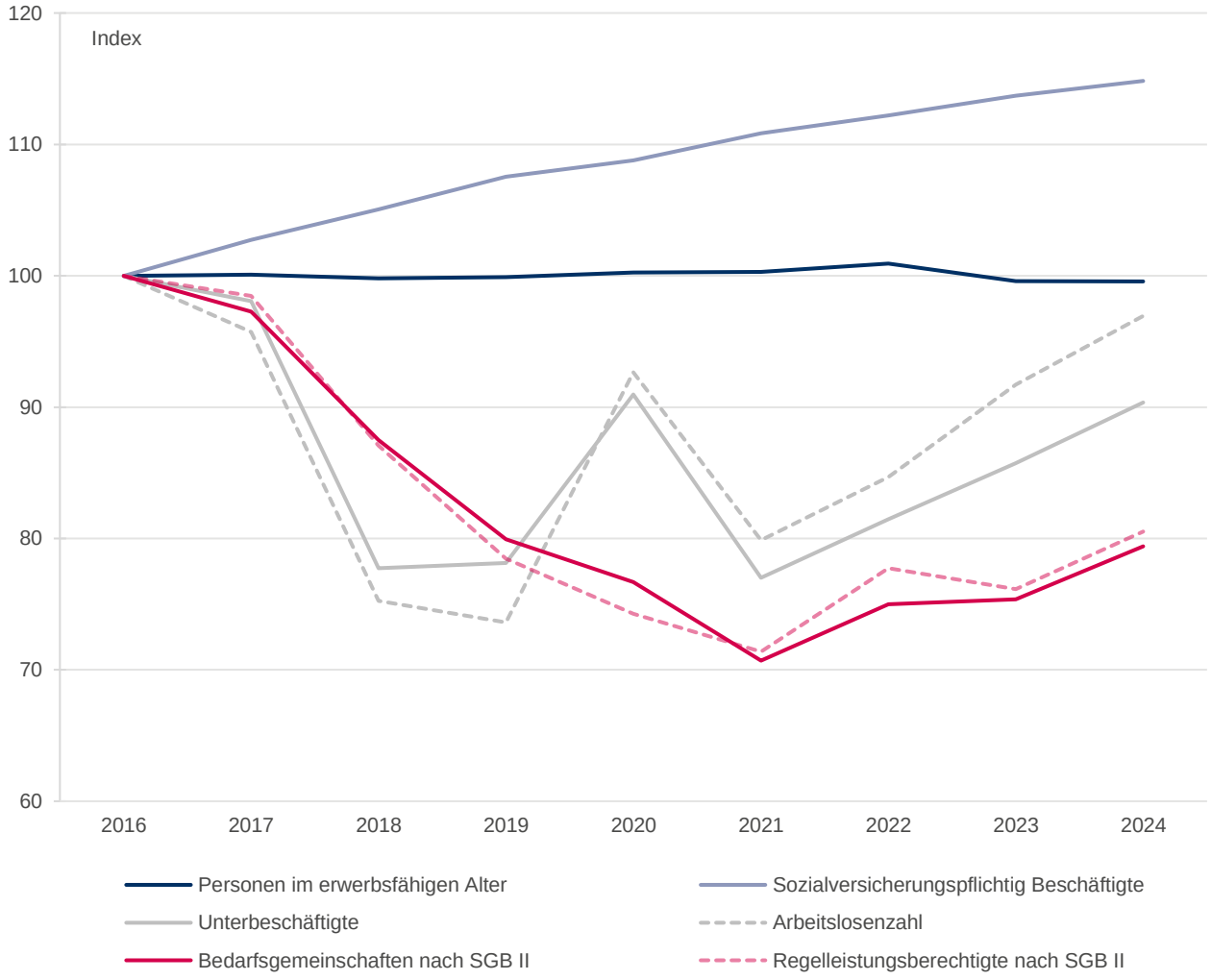
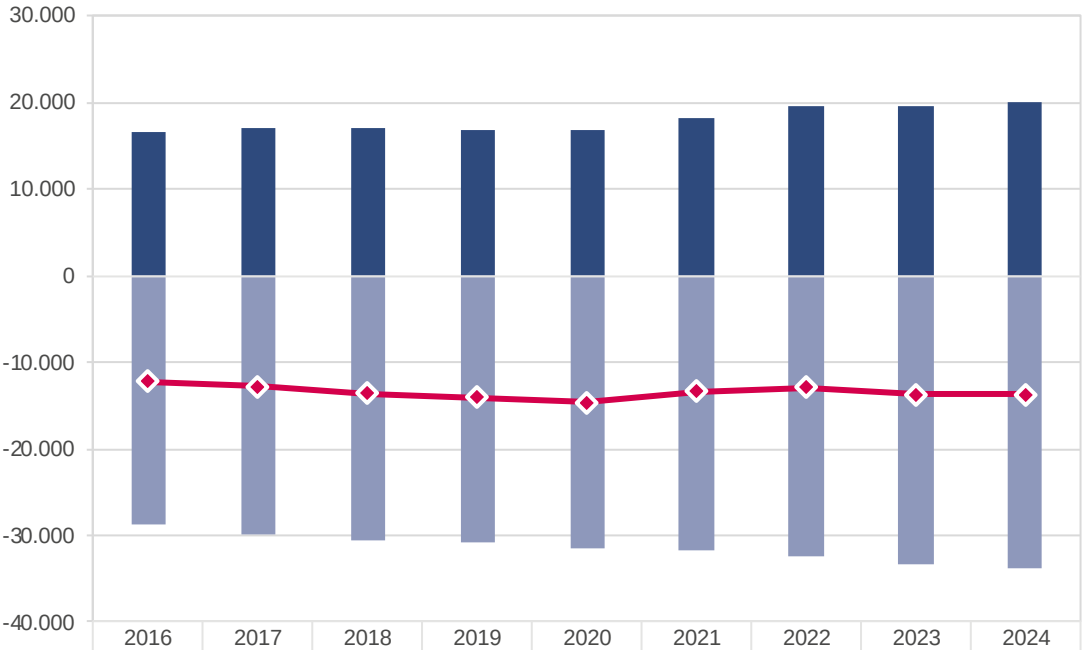


**Abb. 11 | Pendlersaldo und Pendlerströme**




| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Auspendler | -28.708 | -29.810 | -30.666 | -30.921 | -31.502 | -31.656 | -32.426 | -33.346 | -33.861 |
| Einpendler | 16.501 | 17.015 | 17.035 | 16.894 | 16.892 | 18.287 | 19.553 | 19.641 | 20.105 |
| Pendlersaldo | -12.207 | -12.795 | -13.631 | -14.027 | -14.610 | -13.369 | -12.873 | -13.705 | -13.756 |

**Abb. 12 | Wohngebäudebestand**

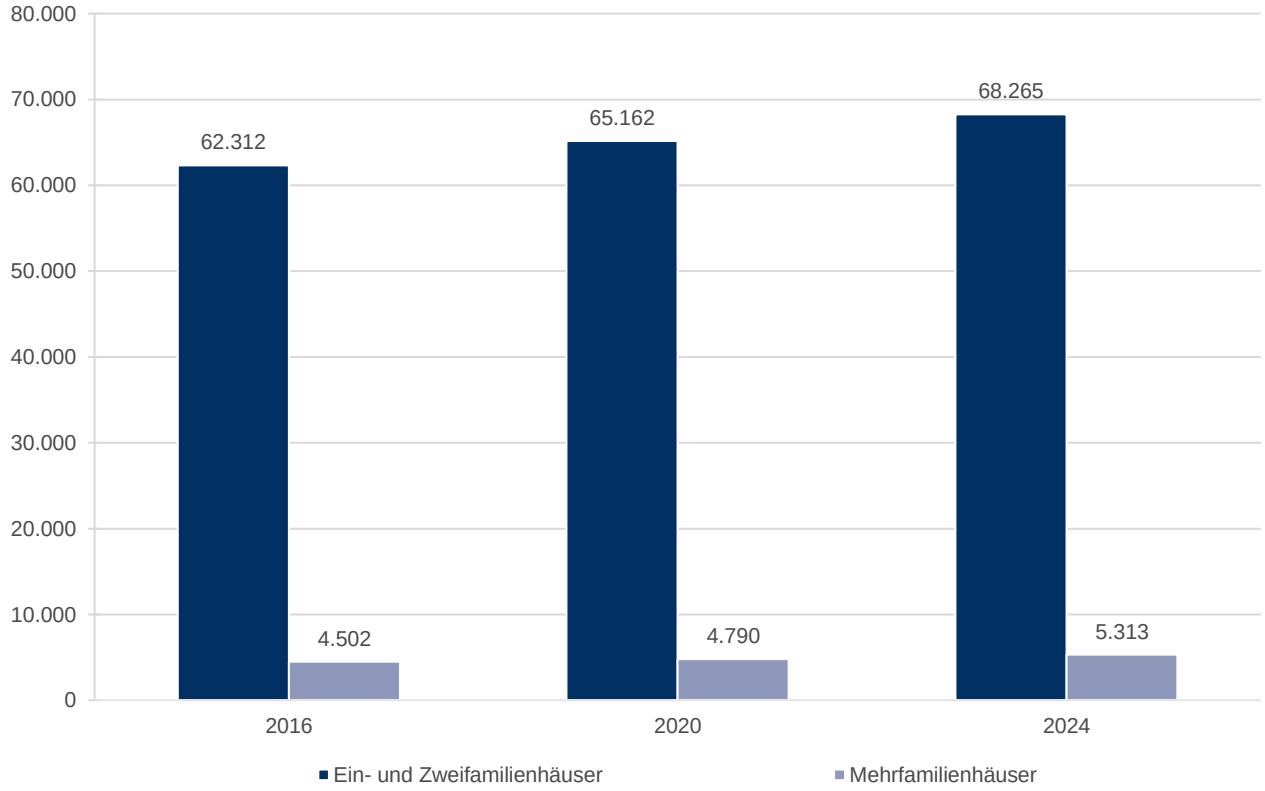
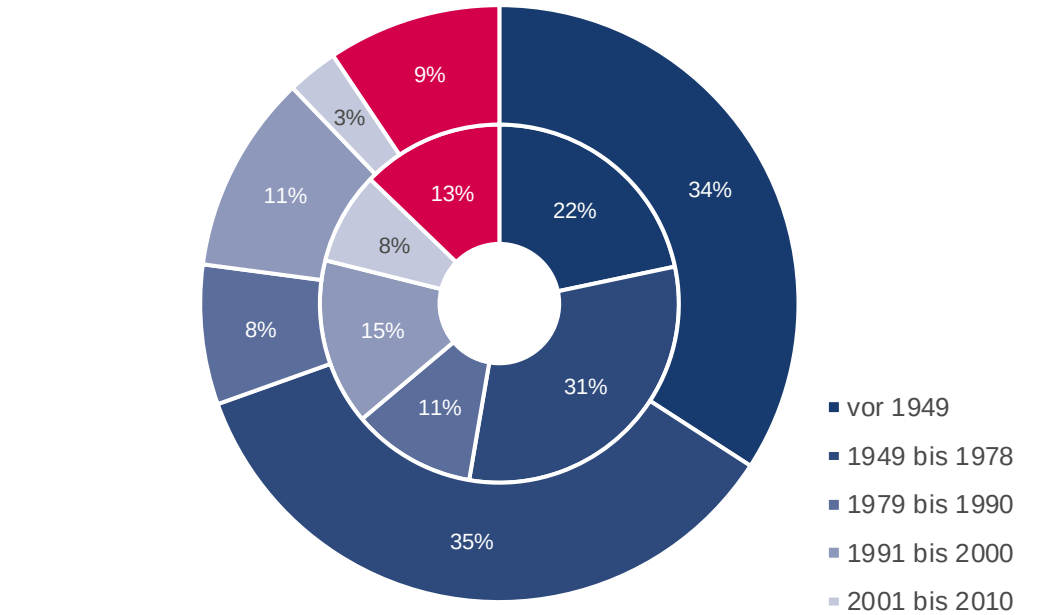



**Abb. 13 | Wohngebäudebestand nach Gebäudetyp und Baualtersklassen**




*Außenring: Mehrfamilienhäuser*
*Innenring: Ein- und Zweifamilienhäuser*

**Abb. 14 | Wohnungsbestand nach Gebäudetyp**

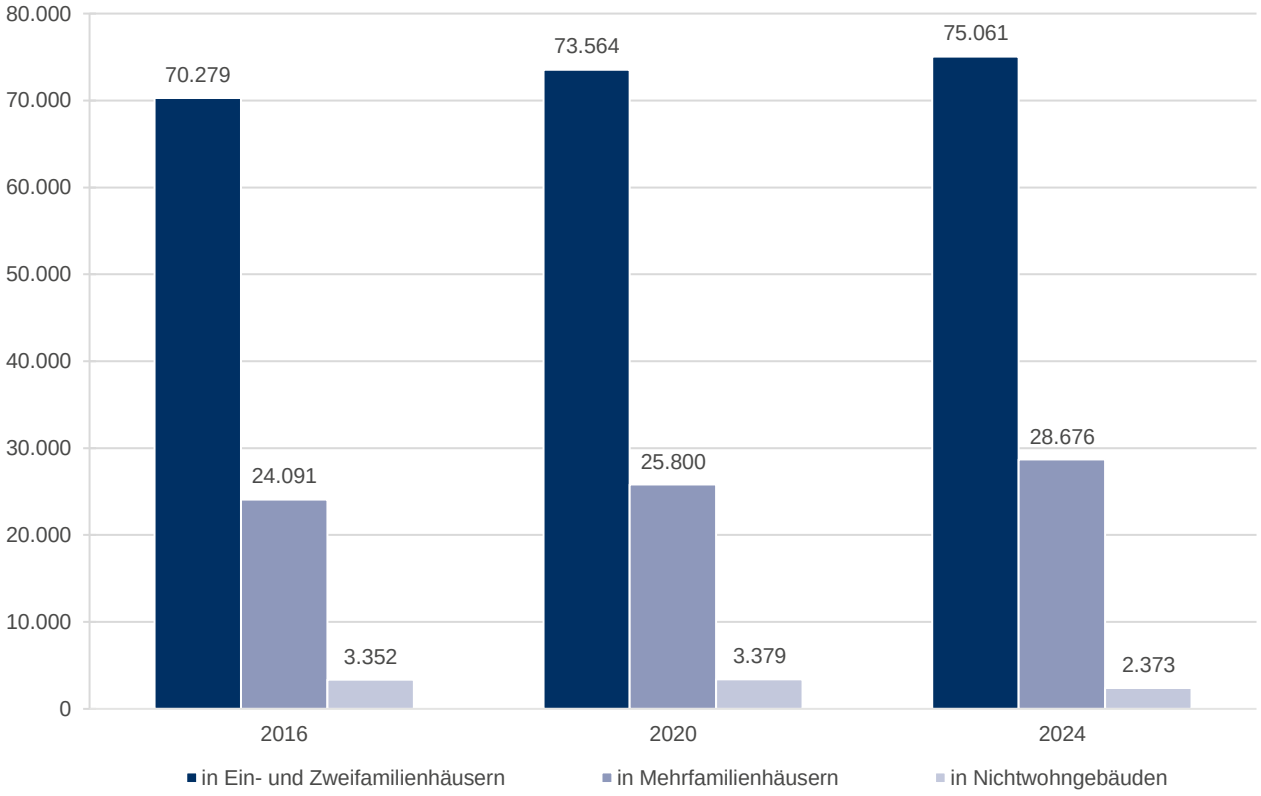
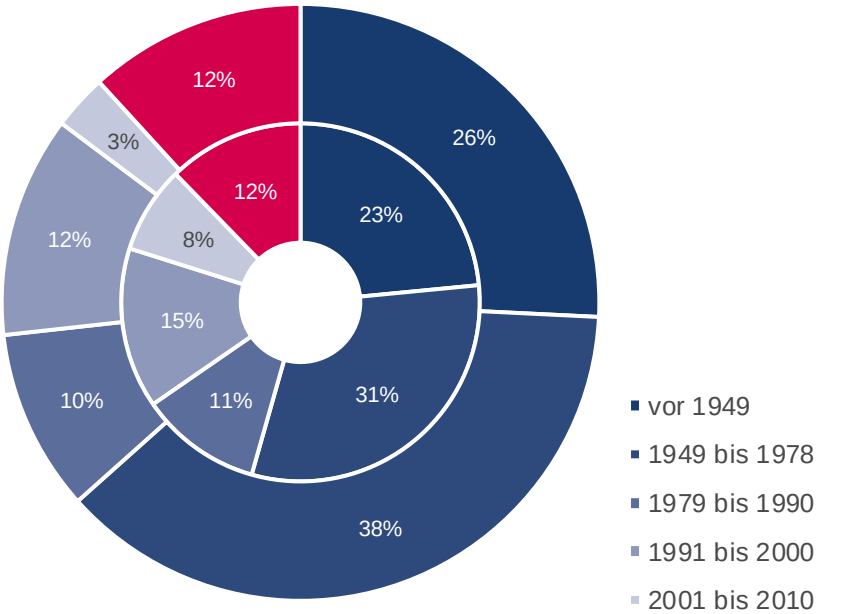



**Abb. 15 | Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Baualtersklassen**




*Außenring: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern*
*Innenring: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern*

**Abb. 16 | Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße**

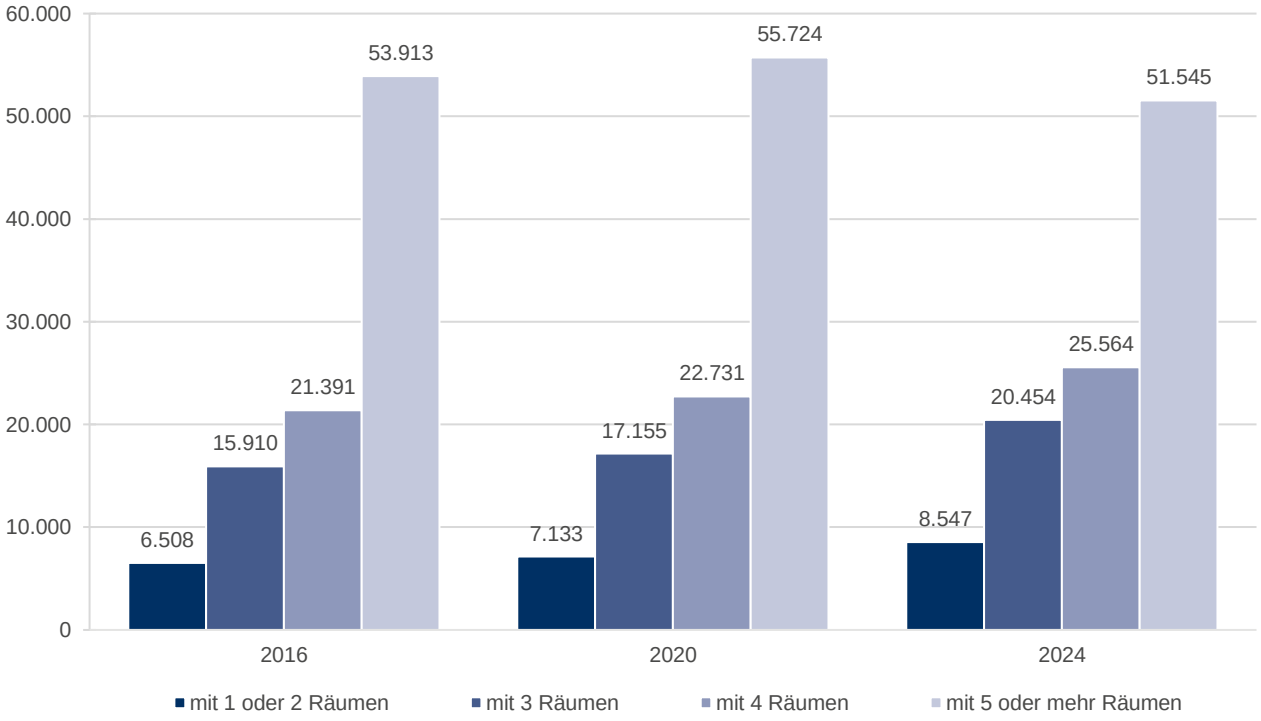
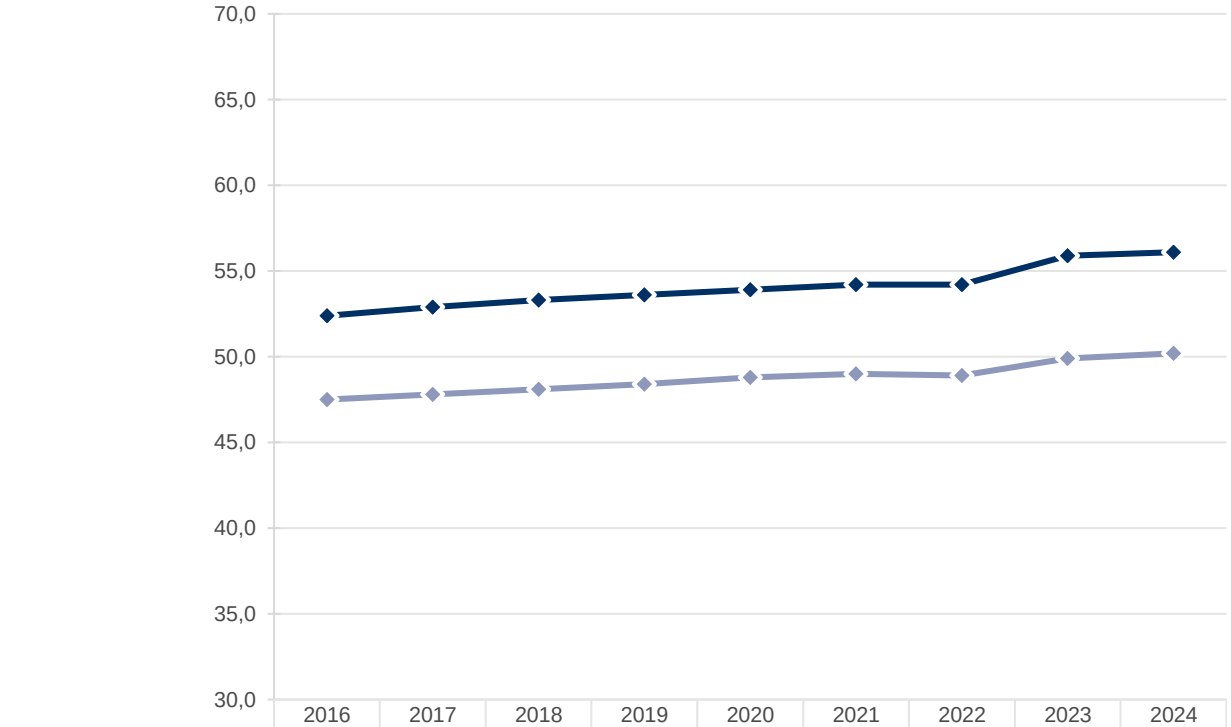
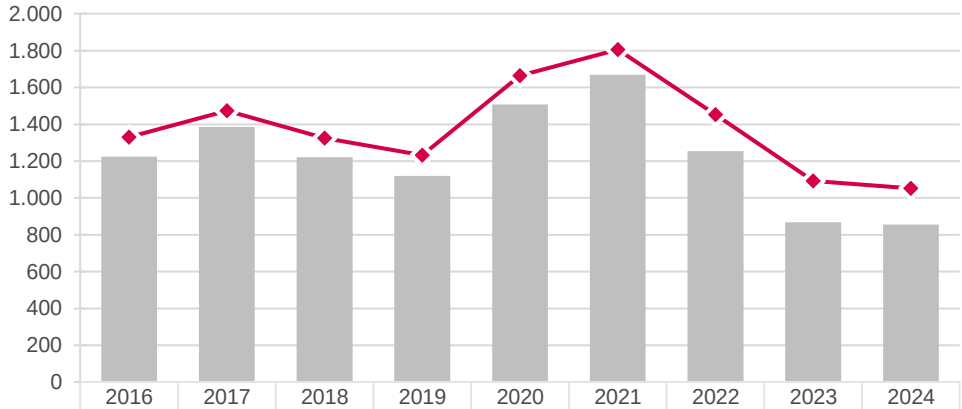



**Abb. 17 | Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner (m²)**



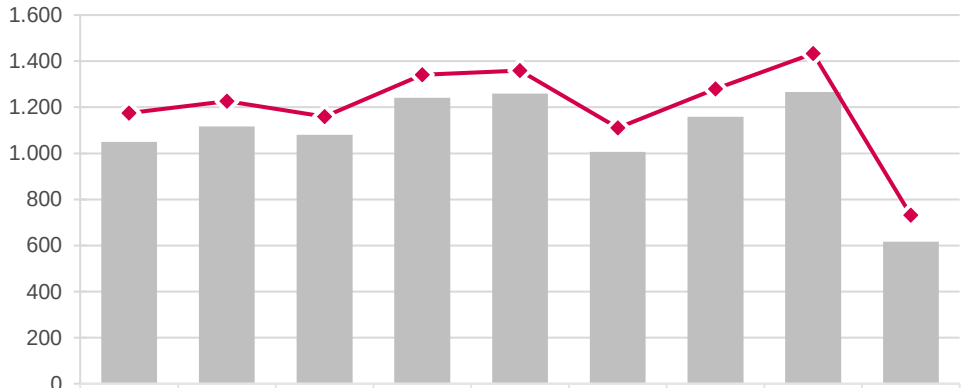

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schleswig-Flensburg | 52,4 | 52,9 | 53,3 | 53,6 | 53,9 | 54,2 | 54,2 | 55,9 | 56,1 |
| Schleswig-Holstein | 47,5 | 47,8 | 48,1 | 48,4 | 48,8 | 49,0 | 48,9 | 49,9 | 50,2 |

**Abb. 18 | Baugenehmigungen**



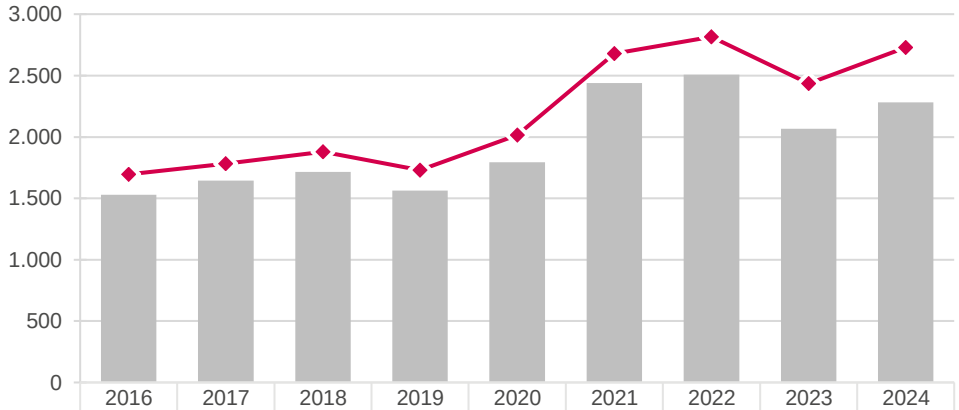

| Wohnungen | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| in Wohngebäuden (Neubau) | 1.225 | 1.386 | 1.221 | 1.120 | 1.507 | 1.668 | 1.255 | 868 | 856 |
| Gesamt | 1.330 | 1.474 | 1.325 | 1.232 | 1.665 | 1.805 | 1.453 | 1.092 | 1.052 |

**Abb. 19 | Baufertigstellungen**




| Wohnungen | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| in Wohngebäuden (Neubau) | 1.050 | 1.117 | 1.081 | 1.241 | 1.259 | 1.007 | 1.159 | 1.267 | 617 |
| Gesamt | 1.175 | 1.226 | 1.159 | 1.341 | 1.360 | 1.111 | 1.279 | 1.433 | 731 |

**Abb. 20 | Bauüberhang**




| Wohnungen | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| in Wohngebäuden (Neubau) | 1529 | 1644 | 1715 | 1.564 | 1.794 | 2.439 | 2.509 | 2.067 | 2.283 |
| Gesamt | 1696 | 1783 | 1879 | 1.731 | 2.016 | 2.679 | 2.816 | 2.436 | 2.729 |

**Abb. 21 | Wohnungsbestand und Bautätigkeit (Neubau) nach Gebäudetyp**

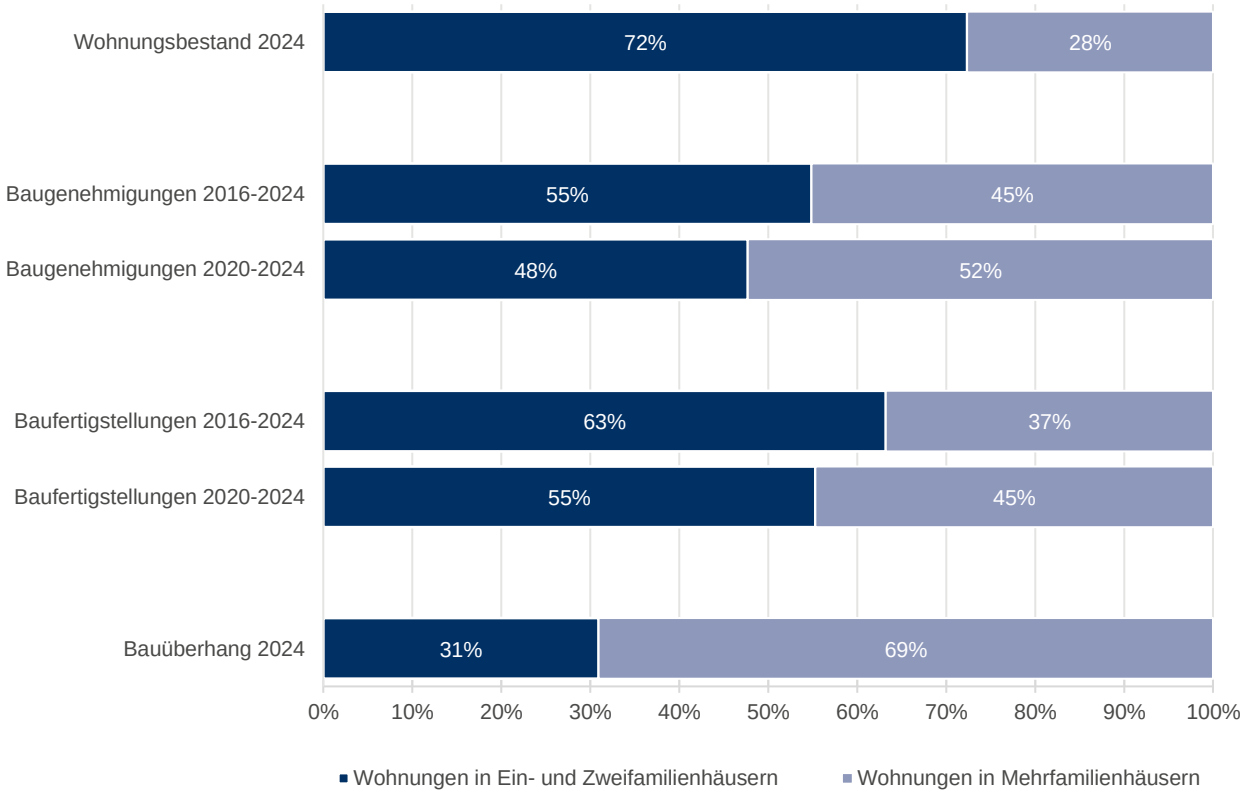



**Abb. 22 | Wohnungsbestand und Bautätigkeit (Gesamt) nach Wohnungsgröße**

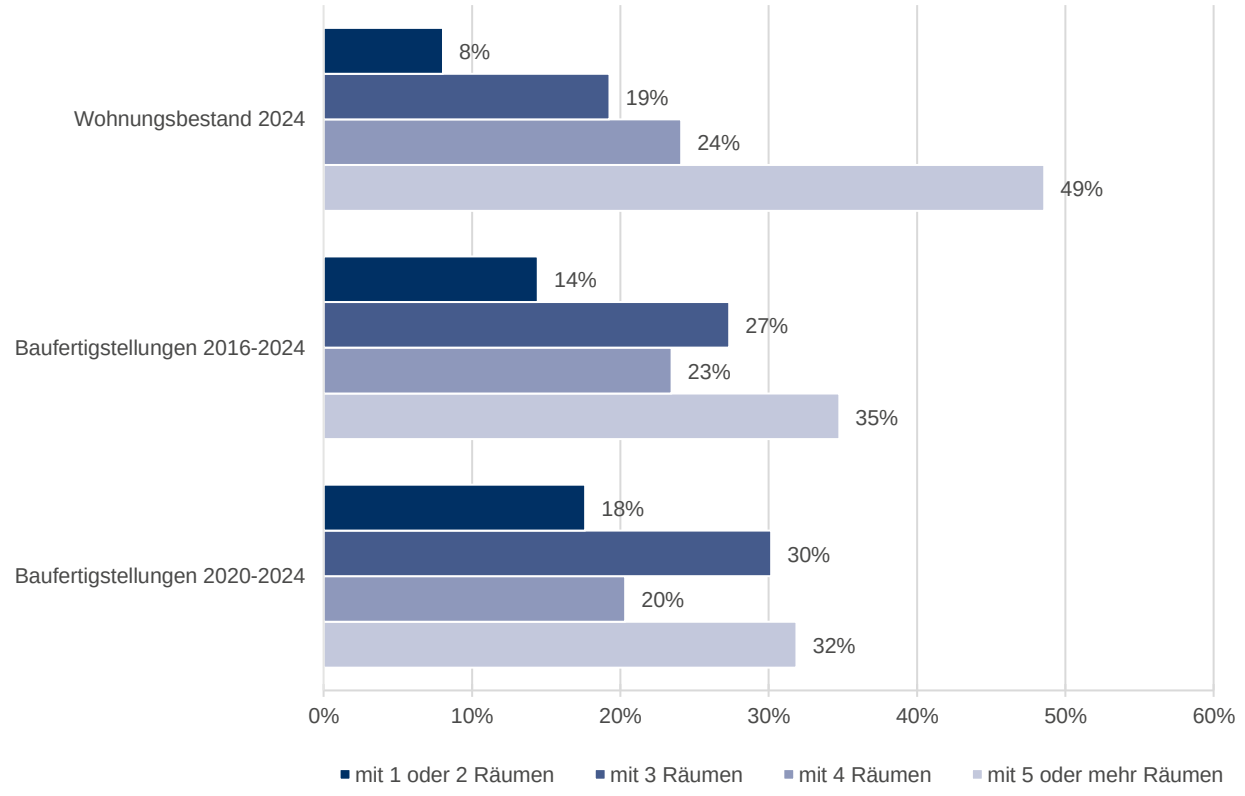


**Abb. 23 | Bestand und vertragsgemäßer Verlauf der Zweckbindungen (ohne Neuförderung)**

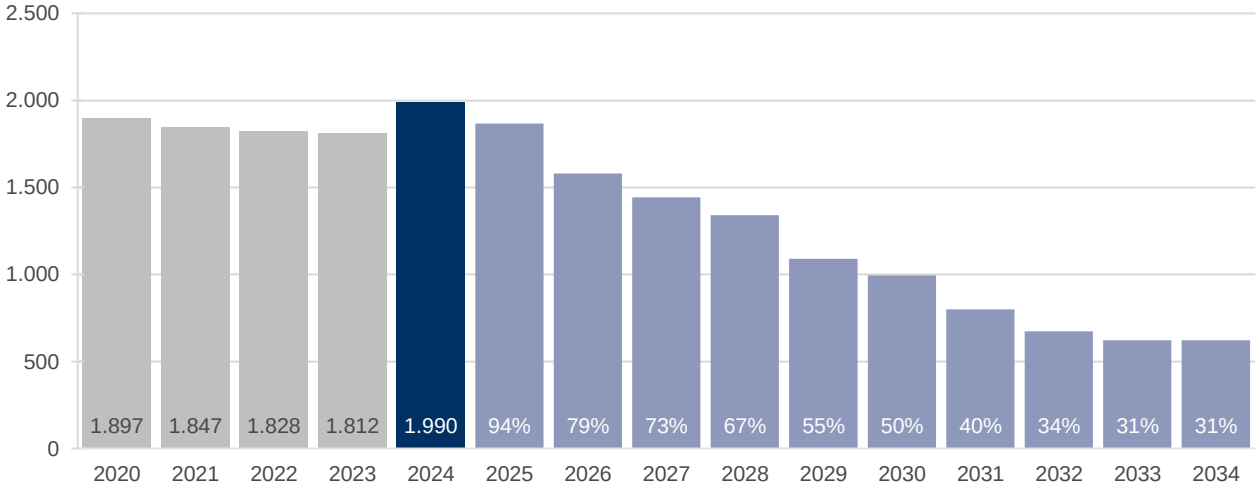
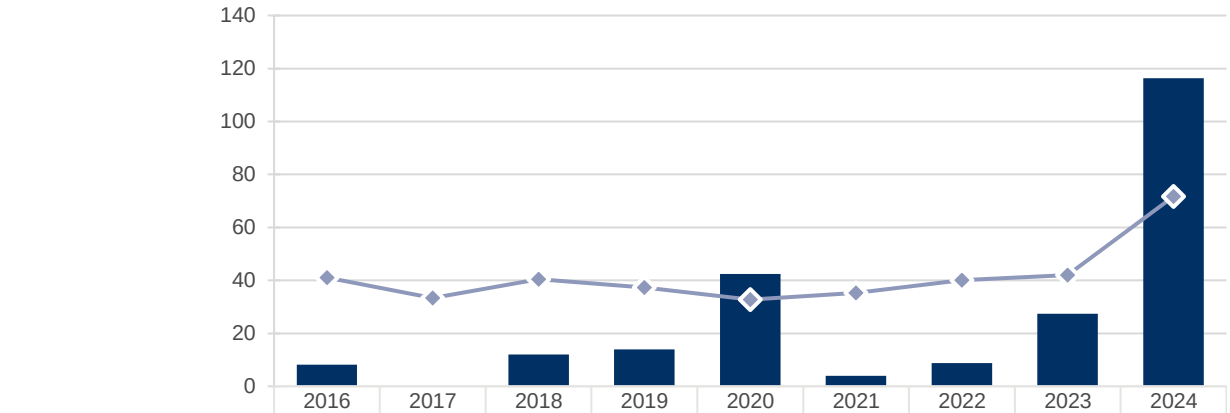



**Abb. 24 | Neugeförderte (Miet-)Wohneinheiten je 100.000 Einwohner nach Jahr der Förderzusage**




| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schleswig-Flensburg | 8 | 0 | 12 | 14 | 42 | 4 | 9 | 27 | 116 |
| Schleswig-Holstein | 41 | 33 | 40 | 37 | 33 | 35 | 40 | 42 | 72 |

**Abb. 25 | Neugeförderte (Miet-)Wohneinheiten nach Zusagejahr und Bezugsfertigkeit**

| Schleswig-Flensburg | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Geförderte Wohneinheiten (Zusagejahr) | | Geförderte Wohneinheiten (Bezugsfertigkeit) | |
| | Neubauförderung | Bestandsförderung | Neubauförderung | Bestandsförderung |
| 2016 | 16 | - | 14 | - |
| 2017 | - | - | 16 | - |
| 2018 | 24 | - | - | - |
| 2019 | 28 | - | 24 | - |
| 2020 | 86 | - | 28 | - |
| 2021 | 8 | - | 70 | - |
| 2022 | 18 | - | 24 | - |
| 2023 | 54 | 2 | 18 | 2 |
| 2024 | 239 | - | 68 | - |
| **Summe 2016-2024** | **473** | **2** | **262** | **2** |

### Abb. 26 | Medianangebotsmieten in €/m²

| IB.SH Mietenmonitoring | Schleswig-Flensburg | | | Schleswig-Holstein | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Fallzahl | 2024 | 3-Jahres-Entwicklung (Ø in €) | Fallzahl | 2024 | 3-Jahres-Entwicklung (Ø in €) |
| Alle Wohnungen | 2.245 | 9,02 | +0,49 | 40.629 | 10,08 | +0,44 |
| Neubauwohnungen (+/- 2 Jahre) | 72 | 12,59 | +0,78 | 1.968 | 14,00 | +0,94 |
| Bestandswohnungen | 2.173 | 8,99 | +0,50 | 38.661 | 10,00 | +0,49 |
| …sanierte, modernisierte Wohnungen | 350 | 8,85 | +0,12 | 9.066 | 10,16 | +0,37 |
| …sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand | 1.823 | 9,00 | +0,56 | 29.595 | 10,00 | +0,50 |
| .....Baujahre bis 1949 | 73 | 9,00 | +0,61 | 2.970 | 9,38 | +0,39 |
| .....Baujahre 1950 bis 1978 | 333 | 6,71 | +0,20 | 7.533 | 9,00 | +0,33 |
| .....Baujahre 1979 bis 1999 | 91 | 8,36 | +0,39 | 1.637 | 9,90 | +0,33 |
| .....Baujahre 2000 bis Neubau | 89 | 11,50 | +0,65 | 2.361 | 11,99 | +0,60 |
| Bestandswohnungen | 2.173 | 8,99 | +0,50 | 38.661 | 10,00 | +0,49 |
| …unter 40 m² | 145 | 9,81 | +0,41 | 4.085 | 10,95 | +0,40 |
| …40 bis unter 60 m² | 431 | 9,10 | +0,41 | 12.470 | 10,00 | +0,46 |
| …60 bis unter 80 m² | 829 | 8,70 | +0,44 | 12.904 | 9,86 | +0,51 |
| …80 m² und größer | 768 | 9,00 | +0,59 | 9.202 | 10,00 | +0,56 |

### Abb. 27 | Entwicklung der Angebotsmieten nach Preissegmenten (Mittelwerte, ohne Neubau) in €/m²

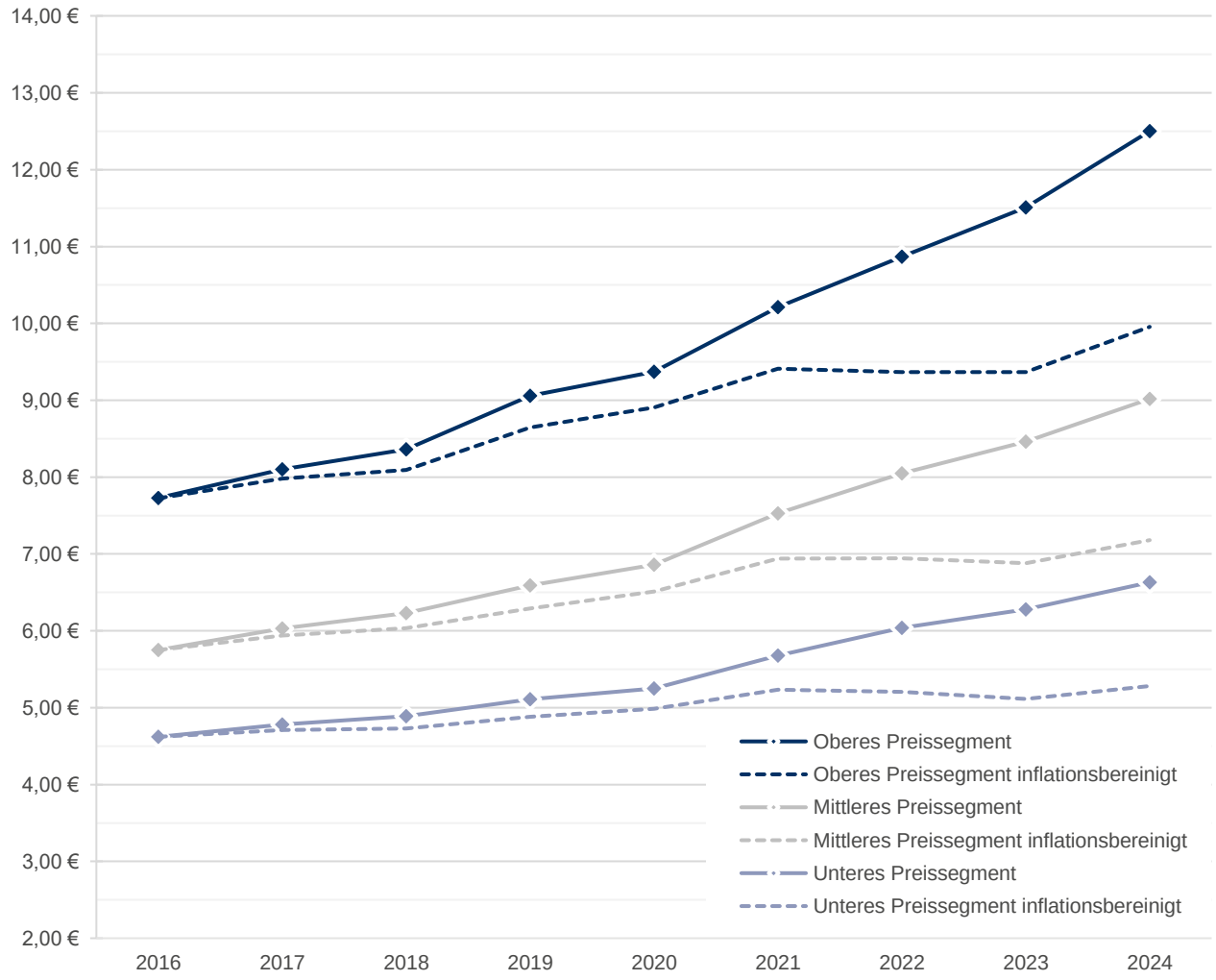


**Abb. 28 | Angebote nach Mietpreisklassen in €/m²**

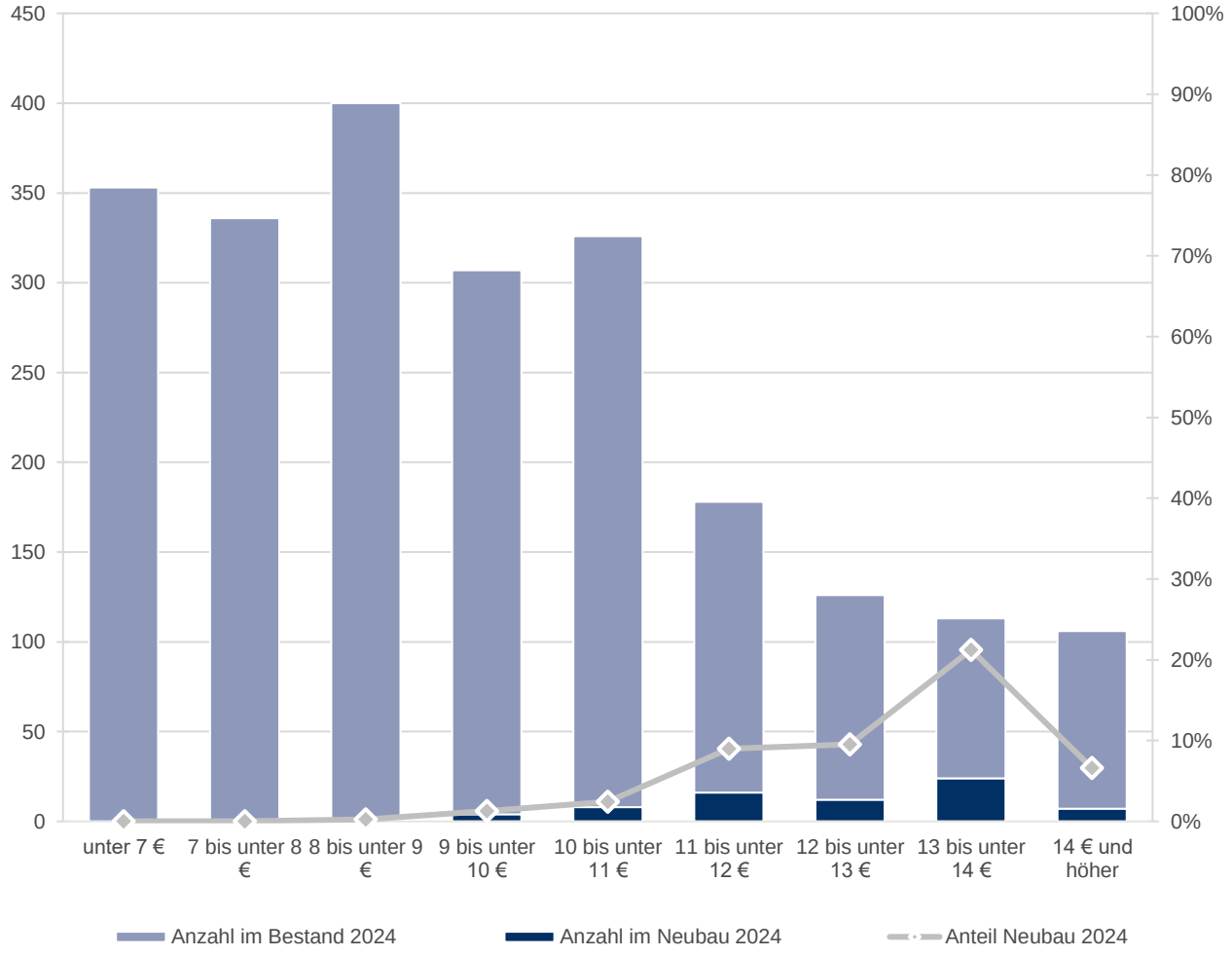



**Abb. 29 | Nettokaltmiete für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II**

| Laufende tatsächliche Kosten der Unterkunft in Schleswig-Flensburg | | | |
|---|---|---|---|
| Dez. | Nettokaltmiete pro m² | absolute Veränderung | prozentuale Veränderung |
| 2020 | 5,99 € | | |
| 2021 | 6,11 € | +0,12 € | +2,0 % |
| 2022 | 6,50 € | +0,39 € | +6,4 % |
| 2023 | 6,94 € | +0,44 € | +6,8 % |
| 2024 | 7,31 € | +0,37 € | +5,3 % |
| | | **+1,32 €** | **+22,0 %** |
| **Laufende anerkannte Kosten der Unterkunft in Schleswig-Flensburg** | | | |
| Dez. | Nettokaltmiete pro m² | absolute Veränderung | prozentuale Veränderung |
| 2020 | 5,88 € | | |
| 2021 | 6,04 € | +0,16 € | +2,7 % |
| 2022 | 6,44 € | +0,40 € | +6,6 % |
| 2023 | 6,88 € | +0,44 € | +6,8 % |
| 2024 | 7,26 € | +0,38 € | +5,5 % |
| | | **+1,38 €** | **+23,5 %** |

## Abb. 30 | Wohnsituation nach Haushaltsstruktur

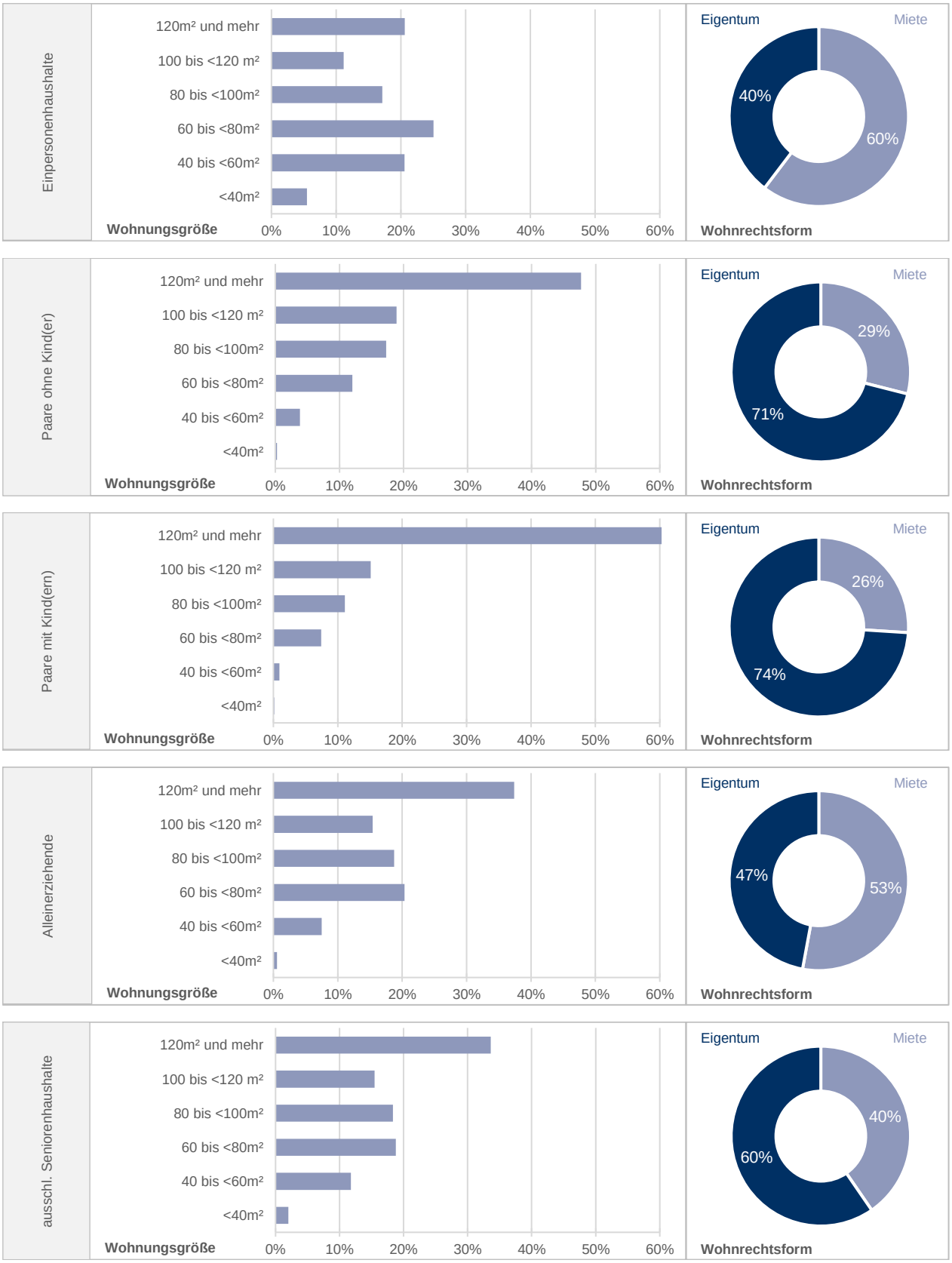


**Abb. 31 | Wohnungsbestand nach Art der Nutzung und Baualtersklassen**

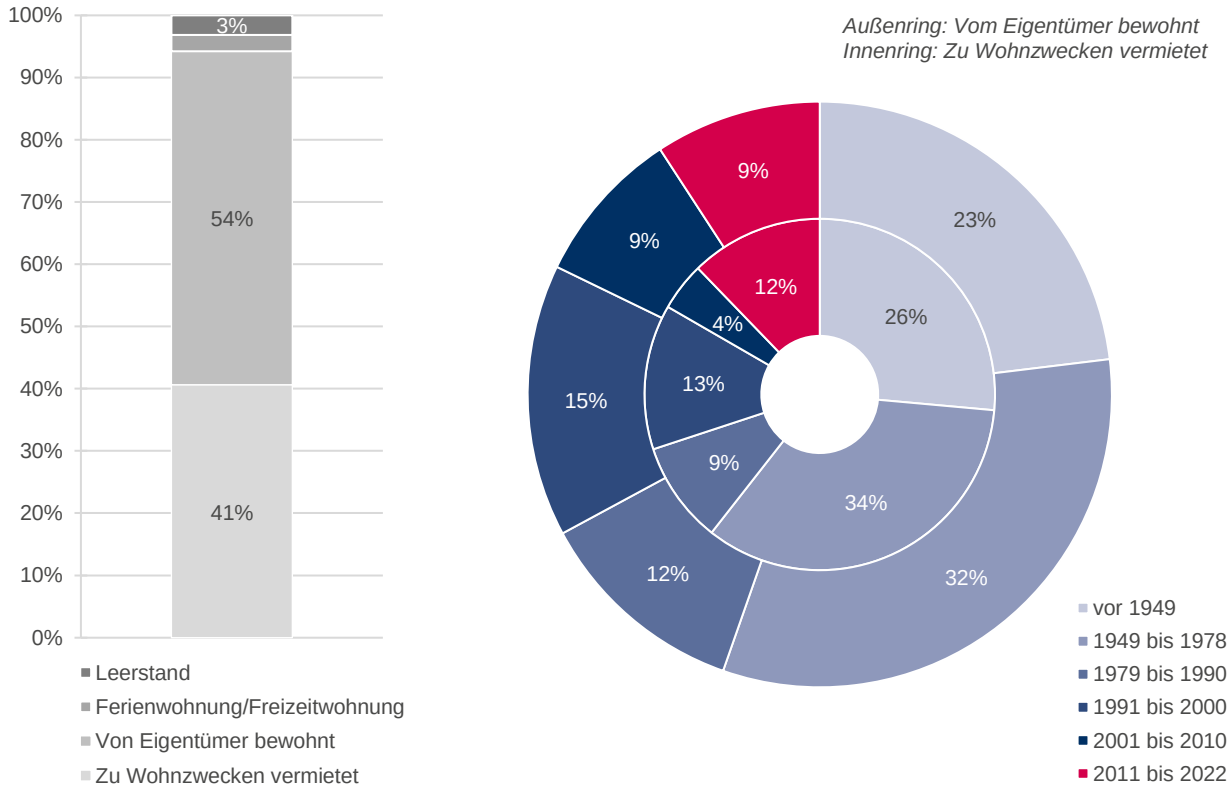



**Abb. 32 | Heizungsart und Energieträger der Heizungen**

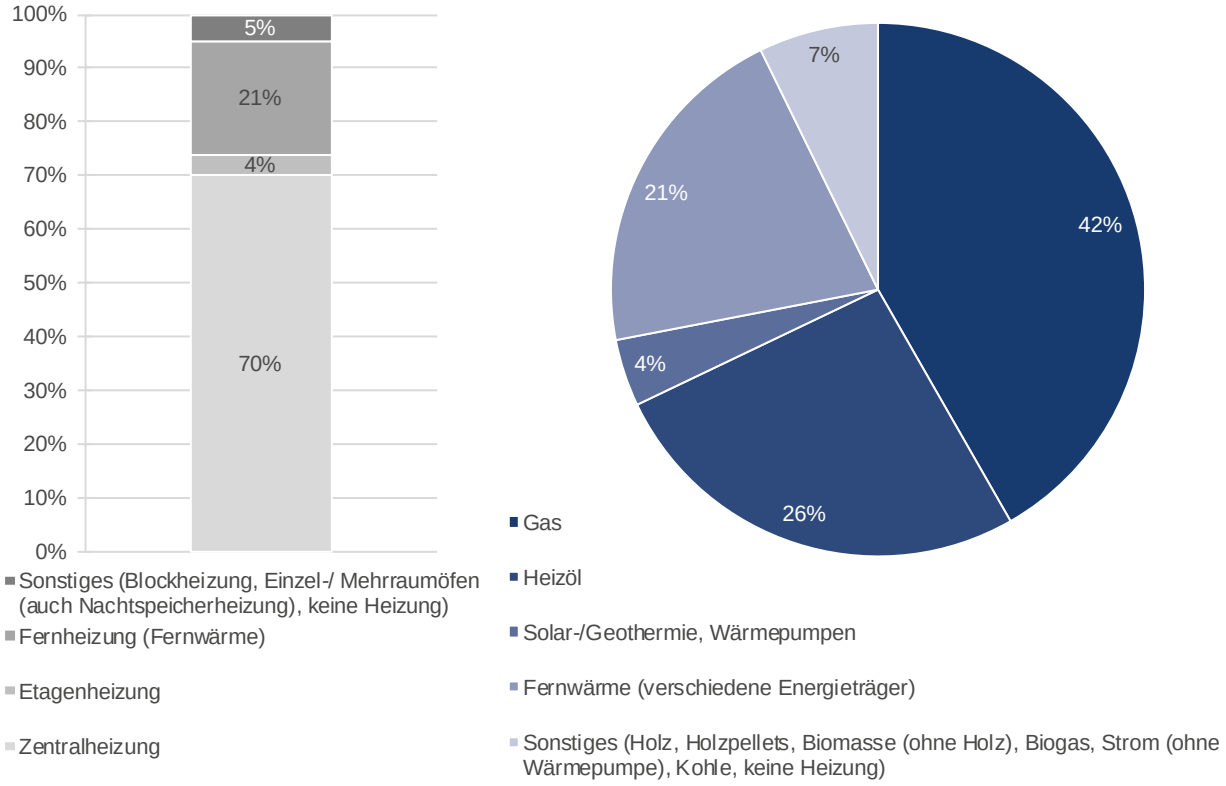
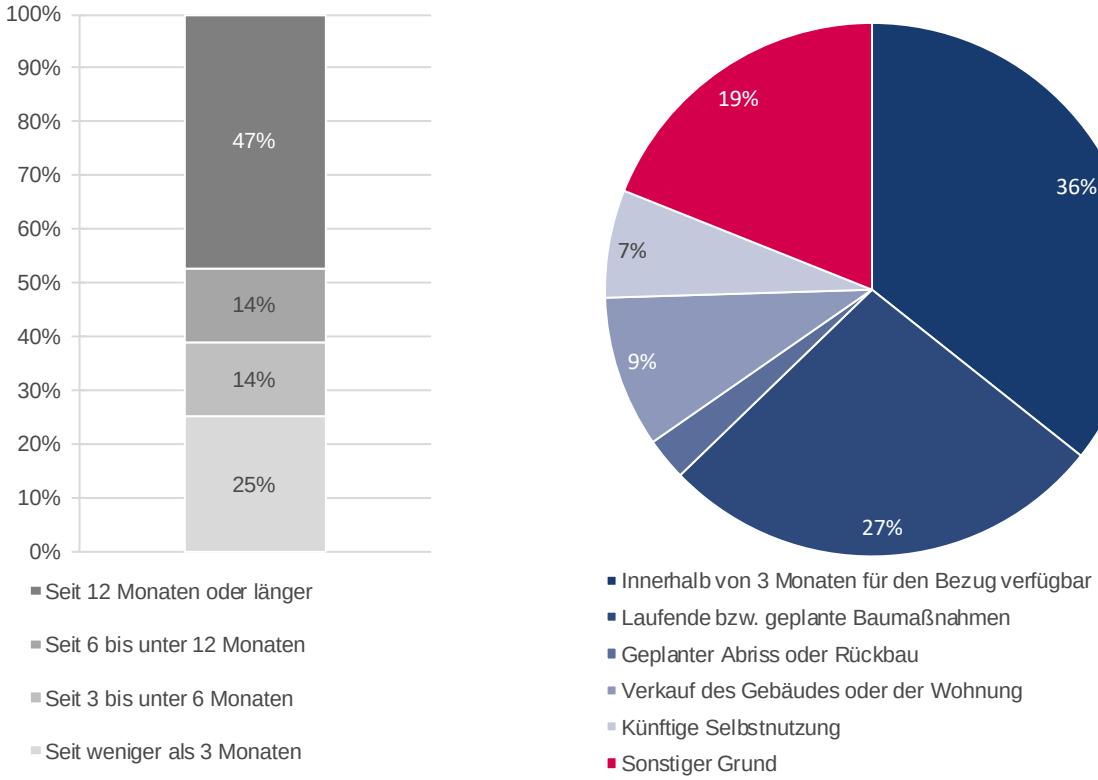


**Abb. 33 | Dauer und Grund des Wohnungsleerstands**



## Bevölkerung

Die vergangene Bevölkerungsentwicklung in **Abbildung 1** wird durch Fortschreibung der Zensusergebnisse 2011 und 2022 (ab 31.12.2023 auf Basis des Zensus 2022) auf Grundlage der Statistik zur räumlichen und natürlichen Bevölkerungsbewegung ermittelt.

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

Mit dem Bevölkerungssaldo in **Abbildung 5** wird der Entwicklungstrend der Gesamtbevölkerung und durch die Gegenüberstellung von Ausprägungen der natürlichen und der räumlichen Bevölkerungsbewegungen im zeitlichen Verlauf die jeweiligen Einflüsse dieser beiden Determinanten aufgezeigt. Der Unterschied zwischen der jährlichen Bevölkerungsentwicklung in Abbildung 1 und dem Bevölkerungssaldo in Abbildung 5 geht auf amtliche Korrekturmeldungen zurück, die hier nicht dargestellt sind. In den **Abbildungen 6 bis 8** wird darüber hinaus die räumliche und altersstrukturelle Wanderungsdynamik dargestellt und verdeutlicht, welche Nachfragertypen bevorzugt zuziehen und welche die Region eher verlassen. Hieraus können indirekt erste Wanderungsmotive bzw. Attraktivitätsfaktoren abgeleitet werden.

## Arbeitsmarkt

Zusätzlich zu einer tabellarischen Übersicht wesentlicher Arbeitsmarktindikatoren in **Abbildung 9** werden mit den Indizes in **Abbildung 10** grundlegende Entwicklungstrends auf dem Arbeitsmarkt dargestellt. Der Pendlersaldo in **Abbildung 11** zeigt, ob eine Region einen Überschuss an Einpendlern oder Auspendlern aufweist. Die Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) umfasst alle Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung sind. Nicht dazu zählen Beamtinnen und Beamte, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige sowie Soldatinnen und Soldaten. Mit der Unterbeschäftigung wird ein umfassendes Bild des Defizits an regulärer Beschäftigung gegeben, indem neben registrierter Arbeitslosigkeit auch Personen Berücksichtigung finden, die aufgrund der Teilnahme an Maßnahmen nicht arbeitslos oder nahe dem Arbeitslosenstatus sind. Dadurch können realwirtschaftlich bedingte Einflüsse auf dem Arbeitsmarkt besser erkannt werden, da der Einsatz entlastender Arbeitsmarktpolitik zwar die Arbeitslosigkeit verändert, jedoch nicht die Unterbeschäftigung. Mit den Bedarfsgemeinschaften nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) wird die Anzahl jener Personengemeinschaften wiedergegeben, die in einem Haushalt leben, gemeinsam wirtschaften und über kein ausreichendes Einkommen und Vermögen zur Deckung des Grundsicherungsbedarfs verfügen. Regelleistungsberechtigt nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) sind erwerbsfähige und zugleich hilfebedürftige Personen mit Anspruch auf Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie die nicht erwerbsfähigen Familienangehörigen mit Anspruch auf Sozialgeld. Aufgrund rückwirkender Revisionen der Beschäftigungsstatistik können Daten von zuvor veröffentlichten Daten abweichen. Dies ist insbesondere beim Vergleich mit älteren Veröffentlichungen zu berücksichtigen.

## Wohnen & Bautätigkeit

In den **Abbildungen 12 bis 17** wird der Wohngebäude- und Wohnungsbestand im Berichtsjahr abgebildet und dem Bestand vergangener Jahre gegenübergestellt. Dabei wird unterschieden zwischen der Anzahl an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheime) und in Nichtwohngebäuden. Nichtwohngebäude sind Gebäude, die gemessen an der Gesamtnutzfläche ausschließlich oder überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind, während Wohngebäude mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen. Zusätzlich zur Unterteilung nach Gebäudetyp und Baualtersklassen (Fortschreibung des Zensus 2011 ohne Berücksichtigung der Bauabgänge) wird der Wohnungsbestand differenziert nach Raumanzahl abgebildet und die Angebotsstruktur hinsichtlich der Wohnungsgrößen aufgezeigt. Räume sind alle zu Wohnzwecken bestimmte Zimmer mit einer Wohnfläche von mindestens 6 m² sowie abgeschlossene Küchen. In Abbildung 17 kann im Jahr 2023 infolge der Umstellung vom Zensus 2011 auf den Zensus 2022 ein Sondereffekt auftreten.

Die **Abbildungen 18 bis 20** zeigen die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen auf sowie den Bauüberhang, der die zum jeweiligen Stichtag genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben umfasst. Dabei wird zum einen die Anzahl an Wohnungen in neu zu errichtenden bzw. neu errichteten Wohngebäuden (inkl. Wohnheime) dargestellt. In der Gesamtzahl werden zusätzlich zur Neubautätigkeit im Wohnungsbau die genehmigten und fertiggestellten Wohnungen durch Entwicklungen im Nichtwohnungsbau und Maßnahmen im Bestand berücksichtigt.

Schwerpunkte und Trends der Angebotsentwicklung und deren Wirkungen auf den Wohnungsbestand werden in einer vergleichenden Darstellung des Wohnungsbestands mit der Bautätigkeit der vergangenen Jahre differenziert nach den Wohnungsteilmärkten im Ein- und Zweifamilienhaus-, im Mehrfamilienhaussegment (inkl. Wohnheime) und nach der Wohnungsgröße (Raumanzahl) in den **Abbildungen 21 und 22** aufgezeigt. Grundlage für die Differenzierung nach Gebäudetyp ist die Neubautätigkeit im Wohnungsbau. Bei der Unterteilung nach Raumanzahl finden zusätzlich Bestandsmaßnahmen und Entwicklungen im Nichtwohnungsbau Berücksichtigung.

## Soziale Wohnraumförderung

Öffentlich geförderte Wohneinheiten der Sozialen Wohnraumförderung unterliegen für einen definierten Zeitraum Belegungs- und Mietpreisbindungen und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Der Bestand an Zweckbindungen zum Stichtag 31.12. sowie deren vertragsmäßiger Verlauf (unter Berücksichtigung mittelbarer Belegung) wird in **Abbildung 23** aufgezeigt. Jahrgänge vor dem Berichtsjahr enthalten keine Nachkorrekturen. Zu beachten ist, dass in der Verlaufsdarstellung zukünftige Bewilligungen oder Planzahlen und somit eine teilweise Kompensierung des Abschmelzprozesses nicht berücksichtigt werden.

In **Abbildung 24** sind die geförderten Wohneinheiten im Mietwohnungsneubau und durch Bestandsmaßnahmen je 100.000 Einwohner nach Zusagejahr im Zeitverlauf und im regionalen Kontext dargestellt. Die Tabelle in **Abbildung 25** gibt eine differenzierte Übersicht über das Fördergeschehen der Sozialen Wohnraumförderung auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt, indem die in den vergangenen Jahren neu geförderten Wohneinheiten nach Zusagejahr und nach Jahr der Bezugsfertigkeit aufgelistet sind. Dabei wird unterschieden zwischen neu errichteten Wohneinheiten und Wohneinheiten für die durch öffentlich geförderte Bestandsmaßnahmen eine Zweckbindung erfolgt. Investitionen im Wohnungsbestand, die mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung finanziert werden und Zweckbindungen begründen, sind u.a. die Sanierung (auch neubaugleich) und die Modernisierung von Bestandswohnungen. Die Schaffung von neuem Wohnraum durch Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten und der Ausbau von Dachgeschossen bzw. die Aufstockung bestehender Gebäude sind ebenfalls förderfähig. Außerdem besteht die Möglichkeit des Erwerbs von Zweckbindungen für vorhandenen Wohnraum.

## Marktpreise

Grundlage der Angebotspreise ist das Mietenmonitoring der IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung, welches Angebotsdaten sowohl aus der Online-Vermarktung als auch Neuvertragsmieten wohnungswirtschaftlicher Anbieter qualitätsgeprüft aufbereitet und auswertet. Eine Übersicht der Angebotspreise (nettokalt) auf dem Mietwohnungsmarkt (ohne geförderte Wohnungen der Sozialen Wohnraumförderung) wird in **Abbildung 26** nach Segmenten im Vergleich zum Vorjahr sowie in regionaler Einordung des Mietpreisniveaus im Vergleich zu den Medianpreisen für das Land Schleswig-Holstein gegeben.

Das Liniendiagramm in **Abbildung 27** zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten in der Wiedervermietung (nettokalt) differenziert nach drei Preissegmenten. Bei den Werten in den jeweiligen Preissegmenten handelt es sich um das arithmetische Mittel aller im entsprechenden Segment (unteres Preissegment 0%-25%, mittleres Preissegment: 25%-75% und oberes Preissegment: 75%-100%) und Jahr ausgewerteten Inserate. Zusätzlich zur Entwicklung der Nominalwerte werden die Preise auch inflationsbereinigt aufgezeigt. Der Informationsgehalt der Mietpreise zur Knappheit oder Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wird deutlicher herausgearbeitet, indem die Mietentwicklung ausgehend des Basisjahres um den Einfluss der Inflation infolge eines allgemeinen Anstiegs der Lebenshaltungskosten bereinigt wird. Einen Überblick über die Anzahl der Angebote nach Mietpreisklassen und die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum gibt **Abbildung 28**. Differenziert wird dabei zwischen Angeboten von Neubauwohnungen und der Wiedervermietung bestehender Wohnungen, wodurch sich die Einflüsse der beiden Teilsegmente auf das Wohnungsangebot und die Preisentwicklung erkennen lassen.

Die Kosten der Unterkunft beschreiben Wohnverhältnisse von Bedarfsgemeinschaften in der Grundsicherung für Arbeitssuchende. Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft sind jene Kosten, die für die Wohnung oder den von der Bedarfsgemeinschaft bewohnten Teil anfallen. Diese werden nach Prüfung der entsprechenden regionalen Richtlinien in angemessener Höhe vom Jobcenter übernommen. In der Tabelle in **Abbildung 29** dargestellt sind die tatsächlichen und anerkannten Unterkunftskosten, welche die laufenden monatlichen Aufwendungen für die Kaltmiete im Dezember des Berichtsjahres wiedergeben. Heiz- und Betriebskosten sowie einmalige Kosten sind nicht berücksichtigt.

## Exkurs: Zensus 2022

Der Zensus, eine alle zehn Jahre durchgeführte Volkszählung zur Ermittlung von Einwohnerzahlen und Strukturdaten, liefert einen Beitrag zur Klärung der Frage, wie die Bevölkerung in Deutschland lebt und wohnt. Mit den Zensuserhebungen 2022, 2011 und der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) standen erstmals seit 1987 flächendeckende Informationen über die Gebäude-, Wohnungs- und Haushaltsstrukturen in Schleswig-Holstein zur Verfügung. Daten über die Zusammensetzung der auf dem Wohnungsmarkt nachfragenden Haushalte, die Wohnungsgrößen- und Baualtersstruktur oder die Nutzungsart von Wohnungen als Eigentum oder Miete, die in **Abbildung 30 und 31** dargestellt sind, werden in der amtlichen Statistik in dieser Form nicht jährlich erhoben respektive fortgeschrieben. Bei diesen Daten handelt es sich um sogenannte stichtagsbezogenen Daten, die jedoch über den Stichtag im Jahr 2011 hinaus wertvolle Informationen über die Nachfrage- und Angebotsstrukturen auf den regionalen und kommunalen Wohnungsmärkten bieten. Im Fokus dieses Exkurses stehen nicht die Absolutzahlen, sondern vielmehr die Verhältnisse zwischen den einzelnen Merkmalsausprägungen und die Wohnstrukturen. Der Zensus 2022 liefert erstmals detaillierte Daten zu den Heizungsarten und Energieträgern in Wohngebäuden. **Abbildung 32** gibt einen Überblick über die Verteilung der Heizsysteme im Wohnungsbestand. Die **Abbildung 33** gibt Aufschluss über Dauer und Grund des Wohnungsleerstands.

**Abb. 1 | Bevölkerungsentwicklung**
**Abb. 2 | Bevölkerungsanteile nach Altersjahren**
**Abb. 3 | Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen**
**Abb. 4 | Prozentuale Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen**
**Abb. 5 | Bevölkerungssaldo**
**Abb. 6 | Wanderungssaldo mit ausgewählten Regionen**
**Abb. 7 | Wanderungsprofil nach Altersjahren (Mittelwerte der letzten 5 Jahre)**
**Abb. 8 | Wanderungssaldo nach Lebensphasen (Mittelwerte der letzten 5 Jahre)**
Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: Statistikamt Nord

**Abb. 9 | Arbeitsmarktindikatoren**
**Abb. 10 | Entwicklungstrends auf dem Arbeitsmarkt**
**Abb. 11 | Pendlersaldo und Pendlerströme**
Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: Statistikamt Nord, Statistik der Bundesagentur für Arbeit

**Abb. 12 | Wohngebäudebestand**
**Abb. 13 | Wohngebäudebestand nach Gebäudetyp und Baualtersklassen**
**Abb. 14 | Wohnungsbestand nach Gebäudetyp**
**Abb. 15 | Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Baualtersklassen**
**Abb. 16 | Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße**
**Abb. 17 | Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner (m²)**
**Abb. 18 | Baugenehmigungen**
**Abb. 19 | Baufertigstellungen**
**Abb. 20 | Bauüberhang**
**Abb. 21 | Wohnungsbestand und Bautätigkeit (Neubau) nach Gebäudetyp**
**Abb. 22 | Wohnungsbestand und Bautätigkeit (Gesamt) nach Wohnungsgröße**
Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: Statistikamt Nord

**Abb. 23 | Bestand und vertragsgemäßer Verlauf der Zweckbindungen (ohne Neuförderung)**
Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung

**Abb. 24 | Geförderte (Miet-)Wohneinheiten je 100.000 Einwohner**
Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung, Statistikamt Nord

**Abb. 25 | Geförderte (Miet-)Wohneinheiten nach Zusagejahr und Bezugsfertigkeit**
Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung

**Abb. 26 | Medianangebotsmieten in €/m²**
**Abb. 27 | Entwicklung von Preissegmenten der Angebotsmieten (ohne Neubau) in €/m²**
**Abb. 28 | Angebote nach Mietpreisklassen in €/m²**
Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung

**Abb. 29 | Nettokaltmiete für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II**
Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

**Abb. 30 | Wohnsituation nach Haushaltsstruktur**
**Abb. 31 | Wohnungsbestand nach Art der Nutzung und Baualtersklassen**
**Abb. 32 | Heizungsart und Energieträger der Heizungen**
**Abb. 33 | Dauer und Grund des Wohnungsleerstands**
Eigene Berechnung und Darstellung; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensusdatenbank)

## Nutzungsbedingungen

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

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

## Haftungsausschluss

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

Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)
Zur Helling 5-6
24143 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

Wayne Clausen
Tel.: 0431 9905-3389
wayne.clausen@ib-sh.de

Iris Kötter
Tel.: 0431 9905-2928
iris.koetter@ib-sh.de

Dr. Carolin Niemand
Tel.: 0431 9905-3109
carolin.niemand@ib-sh.de

**Kiel, Januar 2026**