AKADEMIE FÜR
RAUMFORSCHUNG UND
LANDESPLANUNG

Bruns, Ralph:

Lübeck: Eine kreisfreie Stadt zwischen Sub- und Reurbanisierung

URN: urn:nbn:de:0156-4233142

CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 235 bis 254

Aus:

Scholich, Dietmar (Hrsg.):
Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen.
Hannover 2019
Arbeitsberichte der ARL 27

Die ARL ist Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Ralph Bruns

LÜBECK: EINE KREISFREIE STADT ZWISCHEN SUB- UND REURBANISIERUNG

Gliederung

1 Einleitung
2 Die Bevölkerungsentwicklung Lübecks im norddeutschen Vergleich
3 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgeschehen der Hansestadt Lübeck im regionalen Kontext
4 Exkurs: Der Hochschulstadtteil Lübeck – Wohnzufriedenheit im Spannungsfeld zwischen Urbanität und Dichte
5 Lübecker Stadtentwicklungspolitik im Zuge verstärkter Zuwanderung
6 Fazit
Literatur

Kurzfassung
Während Lübeck in der Nachwendezeit unter deutlichen Bevölkerungsverlusten litt, verzeichnet die Stadt seit 2010 wieder steigende Bevölkerungszahlen. Motor dieser Entwicklung ist ein positiver Wanderungssaldo, der die nachteiligen Effekte einer negativen demografischen Entwicklung überkompensiert. Es wandern neben jungen Menschen, die eine Ausbildung suchen, insbesondere Ausländer zu. Die Zuwandernden finden in Lübeck inzwischen einen günstigen Arbeitsmarkt vor, die lokale Wirtschaft wächst entsprechend dem Bundestrend seit 2005. Zwar wandern auch nach 2010 junge Familien in das Umland ab, jedoch im Zeitablauf mit abnehmendem Niveau. Trotz allem wächst die Hansestadt seit wenigen Jahren im Gegensatz zum Umland, sodass sich eine Trendumkehr hin zur Reurbanisierung andeutet. Auch für die nahe Zukunft wird für Lübeck weiteres Bevölkerungswachstum vorhergesagt. Nichtsdestotrotz müssen zukünftige Analysen zeigen, ob der skizzierte Trend nachhaltig ist. Die vorliegenden Gutachten säen Zweifel daran, da bereits heute erwartet wird, dass der demografische Effekt in einigen Jahren wieder überwiegt.

Der vorliegende Text beleuchtet die skizzierten Entwicklungen im Detail und stellt dabei auch die Ergebnisse einer Wohnzufriedenheitsanalyse im Hochschulstadtteil Lübeck dar. Dabei wird die Frage diskutiert, inwieweit urbane Wohnquartiere geeignet sind, abwanderungswillige Familien in der Stadt zu halten. Schließlich wirft die Arbeit noch ein Schlaglicht auf die Lübecker Stadtentwicklungspolitik, die im Zuge des anhaltenden Zuwanderungsdrucks vor besondere Herausforderungen gestellt wird.

Schlüsselwörter
Suburbanisierung – Stadt-/Umlandwanderung – Bevölkerungsentwicklung – Lübeck – Oberzentrum – kreisfreie Stadt – Wohnungsmarkt

Lübeck: a city with district status between suburbanisation and reurbanisation

Abstract
After German reunification Lübeck suffered from a clear loss of population, but the number of residents has been increasing again since 2010. The driver for this development is positive net migration, which over-compensates for the negative effects of a negative demographic trend. In addition to the in-migration of young people looking for apprenticeships, it is particularly foreigners who are migrating to the city. These days the migrants find a favourable employment market: the local economy has been growing in line with the countrywide trends since 2005. Although young families continued to move to the periphery after 2010, this trend is less prominent than it was. For the last few years the Hanseatic city has been growing in comparison to its environs and it seems likely that we are witnessing a trend reversal towards reurbanisation. Population growth has also been forecast for Lübeck for the near future. Nonetheless further analyses are required to show whether the outlined trend is sustainable. Existing assessments shed doubt on this as it is already expected that in a few years the demographic effect will once again be dominant.

This paper considers these developments in detail and also presents the results of an analysis of residential satisfaction in the university district of Lübeck. In this context the discussion considers the extent to which urban residential neighbourhoods are able to encourage families to stay in the city. Finally the paper focuses on urban development policy in Lübeck, which faces particular challenges in the course of continued in-migration.

Keywords
Suburbanisation – urban-rural migration – population trends – demographic development – Lübeck – high-level centre – city with district status – housing market

1 Einleitung

Lübeck war zu Zeiten der Hanse eine der bedeutendsten Städte Nordeuropas („Königin der Hanse"). Noch heute zeugen das Holstentor und historischer Gebäudebestand in der Altstadt von diesen Zeiten. Der mittelalterliche Stadtkern wurde 1987 von der UNESCO als Welterbe anerkannt. Die Rolle der bedeutendsten Stadt Norddeutschlands allerdings hat Lübeck längst an Hamburg abgetreten. Hamburg ist Zentrum der gleichnamigen Metropolregion, zu der Lübeck 2012 beigetreten ist. Die Stadt profitiert dabei von einem attraktiven Wohnumfeld an der Ostsee mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Dabei wird oft vergessen, dass Lübeck als Oberzentrum in einer eher ländlich geprägten Region selbst einen bedeutenden Wirtschaftsstandort darstellt. Als wichtige Branchenschwerpunkte haben sich die Ernährungswirtschaft, die Gesundheitsökonomie und die Hafenwirtschaft/Logistik herauskristallisiert. Doch auch der Tourismus erfährt zunehmend an Bedeutung. Daneben ist die Stadt Sitz verschiedener Hochschulen, die ein wichtiges endogenes Potenzial für das Wachstum der Stadt darstellen.

Trotz der hohen Wohnqualität war Lübeck in den 1990er und 2000er Jahren durch Bevölkerungsverluste geprägt, während das Umland insbesondere in der Nachwendezeit wuchs. Bevölkerungsprognosen schrieben den Trend fort, Lübeck galt als schrumpfende Stadt. Neuere Zahlen deuten jedoch wie auch in anderen Großstädten Deutschlands auf eine Trendumkehr hin. Deutschlands Großstädte wachsen momentan auch abseits der Top-Standorte. In der Fachöffentlichkeit wird dieses Phänomen unter dem Begriff der Reurbanisierung diskutiert. Was sind die Gründe für das neue Wachstum? Handelt es sich dabei bereits um eine echte Trendumkehr oder lediglich um eine kurze Zäsur im fortschreitenden Prozess der Suburbanisierung? Die vorliegende Arbeit soll einen Beitrag zur Beantwortung dieser Frage leisten.

Neben rein quantitativen Komponenten besitzt der Begriff der Reurbanisierung auch eine qualitative Komponente: Steht hinter der positiven Bevölkerungsentwicklung wirklich eine Renaissance des Urbanen oder werden Wohnquartiere bevorzugt, die eher nicht als städtisch zu qualifizieren sind? Am Beispiel des Hochschulstadtteils wird beleuchtet, wie die Bewohner ein urban geprägtes Wohnquartier erleben. Schließlich wird ein Blick auf den jüngeren politischen Diskurs gelegt und die Frage beantwortet, welchen Weg die Stadt Lübeck eingeschlagen hat, um die Herausforderungen einer hohen Zuwanderung zu meistern.

2 Die Bevölkerungsentwicklung Lübecks im norddeutschen Vergleich

Die Bevölkerung in Lübeck hat sich seit der Jahrtausendwende leicht positiv entwickelt: von 213.399 im Jahr 2000[1] auf 214.420 Einwohner im Jahr 2014. Der Zuwachs beträgt 1.021 (+0,48%) bzw. 574 (+0,3%) ohne Berücksichtigung des Zensuseffekts. Im Vergleich zur Peergroup der kreisfreien Städte[2] einschl. Hannover (2000/2014: +3,8%) haben sich die Bevölkerungszahlen Lübecks jedoch nur unterproportional entwickelt. Das gilt auch für den Vergleich mit Schleswig-Holstein (+2,6%) und Nordwestdeutschland (+1,9%). Die Zahlen verbergen zwei gegensätzliche Entwicklungstrends in Lübeck: Während die Bevölkerungsentwicklung in der ersten Dekade durchweg negativ war, steigen die Zahlen seit 2010 kontinuierlich an. Im Jahr 2009 hat somit ein Trendwechsel stattgefunden.

Die Wirtschaftsentwicklung scheint eine wesentliche Determinante dieser Trendumkehr zu sein: So verringerte sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 1992 (88.234)[3] bis 2005 (75.551) um 12.683 bzw. 14,4%, seit 2005 steigen die Zahlen dagegen stetig an und betrugen im Jahr 2015 insgesamt 90.325. Das entspricht einem Zuwachs von 14.774 (+19,6%), sodass die Beschäftigungsverluste seit 1992 in nur zehn Jahren überkompensiert werden konnten. Die positive Entwicklung seit 2005 spiegelt sich auch in der Entwicklung der Arbeitslosenquote wieder, die 2005

1 Stichtag ist jeweils der 31.12. Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen.

2 Es handelt sich um die Städte Flensburg, Kiel, Lübeck, Neumünster, Hamburg, Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg, Landeshauptstadt Hannover, Delmenhorst, Emden, Oldenburg, Osnabrück, Wilhelmshaven, Bremen und Bremerhaven.

3 Stichtag ist jeweils der 30.06. Quelle: Hansestadt Lübeck 2015.

mit 20% ihren Peak erreicht hatte und sich seitdem auf 8,6%[4] deutlich verringert hat. Die sehr positive Wirtschaftsentwicklung Lübecks ab 2005 folgt dabei dem Bundestrend und ist somit von der Konjunktur beeinflusst (NIW 2012: 19).

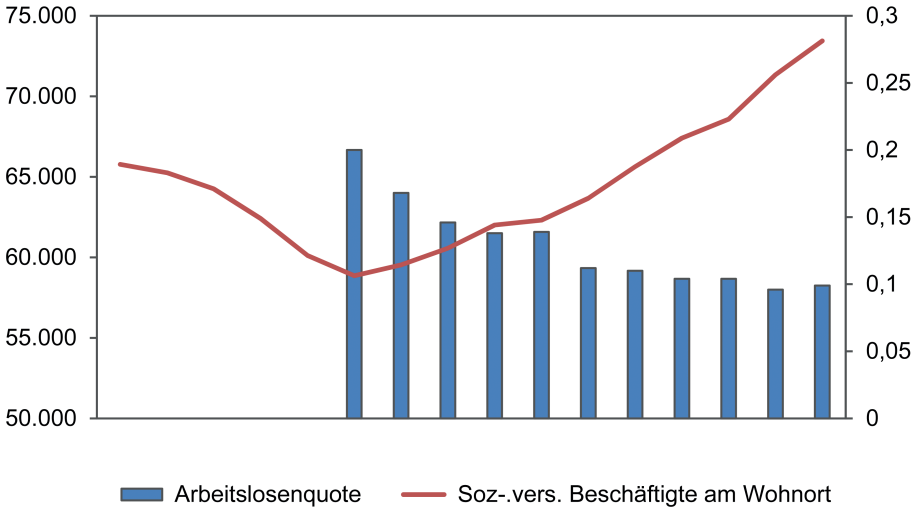

Abbildung 1: Wirtschaftsentwicklung in Lübeck 2000 – 2015 / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015; eigene Darstellung

Die Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungszeitraum 2000 – 2014 soll im Folgenden weiter untersucht werden. Sie ist das Ergebnis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des Wanderungsgeschehens. Lübeck weist im Untersuchungszeitrum konstant negative, tendenziell zunehmende Sterbeüberschüsse auf. Auch im Vergleich zur Peergroup der kreisfreien Städte (-2,31%)[5] und zu Nordwestdeutschland (-3,12%) ist der Sterbeüberschuss von 12.114 bzw. -5,68% (2000–2014) überproportional hoch. Nur Wilhelmshaven wies mit einem Bevölkerungsverlust von 7.051 bzw. -8,27% eine schlechtere Entwicklung auf, während der Saldo in Hamburg bspw. nur -9.517 bzw. -0,55% betrug. Im Hinblick auf das Ziel einer wachsenden Stadt suggerieren die Lübecker Zahlen eine überalterte Bevölkerungsstruktur, da Sterbeüberschüsse auf dem Weg zum Wachstum erst einmal kompensiert werden müssen.

Im Hinblick auf das Wanderungsgeschehen in Lübeck lassen sich zwei Zeiträume unterscheiden: Zwischen 2000 und 2010 sind in der Summe 5.376 Personen zugewandert. Bezogen auf die Anzahl der Einwohner zum 31.12.2000 von 213.399 resultiert ein Zuwachs von 2,5%. Die Entwicklung ist positiv, im Vergleich zur Zuwachsrate der kreisfreien Städte von 3,7% aber unterdurchschnittlich. Nach 2010 ändert sich das Bild: Zwischen 2011 und 2014 zogen im Saldo 7.503 Personen bzw. +3,5% nach Lübeck. Im

4 Stand 31.12.2016.

5 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachen; eigene Berechnungen M. Pohl (in diesem Band).

Vergleich zu den kreisfreien Städten der Peergroup von 2,9% hat die Dynamik spürbar zugenommen, nur Flensburg (3,8%) und Kiel (3,6%) wiesen in diesem Zeitraum höhere Zuwachsraten auf. Während der Wanderungssaldo in den 2000er Jahren nur selten ausreichte, den Einwohnerverlust infolge der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung auszugleichen, wuchs die Bevölkerung Lübecks zwischen 2011 und 2014 dynamisch an (vgl. Abbildung 1).

Deutliche Gewinne verzeichnete Lübeck im Untersuchungszeitraum lediglich bei der Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen (+6,2%), für die das Motiv der Ausbildungs- und Studienplatzsuche ausschlaggebend sein dürfte (vgl. Tabelle 1). Der Zuwachs ist im Vergleich zur Peergroup der kreisfreien Städte etwas geringer (+8,6%). Bei der Gruppe der 25- bis 30-Jährigen konnte Lübeck dagegen keine Gewinne verzeichnen. Die Gruppe der 30- bis 50-Jährigen verzeichnete zwischen 2000 und 2014 per Saldo einen Abwanderungsverlust um rund 2.500 (-1,2%). Dieser Wert ist auch mit der Entwicklung der übrigen kreisfreien Städte zu vergleichen (-2,0%), während Schleswig-Holstein insgesamt in dieser Altersgruppe einen positiven Wanderungssaldo von 71.575 (+2,6 %) aufweist. Diese Werte deuten auf eine weiterhin vorhandene Abwanderungsbereitschaft junger Familien aus den kreisfreien Städten ins Umland hin. Bei den über 50-Jährigen konnte Lübeck entgegen der Entwicklung in den Vergleichsstädten dagegen leicht zulegen. Das deutet auf eine anhaltende Attraktivität Lübecks als Altersruhesitz hin. Das Seebad Travemünde ist in diesem Kontext besonders hervorzuheben.

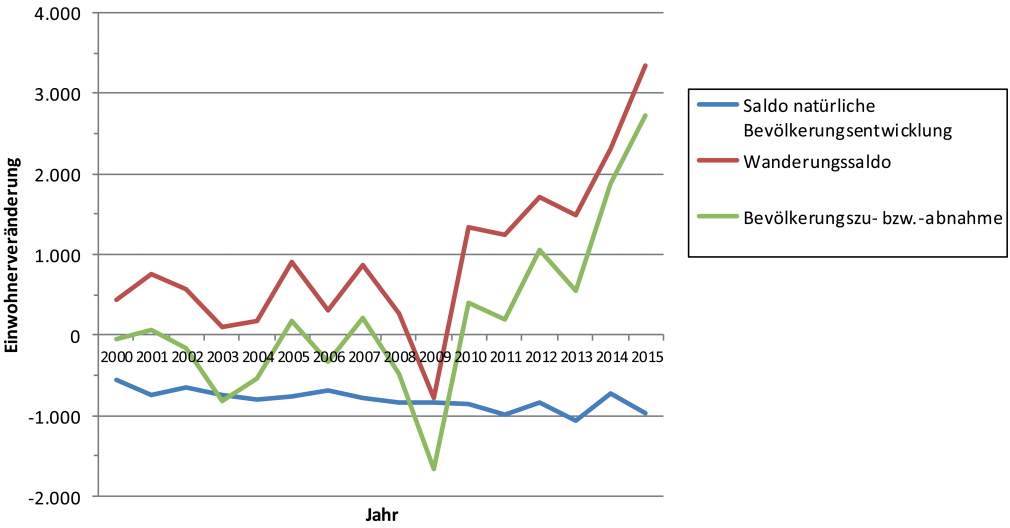

Abbildung 2: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2015 / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015; eigene Darstellung

Vergleicht man die beiden Zeiträume 2000/2010 und 2011/2014, so wird deutlich, dass sich die Struktur des Wanderungssaldos verändert hat: Die sog. Ausbildungszuwanderung ist weiterhin auf einem hohen Niveau, nimmt sogar leicht zu. Während in den übrigen Altersklassen zwischen 2000 und 2010 größtenteils Einbußen hingenommen werden mussten, gewinnt Lübeck ab 2011 in allen Altersklassen dazu. Hervorzuheben sind Zuwächse der unter 18-Jährigen (0,9%), der 30- bis 50-Jährigen (1,2%) und der Rentner (0,6%), die letzten beiden Gruppen gegen den Trend der anderen Städte.

Der Zeitraum 2011 – 2014 wird im Folgenden genauer untersucht. Hierzu lagen Daten der Statistischen Landesämter vor, die zwischen Binnen- und Außenwanderung differenzieren: Zwischen 2011 und 2014 wanderten 7.503 Personen zu, von denen 4.282 auf Binnenwanderer und 3.221 auf Außenwanderer entfallen. Der Zuwachs durch die Binnenwanderung beträgt 20,3 pro tausend Einwohner (Stichtag 31.12.2011) und weist damit eine deutlich höhere Dynamik als die Peergroup mit 0,3 pro tausend Einwohner sowie Schleswig-Holstein mit 9,6 pro tausend Einwohner auf. Auch die deutsche Bevölkerung leistet mit einem Saldo von 3.136 Binnenwanderern einen bedeutenden Beitrag zu diesem Ergebnis.

Der Anteil der Außenwanderung am Wanderungssaldo insgesamt ist in Lübeck (42,9%) im Vergleich zur Peergroup (98,9%) unterdurchschnittlich, wobei – wie in den anderen kreisfreien Städten – Ausländer die Außenwanderung prägen. Zur weiteren Abschätzung der Bedeutung des Wanderungsgeschehen durch Ausländer wurden Daten des Bereichs Statistik der Hansestadt Lübeck ausgewertet, die erst ab 2007 in dieser Differenzierung vorlagen. Bei Betrachtung des Zeitraums zwischen 2007 und 2015 wird deutlich, dass Zuwanderer mit Migrationshintergrund zum jüngeren Bevölkerungszuwachs entscheidend beitrugen: Während Lübeck seit 2007 insgesamt 1.877 Einwohner ohne Migrationshintergrund verlor (-1,1%), betrug der Zuwachs der Personen mit Migrationshintergrund im Saldo 6.535 (+16,0%).

Verschiedene Phasen der Migration spiegeln sich in der Bevölkerungsstruktur Lübecks wider (vgl. Tabelle 2): Bis 2010 hatte die Hansestadt sowohl bei der deutschen Bevölkerung als auch bei der Personengruppe mit Migrationshintergrund Verluste aufzuweisen. Ab 2011 konnte der Bevölkerungsverlust der deutschen Bevölkerung zwar gestoppt werden (+179), die Anzahl der Einwohner mit Migrationshintergrund stieg in diesem Zeitraum allerdings erheblich an, insgesamt um 3.316 Personen. Die Zahl der aus der EU kommenden Ausländer, vorrangig aus Südosteuropa, nahm ebenfalls erheblich zu (+1.705 bzw. 36,4%). Die Entwicklung der Jahre 2015 und 2016 ist dann insbesondere durch den Flüchtlingszuzug geprägt, im Zuge dessen die Hauptherkunftsländer der Zuwandernden primär außerhalb Europas lagen (v.a. Syrien, Irak und Afghanistan). Der Zuzug von Personen aus der EU geht dagegen zurück.

Altersgruppe (in Jahren)	Saldo 2000 bis 2014		Veränderung p. a. pro tausend Einwohner (Stichtag 31.12.2000)	
	Saldo	prozentual	2000 bis 2010	2011 bis 2014
unter 18	300	0,1 %	-0,2	0,9
18 bis <25	13.187	6,2 %	4,1	4,3
25 bis <30	24	0 %	-0,3	0,7
30 bis <50	-2.472	-1,2 %	-1,5	1,2
50 bis <65	1.647	0,8 %	0,3	1,1
65 und mehr	193	0,1 %	-0,1	0,6
insgesamt	**12.879**	**6,0 %**	**2,3**	**8,8**

Tabelle 1: Wanderungssaldo Lübecks nach Altersgruppen 2000 bis 2014 / Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; eigene Berechnungen

	2007 bis 2015		2007 bis 2010		2011 bis 2014	
	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual
Deutsche ohne Migrations-hintergrund	-1.877	-1,1 %	-881	-0,5 %	179	0,1 %
Einwohner mit Migrations-hintergrund	6.535	16,0 %	-872	-2,1 %	3.316	8,1 %
davon Deutsche	2.665	10,9 %	978	4,0 %	536	2,1 %
EU-Ausländer	1.862	36,8 %	-533	-10,5 %	1.705	36,4 %
sonst. Ausländer	2.008	17,6 %	-1.317	-11,5 %	1.075	10,6 %
Einwohner insgesamt	4.658	2,2 %	-1.753	-0,8 %	3.495	1,6 %
insgesamt	**12.879**	**6,0%**	**2,3**	**8,8**	**2,3**	**8,8**

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Lübecks 2007 bis 2015 nach Migrationshintergrund / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015; eigene Berechnungen

3 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgeschehen der Hansestadt Lübeck im regionalen Kontext

Die Hansestadt Lübeck weist in ihren Statistischen Jahresberichten auch die Bevölkerungsentwicklung der Region Lübeck aus. Die räumliche Abgrenzung umfasst die angrenzenden Gemeinden und reicht im Norden bis nach Neustadt (Holstein), im Westen bis nach Reinfeld, im Süden bis nach Ratzeburg und im Osten bis kurz vor Wismar (vgl. Abbildung 2). Auf der Grundlage dieser Regionsabgrenzung wurde die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 und 2014 dargestellt (vgl. Tabelle 3). Da für ausgewählte Gemeinden im unmittelbaren Nahbereich detaillierte Wanderungssalden vorlagen, wurde die Bevölkerungsentwicklung des Nahbereichs ebenfalls dargestellt.[6]

Die Betrachtung des Gesamtzeitraums von 1990 bis 2014 offenbart, dass Lübeck leicht an Bevölkerung verloren hat (-1.359 bzw. -0,6%), während das Umland erheblich dazugewonnen hat (19.628 Einwohner bzw. +10,4%). Die Region Lübeck ist dementsprechend um insgesamt 18.269 Einwohner gewachsen.

Insbesondere nach der Wende wuchs die Bevölkerung des Umlands dynamisch (+17.090 bzw. +9,0%), während Lübeck Einwohner verlor. Der Nahbereich und das restliche Umland wiesen dabei eine vergleichbare Dynamik auf. Ein großer Anteil des Zuwachses entfiel auf die östlich angrenzenden Gemeinden Lüdersdorf (+2.869 bzw. +172,4%) und Selmsdorf (+564 bzw. 38,3%) in Nordwestmecklenburg infolge des Baubooms der Nachwendezeit. Insbesondere in Lüdersdorf wurde in dieser Zeitspanne in erheblichem Ausmaß Wohnungsbau betrieben. In den westlichen Gemeinden verteilte sich das Wachstum dagegen gleichmäßiger.

Bis 2005 setzte sich dieser Trend der Dekonzentration noch in abgeschwächter Form fort. Zwischen 2005 und 2010 schrumpfen dann sowohl Stadt als auch Umland, lediglich der Nahbereich kann einen moderaten Zuwachs verzeichnen. Ab 2010 kehrt sich der Trend ins Gegenteil um: Während Lübeck deutlich wächst (+3.843 bzw. 1,8%), schrumpft das Umland spürbar (-1.681 bzw. -0,8%). Die Ursachen für das Wachstum in Lübeck wurden oben bereits dargestellt. Aus der Tabelle lässt sich weiterhin entnehmen, dass vor allem der Nahbereich an Bevölkerung verliert. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Gemeinden Ostholsteins zu nennen: Neustadt in Holstein (-1.276), Scharbeutz (-920) und Stockelsdorf (-566). Gemeinden der Kreise Herzogtum-Lauenburg[7] und Stormarn[8] legen dagegen moderat zu.

6 Zum Nahbereich gehören die Gemeinden Groß Grönau und Krummesse (Hzgt. Lauenburg) sowie Ahrensbök, Bad Schwartau, Ratekau, Stockelsdorf, Timmendorfer Strand und Scharbeutz (Ostholstein), des Weiteren Lüdersdorf und Selmsdorf (Nordwestmecklenburg).

7 U. a. Ratzeburg (+442), Krummesse (+269) und Groß Grönau (+98).

8 U. a. Reinfeld (+325) und Wesenberg (+246).

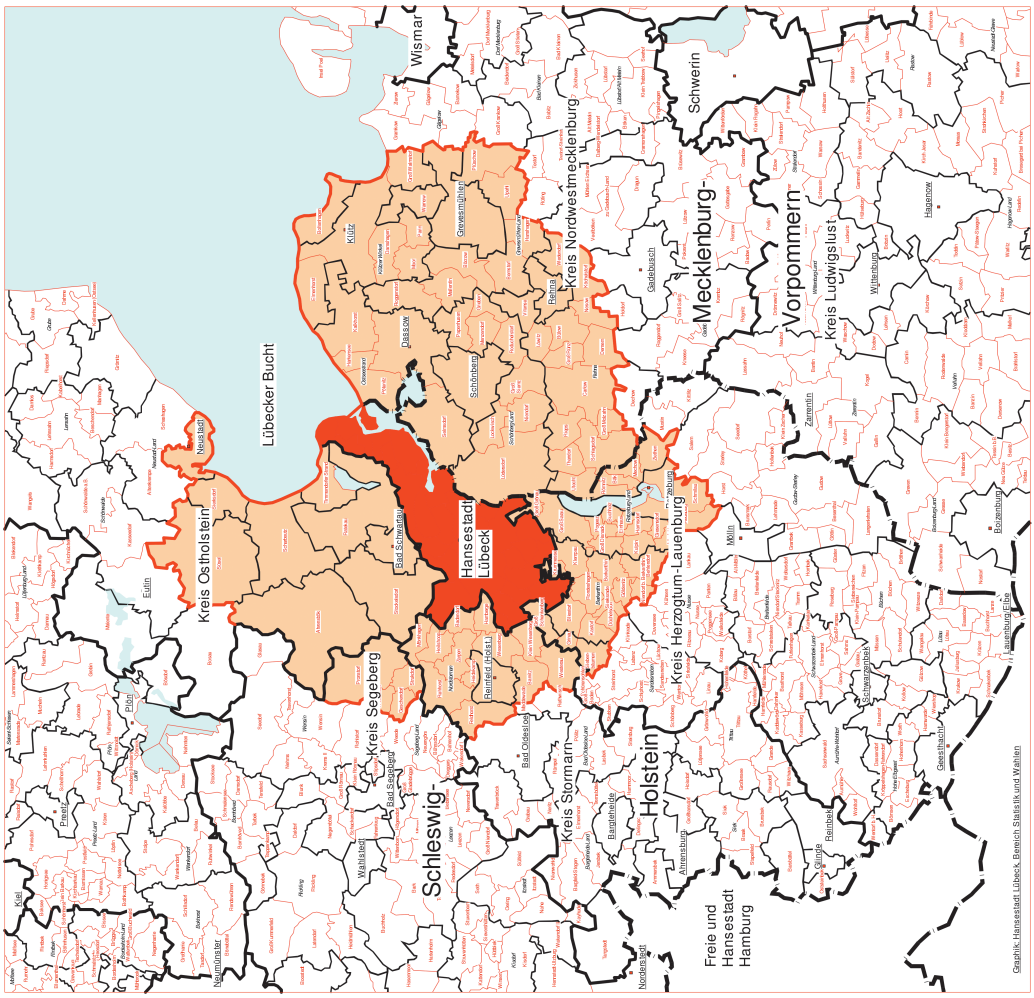

Abbildung 3: Die Region Lübeck / Quelle: Hansestadt Lübeck 2018

	1990 bis 2014		1990 bis 2000		2000 bis 2005		2005 bis 2010		2011 bis 2014	
	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual
Lübeck	-1.359	-0,6 %	-2.380	-1,1 %	-1.574	-0,7 %	-1.593	-0,8 %	3.843	1,8 %
Umland	19.628	10,4 %	17.090	9,0 %	5.733	2,8 %	-1.322	-0,6 %	-1.681	-0,8 %
Region	18.269	4,5 %	14.710	3,6 %	4.159	1,0 %	-2.915	-0,7 %	2.162	0,5 %
aus dem Umland:										
Nahbereich	8.872	10,6 %	8.129	9,7 %	1.979	2,1 %	227	0,2 %	-1.439	-1,5 %
restl. Umland	10.756	10,2 %	8.961	8,5 %	3.754	3,3 %	-1.549	-1,3 %	-242	-0,2 %
aus dem Umland:										
westl. Gem.	14.371	10,1 %	12.662	8,9 %	4.357	2,8 %	-611	-0,4 %	-2.014	-1,3 %
östl. Gem.	5.257	11,1 %	4.428	9,4 %	1.376	2,7 %	-711	-1,3 %	333	0,6 %
aus dem Umland:										
Hzgt. Lbg.	5.070	18,1 %	2.837	10,1 %	1.654	5,4 %	-377	-1,2 %	920	2,9 %
Ostholstein	4.879	5,1 %	6.662	6,9 %	2.132	2,1 %	-290	-0,3 %	-3.508	-3,4 %
Segeberg	544	23,0 %	485	20,5 %	114	4,0 %	-18	-0,6 %	-42	-1,4 %
Stormarn	3.878	24,9 %	2.678	17,2 %	457	2,5 %	74	0,4 %	616	3,3 %
Nord-westm.	5.257	11,1 %	4.428	9,4 %	1.376	2,7 %	-711	-1,3 %	333	0,6 %

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in der Region Lübeck 1990 – 2014 / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015; eigene Berechnungen

In Tabelle 4 ist für ausgewählte Jahre der Wanderungssaldo Lübecks nach den Bundesländern dargestellt. Das Ausland als bestimmende Herkunftsregion ist aus den Zahlen für den gesamten Zeitraum ab 2000 ablesbar. Während zur Jahrtausendwende in erheblichem Ausmaß Bewohner Lübecks in andere Gemeinden Schleswig-Holsteins abwanderten, hat sich dieser Trend seit 2010 ebenfalls ins Gegenteil verkehrt. Die großen Zuwächse 2014 (+1.438) und 2015 (+1.930) dürften durch Zuweisungen von Flüchtlingen aus den zentralen Annahmestellen des Landes Schleswig-Holstein (EAEs) herrühren. Insbesondere die EAE in Neumünster ist in diesem Zusammenhang zu nennen (vgl. dazu Tabelle 5).

Während an Hamburg in der Summe Einwohner verloren gingen, gewinnt die Hansestadt Lübeck ab 2000 Einwohner aus den angrenzenden Flächenländern Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern sowie aus den restlichen Bundesländern im Saldo hinzu. Die Gründe sind vermutlich vielfältig und lassen sich aus dem vorliegenden Zahlenmaterial nicht ablesen. Trotz allem ist zu vermuten, dass das Motiv der Suche eines Studien- bzw. Ausbildungsplatzes vorherrscht. Auch diese Zahlen legen eine Trendumkehr ab 2010 nahe, sodass 2014 im Saldo sogar aus Hamburg Einwohner dazugewonnen werden konnten.

Nichtsdestotrotz ist der Wanderungssaldo der Jahre 2011 bis 2014 mit Hamburg negativ (vgl. Tabelle 5). Deutliche Zuwächse außerhalb der Region Lübeck werden u. a. aus Bad Oldesloe (+187), Bad Segeberg (+124), Neustadt in Holstein (+119), Eutin (+112) und Kiel (+107), somit aus den wichtigen Zentren Schleswig-Holsteins, verzeichnet.

	2000	2005	2010	2014	2015
S-H	-1.705	-303	211	1.438	1.930
Hamburg	-224	-34	-87	26	-12
Niedersachsen	172	241	212	159	276
Bremen	-19	4	15	-1	-14
M-V	263	214	307	188	147
restliche Bundesländer	167	226	534	536	523
Ausland	2.478	1.153	737	1.426	1.723
Seefahrt/ Unbek.	-701	-603	-592	-1.457	-1.238
insgesamt	**431**	**898**	**1.337**	**2.315**	**3.335**

Tabelle 4: Wanderungssalden Lübeck 2005 – 2015 nach ausgewählten Bundesländern / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015

Im Folgenden wird die Verflechtung Lübecks mit dem Nahbereich beleuchtet:[9] Trotz eines positiven Wanderungssaldos seit 2010 ist der Trend zur Umlandwanderung ungebrochen, hat sich jedoch in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt. Die Hauptprofiteure der Umlandwanderung im Zeitraum 1994 bis 2000 waren die Nachbargemeinden Stockelsdorf (-2.257 im Saldo), Lüdersdorf (-1.906), Bad Schwartau (-1.675) und Ratekau (-810). Demgegenüber gewann Lübeck aus Timmendorfer Strand moderat dazu. Die Dynamik der Abwanderung in die Umlandgemeinden nimmt im Zeitablauf jedoch deutlich ab: Von 597 Personen pro Jahr in den 1990er Jahren auf 128 Personen jährlich 2011/2014. Das Angebot von relativ preisgünstigem Wohnbauland in den Nachbargemeinden dürfte ein wichtiges Motiv für diese Art der Abwanderung sein.

	2011 bis 2014 (Summe)	**2011 bis 2014 (jährlich)**	**2015**
Flensburg	76	19	28
Kiel	107	27	59
Neumünster	1.041	260	1.032
Flensburg	76	19	28
Ratzeburg	5	1	-12
Eutin	112	28	5
Neustadt in Holstein	119	30	23
Bad Segeberg	124	31	34
Bad Oldesloe	187	47	40
Reinfeld	28	7	-7
Hamburg	-207	-52	-12
Braunschweig	-31	-8	3
Hannover	-4	-1	17
Bremen	-31	-8	-5
Rostock	57	14	20
Schwerin	49	12	26
Ausland	3.518	880	1.723
unbekannt	-3.464	-866	-1.238

Tabelle 5: Wanderungssalden 2011 – 2014 mit ausgewählten Städten (ohne Nahbereich) / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015; eigene Berechnungen

9 Die Auswahl der Städte des Nahbereichs ist durch die Datenlage determiniert. Zudem lagen 2002 – 2006 keine Daten für Lüdersdorf und Selmsdorf vor. Die Daten des Jahres 2008 fehlen für alle Gemeinden des Nahbereichs und sind nach Aussage des Bereichs Statistik nicht mehr reproduzierbar. Die Interpretation der Salden muss daher mit Vorsicht vorgenommen werden.

	1994 bis 2000		2001 bis 2005		2006 bis 2010		2011 bis 2014		2015	1994 bis 2015	
	Saldo	**p. a.**	**Saldo**	**p. a.**	**Saldo**	**p. a.**	**Saldo**	**p. a.**	**Saldo**	**Saldo**	**p. a.**
Groß Grönau	-49	-7	-150	-30	-79	-20	-108	-27	-32	-418	-20
Krummesse	-70	-10	-88	-18	6	2	-23	-6	-32	-207	-10
Ahrensbök	-281	-40	-85	-17	34	9	65	16	-16	-283	-13
Bad Schwartau	-633	-90	-394	-79	-335	-84	-255	-64	-58	-1.675	-80
Ratekau	-538	-77	-258	-52	-28	-7	31	8	-17	-810	-39
Stockelsdorf	-836	-119	-454	-91	-509	-127	-314	-79	-144	-2.257	-107
Timm. Strand	278	40	105	21	17	4	173	43	36	609	29
Scharbeutz	-46	-7	-97	-19	6	2	39	10	-32	-130	-6
Lüdersdorf	-1.747	-250	-113	-23	60	20	-100	-25	-6	-1.906	-119
Selmsdorf	-257	-37	-23	-5	-17	-6	-18	-5	-24	-339	-21
gesamt	**-4.179**	**-597**	**-1.557**	**-311**	**-845**	**-211**	**-510**	**-128**	**-325**	**-7.416**	**-371**

Tabelle 6: Wanderungssalden 1994 bis 2015 mit ausgewählten Gemeinden im Nahbereich / Quelle: Statistische Jahrbücher der Hansestadt Lübeck; eigene Berechnungen

Es konnte herausgearbeitet werden, dass auch zahlenmäßig der Prozess der Suburbanisierung seit 2010 nicht mehr messbar ist. Seitdem wächst die Hansestadt Lübeck, während das Umland zahlenmäßig schrumpft. Triebfeder dieser Entwicklung ist die Migration von Ausländern, die sich auf die großen Zentren konzentriert. Trotz allem ist der Trend zur Wanderung ins Umland ungebrochen. Es profitieren davon v.a. die angrenzenden Städte, wie Stockelsdorf, Lüdersdorf, Bad Schwartau, Ratekau, Groß Grönau und Selmsdorf, während die übrigen Gemeinden Ostholsteins stark verlieren. Im Folgenden wird in den Blick genommen, welche Stadtteile Lübecks profitieren. Dabei wird auch anhand einer Analyse zur Wohnzufriedenheit die Sicht der neuen Bewohner beleuchtet.

4 Exkurs: Der Hochschulstadtteil Lübeck – Wohnzufriedenheit im Spannungsfeld zwischen Urbanität und Dichte

Im Zeitraum 2000/2010 wies neben der Innenstadt und Travemünde lediglich St. Jürgen einen signifikanten Bevölkerungszuwachs von 3.508 Personen auf (+9,0%), während andere Stadtteile z. T. erhebliche Einbußen hinnehmen mussten (z. B. Moisling und Buntekuh). Ab 2011 verteilen sich die Zuzüge gleichmäßiger: Lediglich Moisling und Travemünde verzeichneten Bevölkerungsverluste, während St. Jürgen wiederum den größten Zuwachs verbuchen konnte.

Verschiedene neue Wohnbauprojekte sind die Ursache für den deutlichen Bevölkerungszuwachs in St. Jürgen: Neben kleineren Vorhaben entstand Anfang der 2000er Jahre in räumlicher Nähe zu Universität und FH der Hochschulstadtteil Lübeck. Während neue Wohngebiete am Stadtrand oft als monofunktionale Wohnbauquartiere ausgebildet werden, wurde der Hochschulstadtteil von vornherein als multifunktionaler Stadtteil konzipiert, der neben Flächen fürs Wohnen auch Versorgungseinrichtungen und öffentliche Infrastruktur anbieten soll. Neben einer Anbindung an den ÖPNV mit eigenem Bahnhaltepunkt (Strecke Lübeck–Lüneburg) sind im Stadtteil vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und inzwischen bspw. auch Kita-Plätze vorhanden. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen wurde zudem darauf abgezielt, den Stadtteil mit ausreichend Arbeitsplätzen auszustatten, um die Wege zwischen Arbeit und Wohnung zu minimieren. Inzwischen sind verschiedene Einrichtungen und Institute der benachbarten Hochschulen und auch hochschulaffines Gewerbe in den Multifunktionscentern (MFCs) ansässig.

Der Hochschulstadtteil wurde mit der Zielsetzung konzipiert, eine Alternative für potenzielle Stadt-/Umlandwanderer im Lübecker Stadtgebiet zu schaffen und damit die bis dahin negative Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren. Die Zielsetzung, Urbanität zu schaffen, war ein wichtiges Leitbild bei der Entwicklung des Stadtteils. Neben der funktionalen Ausstattung und einer sozialen Durchmischung soll dies auch durch ein Bündel an physischen Raumelementen erreicht werden: Eine sachlich-moderne Architektur, eine hohe Bebauungsdichte mit einem Übergewicht verdichteter Bauweisen sowie Blockrandbebauung, eine Mischung aus Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern, gewerblichen Nutzungen in Erdgeschosslagen sowie der Gestaltung des öffentlichen Raums als Begegnungsstätte sind in diesem Zusammenhang zu nennen (Kühl 2009).

Es stellt sich die Frage, inwieweit die gesteckten Ziele erreicht werden konnten. Quantitativ betrachtet ist die Entwicklung sicherlich als großer Erfolg zu bewerten: Nachdem der Bau 2002 startete, wurden im statistischen Bezirk Hochschulstadtteil 2015 bereits 3.948 Einwohner gezählt. Vor dem Hintergrund einer qualitativen Betrachtung stellt sich daneben die Frage, wie der Stadtteil und insbesondere die konstruierte Urbanität von seinen Bewohnern angenommen und bewertet wird. Im Rahmen einer (unveröffentlichten) Diplomarbeit wurde diese Frage von Jana Kühl am Beispiel des südlichen Einfamilienhausgebietes des Hochschulstadtteils empirisch untersucht. Da-

bei stand die Frage im Vordergrund, inwieweit auch ein urban geprägter Wohnstandort potenziellen Stadt-/Umlandwanderern (sog. „Suburbaniten“) gerecht werden kann.[10]

	Veränderung 2000 bis 2014		Veränderung 2000 bis 2010		Veränderung 2011 bis 2014	
Stadtteil	**absolut**	**prozentual**	**absolut**	**prozentual**	**absolut**	**prozentual**
Innenstadt	395	3,0%	70	0,5%	315	2,4%
St. Jürgen	5.571	14,2%	3.508	9,0%	1.725	4,0%
Moisling	-2.020	-16,5%	-1.337	-10,9%	-501	-4,7%
Buntekuh	-821	-7,0%	-1.225	-10,5%	324	3,1%
St. Lorenz Süd	-832	-5,3%	-1.017	-6,5%	159	1,1%
St. Lorenz Nord	916	2,2%	-317	-0,8%	1.017	2,4%
St. Gertrud	-1.001	-2,4%	-977	-2,3%	172	0,4%
Schlutup	8	0,1%	-99	-1,7%	134	2,3%
Kücknitz	-1.705	-8,6%	-1.909	-9,6%	233	1,3%
Travemünde	22	0,2%	151	1,1%	-83	-0,6%
Lübeck insgesamt	**533**	**0,2%**	**-3.152**	**-1,5%**	**3.495**	**1,6%**

Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile Lübecks 2000 – 2014 / Quelle: Hansestadt Lübeck 2015; eigene Berechnungen

Rein quantitativ legt die Untersuchung die Schlussfolgerung nahe, dass das Zuzugspotenzial eines derartigen Bauprojekts begrenzt ist und primär Einwohner in der Stadt gehalten werden: Drei Viertel der Befragten des Untersuchungsgebietes lebten bereits vorher in Lübeck, lediglich ein Viertel ist von außen zugezogen.[11] Es handelt sich bei den Befragten jedoch überwiegend um Familien mit Kindern und somit um die Zielgruppe potenzieller Stadt-/Umlandwanderer, die in der Stadt gehalten oder sogar gewonnen werden konnten. Hinsichtlich der Wohnzufriedenheit fallen die Ergebnisse jedoch gemischt aus: Zwar besteht insgesamt eine hohe Wohnzufriedenheit, sodass

10 Im März 2009 wurden 400 Haushalte des südlichen Eigenheimgebietes im Rahmen einer Vollerhebung u. a. nach ihren Wohnansprüchen und der Wohnzufriedenheit postalisch befragt. Der Rücklauf betrug 158 Bögen bzw. 39 %. Die Befragung liefert somit ein repräsentatives Bild hinsichtlich der Präferenzen der dort lebenden Bewohner. Das südliche Eigenheimgebiet wurde ausgewählt, weil hier v. a. junge Familien mit Kindern und damit potenzielle Stadt-/Umlandwanderer angesiedelt sind.

11 12,5 % der Zuzügler kommen aus dem Umland, 0,6 % aus Schleswig-Holstein und 9,5 % aus anderen Bundesländern (Kühl 2009).

die Erwartungen an den Wohnstandort im Großen und Ganzen als erfüllt angesehen werden. Die Umzugsneigung fällt ebenfalls sehr gering aus. Demgegenüber wurden jedoch gerade prägnante Elemente des urbanen Wohnens negativ bewertet, das urbane Wohnumfeld nicht in seiner Gesamtheit akzeptiert: Bedarfe an Freiraum und ruhiger Umgebung werden beispielsweise als nur unzureichend erfüllt angesehen und die bauliche Dichte wird als negativ empfunden. In diesem Zusammenhang wird explizit auf die Blockrandbebauung (überwiegend preisgebundener Wohnraum) am Park verwiesen und die Befürchtung sozialer Degradierung formuliert. Städtische Lebensweisen wie Toleranz und Offenheit sind demgegenüber nicht vorzufinden, sondern im Gegenteil Bestrebungen der Bewohner des Eigenheimgebietes zur Distinktion von sozial schwächeren Gruppen. Das Potenzial für eine gesunde soziale Durchmischung wird daher von der Autorin als begrenzt eingeschätzt. Es bestehe vielmehr die Gefahr, dass sich das untersuchte Einfamilienhausgebiet zu einer „nachbarschaftlich isolierten Eigenheimsiedlung“ entwickelt und somit vom restlichen Stadtteil abkoppelt. Die Autorin der Arbeit schlussfolgert, dass zwar bauliche Konstruktionen des Urbanen und in Ansätzen auch eine Nutzungsmischung umgesetzt werden konnten, eine städtische Gesellschaft und damit verbundene Wohnpräferenzen jedoch nicht vorzufinden sind (Kühl 2009).

Abbildung 4: Luftbild des Hochschulstadtteils (2009) / Quelle: HEG

Sicherlich lassen sich die vorliegenden Ergebnisse nicht ohne Weiteres auf andere Städte übertragen, zumal es sich um eine frühe Momentaufnahme handelt und trotz negativer Bewertung bestimmter urbaner Faktoren der Wohnstandort Hochschulstadtteil gewählt wurde und offensichtlich auch angenommen wird. Es lässt sich je-

doch schließen, dass Präferenzen potenzieller Stadt-/Umlandwanderer und negative Begleiterscheinungen der Urbanität einen Zielkonflikt ausbilden können. Möchte man auch für Suburbaniten zukünftig attraktiven Wohnraum in den Kernstädten zur Verfügung stellen, sind Dichte und Funktionen (insbesondere auch der Anteil und die Verteilung des sozialen Wohnungsbaus) der Quartiere mit Bedacht zu entwickeln. Zu große Anteile an massivem Geschosswohnungsbau und Sozialwohnungen können in unmittelbarer Nähe zu neuen Einfamilienhausgebieten die Akzeptanz dieser Gebiete verringern und in der langen Frist in Leerständen münden.

5 Lübecker Stadtentwicklungspolitik im Zuge verstärkter Zuwanderung

Auch zukünftig ist von weiteren Bevölkerungszuwächsen auszugehen: Die Hansestadt geht in ihrem Wohnungsmarktbericht 2017 von einem weiteren Anstieg bis 2025 um 3.900 auf 123.100 Haushalte aus (Basisjahr: 2014). Andere Prognosen gehen sogar von deutlich höheren Zuwächsen aus (zusätzliche 7.500 Haushalte; Empirica 2017). Während die Hansestadt bereits 2025 eine Umkehrung des Wachstumstrends aufgrund des dann überwiegenden demografischen Effekts erwartet, sehen die anderen beiden Prognosen diesen Effekt erst nach 2030 (Hansestadt Lübeck 2017). Vor dem Hintergrund des weiterhin erwarteten Zuwachses stellt sich die Frage, wie die Hansestadt darauf reagiert.

Zur Identifizierung der zukünftigen Wohnraumbedarfe wurde 2013 durch das Büro GEWOS ein Wohnungsmarktkonzept erstellt. Die Bedarfe fielen damals mit lediglich 850 Einfamilienhauswohnungen noch relativ moderat aus. Im Rahmen des politischen Prozesses Lübeck 2030 wurden Gewerbeflächen-, Wohnbau und Freiraumkonzepte übereinandergelegt und verwaltungsintern die Flächen abgestimmt, die zur Befriedigung der jeweiligen Bedarfe herangezogen werden können. Das Ergebnis wurde der Politik zum Beschluss vorgelegt. Während der Vorschlag der Verwaltung im Wohnungsbereich primär auf die Innenpotenziale ausgerichtet war und sich auch zahlenmäßig an dem Wohnungsmarktkonzept orientierte, forderte die Politik deutlich mehr Wohnungen, auch außerhalb des Innenbereichs. Der Beschluss zu Lübeck 2030 sah dann bereits einen deutlich umfangreicheren Wohnungsbau, auch auf der „grünen Wiese", vor.

Die verstärkte Zuwanderung nach 2013 führte dann dazu, dass die Konzeptionen und Prognosen angepasst werden mussten. Es wurden alle stadteigenen Flächen identifiziert, die sich aus fachlicher Sicht für den Wohnbau eignen. Gemäß Wohnungsmarktbericht 2017 wird inzwischen ein Wohnbaulandpotenzial von 5.800 Wohneinheiten angenommen. Dabei handelt es sich um einen bunten Mix aus Flächen in integrierten Lagen (Baulücken, Brachflächen und ehem. Kleingärten) sowie Flächen am Stadtrand im heutigen Außenbereich. Zu den Letztgenannten gehören bspw. zwei große Einfamilienhausprojekte in Travemünde (Neue Teutendorfer Siedlung und Howingsbrook). Aufgrund langwieriger Planungsverfahren wird ein Großteil des Potenzials allerdings erst mit Zeitverzug auf den Markt kommen, trotz erheblicher Anstrengungen der Stadtverwaltung.

So wurde bspw. die Stadtplanung mit mehr Personal ausgestattet, um die Fülle der anstehenden B-Planverfahren bewältigen zu können. Städtische Grundstücke werden forciert über städtische Tochtergesellschaften entwickelt und vermarktet (z. B. der Volksfestplatz und das Johannes-Kepler-Quartier auf dem Areal einer ehemaligen Schule). Neben Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern[12] ist auch Geschosswohnungsbau mit einer Quote von mindestens 30% sozialem Wohnungsbau vorgesehen.

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus hat die Stadt die sog. Verbilligungsrichtlinie ins Leben gerufen: Sie bietet der Stadt die Möglichkeit, städtische Flächen auch unter Verkehrswert zu verkaufen, sofern ein gewisser Anteil an Sozialwohnungen vorgehalten wird.[13] Die Politik strebt dabei einen Anteil von mindestens 30% in jedem Wohngebiet an. Die ersten Erfahrungen mit der Verbilligungsrichtlinie sind allerdings ernüchternd, die Zuwächse gering. Es überwiegen Mitnahmeeffekte. Freifinanzierte Bauvorhaben scheinen aus Investorensicht aufgrund des ohnehin niedrigen Marktzinses attraktiver.

Trotz eines Zuwachses an Baugenehmigungen seit 2013 ist das Bauland aufgrund langwieriger Planungszeiträume mitunter der Flaschenhals des Wohnungsmarktes geworden. Diese Situation schlägt sich inzwischen auch in steigenden Baulandpreisen und ansteigenden Mieten nieder. Die Durchschnittsmiete ist laut Mietspiegel zwischen 2012 und 2016 um 0,55 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 9,6% angestiegen (Hansestadt Lübeck 2017). Im Vergleich zu anderen wachsenden Städten kann der Zuwachs von 2,3% jährlich noch als moderat bezeichnet werden. Berichte privater Makler legen jedoch nahe, dass sich die Preissteigerung bis heute fortsetzt. In der öffentlichen Debatte wird dabei insbesondere das Fehlen kleinerer, preisgünstiger Wohnungen beklagt. Um diese Wohnungen konkurrieren neben Studenten, Senioren und sozial schwächer Gestellten zunehmend auch Flüchtlinge, die aus den Gemeinschaftsunterkünften in den Wohnungsmarkt drängen. Auch im Zuge der zunehmenden Singularisierung ist zukünftig darauf zu achten, vermehrt Wohnungen für Singlehaushalte anzubieten.

6 Fazit

Es konnte gezeigt werden, dass der Prozess der Suburbanisierung seit der Jahrtausendwende in der Region Lübeck deutlich an Dynamik verloren hat und die Stadt seit 2010 auch wieder insgesamt wächst, während das Umland Einwohner verliert. Trotz allem wandern auch weiterhin junge Familien in die Nachbargemeinden ab, sodass von einer generellen Trendumkehr hin zur Reurbanisierung vor diesem Hintergrund noch

12 Zwar geht die Nachfrage auch in Lübeck in Richtung freistehender Einfamilienhäuser. Der verdichtete Einfamilienhausbau bietet jedoch die Möglichkeit, mehr Bauwillige zu bedienen. Da die Grundstücke kleiner sind als in klassischen Einfamilienhausgebieten (etwa 250 m^2 im Johannes-Kepler-Quartier), können sich auch junge Familien, sog. „Starter-Haushalte", die hohen Grundstückspreise eines Oberzentrums leisten.

13 Für die Einräumung von Belegungs- und Benennungsrechten können weitere Preisabschläge gewährt werden, wobei der resultierende Preis 40% des Verkehrswertes der Fläche nicht unterschreiten darf.

nicht gesprochen werden kann. Zwar gehen die vorliegenden Prognosen von weiterem Bevölkerungswachstum bis 2025 bzw. 2030 aus, ein Umschlagen durch den demografischen Effekt ist aber bereits heute absehbar. Insofern spricht viel dafür, dass die derzeitige Wachstumsphase eher als temporäre Sonderentwicklung einzustufen ist. Zukünftige Untersuchungen müssen zeigen, ob auch über einen längeren Zeitraum der Zuwachs an Bevölkerung anhält.

Für die Zukunft Lübecks wird es von entscheidender Bedeutung sein, inwieweit die Stadt auch zukünftig von der Zuwanderung profitieren kann. Der Wohnungsmarkt ist bereits heute dermaßen angespannt, dass Flüchtlinge und Asylsuchende in den Gemeinschaftsunterkünften längerfristig verbleiben müssen, weil im regulären Wohnungsmarkt keine Kapazitäten vorhanden sind. Wächst die Bevölkerung weiter, muss zeitnah ein adäquates Wohnungsangebot geschaffen werden. Die Erfahrungen der jüngsten Zeit legen jedoch den Schluss nahe, dass der schnellen Schaffung von Wohnbauland Grenzen gesetzt sind. Es sind zwar rein rechnerisch erhebliche Baulandpotenziale vorhanden, die allerdings nicht ausreichen würden, wenn sich die Zuwanderung am oberen Ende des Prognosehorizonts bewegt. Da die Innenpotenziale bereits heute so gut wie ausgeschöpft sind, kann dies nur am Stadtrand und primär im planerischen Außenbereich passieren. Weitere Mietpreissteigerungen sind trotz allem absehbar.

Hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus gibt es Bestrebungen, die geforderte Quote von 30% Sozialwohnungen auch auf den Einfamilienhausbau auszuweiten. Die Investitionsnachfrage für den sozialen Wohnungsbau ist dabei heute insgesamt gering. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen im Hochschulstadtteil ist darauf hinzuweisen, dass der Mix an Wohnformen und damit einhergehend die Sozialstruktur mit Bedacht gewählt werden muss: Zu hohe Anteile des Geschosswohnungsbaus im Allgemeinen und des sozialen Wohnungsbaus im Speziellen können die Akzeptanz städtischer Einfamilienhausgebiete erheblich beeinträchtigen und zukünftig in Leerständen resultieren. Der soziale Wohnungsbau sollte sich zudem auf Geschossbauwohnungen beschränken, da die Investitionsbereitschaft privater Investoren für preisgebundenen Wohnraum im (verdichteten) Einfamilienhausbau (z. B. Reihenhäuser) schlicht momentan nicht vorhanden ist.

Literatur

Empirica (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein. Berlin.
Hansestadt Lübeck (2015): Statistisches Jahrbuch – Die Zahlen des Jahres 2015. http://www.luebeck.de/stadt_politik/statistiken/store1.html (23.10.2018).
Hansestadt Lübeck (2017): Wohnungsmarktbericht 2017. Lübeck.
Hansestadt Lübeck (2018): Die Region Lübeck. http://www.luebeck.de/stadt_politik/statistiken/files/karten/karte_region_luebeck.pdf (01.10.2018).
Kühl, J. (2009): Innenstadtnahes Wohnen – Wohnansprüche und Wohnzufriedenheit im Hochschulstadtteil Lübeck. Diplomarbeit (unveröffentlicht). Christian-Albrechts-Universität zu Kiel.
Landesamt für Statistik Niedersachsen (2016): Eigene Datenabfrage.
NIW – Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (2012): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck. Hannover.

Autor

Dr. Ralph Bruns (**1972*), *Studium der Geographie (Diplom-Geograph) und Promotion an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel; Bereichsleiter Projektentwicklung/ Parken und Prokurist der städtischen KWL GmbH in Lübeck. Leiter der AG GEFEK II/ GEFIS II in der Metropolregion Hamburg.*