

# **Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts Neumünster 2012**

**im Rahmen des  
Stadtumbaumanagements Neumünster-West**

***Endbericht***

**Hamburg, Juli 2012**

# **Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts Neumünster 2012**

**im Rahmen des  
Stadtumbaumanagements Neumünster-West**

***Endbericht***

**Hamburg, Juli 2012**

Adenauerallee 28  
20097 Hamburg  
Telefon  
(040) 28 08 10-0  
Fax  
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de  
www.f-und-b.de

Geschäftsführer  
Dr. Bernd Leutner  
Dr. Michael Clar

Hamburg HRB 49405

## Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund und Aufgabenstellung.....	1
2	Der Wohnungsmarkt in Neumünster 2011 .....	3
2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	3
2.1.1	Lage und Erreichbarkeit .....	3
2.1.2	Wirtschaftliche Situation .....	3
2.2	Bevölkerung und Haushalte .....	8
2.2.1	Bevölkerungsstand 2010 .....	8
2.2.2	Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010 .....	9
2.2.3	Entwicklung von Geburten, Sterbefällen, Zu- und Fortzügen .....	10
2.2.4	Wanderungsanalyse .....	14
2.2.5	Altersstrukturanalyse .....	19
2.2.6	Haushaltszahl und -größe .....	21
2.3	Wohnungsbestand in Neumünster .....	23
2.3.1	Entwicklung des Wohnungsbestands .....	23
2.3.2	Baualters- und Wohnungsgrößenstruktur .....	24
2.3.3	Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus .....	26
2.3.4	Wohnen in Mehrfamilienhäusern und zur Miete .....	29
2.3.5	Leerstandsanalyse und Wohnungsmarktbilanz .....	32
2.3.6	Sozialwohnungsbestand.....	37
3	Wohnungsmarktprognose bis 2025 .....	39
3.1	Bevölkerungsvorausschätzung für Neumünster bis 2025 .....	39
3.1.1	Grundlagen und -annahmen der Bevölkerungsprognose.....	39
3.1.2	Bevölkerungsprognosen bis 2025 anhand des Prognosemodells von F+B ..	41
3.2	Haushaltsprognose bis 2025 .....	44
3.3	Vergleich der vorhandenen Bevölkerungsprognosen.....	47
3.4	Entwicklung des Wohnungsbestands bis 2025 .....	49
3.5	Wohnungsmarktbilanz 2025 .....	50
3.6	Sektorale Differenzierung der Wohnungsmärkte 2025.....	52

4	Handlungsfelder des Wohnraumversorgungskonzepts .....	54
4.1	Handlungsfeld „Stadtumbau“ .....	56
4.2	Handlungsfeld „Neubau“ .....	59
4.3	Handlungsfeld „Bestandsanpassung“ .....	61

## 1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Die Stadt Neumünster steht – wie viele andere Kommunen auch – vor einem langfristigen demografischen und sozialen Wandel. In den vergangenen Jahren hat die Stadt bereits zahlreiche Einwohner verloren. Zu beobachten ist ferner ein steigender Anteil älterer Menschen in der Stadt sowie eine Zunahme von Menschen mit einem geringen Einkommen sowie einem Migrationshintergrund.

Der demografische Wandel in Neumünster hat erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Bereits seit einigen Jahren ist der Wohnungsmarkt erheblich von Angebotsüberhängen geprägt, vor allem im vermieteten Geschosswohnungsbau. Insbesondere in den inneren Stadtgebieten prägen Leestände das Erscheinungsbild vieler Quartiere und Bestände.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung in Neumünster hat die Stadt in den Jahren 2005/2006 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Parallel dazu wurde ein umfassendes Wohnraumversorgungskonzept erstellt (WRVK), das speziell die Belange des Wohnungsmarkts beleuchtete und Handlungsempfehlungen aussprach. Im Rahmen des WRVKs 2006 erfolgte unter anderem eine detaillierte Wohnungsmarktanalyse differenziert nach den 16 Sozialräumen der Stadt Neumünster sowie eine Wohnungsmarktprognose bis 2020 für die Gesamtstadt.

Im Resultat dieser unterschiedlichen Untersuchungen wurde Neumünster in das Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen. Mit der Basis einer städtebaulichen Rahmenplanung (Städtebauliches Entwicklungskonzept) wurden die Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Wohnraumversorgungskonzeptes für den "Stadtteil West" vertieft, der 2008 als Stadtumbauegebiet gemäß §171a BauGB festgelegt wurde.

Für die Umsetzung des Stadtumbaus im Stadtteil West hat die Stadt Neumünster die BIG-STÄDTEBAU GmbH als treuhänderischen Sanierungsträger beauftragt. Zur Bündelung und Vernetzung von Aktivitäten auf Stadtteilebene, für die Verbesserung des Stadtteilimages, für die Verbesserung der Bildungs- und Integrationsmöglichkeiten und zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes hat die Stadt Neumünster darüber hinaus ein Stadtumbaumanagement eingesetzt, das derzeit von ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH (im Folgenden ProQuartier) durchgeführt wird.

Ergänzend zum vorliegenden integrierten Handlungskonzept für den Stadtteil West war es sinnvoll, eine Aktualisierung und Fortschreibung der wesentlichen Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes Neumünster vorzunehmen. Auf dieser Basis lassen sich in den Handlungsfeldern Wohnungsrückbau, -modernisierung und -neubau konkrete Handlungserfordernisse für den Stadtteil West, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Entwicklung des Wohnungsmarktes, ableiten.

Vor diesem Hintergrund wurde F+B von ProQuartier mit der Aktualisierung und Fortschreibung der wichtigsten Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Neumünster beauftragt. Bestandteile des Auftrags waren:

- Überprüfung und Fortschreibung der Aussagen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Neumünster als wesentliche Grundlage für eine Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose
- Fortschreibung der Zahlen zur Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten für die Gesamtstadt sowie für den Stadtteil West
- Überprüfung und Aktualisierung der Aussagen zum Wohnungsbestand in Neumünster bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten, die Baualters- und Wohnungsgrößenstruktur und die Eigentumsstruktur für die Gesamtstadt sowie für den Stadtteil West, sofern kleinräumige Daten hierzu vorliegen
- Leerstandsanalyse für die Gesamtstadt sowie den Stadtteil West auf Basis einer Stromzähleranalyse sowie einer Analyse wohnungswirtschaftlicher Zahlen, die bei den großen lokalen Wohnungsunternehmen abgefragt werden
- Neuberechnung einer Wohnungsmarktprognose bis 2025 für die Gesamtstadt Neumünster in Anlehnung an die Wohnungsmarktprognose bis 2020 aus dem WRVK von 2006
- Benennung der wesentlichen Handlungsfelder für die Stadt Neumünster sowie den Stadtteil West, die sich aus der Fortschreibung und Überprüfung der Wohnungsmarktanalyse und -prognose ergeben, ohne jedoch auf gesamtstädtischer Basis die Detailschärfe des WRVK 2006 zu erreichen. Es werden Aussagen zu folgenden Handlungsfeldern getroffen: Stadtumbau, Bestandsanpassung und Neubau.

Der vorliegende Endbericht umfasst lediglich die gesamtstädtischen Ergebnisse der Aktualisierung und Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes. Die kleinräumigen Ergebnisse zum Stadtteil West wurden von F+B in einem separaten Kurzbericht dokumentiert.

## **2 Der Wohnungsmarkt in Neumünster 2011**

### **2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

#### **2.1.1 Lage und Erreichbarkeit**

Neumünster dient aufgrund seiner zentralen Lage im Bundesland Schleswig-Holstein und nördlich der Metropolregion Hamburg als wichtiger Verkehrsknotenpunkt: Die nächst größeren Städte Kiel (rd. 30 km), Lübeck (rd. 60 km) und Hamburg (rd. 70km) sind gut erreichbar.

Zum einen verfügt Neumünster über eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz durch die Bundesautobahnen A7 und A21 sowie mehrere Bundesstraßen. Zum anderen ist die Stadt gut an das überregionale Bahnnetz mit Direktverbindungen nach Kiel und Hamburg angeschlossen. Neumünster selbst verfügt über ICE-, IC- und Regionalverbindungen und ist über die AKN (Eisenbahngesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster) an das S-Bahn Netz Hamburgs und über die Nordbahn an Bad Oldesloe und Büsum angebunden.

#### **2.1.2 Wirtschaftliche Situation**

In Neumünster vollzog sich nach Ende des zweiten Weltkrieges ein wirtschaftlicher Strukturwandel, welcher sich deutlich in dem Niedergang der traditionellen Leder- und Tuchindustrie bis in die 1990er Jahre hinein zeigte. Die Folge war der Abbau von Arbeitsplätzen, vor allem von meist geringverdienenden Arbeitskräften.

Eine weitere Verschärfung der Arbeitsplatzsituation entstand durch den verstärkten Abbau der Arbeitskräfte bei der Post, Bahn und Bundeswehr. Seit den 1990er Jahren kam es zur Schließung der meisten Bundeswehrstandorte in und um Neumünster. Im September 2011 wurde zudem bekannt, dass im Rahmen der Bundeswehrreform nun auch die im unmittelbaren Umland (Boostedt) gelegene Rantzau-Kaserne weitgehend aufgelöst werden soll. Von insgesamt 1.980 Dienstposten sollen lediglich 40 Dienstposten am Standort verbleiben.

In den letzten Jahren hat sich ein Wandel des Gewerbes in Neumünster hin zur Dienstleistungsbranche und zur Elektro- und Maschinenbauindustrie vollzogen. Die Hauptbranchen liegen demnach heute vor allem im Bereich „Behandlung und Rückgewinnung von Abfällen“, „Maschinenbau“, „Druckgewerbe“, „Transportwesen und Logistik“. Weiterhin ist der Groß- und Einzelhandel in Neumünster stark vertreten. Die Stadt Neumünster verfügt über den größten Messestandort in Schleswig-Holstein (rd. 900 Veranstaltungen im Jahr).

Neumünster verstärkt derzeit durch die Erweiterung der Einzelhandelsbranche seine zentrale Funktion als Oberzentrum:

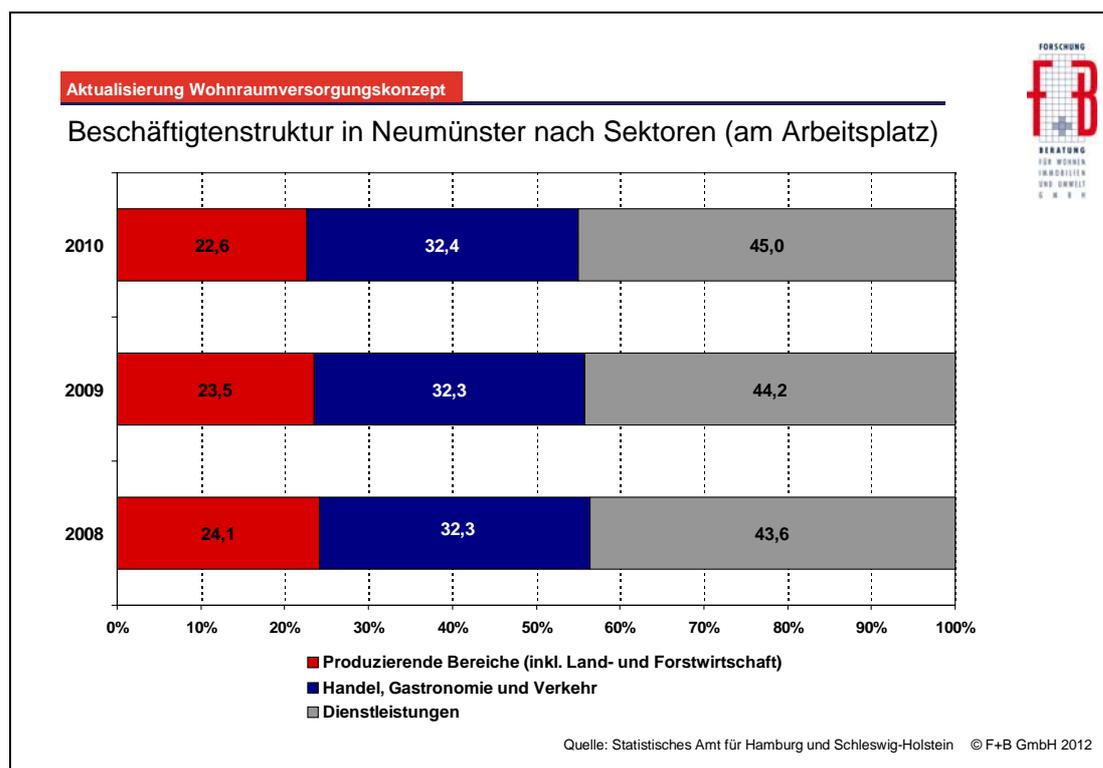
- Mit dem aktuellen Bau eines Designer Outlet Centers (DOC) im Gewerbegebiet Neumünster wird sich der Bereich Einzelhandel weiter verstärken. Als erstes DOC in Schleswig-Holstein soll der erste Bauabschnitt im Herbst 2012 eröffnet werden.

Insgesamt sollen laut Projektentwickler rund 1.000 neue Arbeitsplätze und 125 Shops entstehen.

- In der Innenstadt ist derzeit der Bau eines größeren Einkaufszentrums in zentraler Lage durch die ECE in Planung, das voraussichtlich 2015 eröffnen soll. Vorgesehen sind 23.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit ca. 90 Läden, die laut Projektentwickler 500 bis 700 Arbeitsplätze sichern.

Der wirtschaftliche Strukturwandel zeigt sich auch in der Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Sektoren. Der Anteil der Dienstleistungen ist seit dem Jahr 2008 weiter zunehmend (vgl. Abb. 1). Der Sektor Handel, Gastronomie und Verkehr ist konstant geblieben. Ein Vergleich zum letzten Stand des WRVK 2006 ist aufgrund einer neuen Einteilung der Sektoren nicht möglich. Man kann davon ausgehen, dass sich die Beschäftigtenzahlen in den genannten Sektoren weiter erhöhen werden.

Abb. 1



Neue gewerbliche Ansiedlungen führten dazu, dass sich seit dem Jahr 2005 in Neumünster eine positive Beschäftigtenentwicklung (am Arbeitsort) von rd. 11,5 % zeigt. In den kreisfreien Städten hat sich die Beschäftigtenzahl seit 2005 ebenfalls positiv entwickelt, jedoch kann nur Lübeck (+10,2 %) eine ähnliche positive Entwicklung vorweisen. Bei den anderen Städten Flensburg und Kiel lag die Steigerung bei 4,5 % bzw. 5,4 %. Trotz der nachwirkenden Effekte der Finanz- und Wirtschaftskrise liegt die aktuelle Beschäftigtenzahl mit 31.895 Beschäftigten über dem Wert der letzten Jahre (vgl. Abb. 2).

Abb. 2

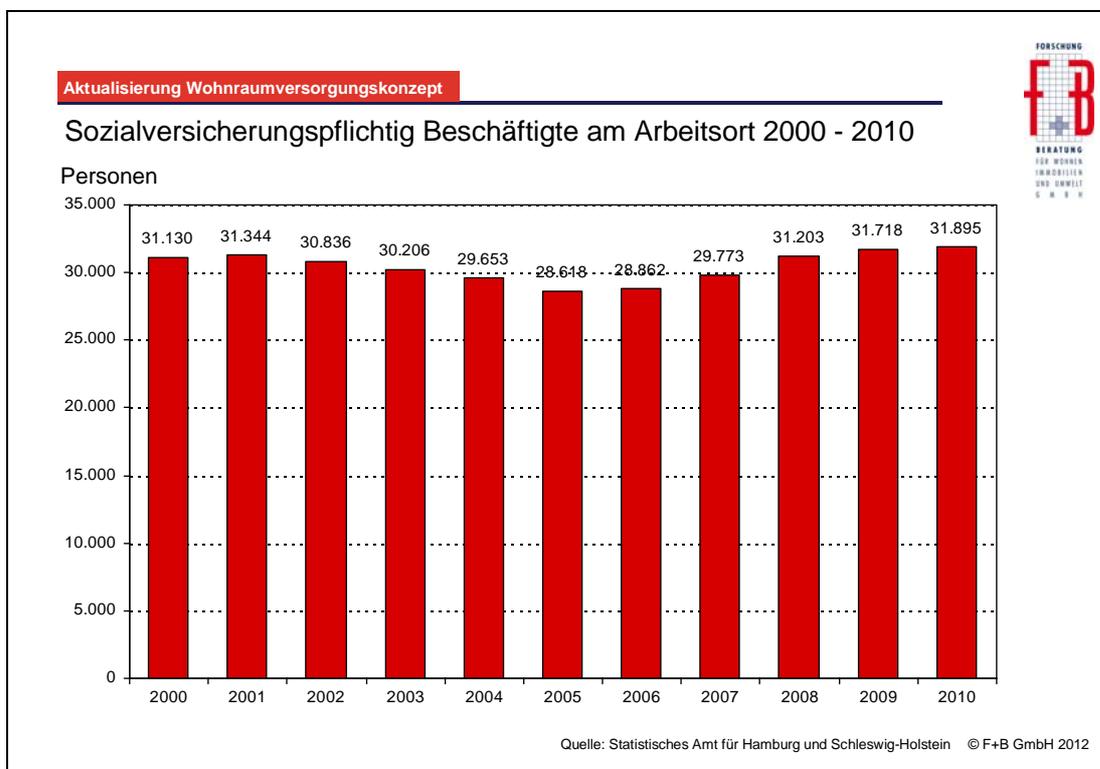
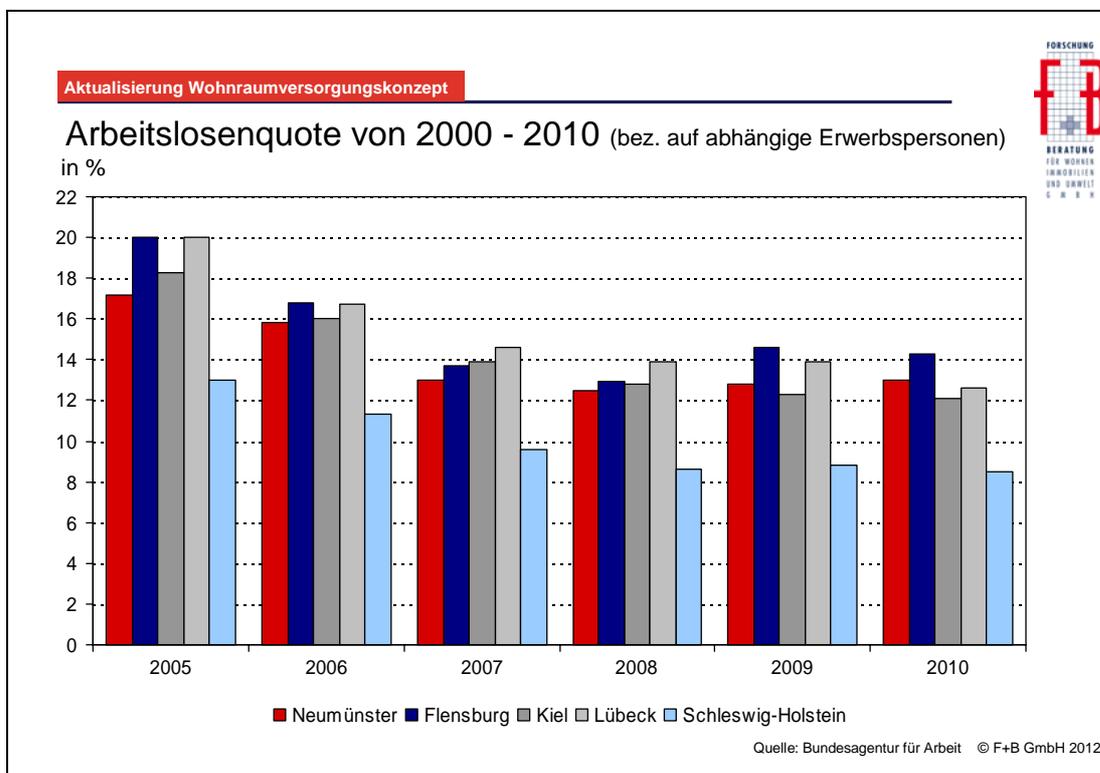


Abb. 3

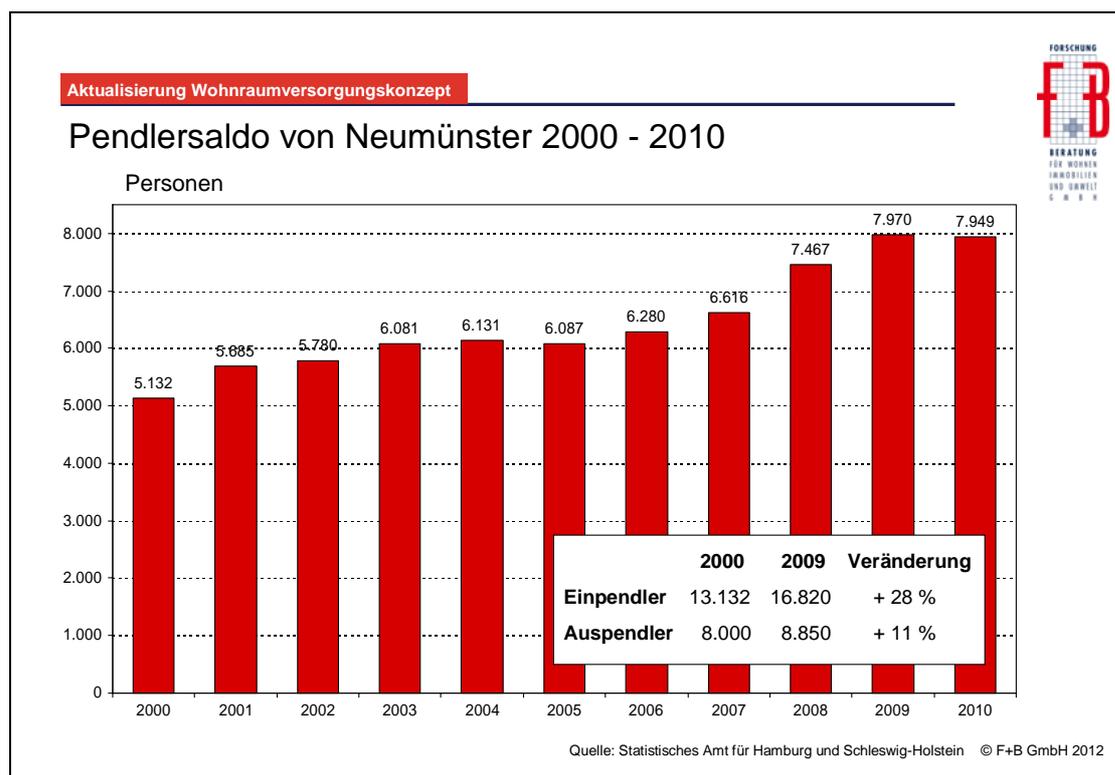


Bei der Betrachtung der Arbeitskosten zählt Neumünster im Vergleich zu anderen Gewerbe- und Industriestandorten in Schleswig-Holstein zu den Standorten mit geringeren Bruttoentgelten. Neue Arbeitsplätze sind vor allem auch im höherqualifizierten Segment entstanden. Der Anteil der Ingenieure ist im Vergleich zu anderen Oberzentren in Schleswig-Holstein relativ hoch.

In Folge des Strukturwandels lag die Arbeitslosenquote in Neumünster in 2005 noch bei 17,2 %. Ein Beschäftigtenzuwachs in den letzten Jahren führte dazu, dass die Zahl der Arbeitslosen im Zeitraum von 2005 bis 2008 deutlich abnahm. Nach einem leichten Anstieg seit 2009 lag sie 2010 bei 13,0 % (vgl. Abb. 3).

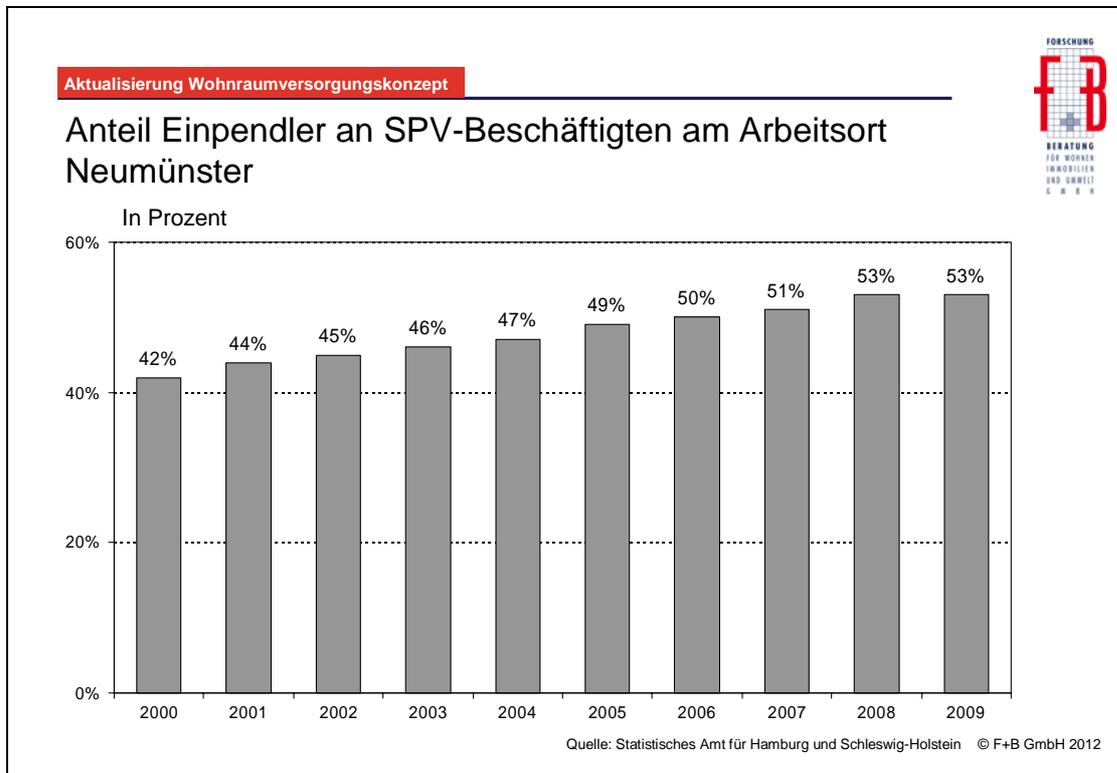
Die Entwicklung der Pendlerzahlen macht die Attraktivität Neumünsters auf das Umland deutlich. Mit rund 32.000 Arbeitsplätzen hat der Standort Neumünster eine relativ hohe wirtschaftliche Anziehungskraft auf das Umland. Entsprechend positiv ist derzeit der Pendlersaldo (vgl. Abb. 4). Derzeit wohnt die Hälfte der in Neumünster sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht bzw. nicht mehr in Neumünster (vgl. Abb. 5).

Abb. 4



Seit dem Jahr 2000 ist der Pendlersaldo erheblich gestiegen auf zuletzt 7.949 Personen im Jahr 2010. Zwar ist auch die Zahl der Auspendler im Zeitraum 2000 bis 2009 um 11 % angestiegen, jedoch wuchs die Zahl der Einpendler im selben Zeitraum sogar um 28 %. Diese Zahlen sind ein deutliches Resultat der Stadt-Umland-Wanderung, die Neumünster in den 90er Jahren und Anfang des aktuellen Jahrtausends erfahren hat.

Abb. 5



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Wirtschaftsstandort Neumünster derzeit eine positive Entwicklung zeigt. Allerdings wird auch deutlich, dass der Wohnstandort Neumünster davon noch nicht vollends profitiert hat und einer weiteren Stärkung bedarf.

## 2.2 Bevölkerung und Haushalte

### 2.2.1 Bevölkerungsstand 2010

Für den 31.12.2010 weist das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein für die Stadt Neumünster eine Bevölkerungszahl mit Hauptwohnsitz von 76.830 Einwohnern aus. Laut Einwohnermelderegister der Stadt Neumünster waren zum selben Stichtag 78.872 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, also rund 2.000 Einwohner mehr.

Bei den Daten des Statistischen Amtes gilt es zu beachten, dass es sich hierbei um fortgeschriebene Daten auf Basis der Volkszählung 1987 handelt. Die Einwohnermelderegisterzahlen sind daher vermutlich eine verlässlichere Quelle, wobei auch hier das Vorhandensein von „Karteileichen“ nicht auszuschließen ist. F+B weist im Folgenden immer beide bekannte Bevölkerungszahlen aus - sofern vorhanden. Mit neuen, gesicherteren Erkenntnissen zur Bevölkerungszahl in Neumünster ist Ende 2012 mit erster Bekanntgabe der Ergebnisse des Zensus 2010 zu rechnen.

Bei der Betrachtung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist jedoch die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz entscheidend, da auch diese Wohnraum in Neumünster nachfragt. Dagegen dürfen nicht auf den Wohnungsmarkt aktive Bevölkerungsgruppen wie Heimbevölkerung und Bevölkerung in Untermietverhältnissen nicht berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund wurde von F+B die wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung berechnet, welche in Abstimmung mit der Stadt Neumünster auch die Basis für die Wohnungsmarktprognose darstellt.

Berechnung der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung in Neumünster 2010:

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung 2010 (Quelle: Melderegister)	78.872 Personen
zuzüglich Bevölkerung mit Nebenwohnsitz 2010 (Quelle: Melderegister)	1.579 Personen
Wohnberechtigte Bevölkerung 2010 (Quelle: Melderegister)	80.451 Personen
abzüglich Heimbevölkerung (Quelle: Schätzung F+B auf Basis von Zahlen der Stadt Neumünster)	1.236 Personen
abzüglich Bevölkerung im Übergangwohnheim (Quelle: Melderegister)	544 Personen
abzüglich Bevölkerung in Untermietverhältnissen (Quelle: Schätzung F+B auf Basis statistischer Daten)	585 Personen
Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung 2010	78.086 Personen

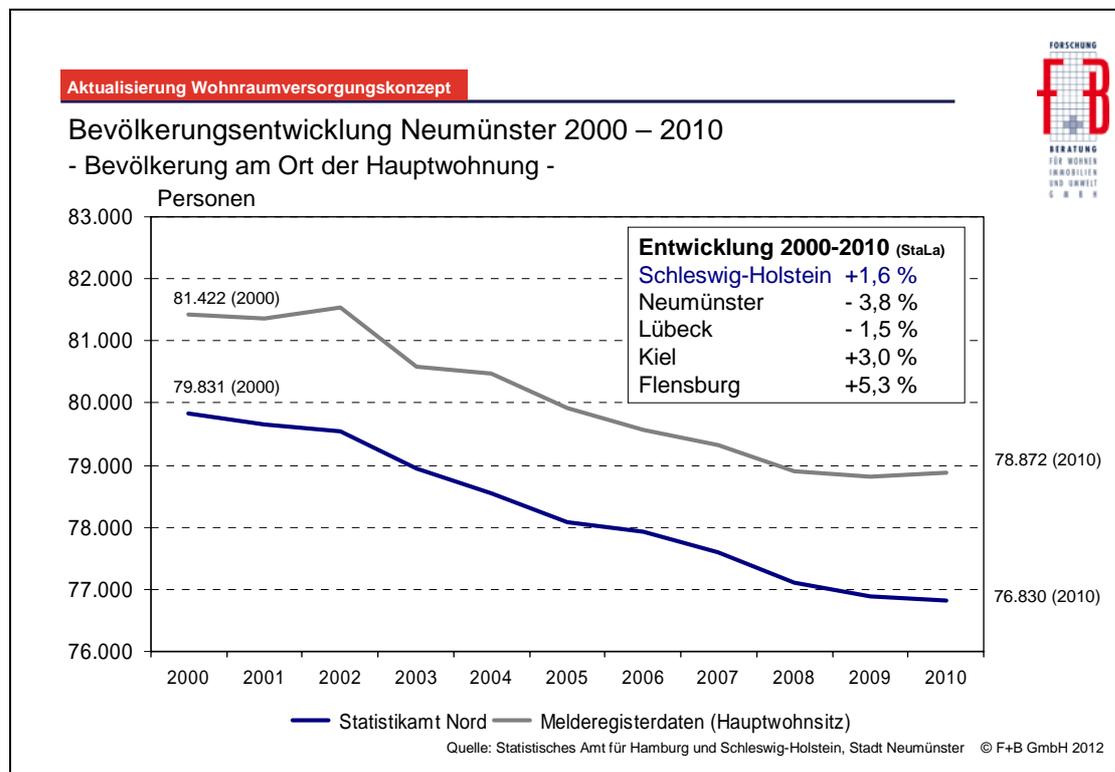
## 2.2.2 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010

Für die Interpretation der Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2010 wird nur auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz zurückgegriffen und nicht auf die wohnungsnachfragerelevante Bevölkerung. Zum einem fehlen die entsprechenden Datengrundlagen in der Zeitreihe und zum anderen kann kein Vergleich mit anderen Datenquellen angestellt werden, da dort nur die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz berücksichtigt wird.

### Bevölkerungszahl in Neumünster sinkt – allerdings nicht mehr so stark

Der im Wohnraumversorgungskonzept 2006 für den Zeitraum von 1997 bis 2004 festgestellte Bevölkerungsrückgang in der Stadt Neumünster hat sich – wie dort prognostiziert – weiter fortgesetzt (vgl. Abb. 6). Allerdings ist er in seiner Tendenz seit 2008 etwas schwächer geworden.

Abb. 6



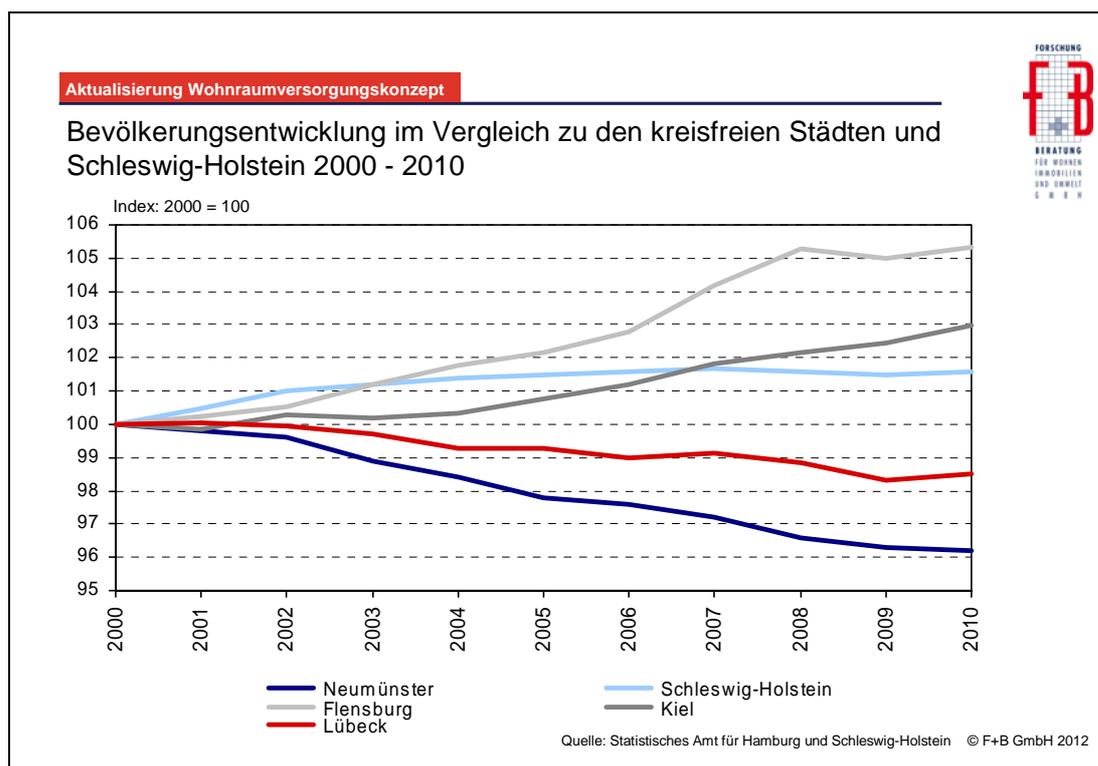
Gemäß den Daten des Statistischen Amtes hat sich die Bevölkerung im Zeitraum von 2004 bis 2010 um 2,2 % verringert. Im selben Zeitraum weist das Einwohnermelderegister ebenfalls einen Rückgang der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz Neumünster von 2,0 % aus. Im selben Zeitraum stagnierte die Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein weitgehend (0,2 % Bevölkerungsplus).

Für den etwas längeren Zeitraum von 2000 bis 2010 unterscheiden sich die zwei Datenquellen etwas stärker. Demnach sank die Einwohnerzahl Neumünsters laut Einwohnermelderegister in diesen elf Jahren um 3,1 %, während das Statistische Amt für

Hamburg und Schleswig-Holstein 3,8 % ausweist. Im gleichen Zeitraum kam es in Schleswig-Holstein zu einem Bevölkerungsanstieg von insgesamt 1,6 %.

Im Vergleich aller kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein weist Neumünster seit 2000 die negativste Bevölkerungsentwicklung auf (vgl. Abb. 7).

**Abb. 7**



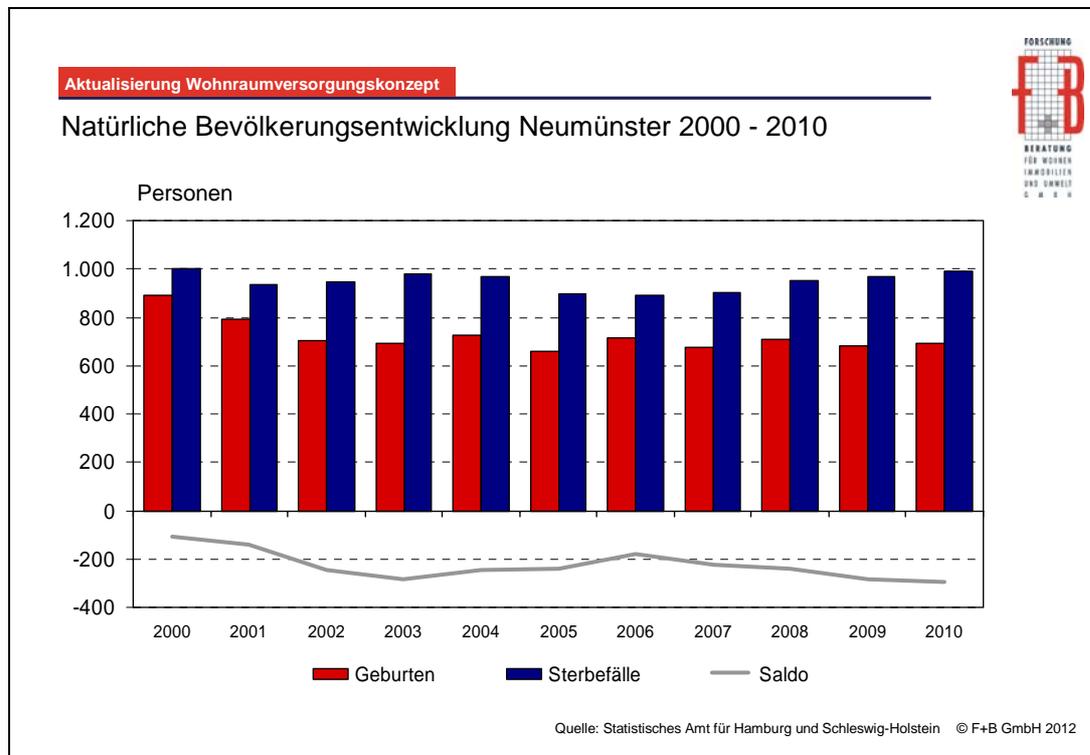
### 2.2.3 Entwicklung von Geburten, Sterbefällen, Zu- und Fortzügen

Für die Bevölkerungsentwicklung sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d. h. der Saldo aus Geburten und Sterbefälle sowie die Wanderungsbewegungen maßgebend.

#### **Sterbeüberschuss in Neumünster nimmt kontinuierlich zu**

Wie überall in Deutschland ist auch die Stadt Neumünster von einem Sterbeüberschuss und somit einem negativen natürlichen Saldo geprägt. Demnach sterben jährlich mehr Menschen in Neumünster, als dort geboren werden. Seit dem Jahr 2000 hat die Stadt dadurch jährlich zwischen 180 und 290 Einwohner verloren. Seit 2006 nimmt der jährliche Sterbeüberschuss kontinuierlich zu (vgl. Abb. 8).

Abb. 8



Bei deutschlandweit negativen natürlichen Bevölkerungssalden in den Städten sind die Wanderungen für die Bevölkerungsentwicklung letztlich maßgeblich, um den natürlichen Bevölkerungsrückgang auszugleichen.

Seit 2000 sind jährlich zwischen rd. 3.400 und 4.600 Personen nach Neumünster zugezogen. Im gleichen Zeitraum variierten die Fortzüge zwischen rd. 3.400 und 4.700 Personen. Seit 2005 stieg die Zahl der Zuzüge nach Neumünster jährlich an auf zuletzt 4.507 Personen in 2010. Allerdings zeigt auch die Zahl der Fortzüge seit 2006 eine steigende Tendenz (vgl. Abb. 9).

Im Wohnraumversorgungskonzept von 2006 wurde festgestellt, dass vor allem der negative Wanderungssaldo für den erheblichen Bevölkerungsrückgang in Neumünster verantwortlich war. Insbesondere in den Jahren zwischen 1997 und 2000 wies die Stadt mit 400 bis fast 600 Personen einen erheblichen negativen Wanderungssaldo auf.

Seit der Jahrtausendwende zeigt sich der Wanderungssaldo inzwischen sehr uneinheitlich (vgl. Abb. 10). Zwar überstiegen in den meisten Jahren weiterhin die Fortzüge aus Neumünster die Zuzüge, jedoch vielfach nicht mehr in dem erheblichen Maße der Vorjahre. Zudem wies die Stadt laut Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein für Neumünster in den Jahren 2002, 2006, 2009 und 2010 einen positiven Wanderungssaldo auf.

Abb. 9

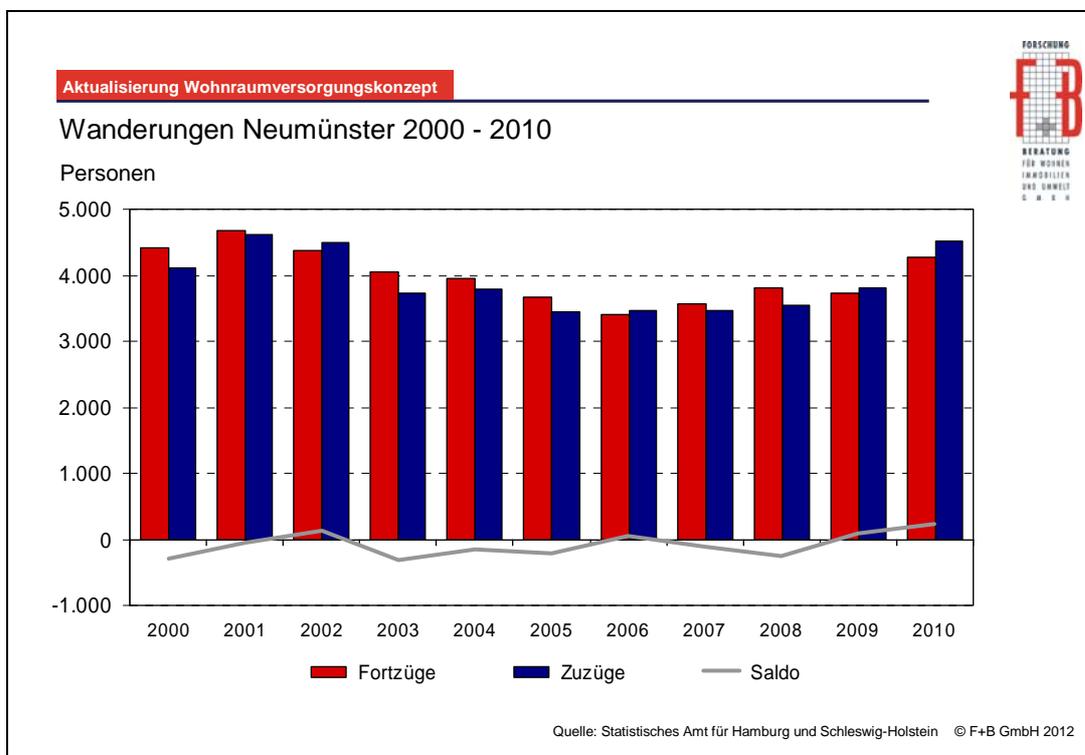
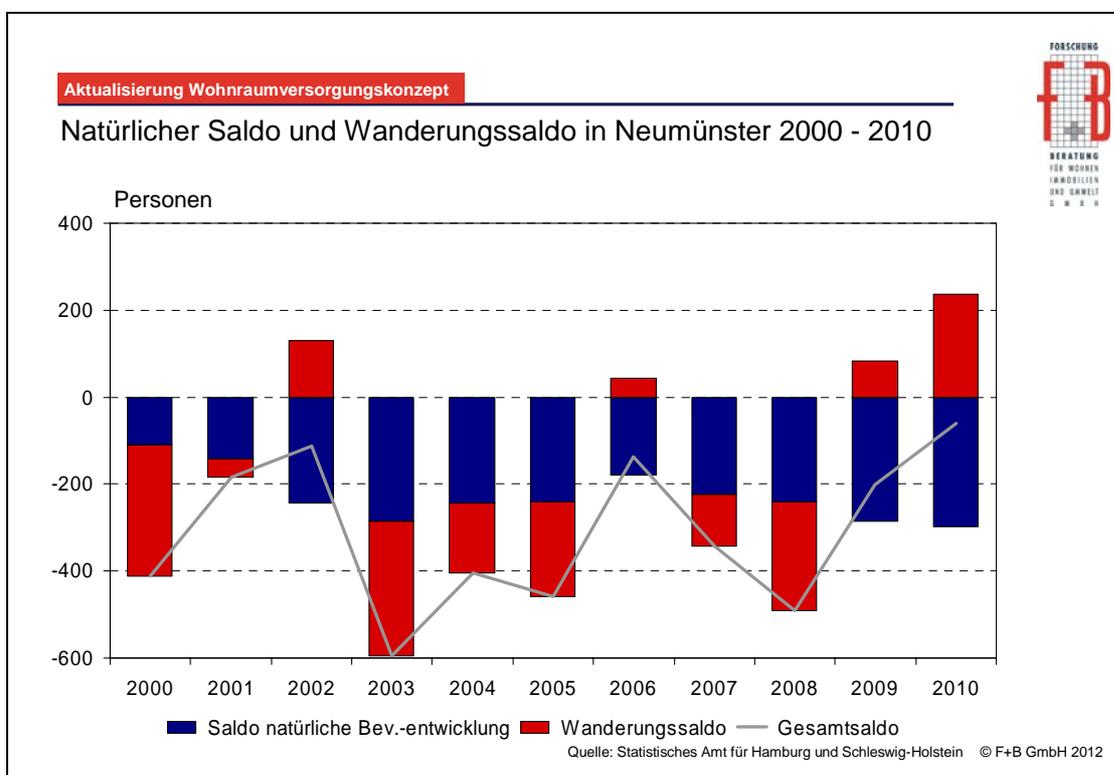


Abb. 10



### Sterbeüberschuss wird durch Wanderung nicht ausgeglichen – jedoch in der jüngeren Vergangenheit teilweise abgemildert

Der in einzelnen Jahren seit 2002 positive Wanderungssaldo konnte den durchgängig negativen natürlichen Bevölkerungssaldo, begründet im Sterbeüberschuss, nicht ausgleichen. Vor diesem Hintergrund ist die Bevölkerungsentwicklung in Neumünster weiterhin negativ. Allerdings ist der Gesamtsaldo seit 2008 laut Daten des Statistikamts für Hamburg und Schleswig-Holstein rückläufig negativ (vgl. Abb. 10).

### Einschub: Wanderungsdaten der beiden Datenquellen teilweise mit erheblichen Unterschieden

Ein Vergleich der Daten des Statistikamts Nord mit den Daten des Einwohnermelderegisters weist insbesondere bei den Informationen zu den Zu- und Fortzügen teilweise erhebliche Unterschiede auf (vgl. dazu Tab. 1). Besonders gravierend sind die Unterschiede für das Jahr 2010, in dem das Einwohnermelderegister auf einen positiven Gesamtsaldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderung von 63 Personen kommt, während das Statistikamt im Gesamtsaldo einen negativen Saldo von -60 Personen berechnet und somit einen Bevölkerungsrückgang verzeichnet.

Aufgrund von Unplausibilitäten, die F+B im Rahmen der genauen Sichtung der Wanderungsdaten des Einwohnermelderegisters festgestellt hat und die sich vermutlich unter anderem in der An- und Abmeldepraxis von Bewohnern in der in Neumünster angesiedelten Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber begründen, wurden für die prognostischen Betrachtungen in diesem Bericht die Daten des Statistikamts zu Geburten, Sterbefällen und Wanderungen zugrunde gelegt.

**Tab. 1: Vergleich der Daten zu Geburten, Sterbefällen, Zu- und Fortzügen des Statistikamts und des Einwohnermelderegisters**

		2006	2007	2008	2009	2010
Nat. Bev.- Entwicklung	Geburten lt. Statistikamt	712	678	710	682	694
	Geburten lt. Melderegister	696	698	703	689	686
	Sterbefälle lt. Statistikamt	891	902	951	968	991
	Sterbefälle lt. Melderegister	909	911	965	975	999
	Nat. Saldo lt. Statistikamt	-179	-224	-241	-286	-297
	Nat. Saldo lt. Melderegister	-213	-213	-262	-286	-313
Wanderung	Zuzüge lt. Statistikamt	3.455	3.457	3.547	3.810	4.507
	Zuzüge lt. Melderegister	3.582	3.582	3.636	3.978	4.761
	Wegzüge lt. Statistikamt	3.412	3.575	3.798	3.726	4.270
	Wegzüge lt. Melderegister	3.648	3.663	3.661	3.786	4.385
	Wanderungssaldo lt. Stat.-Amt	43	-118	-251	84	237
	Wanderungssaldo lt. Meldereg.	-66	-81	-25	192	376
Gesamt- saldo	Gesamtsaldo lt. Statistikamt	-136	-342	-492	-202	-60
	Gesamtsaldo lt. Melderegister	-279	-294	-287	-94	63

Quellen: Statistikamt für Hamburg und Schleswig-Holstein und Einwohnermelderegister Stadt Neumünster

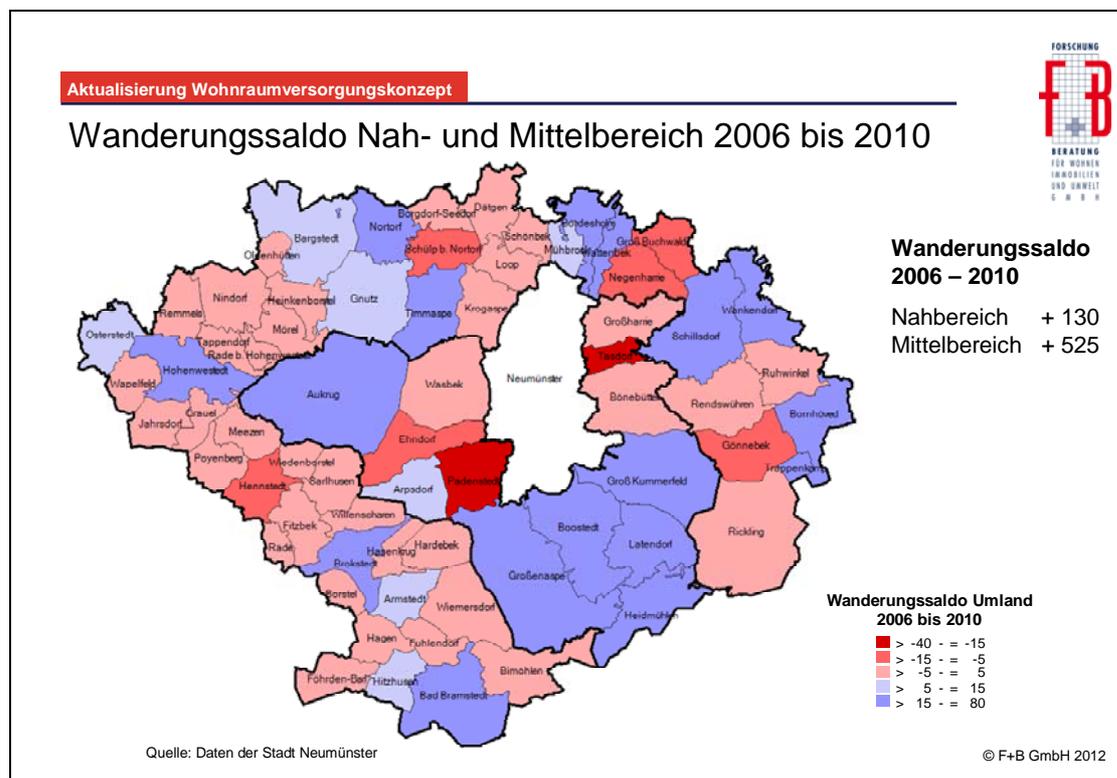
## 2.2.4 Wanderungsanalyse

In den Jahren 2006 bis 2009 erfolgte die Zuwanderung von 58 % bis 61 % aller nach Neumünster gezogenen Personen aus Schleswig-Holstein (bezogen auf Einzeljahrgänge). Im gleichen Zeitraum verlor Neumünster zwischen 53 % bis 55 % seiner Abwanderer an andere Gemeinden in Schleswig-Holstein. Ein erheblicher Anteil der Fortzüge (rund 13 %) erfolgte dabei in die benachbarten Landkreise Rendsburg-Eckernförde und Segeberg. Allerdings konnten aus beiden Landkreisen zeitgleich mehr Bewohner für Neumünster gewonnen werden, so dass der Wanderungssaldo für den oben genannten Zeitraum insgesamt positiv für Neumünster ausfiel.

### Abwanderung ins Umland gegenüber den 1990er Jahren deutlich vermindert

Ende der 1990er Jahre verlor Neumünster noch jährlich bis zu 800 Einwohner an den unmittelbaren Nahbereich, dort vor allem an die Gemeinden Padenstedt, Groß Kummerfeld und Bönnebüttel sowie bis zu 600 Einwohner jährlich an die Gemeinden des sog. Mittelbereichs. Seit 2003 ist die Abwanderung in den Nahbereich dagegen rückläufig und lag bei rund 330 Personen im Jahr 2010 (vgl. Tab. 2). Seit 2007 besteht zudem mit Werten zwischen 20 bis 50 Einwohnern jährlich ein positiver Wanderungssaldo mit dem Nahbereich, es ziehen also mehr Menschen aus den unmittelbaren Umlandgemeinden zu, als aus Neumünster dorthin wegziehen. Lediglich die Umlandgemeinden Ehndorf, Padenstedt und Tasdorf gewinnen derzeit aufgrund von Baulandausweisungen Bevölkerung aus Neumünster nennenswert dazu (vgl. Abb. 11). Ein Plus verzeichnete Neumünster dagegen vor allem mit der Gemeinde Boostedt.

Abb. 11



Mit den Gemeinden des Mittelbereichs besteht bereits seit 2001 ein positiver Wanderungssaldo. Im Zeitraum zwischen 2006 und 2010 gewann Neumünster aus diesen Bereichen im Saldo zwischen 90 und 120 Einwohner jährlich. Insbesondere mit Bad Bramstedt sowie mit Bordesholm besteht ein positiver Wanderungssaldo.

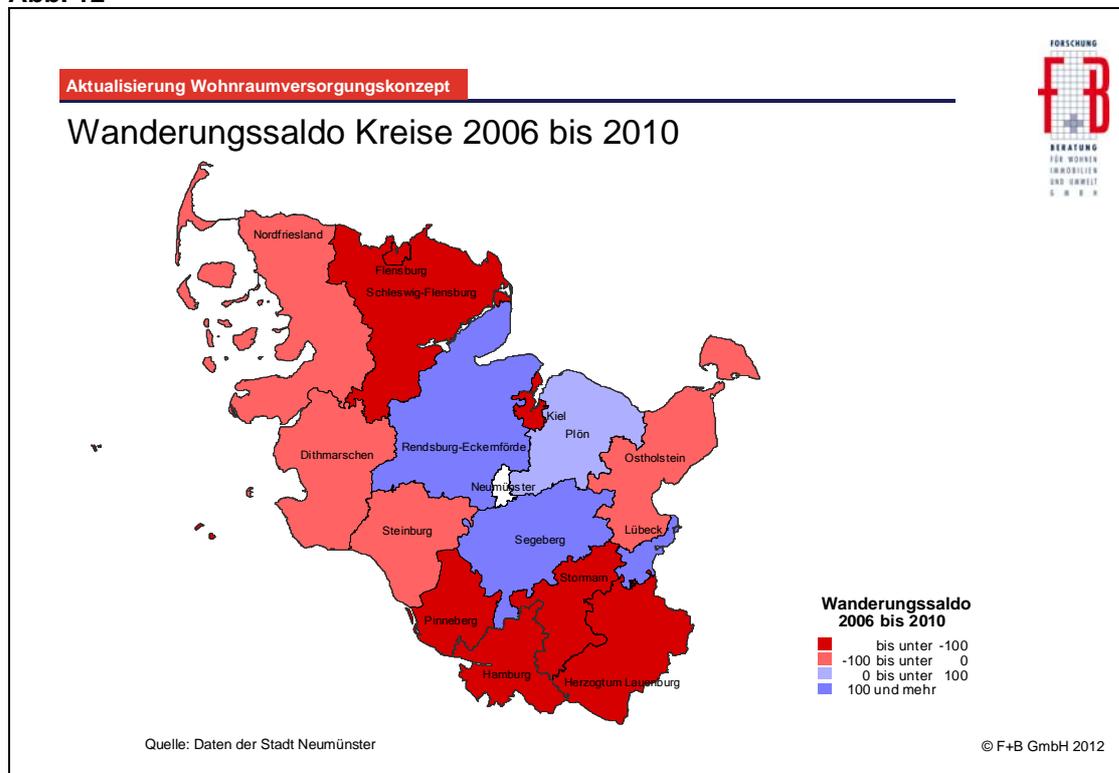
**Tab. 2: Zu- und Fortzüge Neumünster nach Herkunfts- und Zielgebiet**

		2006	2007	2008	2009	2010	2006-2010
Wanderung gesamt	Zuzüge	3.582	3.582	3.636	3.978	4.761	19.539
	Fortzüge	3.648	3.663	3.661	3.786	4.385	19.143
	<b>Saldo</b>	<b>-66</b>	<b>-81</b>	<b>-25</b>	<b>192</b>	<b>376</b>	<b>396</b>
Schleswig- Holstein	Zuzüge	2.176	2.125	2.203	2.301	2.024	10.829
	Fortzüge	1.971	1.994	1.936	2.079	2.757	10.737
	<b>Saldo</b>	<b>205</b>	<b>131</b>	<b>267</b>	<b>222</b>	<b>-733</b>	<b>92</b>
übriges Bundesgebiet	Zuzüge	884	960	942	936	886	4.608
	Fortzüge	1.009	1.065	1.080	1.020	983	5.157
	<b>Saldo</b>	<b>-125</b>	<b>-105</b>	<b>-138</b>	<b>-84</b>	<b>-97</b>	<b>-549</b>
Ausland und unbekannt	Zuzüge	258	497	491	741	1.851	3.838
	Fortzüge	444	604	645	687	645	3.025
	<b>Saldo</b>	<b>-186</b>	<b>-107</b>	<b>-154</b>	<b>54</b>	<b>1.206</b>	<b>813</b>
Nahbereich	Zuzüge	356	381	342	373	360	1.812
	Fortzüge	363	339	322	324	334	1.682
	<b>Saldo</b>	<b>-7</b>	<b>42</b>	<b>20</b>	<b>49</b>	<b>26</b>	<b>130</b>
Mittelbereich	Zuzüge	470	444	453	435	492	2.294
	Fortzüge	374	350	349	320	376	1.769
	<b>Saldo</b>	<b>96</b>	<b>94</b>	<b>104</b>	<b>115</b>	<b>116</b>	<b>525</b>
Kiel	Zuzüge	186	205	228	207	224	1.050
	Fortzüge	302	341	293	340	380	1.656
	<b>Saldo</b>	<b>-116</b>	<b>-136</b>	<b>-65</b>	<b>-133</b>	<b>-156</b>	<b>-606</b>
Hamburg	Zuzüge	163	152	170	163	201	849
	Fortzüge	235	244	263	251	252	1.245
	<b>Saldo</b>	<b>-72</b>	<b>-92</b>	<b>-93</b>	<b>-88</b>	<b>-51</b>	<b>-396</b>
Lübeck	Zuzüge	327	230	264	370	58	1.249
	Fortzüge	84	57	68	82	168	459
	<b>Saldo</b>	<b>243</b>	<b>173</b>	<b>196</b>	<b>288</b>	<b>-110</b>	<b>790</b>

Quelle: Einwohnermelderegister Stadt Neumünster

Anmerkung: Die große Zahl zuziehender Ausländer 2010 begründet sich vermutlich in der Schließung der Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber in Lübeck und deren Verlegung in die Einrichtung in Neumünster

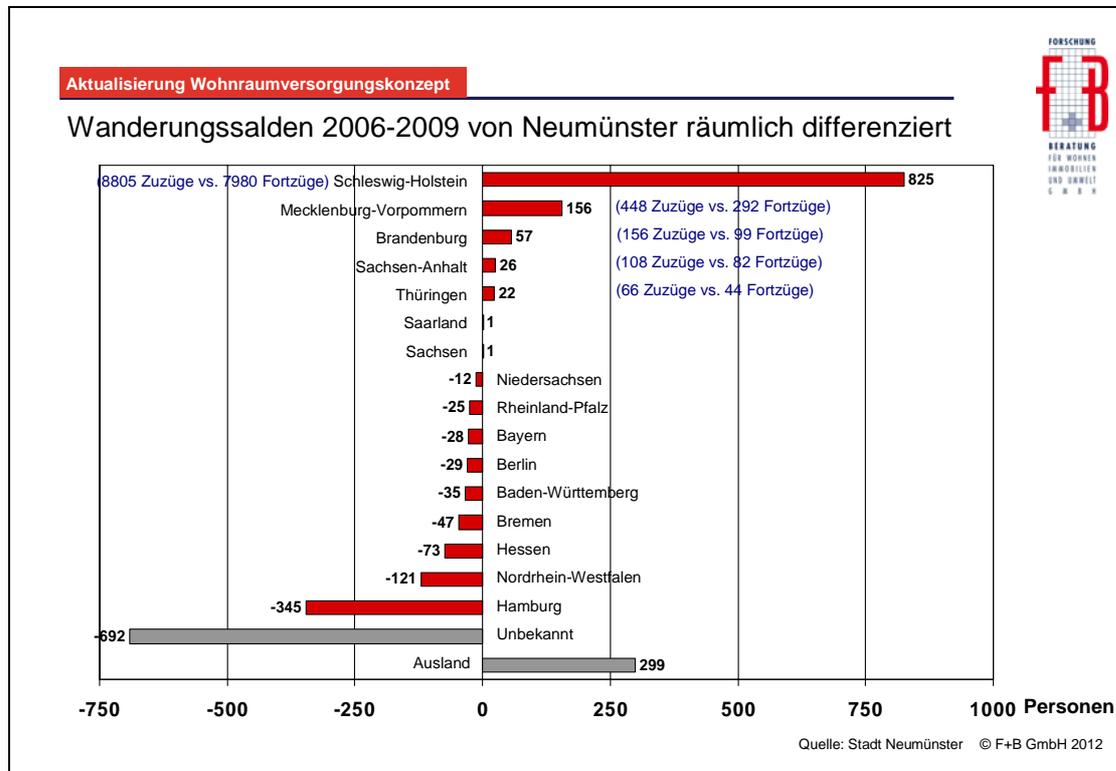
Abb. 12



In der Betrachtung der Wanderungsdaten der Jahre 2006 bis 2009 kann man feststellen, dass Neumünster insbesondere Einwohner an Kiel (jährlich zwischen 8 % und 9 % aller Fortzüge) und Hamburg (jährlich zwischen 6 % und 7 % aller Fortzüge) verliert. Mit beiden Städten besteht ein erheblicher negativer Wanderungssaldo (vgl. Tab. 2, S. 15). Der in den Jahren 2006 bis 2009 vorliegende positive Wanderungssaldo mit der Stadt Lüneburg begründet sich dagegen vermutlich im Austausch von Bewohnern zwischen den beiden Asyl-Erstaufnahmeeinrichtungen in beiden Städten. Im Jahr 2010 und somit nach der Schließung der Erstaufnahmeeinrichtung in Lüneburg war der Wanderungssaldo dagegen erstmals negativ, so dass auch dort mehr Neumünsteraner hin abwandern als von dort zuziehen.

Im Vergleich der Wanderungsbeziehungen mit den übrigen Bundesländern wird deutlich, dass Neumünster Einwohner aus den östlichen Bundesländern gewinnt (vgl. Abb. 13). Insbesondere mit Mecklenburg-Vorpommern bestand in den Jahren 2006 bis 2009 ein positiver Wanderungssaldo.

Abb. 13



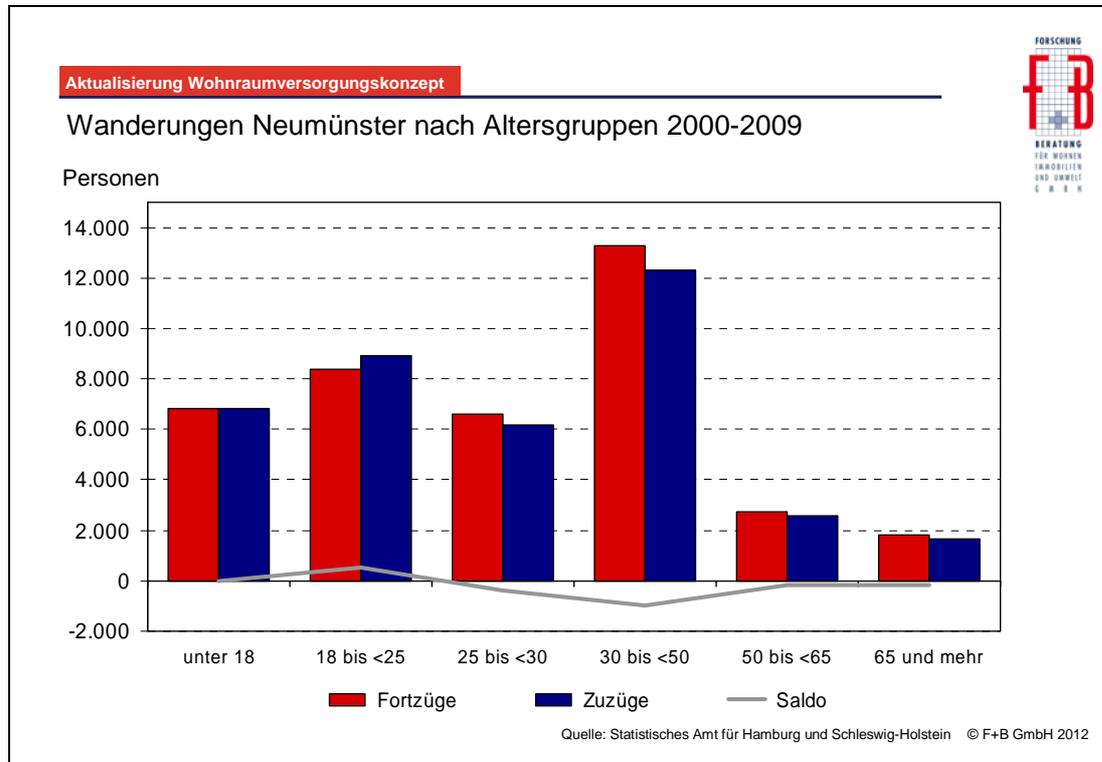
Aufgrund fehlender vorliegender Daten können keine Aussagen dazu getroffen werden, um welche Alters- und Einkommensgruppen es sich bei den Zu- und Wegzählern differenziert nach einzelnen Herkunfts- und Zielgebiet handelt. Bezogen auf alle Fort- und Zuzüge liegen allerdings durch das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein Daten zu Altersgruppen vor.

### Stadt verliert insbesondere in der Altersgruppe der Eigenheimgründer

Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept von 2006 festgestellt, verliert die Stadt Neumünster nach wie vor insbesondere Einwohner in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen (vgl. Abb. 14). Dies ist die Altersgruppe der Eigenheimgründer. Trotz der insgesamt geringer gewordenen Abwanderung ins Umland ist es vor allem diese Altersgruppe, die Neumünster verlässt.

Leichte Wanderungsgewinne konnte Neumünster im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2009 dagegen in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen verzeichnen. Offensichtlich gibt es vor allem ausbildungsbedingt mehr Zuzüge als Fortzüge aus der Stadt. Die Zahlen zeigen aber auch, dass es fast ebenso viele Fortzüge in dieser Altersklasse gibt, also vermutlich ausbildungsbedingt viele Personen Neumünster verlassen. Es ist anzunehmen, dass sich ein hoher Anteil der Fortzüge nach Hamburg und Kiel aus dieser Altersgruppe generiert. Konkrete Zahlen dazu lagen F+B nicht vor.

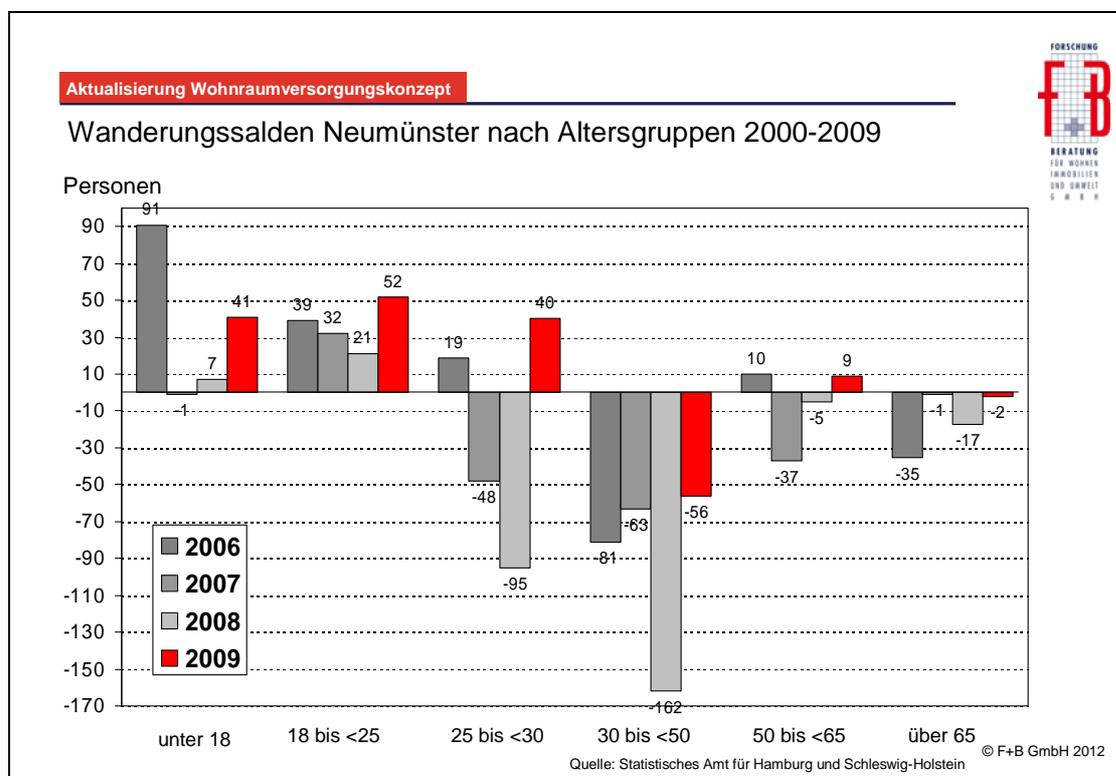
Abb. 14:



In den Alterklassen der 50- bis 64-Jährigen sowie der über 64-Jährigen war der Wanderungssaldo im Zeitraum von 2000 bis 2009 weitgehend ausgeglichen. Auch die Gesamtzahlen zeigen, dass ältere Menschen an der Zu- und Abwanderung in Neumünster nur zu einem geringen Teil beteiligt sind. Von dem bundesweit vielerorts besprochenen angeblichen Trend des Rückzugs älterer Menschen aus dem Umland in die Kernstädte ist in Neumünster wenig spürbar. Allerdings zeigt eine Betrachtung der Wanderungssalden der Einzeljahre in diesen beiden Altersklassen eine leicht positive Tendenz (vgl. Abb. 15). In diesen Jahren kam es in beiden Altersklassen zu einem Anstieg der Zuzüge bei allerdings gleichzeitigem, wenn auch etwas geringerem, Anstieg der Fortzüge.

Hier schlägt sich vermutlich auch der punktuelle Neu- und Ausbau von Altenwohnanlagen in Neumünster in den vergangenen Jahren nieder. Gespräche mit lokalen Akteuren haben jedoch ergeben, dass in der Stadt nach wie vor kein umfangreiches Angebot an seniorengerechtem Wohnraum in innerstädtischen Lagen mit guten Einkaufsmöglichkeiten und guter medizinischer Versorgung besteht.

Abb. 15:



### 2.2.5 Altersstrukturanalyse

#### Anteil der ältere Menschen über 65 Jahren stark angestiegen

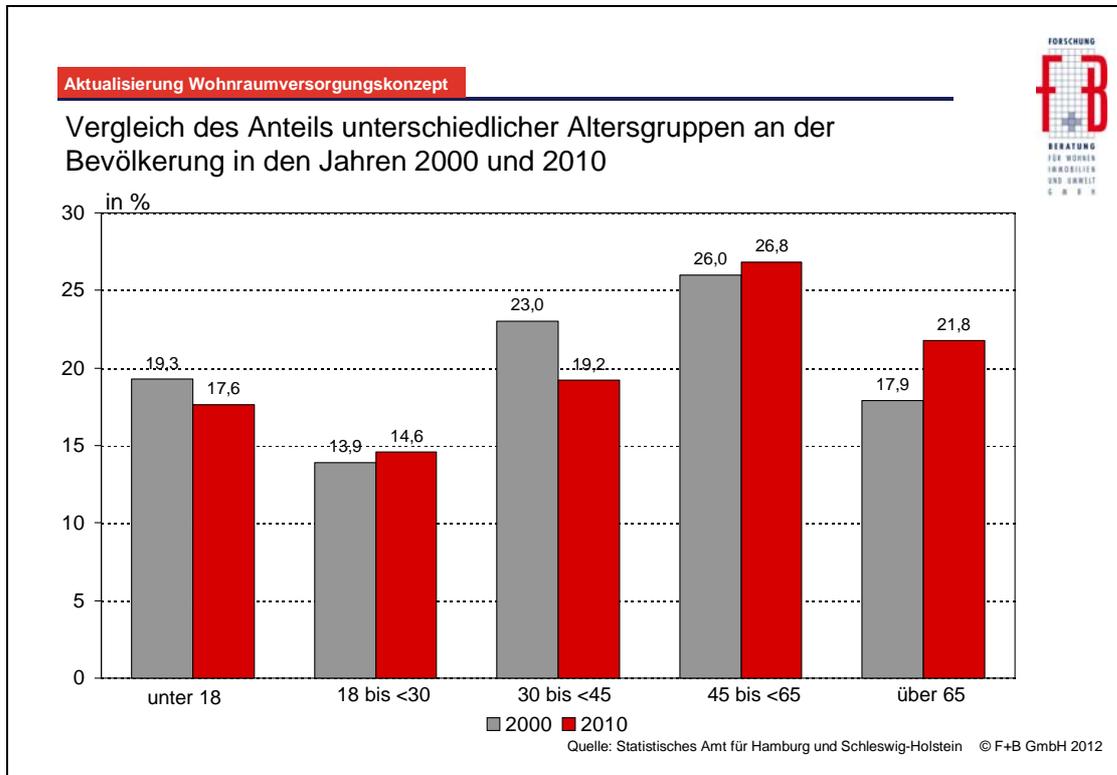
Aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Neumünster ist der Anteil der Neumünsteraner, die über 65 Jahre alt sind, von 17,9 % im Jahr 2000 auf 21,8 % im Jahr 2010 gestiegen. Damit ist mehr als ein Fünftel aller Einwohner über 65 Jahre alt – ähnlich wie in Schleswig-Holstein und Deutschland insgesamt (vgl. Tab. 3).

Tab. 3: Altersgruppenanteile 2010 im Vergleich

	Neumünster	Schleswig-Holstein	Deutschland
unter 18 Jahre	17,6 %	17,2 %	16,3 %
18 bis unter 30 J.	14,6 %	13,1 %	14,3 %
30 bis unter 45 J.	19,2 %	19,9 %	20,1 %
45 bis unter 65 J.	26,8 %	28,2 %	28,7 %
65 Jahre und älter	21,8 %	21,6 %	20,6 %

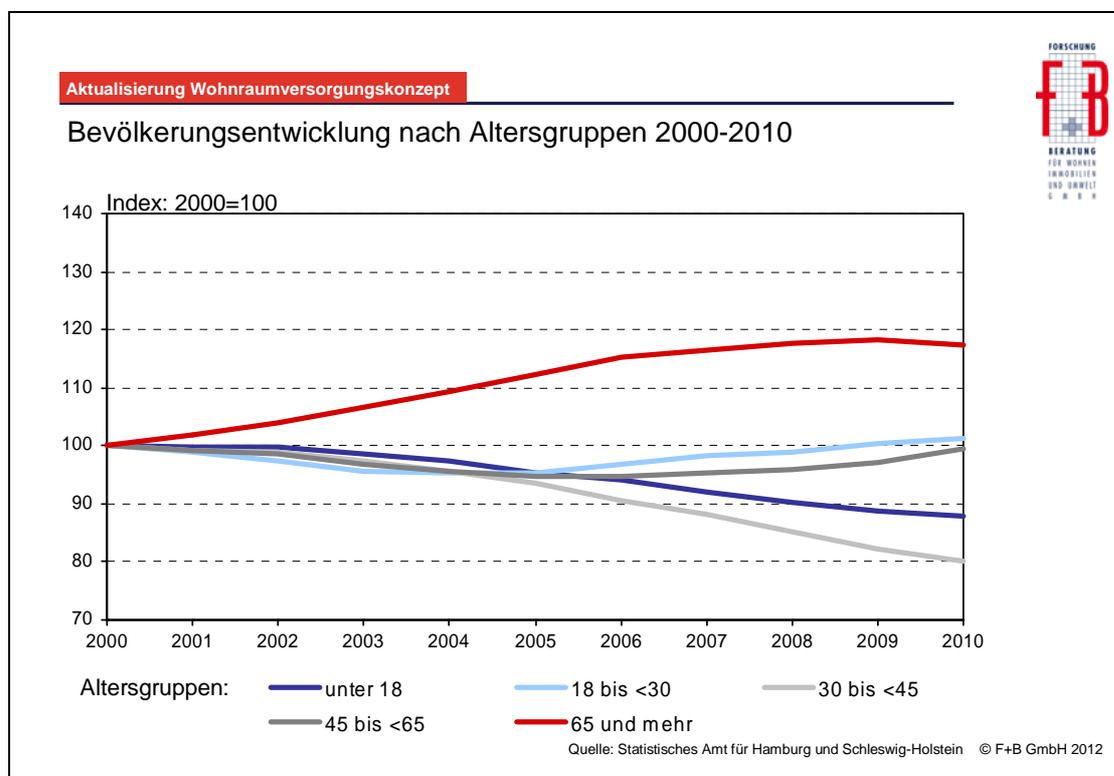
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Abb. 16:



Die rückläufigste Entwicklung konnte seit 2000 in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen festgestellt werden (vgl. auch Abb. 16). Deren Anteil beträgt in Neumünster aktuell rund 19 %, von ehemals 23 % in 2000. Auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen sinkt seit 2000 kontinuierlich.

Abb. 17:



## 2.2.6 Haushaltzahl und -größe

Für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist nicht die Bevölkerungszahl sondern die Zahl der Haushalte entscheidend. Bevölkerungszahl und Haushaltzahl entwickeln sich nicht zwangsläufig parallel. Auch bei rückläufiger Bevölkerungszahl kann die Zahl der Haushalte aufgrund des weiterhin anhaltenden Trends zur Haushaltsverkleinerung noch ansteigen.

### Rund 38.900 Haushalte in Neumünster

Die Zahl der wohnungsmarktnachfragerrelevanten Haushalte lag im Jahr 2010 bei 38.860 Haushalten. Seit 2004 ist es somit zu einem Rückgang um rund 300 Haushalten bzw. -0,8 % gekommen. Die Berechnung der Zahl der Haushalte basiert auf der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung (vgl. 2.2.1) sowie dem Haushaltsmitgliederquotenverfahren. Dieses Verfahren ist ein anerkanntes Verfahren zur Berechnung der Haushaltzahl und wird auch von den Statistischen Landesämtern angewendet.

Beim Haushaltsmitgliederquotenverfahren werden auf Basis von Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten differenziert nach Altersgruppen und Geschlecht die Zahl der Haushalte nach unterschiedlichen Haushaltsgruppen berechnet. Grundlage bei der Berechnung waren die Ergebnisse der Mikrozensususerhebung von 2005 bis 2010 des Statistischem Amtes Nord. Bei den dort ausgewiesenen Verteilungsmustern handelt es sich um die Zahlen für ganz Schleswig-Holstein, weshalb ein Abweichungsko-

effizient für die entsprechende zugehörige Gemeindegrößenklasse, der ebenfalls ausgewiesen wird, angewendet wurde.

Nach der Berechnung der Zahl der Haushalte auf der Basis der wohnberechtigten Bevölkerung aus dem Melderegister, also Bevölkerung in Haupt- und Nebenwohnsitz, wurden die Haushalte in Heimen und Untermieterhaushalte abgezogen. Anschließend wurde das Ergebnis mit den Ergebnissen der Leerstandsanalyse verglichen. F+B geht bei der Wohnungsmarktprognose Neumünster davon aus, dass die Zahl der bewohnten Wohnungen der Zahl der Haushalte entspricht. Eine rechnerische zusätzliche Nachfrage für Haushalte, die ihren Wohnwunsch auf dem Wohnungsmarkt nicht umsetzen können, wird nicht berücksichtigt.

In Verbindung mit der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung ergibt sich in Neumünster im Jahr 2010 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,01 Personen pro Haushalt.

## 2.3 Wohnungsbestand in Neumünster

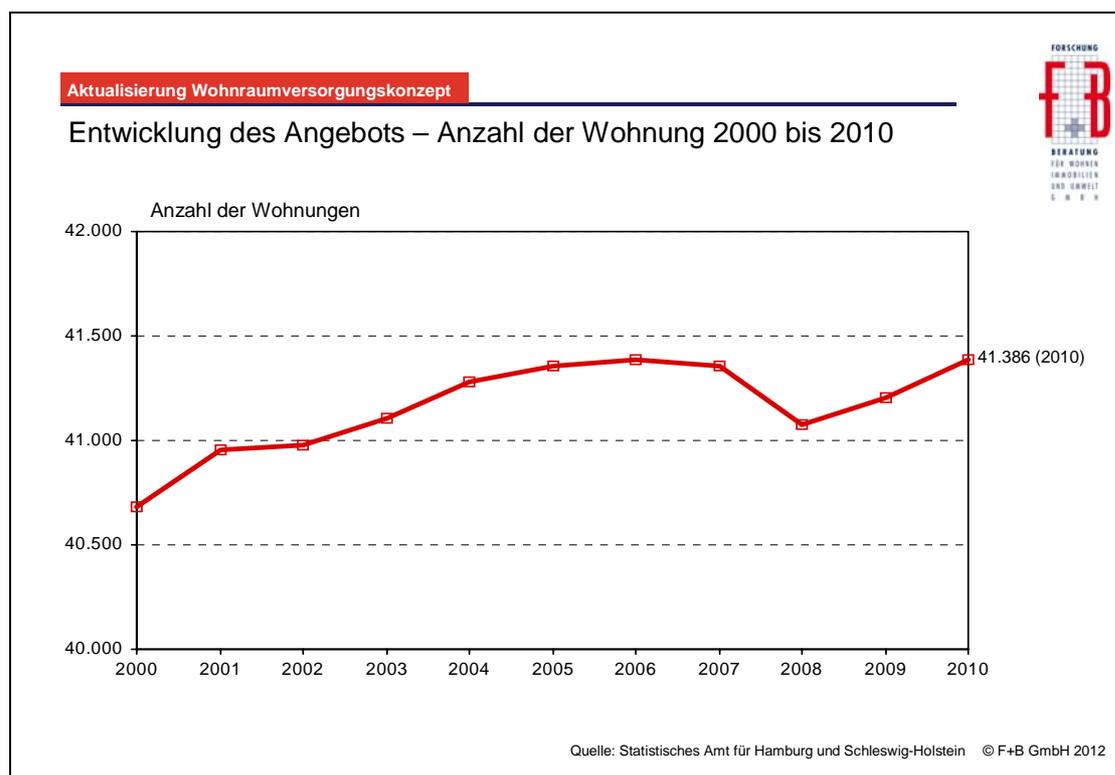
### 2.3.1 Entwicklung des Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand in Neumünster umfasste laut Statistikamt Nord Ende 2010 rund 41.400 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden).

#### Seit 2004 nur noch geringer Anstieg des Wohnungsbestands

Nachdem der Wohnungsbestand in der Stadt in den 1990er Jahren mit einem Plus von mehr als 4.000 Wohneinheiten erheblich angestiegen ist, ist der Anstieg seit 2001 eher verhalten (plus 430 WE bis 2010). Im Jahr 2008 war der Wohnungsbestand aufgrund von Rückbaumaßnahmen und Wohnungszusammenlegungen - zumeist in der Böcklersiedlung – zwischenzeitlich sogar rückläufig (vgl. Abb. 18). Die dort weggefallenden Wohneinheiten wurden jedoch inzwischen durch Neubau ersetzt.

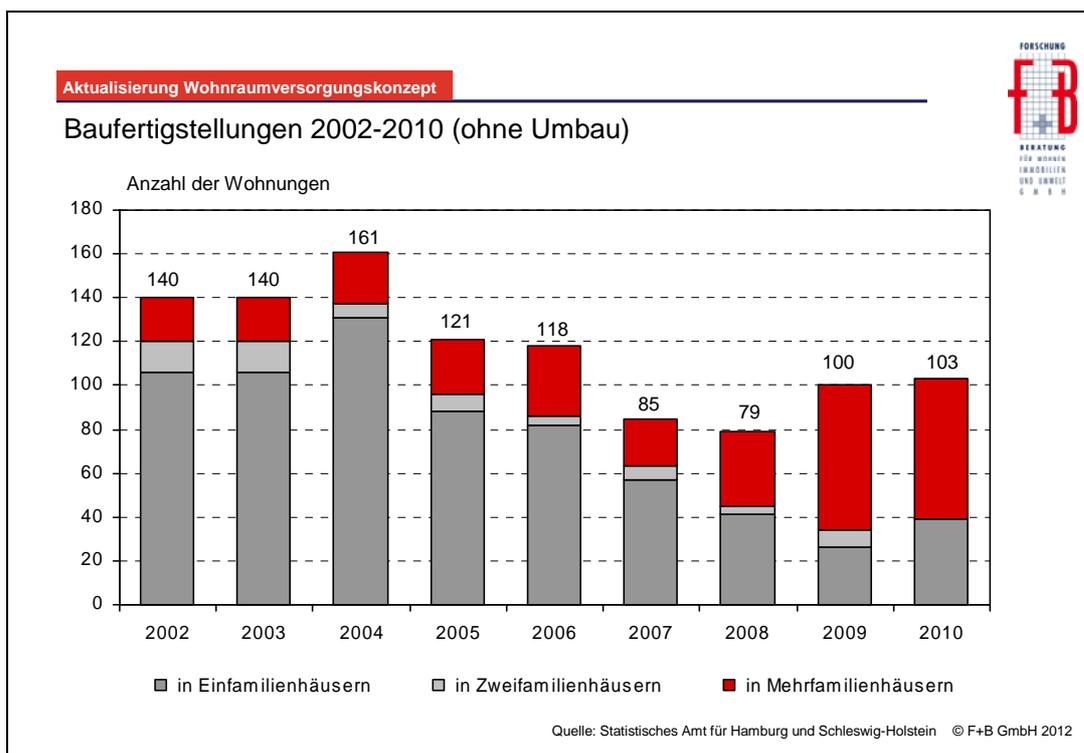
Abb. 18:



Während im letzten Wohnraumversorgungskonzept mit Datenbasisjahr 2004 festgestellt werden konnte, dass die Zahl der Baufertigstellungen mit 140 bis 160 Wohneinheiten pro Jahr recht hoch waren, sind sie in den Jahren 2005 bis 2008 stark rückläufig gewesen (vgl. Abb. 19). Sie halbierten sich in dem genannten Zeitraum von 160 auf rund 80 Wohneinheiten. In den Jahren 2009 und 2010 stieg die Zahl der Baufertigstellungen auf rund 100 Wohneinheiten pro Jahr an. Zu diesem Anstieg trugen vor allem die Baumaßnahmen auf dem Siemon´schen Gelände bei.

Auch die Struktur der Baufertigstellungen veränderte sich. Während in den Jahren vor 2008 der überwiegende Teil der Baufertigstellungen auf Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern entfiel, wurden seither zunehmend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen, zuletzt in größerem Umfang auf dem Siemon'schen Gelände.

Abb. 19:



### 2.3.2 Baualters- und Wohnungsgrößenstruktur

#### Wohnungsbestand geprägt von Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren

Der Wohnungsbestand in Neumünster ist in hohem Maße durch Wohnungen geprägt, die in den fünfziger, sechziger und siebziger Jahren des vorherigen Jahrhunderts errichtet wurden (vgl. Abb. 20).

Stadtbildprägend sind in Neumünster insbesondere die zwischen den beiden Weltkriegen errichteten Gebäude mit ihrer typischen Rotklinkerfassade. Insbesondere der Stadtteil West, aber auch andere Bereiche entlang des Rings, werden von den typischen Gebäuden dieser Baualtersklasse geprägt.

Abb. 20:

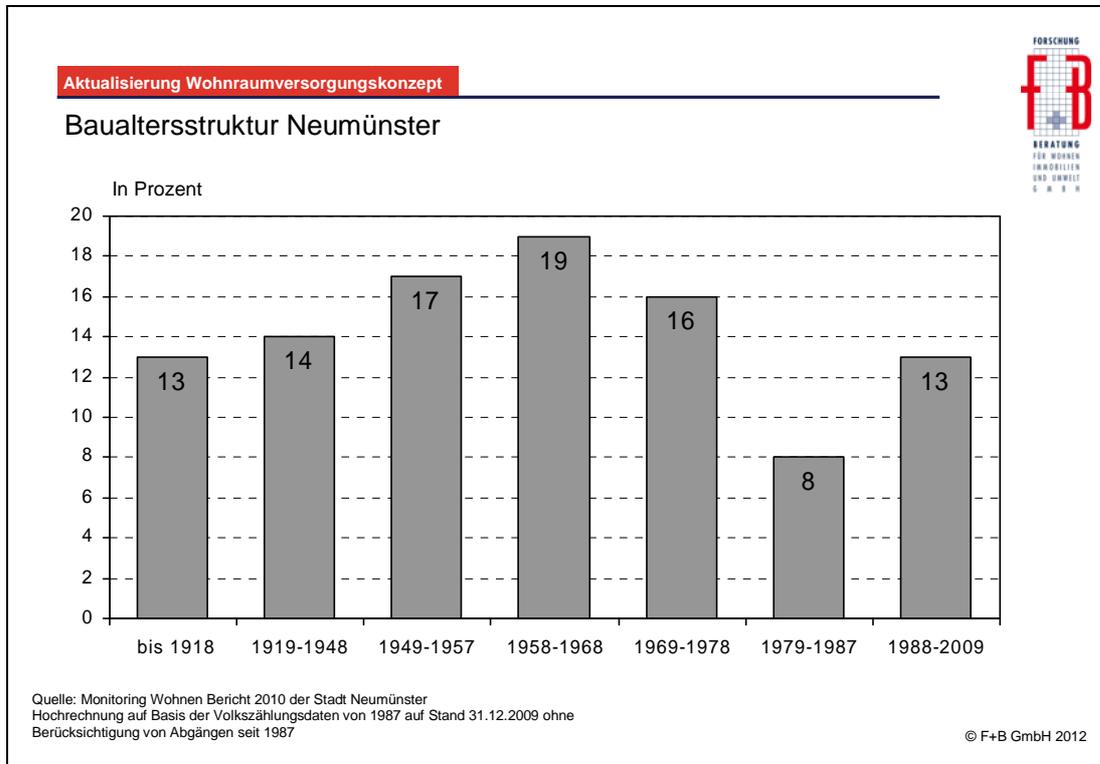
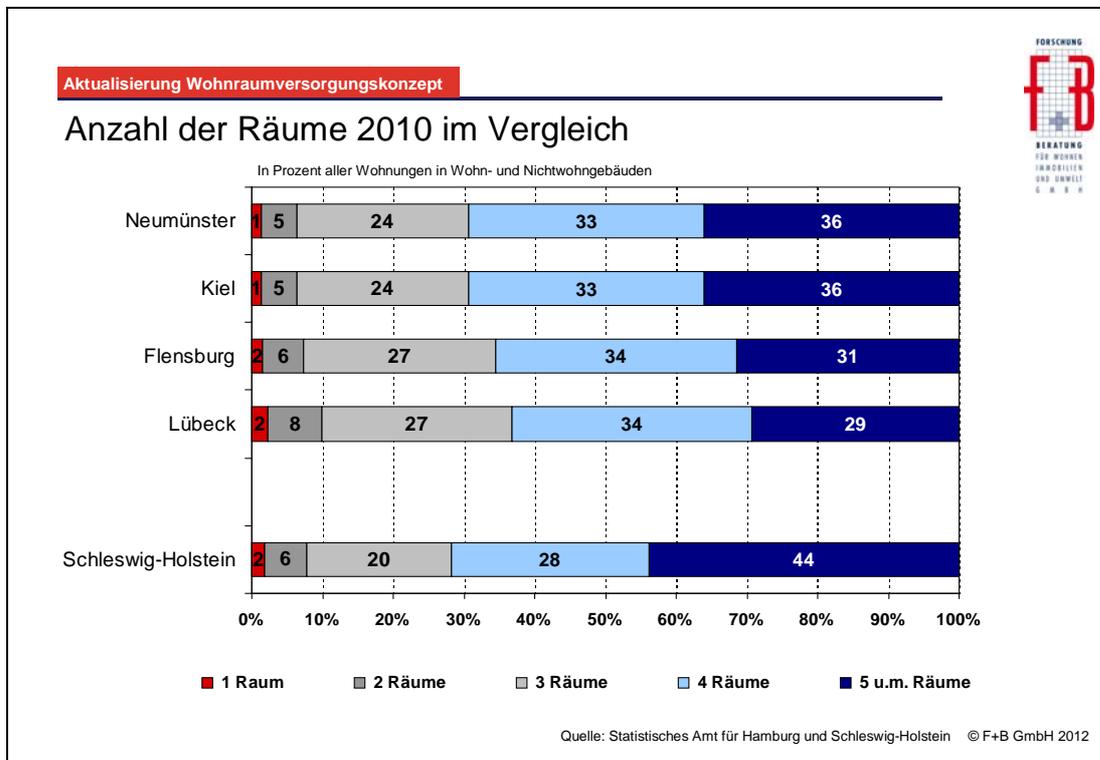


Abb. 21:



Die Wohnungsgrößenstruktur für die Gesamtstadt Neumünster liegt auf Basis der Anzahl der Räume vor. Am stärksten sind in Neumünster mit 57 % Zwei- und Dreiraumwohnungen vertreten (vgl. Abb. 21). Der Anteil der Wohnungen mit fünf- und mehr Räumen ist mit 36 % im Vergleich zu anderen größeren Städten wie Lübeck oder Flensburg relativ hoch. Dies steht in direktem Zusammenhang mit dem überdurchschnittlich hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, durch die weite Teile der peripheren Stadtteile Neumünsters geprägt sind. Der Anteil der Ein- und Zweiraumwohnungen ist, wie auch in den anderen Städten, mit 6 % relativ gering. Im Vergleich zu 2004 hat der Anteil der Zwei- und Dreiraumwohnungen leicht abgenommen (59 %).

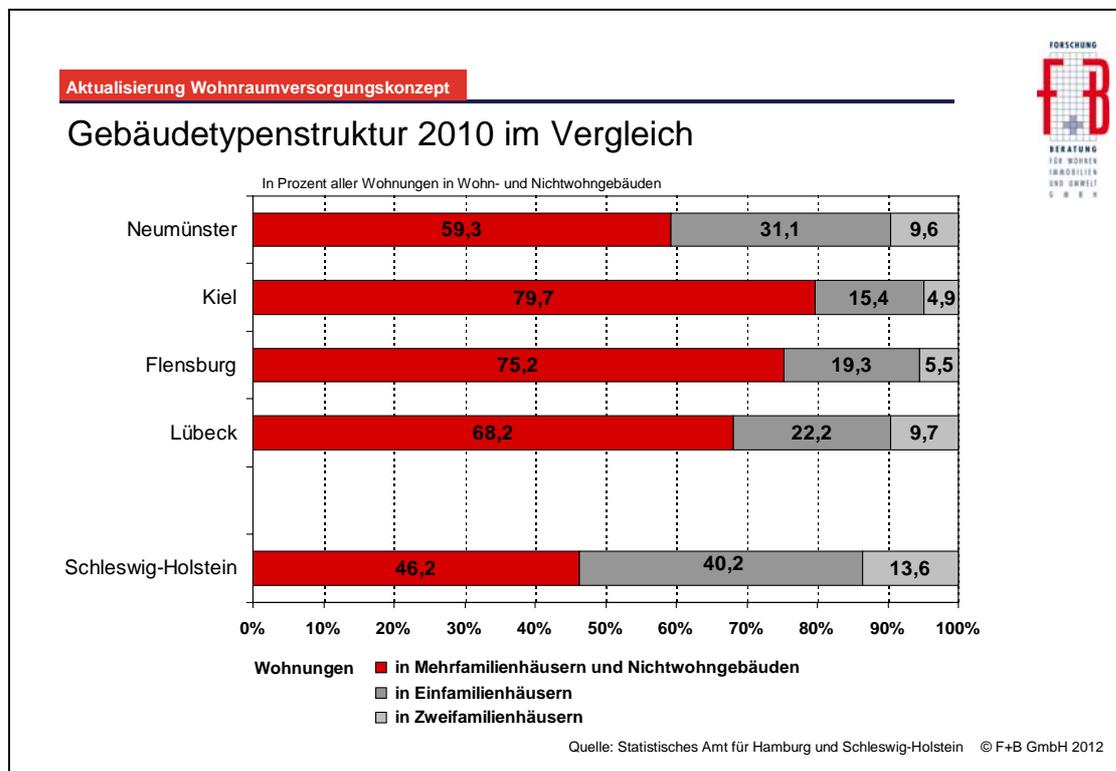
### 2.3.3 Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus

Im Jahr 2010 waren in Neumünster laut Statistikamt Nord rund 12.900 Einfamilienhäuser und rund 4.000 Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern zu verzeichnen.

#### Hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohnungen in Neumünster betrug damit knapp 41 % (vgl. Abb. 22). Im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten in Schleswig-Holstein ist dies ein verhältnismäßig hoher Wert (Lübeck: 32 %, Flensburg: 25 %, Kiel: 20 %).

Abb. 22:



Der Wohnungsmarkt in Neumünster wird in erheblichem Maße von den weitläufigen Einfamilienhausgebieten in Stadtrandlage geprägt. Mit Ausnahme der Stadtteile Böcklersiedlung und Ruthenberg weisen alle peripher gelegenen Stadtteile einen sehr hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern auf.

Anfang der neunziger Jahre litt die Stadt Neumünster – vor allem mangels attraktiver Baulandangebote – unter einer starken Stadt-Umland-Wanderung. Durch eine veränderte Baulandpolitik, die eine Ausweisung größerer städtischer Baulandflächen für Eigennutzer beinhaltete, konnte in den letzten Jahren die Abwanderung von Eigenheimgründern verringert werden. Auch die in dieser Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts präsentierten Zahlen zur Umlandwanderung belegen, dass die Stadt-Umland-Wanderung weiter verringert werden konnte. Im Zeitraum von 2006 bis 2010 bestand insgesamt sogar ein positiver Wanderungssaldo mit den Gemeinden des Nahbereichs. Allerdings verlor die Stadt in diesem Zeitraum nicht zuletzt aufgrund attraktiver Baulandausweisungen immer noch mehr Einwohner in die Nachbargemeinden Padenstedt, Tasdorf und Ehdorf, als sie aus diesen gewann.

### **Ein- und Zweifamilienhauskäufe zunehmend im Bestand**

Wie oben bereits dargestellt, sind die Baufertigstellungszahlen im Ein- und Zweifamilienhaussektor seit 2005 stark rückläufig. Zuletzt wurden 2010 rund 40 Wohneinheiten ausschließlich im Einfamilienhaussektor fertiggestellt. Gleichzeitig verlagerte sich die bestehende Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Bestand. So ist die Zahl der Kauffälle von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken seit 2006 (174 Kauffälle) mit einer Ausnahme jährlich angestiegen und lag zuletzt in 2010 bei 251 Kauffällen (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses Neumünster). In diesen Zahlen wird auch der sich vollziehende Generationswechsel in den weitläufigen Ein- und Zweifamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre in Neumünster deutlich.

### **Preise für Eigenheimgrundstücke rückläufig**

Die Preise für den Quadratmeter erschlossenen Baulands im Ein- und Zweifamilienhaussektor in Neumünster lagen laut Gutachterausschuss zuletzt bei 89 €/m<sup>2</sup> (2010). Die Betrachtung der jährlichen Durchschnittswerte seit 2006 zeigt einen leichten Rückgang der Baulandpreise in diesem Sektor (96 €/m<sup>2</sup> in 2006, 92 €/m<sup>2</sup> in 2009).

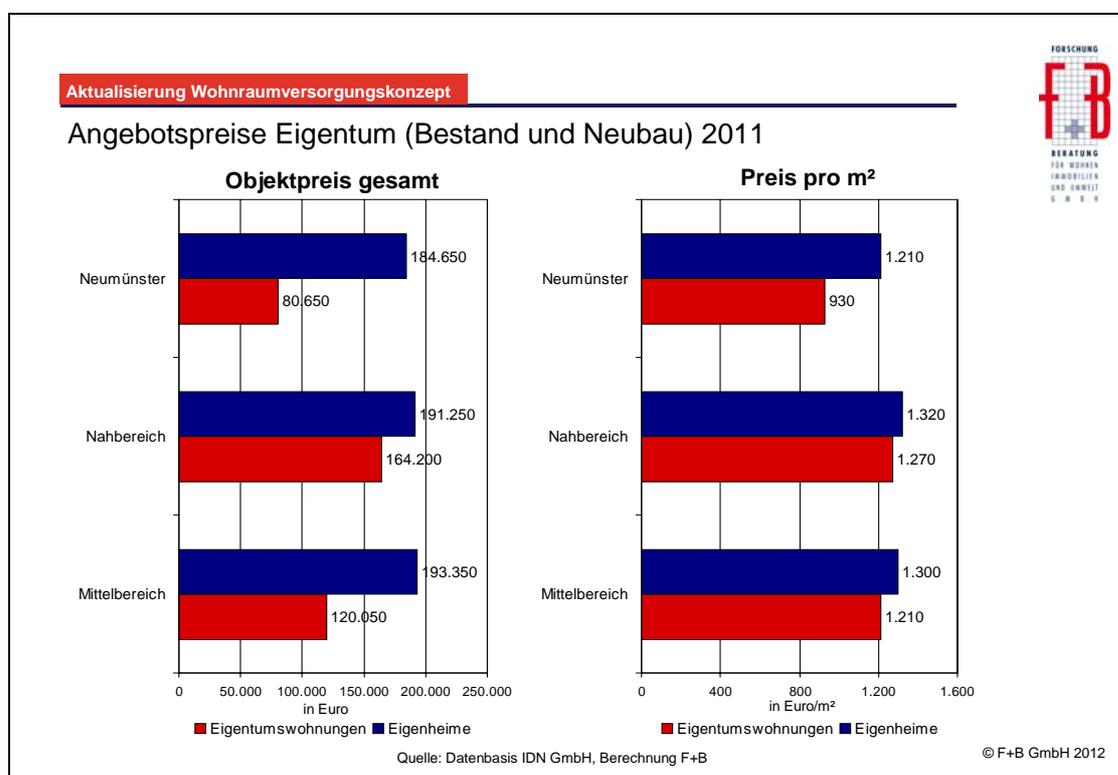
### **Preise für Eigenheimgrundstücke im Umland zumeist noch günstiger**

Ein Vergleich mit den Bodenrichtwerten aus dem Umland zeigt, dass die durchschnittlichen Preise für den erschlossenen Quadratmeter Bauland für den individuellen Wohnungsbau in den direkt angrenzenden Gemeinden überwiegend niedriger sind als in Neumünster. So waren die Preise 2010 in den westlich und nördlich angrenzenden Gemeinden, an die Neumünster Einwohner verliert, laut Gutachterausschuss meistens mindestens 15 € niedriger als in Neumünster: Padenstedt (Ortslage) 75 €/m<sup>2</sup>, Ehdorf 70 €/m<sup>2</sup>, Krogaspe 55 €/m<sup>2</sup>, Loop und Schönbek 60 €/m<sup>2</sup>. Einzig in Padenstedt/Ortsteil Kamp mit 90 €/m<sup>2</sup> und Wasbek mit 85 €/m<sup>2</sup> waren sie mit Neumünster vergleichbar. Auch die im Grundstücksmarktbericht des Kreises Plön für

2011 ausgewiesenen Preisspannen für die Kreise Großharrie, Tasdorf und Bönebüttel, an die Neumünster Einwohner verliert, lagen mit 60 bis 79 €/m<sup>2</sup> unter denen in Neumünster.

Im Durchschnitt lag der Angebotspreise 2011 für Eigenheime in Neumünster (Neubau und Bestand) bei rd. 1.200 €/m<sup>2</sup> (Quelle: F+B-Berechnungen auf Basis von IDN-Daten). Der durchschnittliche Objektpreis lag bei rund 184.700 Euro. Obwohl die Baulandpreise im Umland geringer liegen, sind sowohl die durchschnittlichen Quadratmeterpreise als auch die Objektgesamtpreise sowohl im Nah als auch im Mittelbereich höher als in Neumünster (vgl. Abb. 23). Dies liegt vermutlich daran, dass im Umland zumeist im Neubausegment angeboten wird, wogegen sich in Neumünster zahlreiche Preise auf Angebote im Bestand beziehen.

Abb. 23:



### Eigentumswohnungen wieder verstärkt nachgefragt

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Neumünster ist in den letzten Jahren angezogen. Wurde von 2003 zu 2004 noch ein Einbruch der Kauffälle auf dem Eigentumswohnungsmarkt (2004: 64 Eigentumswohnungen) festgestellt, sind seit 2006 die Kauffälle kontinuierlich angestiegen. Zuletzt registrierte der Gutachterausschuss 2010 insgesamt 139 Kauffälle bei Eigentumswohnungen, davon 135 Weiterveräußerungen.

Laut Gutachterausschuss lag der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumswohnungen im Altbestand 2010 bei 888 €/m<sup>2</sup> sowie im Erstbezug bei 2.079 €. Während die Durchschnittspreise pro Quadratmeter im Altbe-

stand seit 2006 weitgehend gleich geblieben sind, sind sie im Erstbezug 2010 erstmals auffällig angestiegen (bei allerdings nur 4 Kauffällen absolut).

Die durchschnittliche Fläche der im Altbestand veräußerten Eigentumswohnungen lag laut Gutachterausschuss bei 70 m<sup>2</sup>.

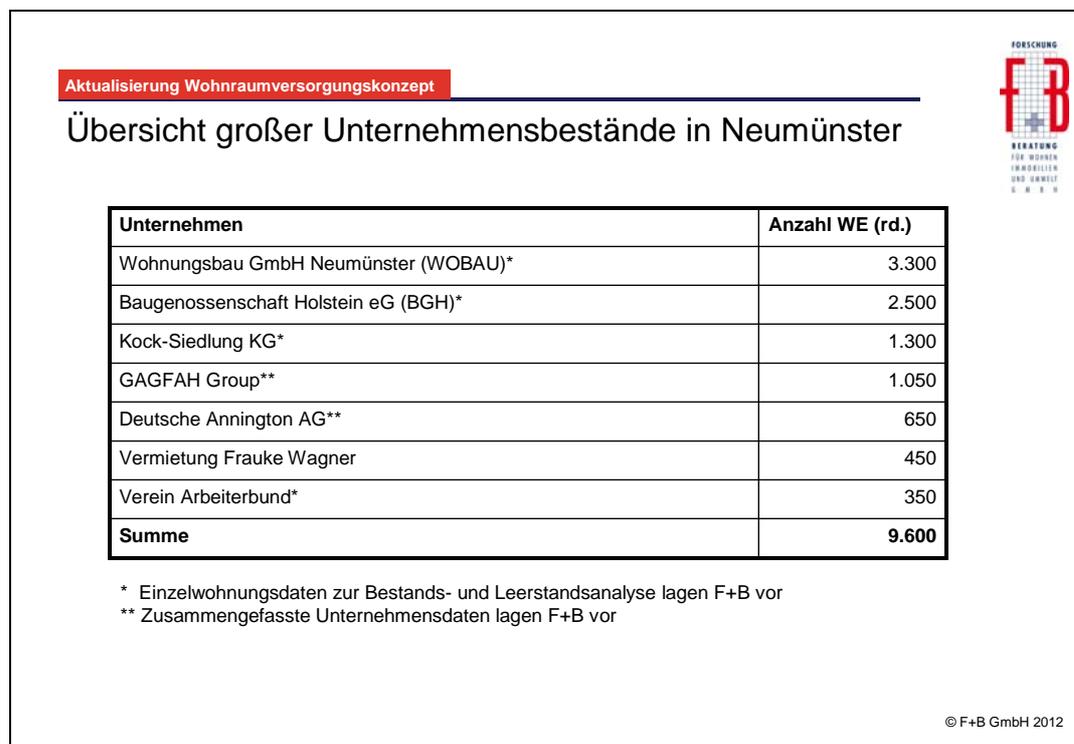
### 2.3.4 Wohnen in Mehrfamilienhäusern und zur Miete

Im Jahr 2010 lagen mit knapp 25.000 Wohnungen rund 60 % der Wohnungen in Neumünster in Mehrfamilienhäusern. Vor allem in den sechs innenstadtnahen Stadtteilen ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser verhältnismäßig hoch, aber auch die Stadtteile Böcklersiedlung, Stör und Ruthenberg sind in Teilen erheblich vom Geschosswohnungsbau geprägt.

#### Rund 10.000 Mietwohnungen im Bestand größerer Unternehmen

Insgesamt 9.600 Wohnungen in Neumünster werden von größeren Wohnungsunternehmen vermietet (vgl. Abb. 24). Die größten Bestandhalter in Neumünster sind das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Wohnbau GmbH, die Baugenossenschaft Holstein eG sowie die Kock-Siedlung KG, deren Bestand gemeinsam allein 7.100 Wohneinheiten ausmacht. Mit rund 1.700 Einheiten ist auch der Bestand an Wohnungen, die in der Hand sogenannter Neuer Eigentümer, hier die GAGFAH und die Deutsche Annington, liegen, nicht gering.

Abb. 24:



Unternehmen	Anzahl WE (rd.)
Wohnungsbau GmbH Neumünster (WOBAU)*	3.300
Baugenossenschaft Holstein eG (BGH)*	2.500
Kock-Siedlung KG*	1.300
GAGFAH Group**	1.050
Deutsche Annington AG**	650
Vermietung Frauke Wagner	450
Verein Arbeiterbund*	350
<b>Summe</b>	<b>9.600</b>

\* Einzelwohnungsdaten zur Bestands- und Leerstandsanalyse lagen F+B vor  
\*\* Zusammengefasste Unternehmensdaten lagen F+B vor

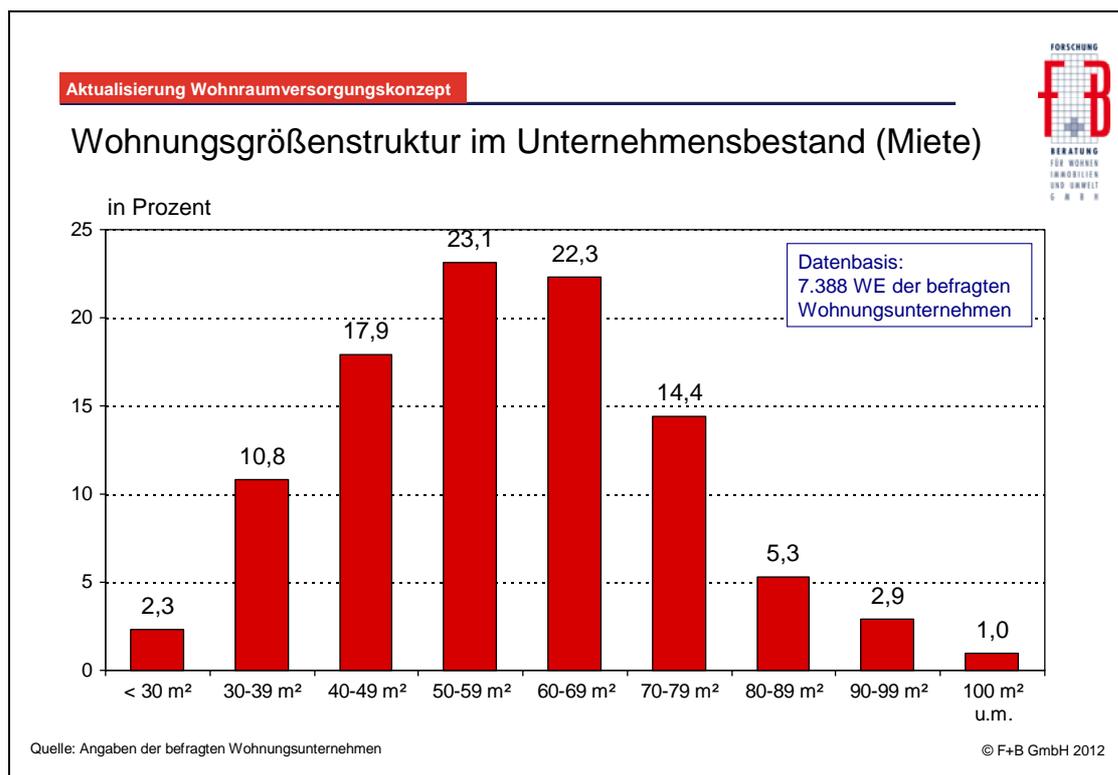
© F+B GmbH 2012

### Struktur im Mietwohnungsbestand größerer Unternehmen

Im Rahmen der Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts fragte F+B bei allen größeren Vermietern Neumünsters Wohnungsbestandsdaten ab. Auf diese Weise konnten detaillierte Informationen zu rund 7.500 Wohnungen gesammelt und ausgewertet werden, darunter u. a. Informationen zu Wohnfläche, Zimmerzahl, Baualter, Leerstand und Wohnungsmiete. Für weitere rund 2.200 Wohnungen erhielt F+B Informationen zum Gesamtbestand einzelner Unternehmen, darunter auch Leerstandsquoten.

Im Bestand der befragten Wohnungsunternehmen finden sich schwerpunktmäßig Wohnungen mit einer Fläche zwischen 40 - 70 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 25). Sie machen mit 63 % über die Hälfte des Mietwohnungsbestands der befragten Unternehmen aus. Der Anteil der großen Mietwohnungen mit mehr als 70 m<sup>2</sup> liegt bei 24 %. Kleine Wohnungen mit weniger als 40 m<sup>2</sup> sind im Unternehmensbestand mit 13 % nur schwach vertreten.

Abb. 25:



Die Stadt Neumünster verfügt über einen Mietspiegel. Der aktuelle, im Jahr 2012 herausgegebene Mietspiegel benennt die ortsübliche Vergleichsmiete (Bestandsmiete) als Spanne, differenziert nach vier Baualtersklassen, drei Wohnlagen und bis zu vier Ausstattungsmerkmalen (vgl. Tab. 4). Je nach Baualter, Lage und Ausstattung liegen die Mieten zwischen 4,00 und 7,60 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Mietspiegel 2004, in dem die Spanne zwischen 3,30 und 7,50 €/m<sup>2</sup> lag, sind die Mieten vor allem in einfachen Lagen und einfacher Ausstattung angestiegen.

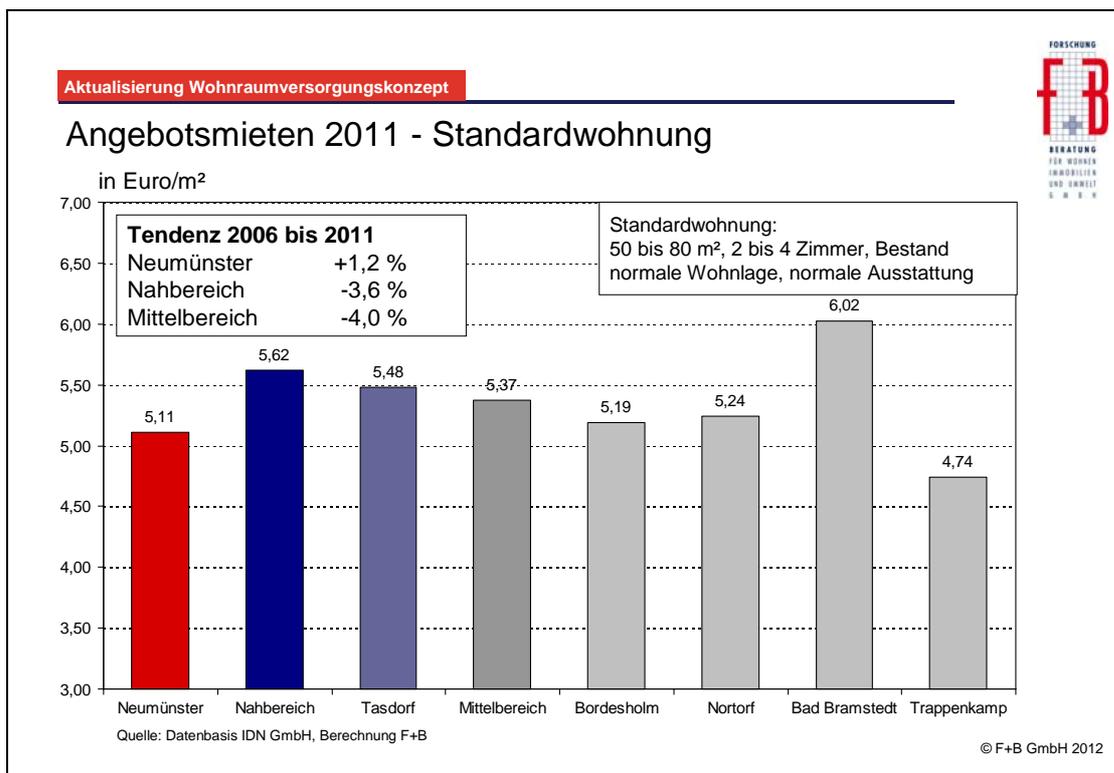
**Tab. 4: Mietspiegel der Stadt Neumünster, Ausgabe 01.04.2012**

Bezugsfertigkeitsdaten									
Wohnlage	bis 31.12.1965				1966 – 1978			1979 – 1989	ab 1990
	ohne Heizung ohne VoDB	mit Heizung oder VoDB	mit Heizung mit VoDB	durch Moder- nisierung u. a. mit Hgz. und VoDB	mit Heizung oder VoDB	mit Heizung mit VoDB	Modernisiert	mit Heizung mit VoDB	mit Heizung mit VoDB
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
einfache	4,00 – 4,20	4,00 - 4,50	4,00 - 5,50	4,30 - 6,00	**	4,70 - 5,50	4,80 - 6,00	4,80 - 6,00	5,00 - 7,20
gute	**	4,00 - 5,20	4,00 - 5,80	4,00 - 6,60	**	4,00 - 6,00	4,60 - 7,30	4,80 - 6,50	5,00 - 7,60
beste	**	**	4,30 - 5,80	4,40 - 6,60	**	5,00 - 6,30	5,00 - 7,30	5,50 - 6,50	5,50 - 7,60

\*\* Für die Leerfelder sind keine Angaben zur Mietwertsammlung eingegangen.

Für die Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts hat F+B eine Analyse der Angebotsmieten für Neumünster und das Umland vorgenommen. Als Datenbasis dienten IDN-Daten (umfangreiche Sammlung digital publizierter Wohnungsangebote), die von F+B plausibilisiert wurden. Die Angebotsmieten stellen die Mieten der auf dem freien Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen dar.

**Abb. 26:**



Die von F+B zu Vergleichszwecken definierte Standardwohnung (50 – 80 m<sup>2</sup>, normale Wohnlage, normale Ausstattung) wurde in Neumünster 2011 für 5,11 €/m<sup>2</sup> angeboten (vgl. Abb. 26). Im Vergleich dazu lagen die Mieten im Nahbereich und auch im Mittelbereich im Durchschnitt um 0,50 €/m<sup>2</sup> bzw. 0,25 €/m<sup>2</sup> höher.

In der Tendenz der letzten fünf Jahre zeigt sich in der Stadt Neumünster eine leichte Zunahme der Angebotsmieten von rd. 1 %. Im selben Zeitraum sanken im Nah- und Mittelbereich die Angebotsmieten um rund 4 %.

Gespräche mit Akteuren auf dem Wohnungsmarkt bestätigten, dass sich die Vermietungssituation in Neumünster seit Erstellung des ersten Wohnraumversorgungskonzepts 2006 verbessert hat. Eine Nachfrage besteht insbesondere nach kleinen, preisgünstigen Wohnungen sowie nach Wohnungen mit einer guten Ausstattung. Die im Mietspiegel sowie in der Angebotspreisanalyse festgestellten Steigerungen spiegeln diese leicht angezogene Nachfrage wieder.

### 2.3.5 Leerstandsanalyse und Wohnungsmarktbilanz

Der Wohnungsmarkt in Neumünster ist trotz einer leicht positiven Entwicklung nach wie vor von erheblichen Angebotsüberhängen geprägt. Wohnungsleerstände sind vor allem in den verdichteten Gebieten der inneren Stadt mit bloßem Auge erkennbar.

Im Rahmen der Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts hat F+B eine umfangreiche **Leerstandsanalyse mit Stand Dezember 2011** vorgenommen. Dazu wurden zwei Datenquellen ausgewertet, in einer gemeinsamen Datenbank zusammengeführt und miteinander abgeglichen:

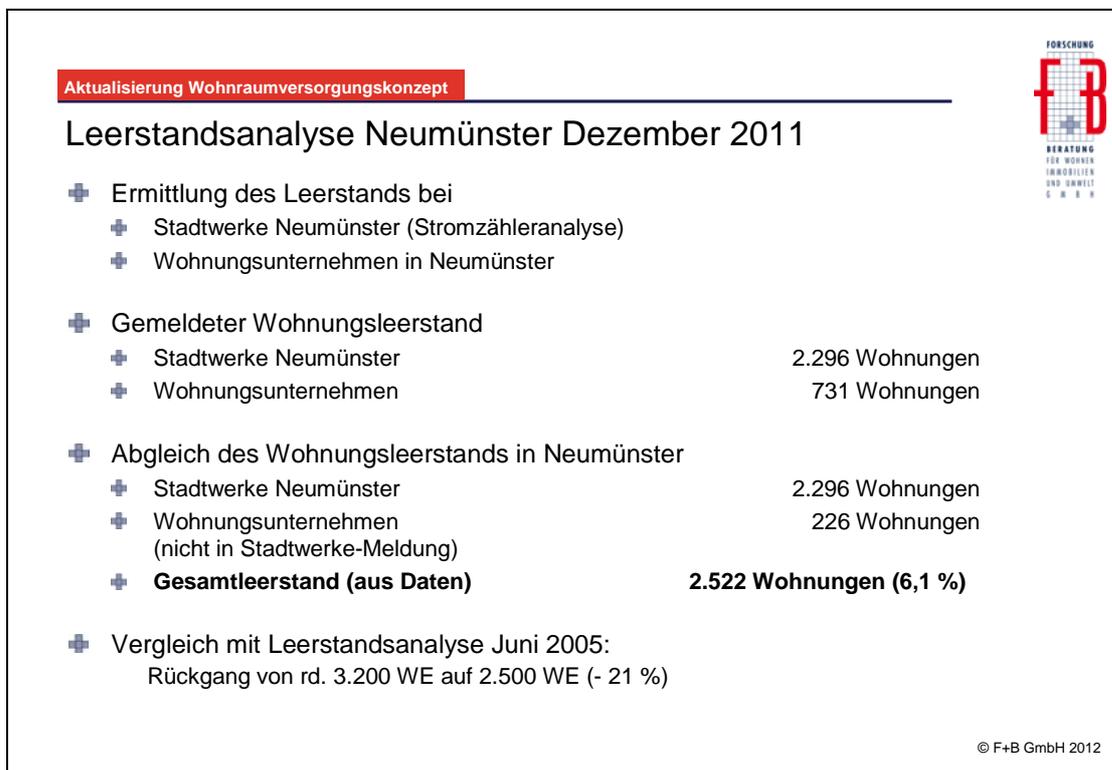
- **Datenabfrage bei Wohnungsunternehmen**  
Im Rahmen der Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts wurden bei allen größeren Wohnungsunternehmen Wohnungsbestandsdaten abgefragt. Auf diese Weise erhielt F+B stichtagsbezogene Informationen zum Vermietungsstatus von rund 7.500 Wohnungen (inklusive Leerstandsdauer und Leerstandsgrund).
- **Stromzähleranalyse**  
Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept 2006 wurden erneut Stromzählerdaten der Stadtwerke Neumünster ausgewertet. Diese liefern nach Bearbeitung stichtagsbezogene Auskünfte zu vorhandenen Wohnungsleerständen inklusive Leerstandsdauer.

#### **Aktuell 2.500 leere Wohnungen in Neumünster**

Die Leerstandsanalyse ergab für Neumünster einen Wohnungsleerstand von rund 2.500 Wohnungen im Dezember 2011 (vgl. Abb. 27). Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand stehen somit rund 6 % aller Wohnungen in Neumünster leer. In diesem Wohnungsbestand befinden sich auch Wohnungen, die aufgrund von Modernisierungen oder Wohnungswechsel leer stehen, also sogenannter „weicher“ Leerstand.

Ein Vergleich mit den Ergebnissen der Leerstandsanalyse vom Juni 2005 zeigt einen Rückgang der Leerstandszahl um 700 Wohneinheiten bzw. 21 %. Damals hatte die Analyse einen Wohnungsleerstand von 3.200 Wohnungen ergeben.

Abb. 27:



18 % der leeren Wohnungen standen nach Analyse der Daten der Stadtwerke zum erhobenen Stichtag weniger als drei Monate leer (vgl. Abb. 28). Hierbei handelt es sich überwiegend um fluktuationsbedingten Leerstand. Laut der befragten Wohnungsunternehmen liegt die Fluktuationsquote im Unternehmensbestand durchschnittlich bei 11 %, wobei sich größere Unterschiede zwischen den einzelnen Unternehmen zeigen.

60 % der leeren Wohnungen stehen bereits ein Jahr oder länger leer. Mit 27 % (rd. 680 WE) ist der Anteil der Wohnungen, die bereits vier Jahre und länger leer stehen, sehr hoch. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich viele dieser Wohnungen ohne umfangreiche Investitionen in den Bestand auch zukünftig nicht mehr am Markt platzieren lassen.

Abb. 28:

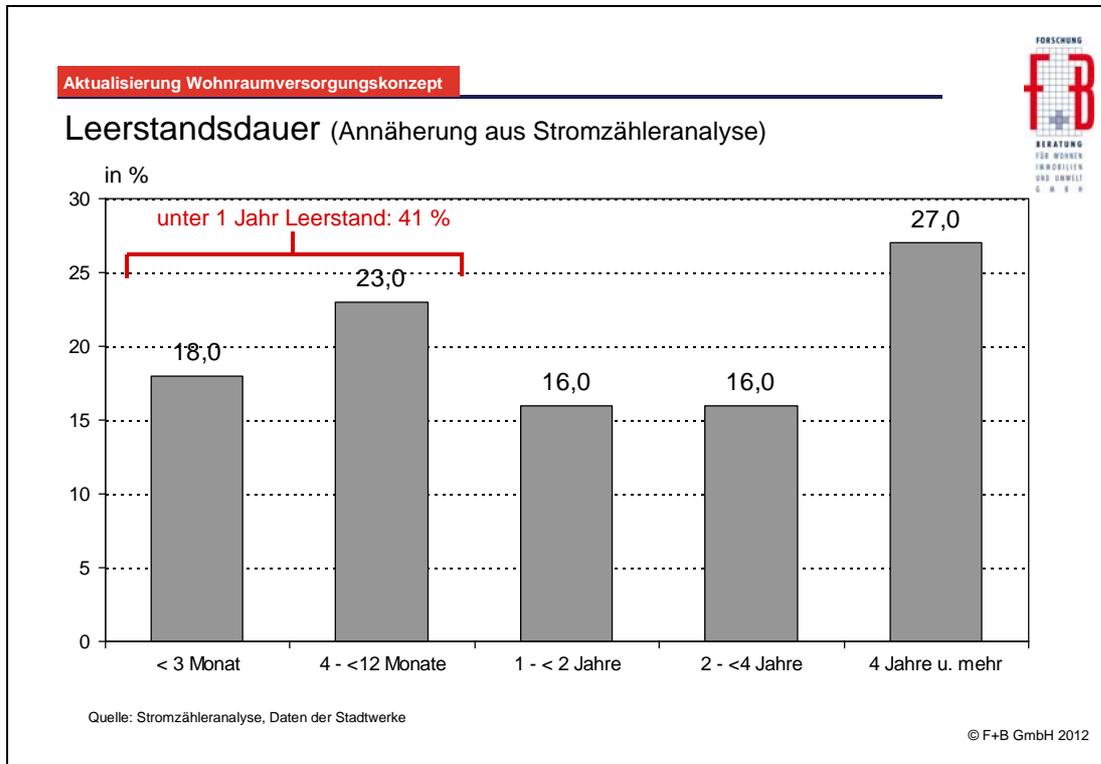
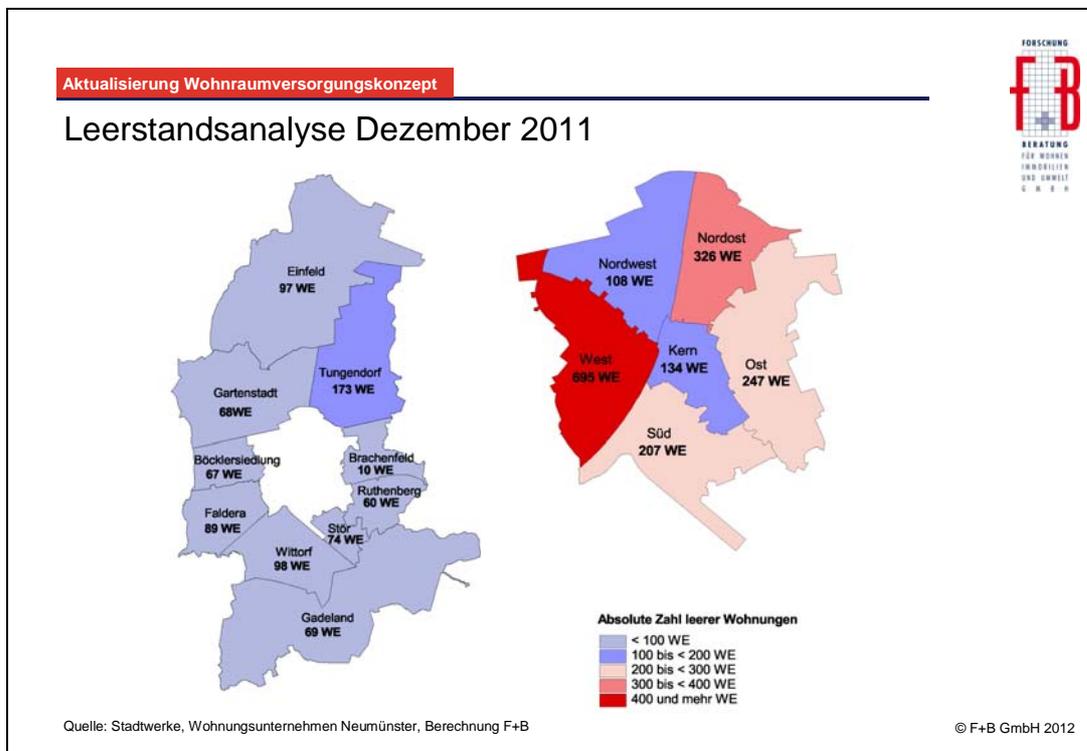


Abb. 29:



## Hohe Leerstände vor allem in West und Nordost

Ein Großteil des Wohnungsleerstands findet sich nach wie vor in den innerstädtischen Lagen in Neumünster, die durch vermieteten Geschosswohnungsbau geprägt sind (vgl. Abb. 29 und Tab. 5). Wie bereits 2005 finden sich bezogen auf absolute Zahlen nach wie vor die meisten Wohnungsleerstände in den Sozialräumen West (rd. 700 WE), gefolgt von Nordost (330 WE) und Ost (250 WE). In West ist der Leerstand seit 2005 sogar um 5 % gestiegen, während die übrigen innerstädtischen Stadtteile vom Rückgang des gesamtstädtischen Leerstands profitierten.

**Tab. 5: Leerstandsanalyse nach Sozialräumen**

Sozialraum	Leerstand in WE		Entwicklung 2005 zu 2011	
	Jun. 2005	Dez. 2011	absolut	prozentual
Böcklersiedlung	290	67	-223	-77%
Brachenfeld	18	10	-8	-44%
Einfeld	129	97	-32	-25%
Faldera	80	89	9	11%
Gadeland	70	69	-1	-1%
Gartenstadt	144	68	-76	-53%
Kern	213	134	-79	-37%
Nordost	375	326	-49	-13%
Nordwest	115	108	-7	-6%
Ost	365	247	-118	-32%
Ruthenberg	177	60	-117	-66%
Stör	123	74	-49	-40%
Süd	250	207	-43	-17%
Tungendorf	108	173	65	60%
West	662	695	33	5%
Wittorf	68	98	30	44%
<b>Neumünster insg.</b>	<b>3.187</b>	<b>2.522</b>	<b>-665</b>	<b>-21%</b>

© F+B GmbH 2012

Die prozentual größten Rückgänge im Wohnungsleerstand seit 2005 erfuhren die Sozialräume Böcklersiedlung (-77 %), Ruthenberg (-66 %) und Gartenstadt (-53 %). Der zuvor hohe Leerstand in der Böcklersiedlung begründete sich in den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Stadtteil. Inzwischen konnten zahlreiche der modernisierten Wohnungen erfolgreich neu vermietet werden.

Rund 660 leere Wohnungen finden sich im Stadtumbau-Fördergebiet Neumünster West, das weite Teile des Sozialraum Wests abdeckt. Schwerpunktmäßig finden sich die Leerstände dort im Unternehmensbestand im Bereich Steinkamp/Helmuth-Kock-Straße/Hansaring. Auffällige Leerstände finden sich aber auch im Einzeleigentum im Osten und Nordosten des Fördergebiets sowie in der Warmstorfstraße.

Gesamtstädtisch fällt nach wie vor eine hohe Konzentration von Leerständen entlang des Stadtrings auf. Neben dem Hansaring in Höhe Steinkamp finden sich auch am Sachsenring gegenüber des Krankenhauses sowie entlang der Feldstraße zahlreiche Leerstände.

Auch viele der größeren Ein- und Ausfallstraßen Neumünsters sind von Gebäuden mit Wohnungsleerständen gesäumt, beispielsweise die Ehdorfer Straße, die Kieler Straße, die Christianstr./Tungendorfstraße sowie die Straße Haart.

Neben den oben genannten Bereichen fallen in der aktuellen Leerstandsanalyse vor allem folgende Bereiche durch einen erhöhten Leerstand auf:

- Bereich Ihlsahl/Rosenstraße (Eisenbahnersiedlung)
- Vicelinviertel
- Paul-Böhm-Str./Störstraße
- Ruthenberger Mart und Noldestraße
- Ohmstraße/Röntgenstraße

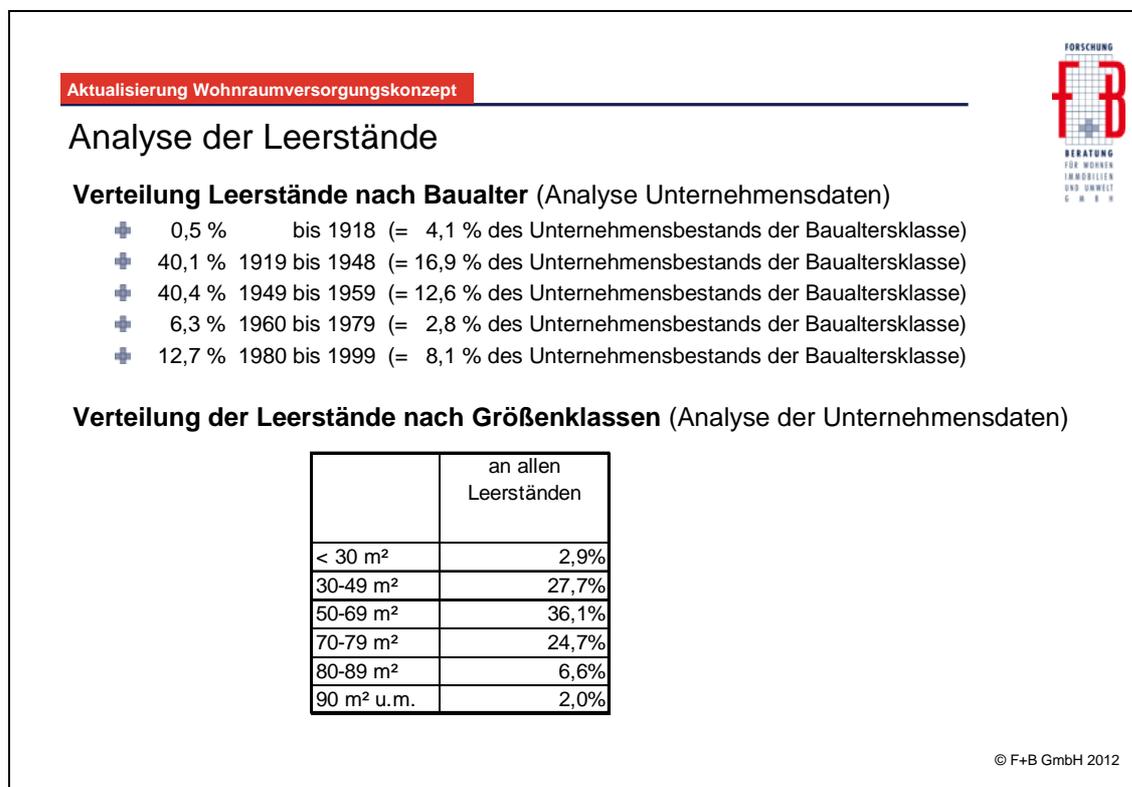
### **Leerstand vor allem in Zwischen- und Nachkriegsbauten**

Die Betrachtung des Wohnungsleerstands nach Baualterklassen (nur Daten der Wohnungsunternehmen) zeigt, dass sich 80 % der Leerstände in den Zwischenkriegsbauten (1919 bis 1948) sowie den Nachkriegsbauten (1949 bis 1959) der Unternehmen befinden. Besonders hoch ist die Leerstandsquote mit 17 % in den Zwischenkriegsbauten (vgl. Abb. 30).

### **Große Wohnungen schwieriger vermietbar**

Mit 36 % aller leeren Wohnungen handelt es sich bei den meisten Leerstandswohnungen um Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 70 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 30). Lässt man bei der Analyse der Unternehmensdaten die Wohnungen unberücksichtigt, die aufgrund von Modernisierungs- und Abrissnotwendigkeiten gezielt nicht mehr vermietet werden, ist zu erkennen, dass die Leerstandsquote mit steigender Wohnfläche ebenfalls steigt. Dieses Ergebnis wurde auch in den zahlreichen Gesprächen mit Vermietern in Neumünster bestätigt. Derzeit sind insbesondere größere Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> schwierig vermietbar („Schallgrenze beim Gesamtpreis pro Haushalt“). Kleine Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> bzw. mit 1,5 bis 2 Zimmern im preisgünstigen Segment erfahren hingegen eine erhöhte Nachfrage, die derzeit nicht ausreichend bedient werden kann.

Abb. 30

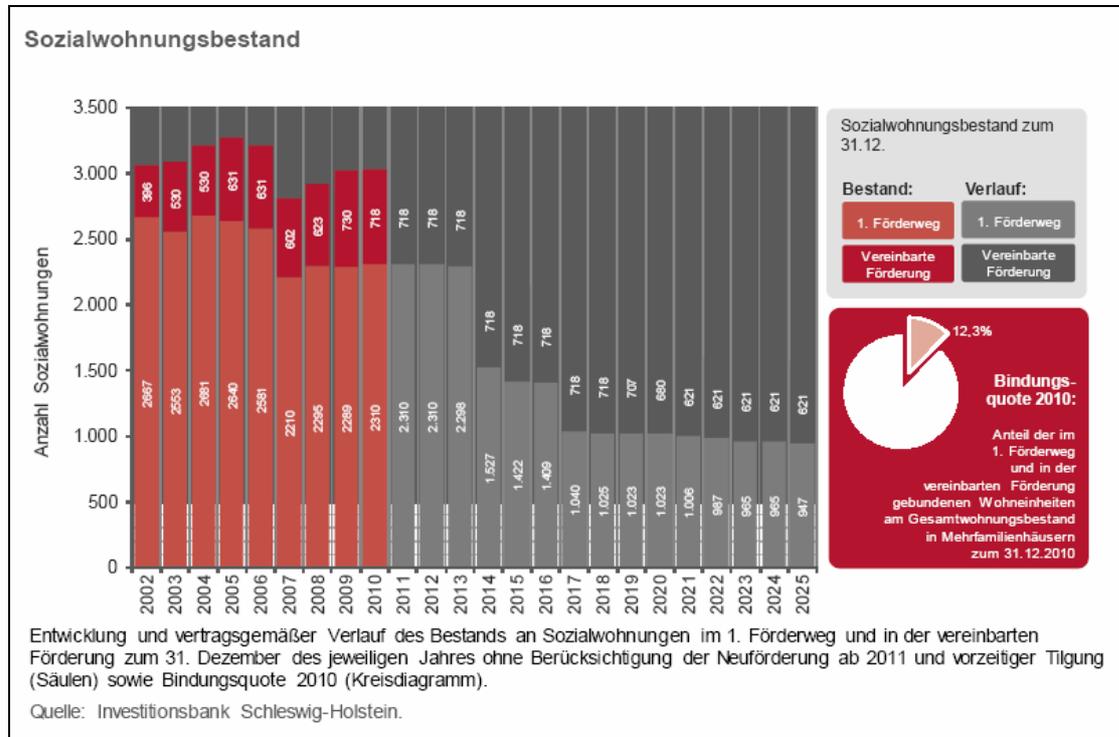


### 2.3.6 Sozialwohnungsbestand

Laut Investitionsbank Schleswig-Holstein umfasste der Sozialwohnungsbestand in Neumünster zum 31.12.2010 3.028 Wohnungen. 2.310 Wohnungen davon wurden im ersten Förderweg geschaffen, für die übrigen 718 Wohnungen bestand eine vereinbarte Förderung. Der Anteil der im Ersten Förderweg sowie in der vereinbarten Förderung gebundenen Wohnungen an allen Wohnungen betrug in dem Jahr somit 12 %.

Im Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG) vom 25.04.2009 ist vorgesehen, dass alle Belegungsbindungen, die am 1. Juli 2014 einen Zeitraum von 35 Jahren oder mehr vollendet haben, zum 30. Juni 2014 enden. Für Neumünster bedeutet dies, dass im Jahr 2014 laut Investitionsbank Schleswig-Holstein mit 26 % ein Viertel des derzeit gebundenen Bestands wegfällt (vgl. Abb. 31). Von den in 2014 noch 2.245 gebundenen Wohnungen bestehen im Jahr 2025 ohne die Schaffung neuer Bindungen nur noch 1.568 Wohnungen.

Abb. 31



Quelle: Stadt Neumünster, Monitoring Wohnen, Bericht 2010, S. 27

### 3 Wohnungsmarktprognose bis 2025

In den vorangegangenen Abschnitten wurde die Entwicklung der letzten Jahre und die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt in Neumünster dargestellt. In diesem Abschnitt soll auf die zukünftige Entwicklung eingegangen werden. Dabei soll folgenden Fragen nachgegangen werden:

- Was passiert auf der Nachfrageseite? Wie entwickeln sich die Bevölkerungszahl sowie die Anzahl der Haushalte?
- Mit welcher Entwicklung der Wohnungsnachfrage ist vor dem Hintergrund der prognostizierten Haushalts- und Bestandsentwicklung zu rechnen?

Für die Beantwortung der Fragen wurde von F+B die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 auf Basis der Bevölkerungszahlen der Stadt Neumünster vorausgeschätzt. Für die Stadt Neumünster liegen bereits Bevölkerungsprognosen des Statistischen Amtes Nord und des Innenministeriums vor. Diese werden in die Betrachtung und Bewertung der Bevölkerungsentwicklung mit einbezogen.

Bei der von F+B erstellten Bevölkerungsvorausschätzung wurden drei unterschiedliche Varianten für Neumünster berechnet (obere Variante, Trendvariante, untere Variante). Die Varianten unterscheiden sich durch die Veränderung der alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsquoten im Prognosemodell. Die unterschiedlichen Annahmen werden im Abschnitt 3.1.1 näher erläutert.

Auf Basis der Bevölkerungsprognose und der Ergebnisse der von F+B durchgeführten Haushalts(voraus)schätzung (aktuelle Anzahl und Zusammensetzung der Haushalte) wurden anschließend die Entwicklung der Haushalte bis zum Jahr 2025 und die Angebots- und Nachfrageentwicklung bis zum Jahr 2025 vorausgeschätzt. Die Ergebnisse hierzu werden in den folgenden Abschnitten vorgestellt.

#### 3.1 Bevölkerungsvorausschätzung für Neumünster bis 2025

##### 3.1.1 Grundlagen und -annahmen der Bevölkerungsprognose

Auf der Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten der Stadt Neumünster, unterstützt durch die Daten des Statistikamts Nord, wurde von F+B eine Bevölkerungsvorausschätzung für Neumünster erstellt. Für die Berechnung der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Neumünster wurden die alters- und geschlechtsspezifischen Bevölkerungszahlen der Stadt Neumünster mit dem Stand 31.12.2010 herangezogen. Die für die Wohnungsnachfrage ebenfalls relevante Nebenwohnsitzbevölkerung konnte aus dem Melderregister der Stadt ebenfalls differenziert nach Altersjahren und Geschlecht zur Verfügung gestellt werden.

Um die sogenannte *wohnungsnachfragerrelevante* Bevölkerung zu ermitteln, wurde die wohnberechtigte Bevölkerung, d. h. die Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz, um die Heimbevölkerung (z. B. Alters- und Asylbewerberheime) und eine ge-

geschätzte Zahl von Untermietern verringert. Diese Gruppen fragen Sonderwohnformen auf dem Wohnungsmarkt nach und wurden daher bei der Betrachtung nach dem zukünftigen Wohnungsbedarf in Neumünster nicht berücksichtigt.

Auf Basis der Entwicklung der vergangenen Jahre in Neumünster, Schleswig-Holstein oder Deutschland wurden für die Fortschreibung bis zum Jahr 2025 Quoten ermittelt und in der Vorausschätzung verwendet. Um die möglichen Entwicklungen besser abzubilden, wurden von F+B drei Varianten berechnet. Die in der folgenden Abbildung aufgeführten Parameter wurden dabei als Grundlage in allen Varianten verwendet.

### **Abb. 32 Prognoseparameter der Bevölkerungsprognose**

- Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) zum 31.12.2010 (Quelle: Melderegister der Stadt)
- Alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsquoten im Durchschnitt der letzten fünf Jahre (Quelle: Statistikamt Nord)
- Altersspezifische Geburtenhäufigkeiten Schleswig-Holstein 2005 bis 2009 (Quelle: Statistikamt Nord)
- Alters- und geschlechtsspezifischen Sterbehäufigkeiten in Deutschland auf Basis der Sterbetafel der letzten 10 Jahre (Quelle: StaBu)
- Konstante alters- und geschlechtsspezifische Anteile an Heimbevölkerung an der Bevölkerung insgesamt (Quelle: Angaben zur Wohnheimbevölkerung der Stadt, Abschätzung/Berechnung F+B)
- Konstante Untermieterquoten von 0,74 % in Neumünster (Quelle: Schätzung/Berechnung F+B)

Für die Berechnung der unterschiedlichen Varianten erfolgte eine Anpassung der alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsquoten. Auf Grund des kurzen Zeitraums der Vorausschätzung werden die altersspezifischen Geburtenziffern und Sterbequoten konstant gehalten. Durch die veränderten Wanderungsbewegungen ergeben sich in der Vorausschätzung in den drei Varianten (aufgrund der unterschiedlichen Altersstrukturen) aber Unterschiede in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

#### **Trendvariante**

In der *Trendvariante* geht F+B davon aus, dass die Entwicklung der vergangenen Jahre sich über den Zeitraum der Vorausschätzung fortsetzt. Die zunehmende Alterung der ortsansässigen Bevölkerung führt bis zum Jahr 2025 zu einem leichten Rückgang der Fort- und Zuzüge, der Saldo liegt insgesamt im positiven Bereich. Durch die Alterung der Bevölkerung wird sich der Sterbefallüberschuss weiter erhöhen, d.h. es sterben mehr Personen als neue Bürger geboren werden. Aufgrund des Rückgangs der Altersjahrgänge im Alter der Familiengründung bzw. der Expansionsphase ist mit einem Rückgang der Geburten zu rechnen. In der Trendvariante wird davon ausgegangen, dass aufgrund planerischer Voraussetzungen die vorhandene lokale und regionale Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Es wird zudem

davon ausgegangen, dass die wirtschaftliche Situation Neumünster weitgehend stabil bleibt. Die derzeitig erkennbaren positiven und negativen Aspekte gleichen sich aus.

### **Obere Variante**

In der *oberen Variante* wurde von einer leichten Verringerung der Fortzüge ausgegangen. Annahme war hierbei, dass sich durch die Eröffnung des Designer Outlet Centers (DOC) und des Shoppingcenters in der Innenstadt in naher Zukunft die Beschäftigtenzahlen weiterhin positiv entwickeln und die ansässige Bevölkerung am Ort gehalten werden kann. Negative Auswirkungen durch die Kasernenschließung (Rantzau-Kaserne in Boostedt) werden nicht berücksichtigt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die durch eine nachfragegerechte Wohnraumentwicklung für unterschiedliche Nachfragergruppen (z. B. Simon'sches Gelände, Roschdohler Weg) attraktive Wohnangebote für potenzielle Zuzügler bereitgestellt werden.

### **Untere Variante**

In der *unteren Variante* der Bevölkerungsvorausschätzung wird dagegen von einer leichten Erhöhung der Fortzugsquote der „wanderungsaktiven“ Altersgruppen bis 50 Jahre ausgegangen. Als Ursache hierfür wird eine mögliche negativere Beschäftigungsentwicklung aufgrund der Schließung der Rantzau-Kaserne und negativer Arbeitsmarkteffekte durch das Designer Outlet Center und das Shopping Center in der Innenstadt unterstellt, der dazu führt, dass sich der Arbeitsverlust und -gewinn im Einzelhandel ausgleichen. Dem Arbeitsplatzgewinn im DOC und in der Innenstadt stehen Arbeitsplatzverluste im Einzelhandel durch die Verlagerung der Geschäftstätigkeit gegenüber. Die Zuzüge werden dagegen, wie in der Trendvariante, konstant gehalten. Gleichwohl verringert sich auch hier im Vorausschätzungszeitraum sukzessive die Zahl der Fortzüge, da die „wanderungsaktivere“ Bevölkerung abnimmt.

Die obere und untere Variante der Vorausschätzung stellen dabei in der Modellrechnung keine absolute obere oder untere Grenze der möglichen Entwicklung im Sinne von „besser oder schlechter kann es auf keinen Fall werden“ dar. Ziel der Varianten ist es lediglich, vor dem Hintergrund der Unsicherheiten beim „Blick in die Zukunft“ einen quantitativen Entwicklungskorridor aufzuzeigen, vor dessen Hintergrund über Ziele und Maßnahmen im Bereich der Wohnraumversorgung nachzudenken ist

### **3.1.2 Bevölkerungsprognosen bis 2025 anhand des Prognosemodells von F+B**

Nach Abstimmung mit der Stadt Neumünster wurde die Bevölkerungszahl, die aus dem Melderegister der Stadt Neumünster stammt, bei der Analyse berücksichtigt und auf dieser Basis eine neue Bevölkerungsprognose bis 2025 berechnet. Die Stadt Neumünster weist danach im Jahr 2010 eine wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung von rund 78.000 Personen auf. Die Trendvariante von F+B weist 2025 einen Bevölkerungsrückgang von 6,9 % (Veränderung der Bevölkerungszahl von rd. 5.370 Bewohnern) auf insgesamt 72.700 Personen auf (vgl. Tab. 6). Die Vorausberechnung erfolgte bis 2025 für jedes Jahr als eine alters- und geschlechtsspezifische Fortschreibung der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung.

**Tab. 6: Entwicklung der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung in den drei Varianten der Vorausschätzung**

Variante	Jahr			
	2010	2015	2020	2025
	<b>Ausgangsbevölkerung</b>	<b>Vorausgeschätzte Bevölkerung (Entwicklung gegenüber 2010 in %)</b>		
<b>Obere Variante</b>	78.086	76.582 (-2 %)	75.024 (-4 %)	73.298 (-6 %)
<b>Trendvariante</b>	78.086	76.413 (-2 %)	74.659 (-4 %)	72.718 (-7 %)
<b>Untere Variante</b>	78.086	76.158 (-3 %)	74.125 (-5 %)	71.903 (-8 %)

Quelle: Prognoseberechnung F+B

© F+B GmbH 2012

In den von F+B errechneten Varianten zeigen sich folgende Bevölkerungsentwicklungen: Die wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung der Trendvariante wird im Gesamtzeitraum bis 2025 um gut 7 % auf rd. 72.700 Personen zurückgehen. In der unteren Variante der Vorausschätzung verringert sich die Bevölkerung auf 71.900 Personen (-8 %), beeinflusst durch einen erhöhten Fortzug der Bevölkerung aufgrund negativer Beschäftigungsentwicklungen durch die Schließung der Rantzau-Kaserne und negativer Arbeitsmarkteffekte im Einzelhandel. In der oberen Variante wird die Bevölkerungsentwicklung lediglich auf 73.300 Personen (-6 %) sinken, da ein Halten der Bevölkerung durch die positive Beschäftigtenentwicklung im Einzelhandel erreicht werden kann. Insgesamt liegt die Spanne der unteren und oberen Variante bei rund 1.400 Personen.

### **Veränderung der altersstrukturellen Zusammensetzung**

Erwartungsgemäß wird sich im Rahmen des demografischen Wandels nicht nur die Einwohnerzahl, sondern auch die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft in Neumünster verändern.

Die absolute Anzahl der Personen in den einzelnen Altersgruppen sowie Anteile an der Gesamtbevölkerung verschieben sich im Zeitraum der Vorausschätzung bis zum 2025 in Neumünster zum Teil sehr deutlich.

In Neumünster nimmt in den kommenden Jahren in der Trendvariante vor allem die Zahl der Jungerwachsenen bzw. der „Haushaltsgründer“ im Alter von 18 bis 30 Jahre deutlich ab (vgl. Tab. 7). Ihre Anzahl verringert sich um rund -15 % bzw. um ca. 1.700 Personen. Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 30 bis unter 45 Jahre, zu dem zu einem hohen Anteil Familiengründer und Eigenheimnachfrager gehören, verringert sich um -6 % bzw. rund 950 Personen gegenüber der Nachfragegruppe der „Haushaltsgründer“ weniger stark.

Eine deutliche Zunahme erfährt erwartungsgemäß die Altersgruppe der „Hochbetagten“ ab 80 Jahre. Diese Altersgruppe wird um fast 550 Personen (+13 %) zunehmen.

Auch im Verhältnis zu den anderen Altersgruppen wird der Anteil der über 80-Jährigen bis 2025 stetig ansteigen.

**Tab. 7: Entwicklung der altersstrukturellen Zusammensetzung in Neumünster bis 2025 - Trendvariante**

Altersgruppe	Anzahl Personen in der Altersgruppe absolut (Anteil der Altersgruppe in %)				Zuwachs/Rückgang der Altersgruppe 2010 bis 2025 absolut (in %)
	2010	2015	2020	2025	
<b>0 bis unter 18</b>	13.469 (17 %)	12.726 (17 %)	12.205 (16 %)	12.052 (17 %)	-1.418 (-11 %)
<b>18 bis unter 30</b>	11.302 (14 %)	11.489 (15 %)	10.593 (14 %)	9.576 (13 %)	-1.727 (-15 %)
<b>30 bis unter 45</b>	15.151 (19 %)	13.073 (17 %)	13.609 (18 %)	14.212 (20 %)	-939 (-6 %)
<b>45 bis unter 65</b>	21.343 (27 %)	22.523 (29 %)	21.852 (29 %)	20.136 (28 %)	-1.207 (-6 %)
<b>65 bis unter 80</b>	12.581 (16 %)	12.511 (16 %)	11.495 (15 %)	11.947 (16 %)	-635 (-5 %)
<b>80 und älter</b>	4.238 (5 %)	4.079 (5 %)	4.897 (7 %)	4.777 (7 %)	539 (+13 %)
<b>gesamt</b>	78.086 100%	76.400 100%	74.650 100%	72.700 100%	-5.386 (-7 %)

Quelle: Prognoseberechnung F+B

© F+B GmbH 2012

Im Einzelnen zeigen sich folgende Trends:

- Die Zahl der Jungerwachsenen bzw. Haushaltsgründer (im Alter zwischen 18 bis 30 Jahren), die aus dem Elternhaus ausziehen und erstmals eigenen Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt nachfragen, wird zurückgehen. Hiervon wird insbesondere die Nachfrage nach eher kostengünstigen „Starterwohnungen“ im Mehrfamilienhausbestand betroffen sein.
- Ebenfalls rückläufig ist die Gruppe der „Familiengründer“ im Alter von ca. 30 bis 45 Jahre, die häufig familiengerechten Wohnraum nachfragen („Nestbau“). Diese Gruppe setzt sich derzeit noch aus den stark besetzten Altersjahren der 1960er-Jahre zusammen. Im kommenden Jahrzehnt wird diese Nachfragergruppe durch die deutlich geringer besetzten Jahrgänge „nach dem Pillenknick“ geprägt werden.
- Im Großen und Ganzen bleibt die Gruppe der „Konsolidierten“ und Senioren im Alter von ca. 45 bis 80 Jahre stabil. Die stark besetzten Jahrgänge der 1960er-Jahre wachsen nun in diese Nachfragergruppe hinein. Die Umzugswahrscheinlichkeit dieser Gruppe ist deutlich geringer als die der jüngeren Gruppen, soweit möglich wird in der Wohnung und dem Haus verblieben. Durch den Auszug der Kinder oder den Tod des Partners verkleinert sich hier aber sukzessive die Haushaltgröße.
- Der Anteil an Personen im Alter ab 80 Jahre („Hochbetagte“) und damit der Bedarf an Betreuung, Unterstützung und Barrierefreiheit in Wohnung und Wohnumfeld sowie an Pflege wird in Neumünster deutlich zunehmen.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung erhöht sich in den kommenden Jahren erwartungsgemäß: Ende des Jahres 2010 lag das rechnerische Durchschnittsalter der Neumünsteraner noch bei 43,5 Jahre. Bis zum Ende des Vorausschätzungszeitraums im Jahr 2025 wird es in der Trendvariante der Vorausschätzung in Neumünster auf 44,9 Jahre ansteigen.

### 3.2 Haushaltsprognose bis 2025

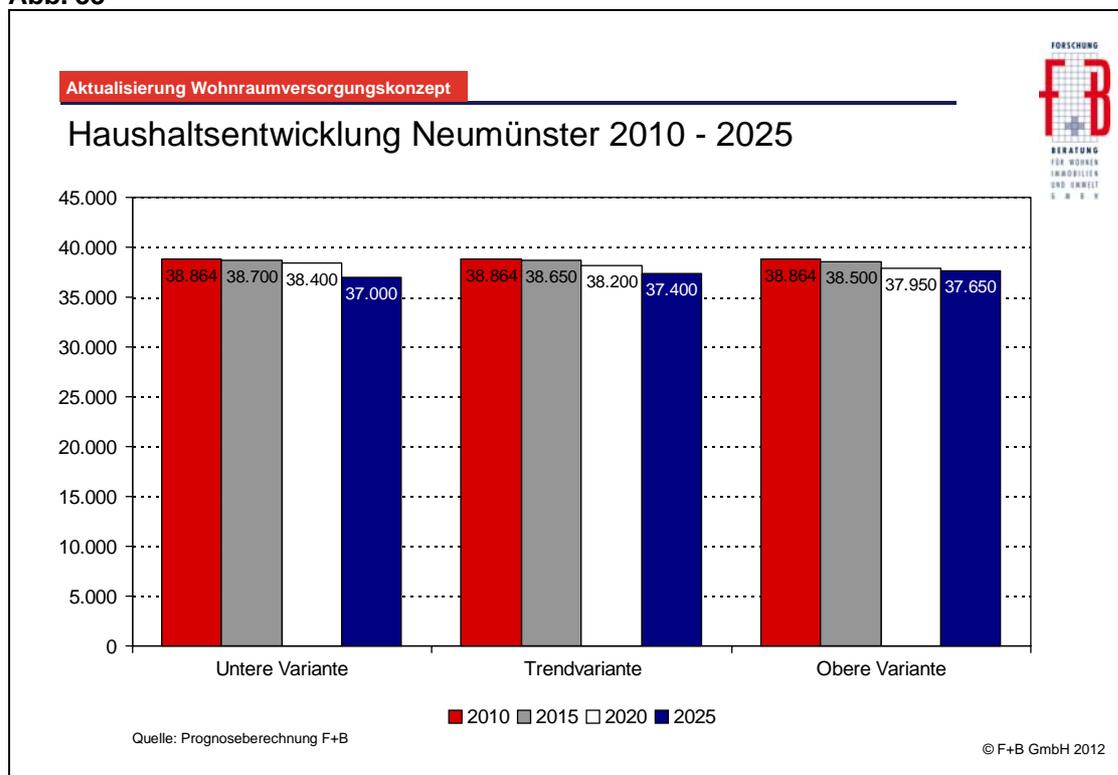
Auf der Grundlage der Vorausschätzung der Bevölkerung kann die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2025 prognostiziert werden. Für die Prognose erfolgt auf Basis sogenannter Haushaltsmitgliederquoten, welche das alters- und geschlechtsspezifische Haushaltsbildungsverhalten abbilden. Der Haushaltsverkleinerungsprozess wurde in der Prognose abgeschätzt berücksichtigt. Auf Basis der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung ergab sich in Neumünster im Jahr 2010 eine Nachfrage von rund 38.860 Haushalten.

Aufgrund der demografischen Veränderungen und des Rückgangs der Bevölkerung sinkt in der *Trendvariante* die wohnungsnachfragerrelevante Zahl der Haushalte von 2010 bis 2025 um rund 4 % bzw. rund 37.400 Haushalte in Neumünster (vgl. Abb. 33)

In der *oberen Variante* der „Bevölkerungsentwicklung“ geht die Zahl der Haushalte in Neumünster, aufgrund des geringeren Bevölkerungsrückgangs im gleichen Zeitraum, nur um rund 1.200 Haushalte bzw. um 3 % zurück und beträgt im Jahr 2025 damit 37.700 Haushalte.

In der *unteren Variante* sinkt die Zahl der Haushalte im Prognosezeitraum mit rund 5 % bzw. 1.850 Haushalten deutlicher und beträgt im Jahr 2025 nur noch 3.650 Haushalte. Wegen der erhöhten Fortzüge aufgrund negativer Arbeitsmarkteffekte kommt es zu einer negativeren Entwicklung der Haushalte.

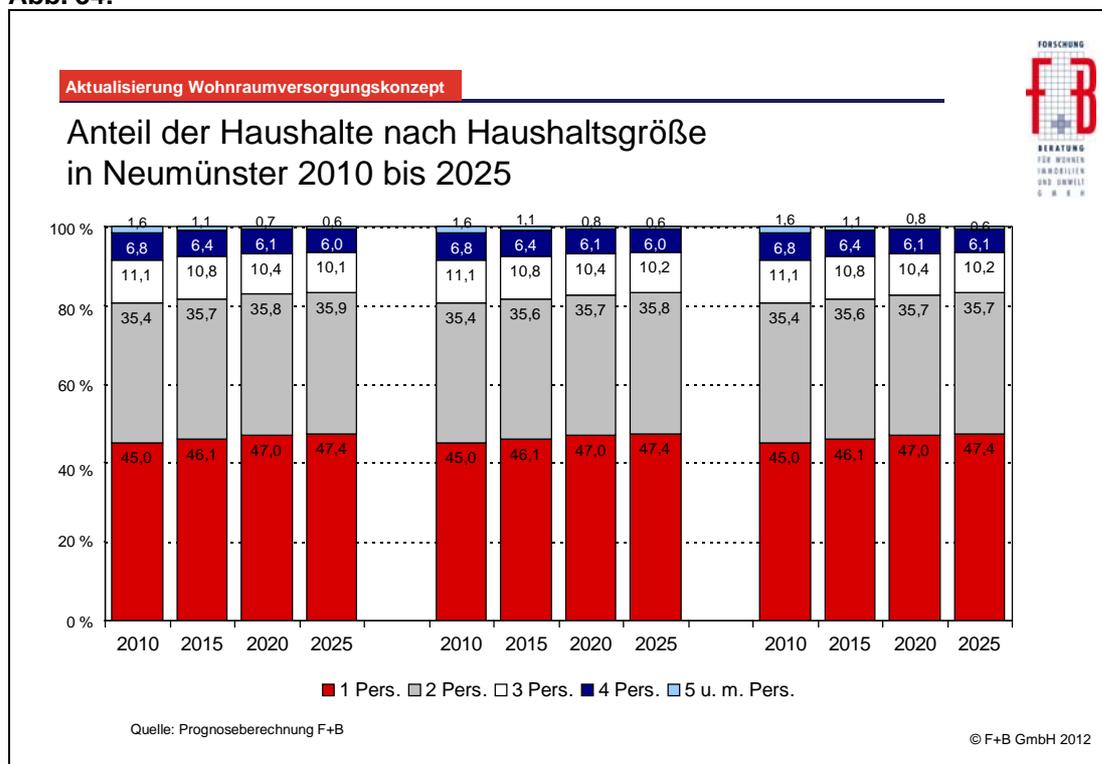
Abb. 33



Insgesamt ist die Veränderung der Haushaltszahl geringer als die der Bevölkerungszahl, da die beschriebenen Effekte zu einer Verringerung der Haushaltsgröße führen. Wie schon bei der Bevölkerungsentwicklung, gibt es auch bei der Entwicklung der Privathaushalte, neben der Veränderung der absoluten Zahl, auch strukturelle Veränderungen.

Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird in der *Trendvariante* bis zum Jahr 2025 in Neumünster leicht ansteigen (Zunahme um 230 Haushalte bzw. 1,3 %). Betrachtet man die Ein- und Zweipersonenhaushalte zusammen, so kann in Neumünster ein Rückgang dieser Haushalte im Prognosezeitraum um rund 150 Haushalte bzw. um 0,5 % gerechnet werden (vgl. Abb. 34). Dies ist deutlich „positiver“ als die Entwicklung der Gesamtzahl der Haushalte (-3,8 %). Auf der anderen Seite kommt es zu einer starken Abnahme der Zahl der Dreipersonenhaushalte um 12 % und der Zahl der Vierpersonenhaushalte um 14 %. Die Zahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen zeigt relativ gesehen die negativste Entwicklung, es wird mit einem Rückgang von rund 64 % (rund 410 Haushalten) gerechnet (vgl. Tab. 8).

Abb. 34:



Auch in der *oberen Variante* ergeben sich Verschiebungen in der Haushaltsstruktur. Im Gegensatz zur Entwicklung in der Trendvariante kommt es bei der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Neumünster zu einem leichten Anstieg bis 2025 um 40 Haushalte oder 0,1 %. Dabei ist nur bei den Einpersonenhaushalten mit einem Anstieg um rund 350 Haushalte zu rechnen. Die höchsten Rückgänge ergeben sich auch in der oberen Variante bei den Drei- und Vierpersonenhaushalten. Relativ sinkt der Anteil der Fünfpersonenhaushalte um 62 % (Rückgang von rund 400 Haushalten) am stärksten, absolut kann der stärkste Rückgang bei den Vierpersonenhaushalten mit 160 Haushalten beobachtet werden.

In der *unteren Variante* bleibt die Zahl der Einpersonenhaushalte in Neumünster bis 2025 nahezu konstant während die Zahl der Zweipersonenhaushalte deutlich abnimmt. Insgesamt nimmt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte um rund 450 Haushalte (-1,4 %) ab. Wie auch bei den anderen beiden Varianten sind die Rückgänge der Drei- und Vierpersonenhaushalte absolut betrachtet mit einer Abnahme von rund 590 und 410 Haushalten am höchsten. Betrachtet man die Entwicklung der *unteren Variante* für die Haushalte mit fünf und mehr Personen bis 2025 ist ein Rückgang der Haushalte um über 65 % zu verzeichnen.

Durch die demografische Veränderung und die strukturellen Verschiebungen kommt es zu einer weiteren Verringerung der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt. Im Jahr 2010 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Neumünster rechnerisch noch bei 2,01 Personen je Haushalt.

In der *Trendvariante* verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2025 in der Vorausschätzung leicht auf 1,94 Personen je Haushalt. In der *oberen Variante* kommt es zu einer geringeren durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 1,95 Personen je Haushalt, da durch die geringeren Fortzüge von Familien der Trend zu kleineren Haushalten etwas gebremst wird. In der *unteren Variante* sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße, wie in der Trendvariante, auf 1,94 Personen je Haushalt, da ein erhöhter Fortzug von Familien – in der Regel Haushalte mit mehreren Personen – angenommen wird.

**Tab. 8: Anzahl und Anteile der Haushaltsgrößengruppe Neumünster - Trendvariante**

Haushaltsgröße	Anzahl der Haushalt i.d. Haushaltsgruppe absolut und Anteil in %				Zuwachs/Rückgang der Haushaltsgruppe 2010 bis 2025 absolut und in %
	2010	2015	2020	2025	
<b>1 Person</b>	17.497 (45 %)	17.810 (46 %)	17.953 (47 %)	17.723 (47 %)	226 (1 %)
<b>2 Personen</b>	13.764 (35 %)	13.778 (36 %)	13.648 (36 %)	13.391 (36 %)	-373 (-3 %)
<b>3 Personen</b>	4.330 (11 %)	4.160 (11 %)	3.972 (10 %)	3.802 (10 %)	-528 (-12 %)
<b>4 Personen</b>	2.633 (7 %)	2.467 (6 %)	2.339 (6 %)	2.255 (6 %)	-378 (-14 %)
<b>5 und mehr Personen</b>	639 (2 %)	436 (1 %)	288 (1 %)	229 (1 %)	-410 (-64 %)
<b>gesamt</b>	38.864 (100 %)	38.650 (100 %)	38.200 (100 %)	37.400 (100 %)	-1.464 (-4 %)

© F+B GmbH 2012

### 3.3 Vergleich der vorhandenen Bevölkerungsprognosen

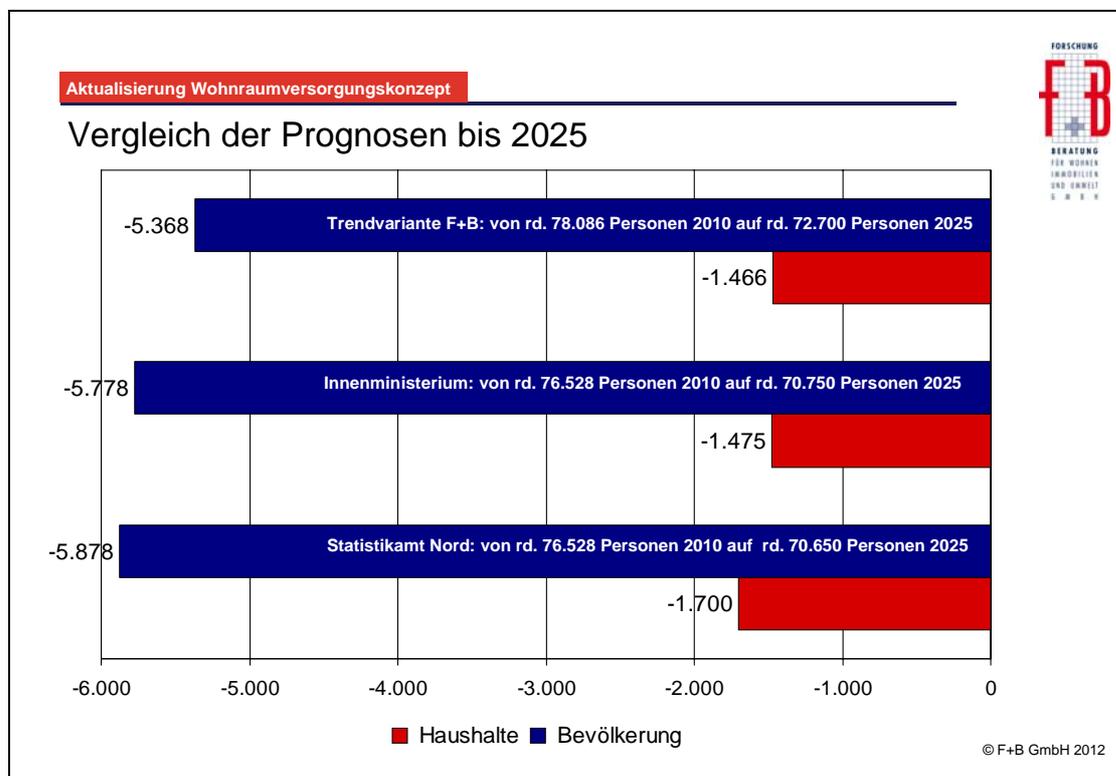
Für die Stadt Neumünster liegt jeweils vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein und vom Innenministerium eine Bevölkerungsvorausschätzung vor. Bei der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Amtes handelt es sich um die regionalisierte 12. koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung. Das Basisjahr der Bevölkerungsvorausschätzung ist das Jahr 2009. Die Vorausschätzung des Innenministeriums beruht auf der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 mit der Basis 2009. Bei beiden Prognosen fand eine Hochrechnung der Bevölkerungszahlen für das Jahr 2010 statt, um eine Vergleichbarkeit zur F+B Prognoseberechnung herstellen zu können.

Zwischen der Trendvariante von F+B und den Varianten des Innenministeriums und des Statistikamts Nord ergibt sich für die Anfangsbevölkerung 2010 eine Abweichung von rund 1.500 Bewohnern, die die Prognosen des Innenministeriums und des Statistikamts Nord weniger ausweisen. In der Trendvariante von F+B wurde im Gegensatz zu den anderen Prognosen neben den Nebenwohnsitzen auch die Bevölkerung in Heimen und Untermieter berücksichtigt.

Der Bevölkerungsverlust in der F+B Trendvariante beträgt bis 2025 rund 5.370 Personen bzw. 6,9 % und ist im Vergleich zu den anderen beiden Prognosen deutlich geringer. Das Innenministerium und das Statistikamt Nord gehen in ihren Prognosen

von einem höheren Rückgang der Bevölkerungszahlen von rund 5.780 Personen bzw. 7,7 % und rund 5.880 Personen bzw. 7,6 % aus.

**Abb. 35:**



Auf der Basis der überarbeiteten Bevölkerungsprognose für die Stadt Neumünster wurde von F+B die Zahl der Haushalte berechnet. Insgesamt verringert sich die Zahl der Haushalte in der Trendvariante bis 2025 von 38.860 Haushalten in 2010 um 3,8 % (rd. 1.480 Haushalte). Im Vergleich zu der Prognose des Statistikamts Nord, bei der die Zahl der Haushalte um 4,3 % sinkt, ist der Rückgang der Trendvariante von F+B relativ gering. Der schwächere Rückgang ergibt sich aus einer zunehmenden Singularisierung der Haushalte. F+B geht davon aus, dass immer mehr Personen lange Zeit allein leben, bevor sie eine Lebensgemeinschaft gründen. Auch die steigende Lebenserwartung und der damit wachsende Anteil der Senioren führt zu einer Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei. Daneben wirkt sich der Anstieg der Scheidungsraten auf die Verkleinerung der Haushalte aus. Insgesamt verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Neumünster in der F+B Trendvariante von 2,01 auf 1,94 Personen je Haushalt im Jahr 2025. Das Statistikamt Nord und das Innenministerium gehen von einer Verringerung der Haushaltsgröße von 1,94 auf 1,86 und von 1,93 auf 1,87 im Jahr 2025 aus.

### 3.4 Entwicklung des Wohnungsbestands bis 2025

Mit den zuvor dargestellten Prognosekomponenten „Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung“ sowie auf der Grundlage von Annahmen zu weiteren Prognoseparametern kann eine Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage durchgeführt werden.

Folgende Annahmen liegen zugrunde:

- Wohnungsmärkte weisen in der Regel einen sogenannten Wohnungsabgang auf, da ein geringer Anteil an Wohnungen und Häusern regelmäßig vom Markt „verschwindet“. Hieraus ergibt sich ein sogenannter Ersatzbedarf an Wohnraum. Gründe für den Wohnungsabgang sind vor allem Wohnungsabriss/Rückbau (z. B. weil eine Investition in die Immobilie nicht mehr wirtschaftlich ist oder mit einem Neubau das Grundstück besser ausgenutzt werden kann), zum Teil aber auch Wohnungsbestandsentwicklungen (kleine Wohnungen werden zusammengelegt) oder Zweckentfremdungen von Wohnraum (z. B. Büro- oder Praxisnutzungen). In der Vorausschätzung für Neumünster wurde auf der Grundlage der Entwicklung in der Vergangenheit ein jährlicher Abgang an Wohneinheiten von 0,12 % des Wohnungsbestands in Ein- und Zweifamilienhäusern und von 0,35 % des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern angesetzt. Hieraus ergibt sich für Neumünster bis zum Jahr 2025 ein Rückgang des Wohnraumangebots von um 690 Wohneinheiten.
- Aufgrund des derzeit bestehenden Angebotsüberhangs auf dem Wohnungsmarkt wird kein besonderer Nachholbedarf im Sinne eines umfangreicheren unbefriedigten Wohnungsbedarfs durch einzelne Nachfragergruppen angesetzt, auch wenn aus den Befragungen der Marktanbieter von einem Fehlen von kleinen Wohnungen gesprochen wird.

#### **Wohnungsbestand in Neumünster 2025 bei 39.810 Wohnungen**

Unter der Berücksichtigung der von F+B einbezogenen Annahmen ergibt sich in Neumünster im Jahr 2025 ein Wohnungsbestand von 39.810 Wohnungen. Damit sinkt der Wohnungsbestand durch Abgang um 1.576 Wohnungen. Betrachtet man die Entwicklung differenziert nach den Teilmärkten, so sinkt der Wohnungsbestand im Mehrfamilienhaussektor um 1.312 Wohnungen auf 23.230 Wohnungen im Jahr 2025 und der Einfamilienhaussektor um 264 Wohnungen auf 16.580 Wohnungen. Bei den Mietwohnungen kommt es bis 2025 sogar zu einem Rückgang von 2.181 Wohnungen auf 23.080 Wohnungen, während durch Wohneigentumsbildung die Zahl der Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum um 605 Wohnungen ansteigt und somit ein „positiver“ Abgang errechnet wurde.

#### **Geschätzter Wohnungsneubau bis 2025 in Neumünster deutlich geringer**

Der Wohnungsneubautrend wird sich nach der Vorausberechnung von F+B nicht so stark fortsetzen wie in der Vergangenheit. In den letzten zehn Jahren wurden insgesamt rund 1.740 Wohnungen in Neumünster gebaut, davon 1.110 als Ein- und Zweifamilienhäuser (pro Jahr 101 Wohnungen) und rund 630 als Mehrfamilienhäuser (pro Jahr 57 Wohnungen). Der Wohnungsneubau wird von F+B bis zum Jahr 2025 auf

insgesamt 850 Wohneinheiten, davon 310 im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 540 im Mehrfamilienhaussegment, geschätzt. Dies bedeutet eine jährliche Fertigstellungsrate von lediglich rund 60 Wohneinheiten im Vergleich zu 160 Wohneinheiten in der Vergangenheit.

### **3.5 Wohnungsmarktbilanz 2025**

Zur Berechnung der auf dem Wohnungsmarkt aktiven Nachfrage wird von der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte ausgegangen. Abgezogen wurden jene Haushalte, die ihren Wohnraumbedarf nicht über das so genannte „Normalwohnungsangebot“, sondern über Gemeinschaftsunterkünfte decken oder aber bei anderen Haushalten (zumeist Angehörigen) im Normalwohnungsbestand mitwohnen. Hierzu gehören zum einen die Haushalte in Senioren- bzw. Pflegeheimen, die in der Asylbewerberunterkunft lebenden Haushalte sowie andere Gruppen, wie beispielsweise die bei ihren Kindern wohnenden älteren Menschen. Diese Haushalte wurden zur Ermittlung der Wohnraumnachfrage nicht berücksichtigt, da sie hier nicht zur relevanten Gruppe der „Normalwohnungsnachfrager“ gehören.

Durch Umzüge oder Modernisierungen u. ä. steht ein kleiner Teil an Wohnungen dem Markt jeweils nicht zur Verfügung. Damit Wohnungsmärkte funktionieren, muss die Zahl der Wohneinheiten daher leicht höher sein, als die Anzahl der zu versorgenden bzw. nachfragenden Haushalte. Es wird daher eine notwendige Fluktuations- bzw. Wohnungsbestandsreserve von 3 % der Haushalte angesetzt.

#### **Rückgang des Wohnungsbedarfs zum Jahr 2025 um rund 4 %**

Für Neumünster ergibt sich in der Trendvariante der Vorausschätzung bis zum Jahr 2025 ein Rückgang der Normalwohnungen nachfragenden Haushalte von heute rund 38.900 Haushalten auf dann rund 37.400 Haushalte. Dies entspricht einem Rückgang der Wohnungsnachfrager von rund 4 %.

Geht man von den oben skizzierten Wohnungsabgangsraten aus, so verringert sich der heutige Wohnungsbestand in Neumünster (ohne Berücksichtigung von Neubauten) im Zeitraum bis 2025 um rund 1.600 Wohneinheiten auf dann rund 39.800 Wohnungen (vgl. Abb. 36). In der Bilanz verringert sich hierdurch der Wohnungsüberhang von heute rund 2.520 Wohnungen auf dann rund 2.420 Wohnungen im Jahr 2025 (vgl. Abb. 37). Berücksichtigt man zusätzlich eine Fluktuationsreserve von 3 % der wohnungsnachfragenden Haushalte für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, so verringert sich der Überhang insgesamt auf eine Größenordnung von aktuell rund 1.350 Wohnungen und geht bis 2025 auf rund 1.300 Wohnungen zurück.

Abb. 36:

FORSCHUNG  
**F+B**  
 BERATUNG  
 FÜR WOHNEN  
 IMMOBILIEN  
 UND UMWELT  
 G M B H

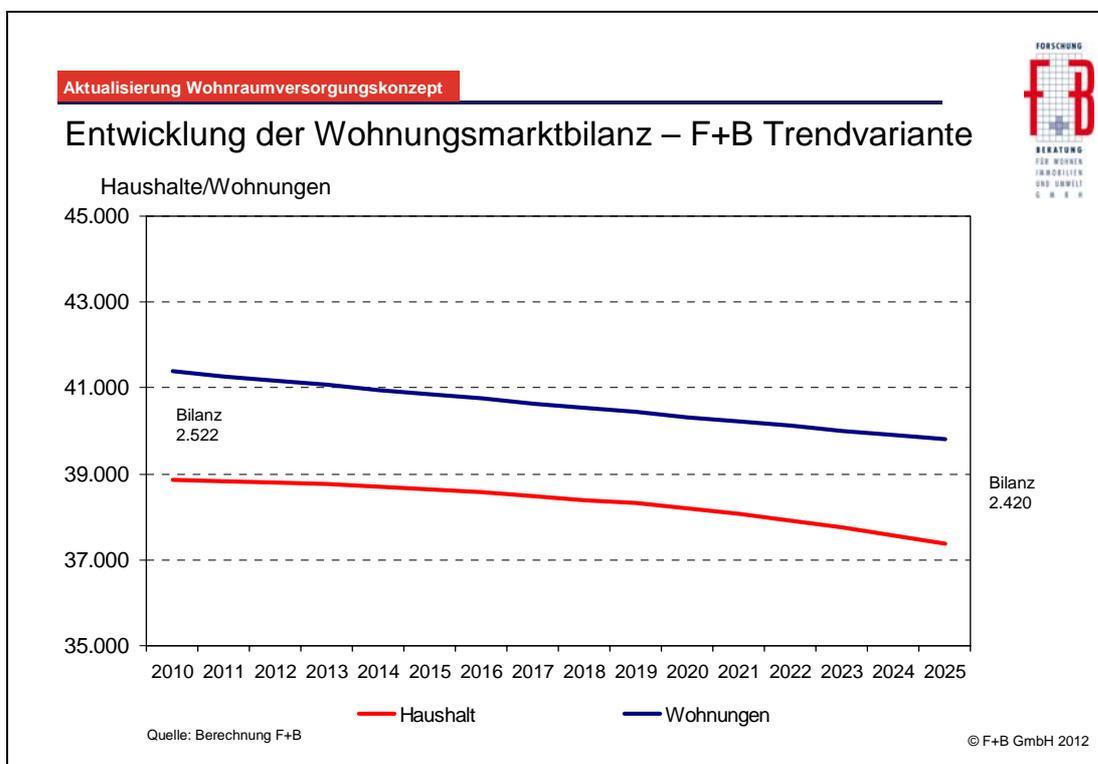
**Aktualisierung Wohnraumversorgungskonzept**

### Entwicklung der Wohnungsmarktbilanz

	Insgesamt	Teilmärkte			
		EZFH	MFH	Miete	Eigentum
<b>Wohnungsmarktsituation 2010</b>					
Haushalte	38.864	16.602	22.262	22.924	15.940
Wohnungen	41.386	16.844	24.542	25.261	16.125
Leerstand	2.522	242	2.280	2.337	185
3%-Fluktuationsreserve	1.166	498	668	688	478
marktbedingter Leerstand	1.356	-256	1.612	1.649	-293
<b>Wohnungsmarktentwicklung bis 2025</b>					
Nachfrageentwicklung	-1.474	-292	-1.182	-2.094	620
Wohnungsabgang	-1.576	-264	-1.312	-2.181	605
<b>Wohnungsmarktsituation 2025 - Trendvariante</b>					
Haushalte	37.390	16.310	21.080	20.830	16.560
Wohnungen	39.810	16.580	23.230	23.080	16.730
Leerstand	2.420	270	2.150	2.250	170
3%-Fluktuationsreserve	1.122	489	633	625	497
marktbedingter Leerstand	1.298	-219	1.517	1.625	-327
geschätzter Wohnungsneubau bis 2025	850	310	540		
geschätzter Wohnungsneubau pro Jahr	57	21	36		
Wohnungsneubau 2000 - 2010	1.739	1.110	629		
Wohnungsneubau pro Jahr 2000 - 2010	158	101	57		

© F+B GmbH 2012

Abb. 37:



### Spanne der Bilanz des Wohnungsüberhangs 2025 zwischen 1.700 und 1.000 Wohnungen

Je nach Variante der Vorausschätzung ergibt sich für Neumünster bis zum Jahr 2025 für die obere und untere Variante der Vorausschätzung ein bilanzieller Korridor des rechnerischen Wohnungsüberhangs von rund 2.800 Wohnungen in der *unteren Variante* der Vorausschätzung und rund 2.150 Wohnungen in der *oberen Variante* (vgl. Tab. 9). Bei Berücksichtigung der Fluktuationsreserve von 3 % der Haushalte verringert dieser Wohnungsüberhang sich in der unteren Variante auf 1.700 Wohnungen und in der oberen Variante auf 1.000 Wohnungen

Tab. 9:

Komponenten der Prognose	Prognosevariante		
	Untere Variante	Trend-variante	Obere Variante
Wohnungsnachfragende Haushalte insgesamt	37.000	37.400	37.650
Angebot: Wohnungsbestand insgesamt in Wohneinheiten (inkl. Abgang, ohne Neubau)	39.800	39.800	39.800
Bilanz (+=Überhang/ -=Bedarf); exkl. 3 % Fluktuationsreserve	2.800	2.420	2.150
Bilanz (+=Überhang/ -=Bedarf); inkl. 3 % Fluktuationsreserve	1.700	1.300	1.000

© F+B GmbH 2012

### 3.6 Sektorale Differenzierung der Wohnungsmärkte 2025

#### Geringer Nachfrageüberhang an Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2025

Bei den Ergebnissen der Vorausberechnung ergeben sich unterschiedliche Entwicklungen in den Teilmärkten der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser. Während es im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser in Neumünster einen deutlichen Überhang des Angebots über die Nachfrage (Leerstand ohne Fluktuationsreserve) gibt, der sich im Zeitraum der Vorausschätzung aufgrund von Wohnungsabgängen nur leicht von rund 2.300 Wohnungen auf rund 2.150 Wohnungen im Jahr 2025 verringert, zeigt sich in der Vorausberechnung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2025 ein geringer Angebotsüberhang in der Größenordnung von rund 270 Wohneinheiten (vgl. Abb. 36). Setzt man allerdings eine Fluktuationsreserve von 3 % an, kann bis 2025 von einem Nachfrageüberhang von rund 200 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussektor gesprochen werden.

### **Eigentumswohnungsmarkt weiterhin verstärkt nachgefragt**

In den Teilmärkten des Miet- und Eigentumswohnungsmarktes zeichnen sich ähnliche Entwicklungen im Prognosezeitraum ab. In beiden Segmenten werden sich die Überhänge verringern. Aufgrund von Wohnungsabgängen wird sich der Überhang von Mietwohnungen von 2.350 auf 2.250 Wohnungen verringern. Unter der Annahme einer Fluktuationsreserve von 3 % besteht für das Jahr 2025 im Mietwohnungssektor ein Wohnungsüberhang von rund 1.600 Wohnungen.

Im Eigentumssektor ist der Angebotsüberhang deutlich geringer mit 185 Wohnungen im Jahr 2010 und 170 Wohnungen im Jahr 2025. Bringt man eine Fluktuationsreserve von 3 % zum Ansatz, besteht im Jahr 2025 sogar ein rechnerischer Nachfrageüberhang von rund 330 Haushalten und somit ein Zusatzbedarf an Wohneigentum.

## 4 Handlungsfelder des Wohnraumversorgungskonzepts

Die Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts von 2006, insbesondere die von F+B berechnete Wohnungsmarktprognose macht deutlich, dass aufgrund der aktuellen und absehbaren zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Neumünster erhebliche Handlungsbedarfe für Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft in Neumünster bestehen. Zwar konnte ein Teil des 2006 festgestellten Wohnungsleerstands abgebaut werden, jedoch besteht in Neumünster nach wie vor ein erheblicher Angebotsüberhang an Wohnungen, die in ihrer jetzigen Qualität und Struktur heute und auch zukünftig nicht mehr vermietbar sind. Daher wird es weiterhin notwendig sein, das Wohnungsangebot qualitativ und auch quantitativ an die zukünftige Nachfrage anzupassen und neben dem Arbeitsstandort Neumünster vor allem auch den Wohnstandort Neumünster zu stärken.

### Leitziele des Wohnraumversorgungskonzepts

Bei der Entwicklung der Wohnungsbestände in Neumünster sollten folgende Leitziele verfolgt werden:

- Konsolidierung des Wohnungsmarkts durch eine Anpassung des Bestands an die heutige und zukünftige Wohnungsnachfrage
- Aufwertung des Wohnstandorts Neumünster durch die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in den einzelnen Stadtquartieren
- Verbesserung des Images der Stadt Neumünster als Wohnstandort

Nachfolgend werden die, sich aus den Leitzielen ergebenden Handlungsbedarfe in Neumünster differenziert nach Handlungsfeldern dargestellt. Gemäß des Umfangs der Beauftragung zur Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts von 2006 hat F+B lediglich die folgenden **thematischen Handlungsfelder** untersucht und aktualisiert:

- Stadtumbau
- Neubau
- Bestandsanpassung

Räumliche Handlungsfelder wurden im Rahmen der Aktualisierung lediglich für den Stadtteil West erarbeitet. Die entsprechenden Handlungsempfehlungen sind zusammen mit den kleinräumigen Untersuchungsergebnissen in einem gesonderten Endbericht dokumentiert.

### Wohnstandortstärkung als Gemeinschaftsaufgabe

Während die Konsolidierung des Wohnungsmarkts durch Bestandsanpassung eine Aufgabe ist, die weitgehend bei der Wohnungswirtschaft sowie auf Behördenseite in der Stadtplanung angesiedelt ist, erfordert die Aufwertung und Imageverbesserung des Wohnstandorts Neumünsters einen ganzheitlichen Ansatz. Hier ist eine enge Kooperation zwischen Politik, Verwaltung und Wirtschaft vonnöten. Die im Wohnraum-

versorgungskonzept ausgesprochenen Handlungsempfehlungen richten sich vorrangig an die Stadtplanung und die Wohnungswirtschaft. Sie können daher nur einen Teilbeitrag zur Erreichung der oben genannten Leitziele darstellen.

Vorraussetzung für die Konsolidierung des Wohnungsmarkts ist die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung. Da Neumünster aufgrund der weiterhin absehbaren negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch den Sterbeüberschuss dauerhaft und ansteigend Bevölkerung verlieren wird, ist es für eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl notwendig, diesen Verlust durch Zuwanderung auszugleichen. Die Bereitstellung attraktiver Wohnungsangebote mit einem ansprechenden Wohnumfeld, um Bevölkerung in der Stadt zu halten, reicht allein nicht aus. Vielmehr sind Wirtschaft und Politik gefordert, den Wirtschaftsstandort Neumünster weiter zu stärken und damit neue Arbeitsplätze zu schaffen. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen, dass sich die Wirtschaftsentwicklung weitgehend konsolidiert hat. Nun gilt es sicherzustellen, dass dieser positive Kurs beibehalten werden kann.

Gleichzeitig gilt es, eine attraktive Wohn- und Lebensqualität in der Stadt sicherzustellen. Hierzu ist nicht nur ein quantitativ und qualitativ auf die Bedürfnisse der Nachfrager abgestimmtes Wohnungsangebot wichtig. Auch das infrastrukturelle, kulturelle und soziale Angebot muss so attraktiv sein, dass Neumünster von seinen jetzigen Einwohnern sowie potenziellen Zuzüglern als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen wird.

Neben den nachfolgend in den thematischen Handlungsfeldern ausgesprochenen Handlungsempfehlungen sind daher die folgenden **Handlungsnotwendigkeiten** zu nennen:

- Sicherung bestehender Arbeitsplätze und Ansiedlung neuer Firmen durch eine aktive Wirtschaftsförderung und Wirtschaftspolitik
- Stärkung und Ausbau der Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort für Bürger aus Neumünster und der Region
- Optimierung des Stadtbilds, insbesondere des Erscheinungsbilds entlang des Rings und der Ein-/Ausfallstraßen sowie in der Innenstadt
- Sicherung der Nahversorgung sowie der sozialen Infrastruktur in den peripheren Stadtteilen
- Sicherung und Schaffung von Freizeitangeboten für Neumünsteraner
- Schaffung wohnungsnaher Grün- und Erholungsflächen auch in dichter besiedelten Bereichen der inneren Stadt
- Kontinuierliches Monitoring der einzelnen Stadtteile und Quartiere in Neumünsters (Wohnungsmarkt- und Sozialmonitor), um eventuellen negativen Entwicklungen frühzeitig vorzubeugen bzw. auf solche mit Maßnahmen zu reagieren und somit die Entstehung von Quartieren mit einem ausstrahlenden Negativeimage zu vermeiden

Neumünster verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2006. Die Stärkung der Wohn- und Lebensqualität ist eines der im ISEK definierten Leitziele. Der Erfolg der im Wohnraumversorgungskonzept dargestellten Handlungsansätze setzt voraus, dass die im ISEK definierten Leitlinien der Stadtentwicklung in die Entscheidungen von Politik und Verwaltung einfließen.

### **Enge Zusammenarbeit mit der lokalen Wohnungswirtschaft notwendig**

Die erfolgreiche Konsolidierung des Wohnungsmarkts in Neumünster kann nur in enger Kooperation mit der Wohnungswirtschaft gelingen. Mit der Erarbeitung des ersten Wohnraumversorgungskonzepts wurde bereits eine intensive Zusammenarbeit begründet – nicht zuletzt durch die Einrichtung des begleitenden Arbeitskreises sowie den umfassenden Datenaustausch für die Basisanalysen. Bei der Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts konnte an diese gute Zusammenarbeit angeknüpft werden. Erneut stellten die großen Unternehmen ihre Bestandsdaten bereit und brachten sich in bislang zwei Sitzungen auch inhaltlich ein.

F+B empfiehlt, erneut einen runden Tisch Wohnungswirtschaft einzurichten, in dem die Handlungsansätze des Wohnraumversorgungskonzepts regelmäßig besprochen und entsprechende konkrete Projektideen unter externer Moderation diskutiert werden. Während der Laufzeit des Projektmanagements für den Stadtteil West kann der dortige Arbeitskreis Wohnen sicherlich lediglich einen Teil dieser Aufgaben übernehmen. Zwar sind dort die drei größten Wohnungsunternehmen der Stadt vertreten. Allerdings konzentriert sich der Arbeitskreis auf die Belange des Stadtteils West. Zudem sitzt aufgrund nicht vorhandener Bestände im Stadtteil West die Gruppe der sog. Neuen Eigentümer nicht mit am Tisch. Die Bestände der Deutsche Annington und der GAGFAH sind jedoch nicht unerheblich für die Entwicklung einzelner Quartiere Neumünsters. Eine Einbindung dieser Unternehmen wäre daher empfehlenswert.

#### **4.1 Handlungsfeld „Stadtumbau“**

Zur Konsolidierung des Wohnungsmarkts in Neumünster ist nach wie vor eine Reduzierung des Wohnungsbestands unumgänglich. Nur so kann das Mietniveau zukünftig auf einer Höhe gehalten werden, bei der sich Investitionen in den Bestand noch rechnen und die Wirtschaftlichkeit der Bestände gewährleistet ist. Zudem gilt es zu vermeiden, dass der erhöhte Leerstand in bestimmten Quartieren und Stadtteilen zu einem Bild der Verwahrlosung beiträgt und somit die Attraktivität der betroffenen Quartiere sowie die des Wohnstandorts Neumünsters insgesamt beeinträchtigt.

In der Leerstandsanalyse zum Dezember 2011 hat F+B einen Wohnungsleerstand von rund 2.500 Wohnungen festgestellt. Abzüglich einer Fluktuationsreserve ergab die Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2010 einen marktbedingten Wohnungsleerstand von 1.360 Wohnungen. Der von F+B in der Wohnungsmarktprognose errechnete Angebotsüberhang beträgt im Jahr 2025 in der Basisvariante 1.300 Wohnungen bezogen auf alle Wohnungstypen unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 %. Bezogen auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt der absehbare

Überhang im Jahr 2025 sogar 1.500 Wohnungen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt F+B in der Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts den Rückbau von rund 1.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2025.

Der Rückbau sollte in Form von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern erfolgen. Schwerpunktmäßig sollte es sich dabei um Wohnungen mittlerer Größe handeln. Vor allem Dreizimmerwohnungen mit einer überdurchschnittlichen Wohnfläche (zwischen 70 und 80 m<sup>2</sup>) lassen sich bereits heute schlecht vermieten. Das Angebot an Dreizimmerwohnungen in Neumünster übertrifft derzeit und zukünftig bei weitem die Nachfrage.

Ein Rückbau von kleinen, kostengünstigen Wohnungen sollte weitgehend vermieden werden. In diesem Segment besteht bereits ein Nachfrageüberhang, der sich insbesondere durch Einpersonenhaushalte ergibt, die entsprechend der Hartz IV-Gesetzgebung gezwungen sind, sich mit kostengünstigen Wohnungen mit maximal 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu versorgen. Ist ein Rückbau solcher kleinen, kostengünstigen Wohnungen aus wirtschaftlicher, städtebaulicher oder quartierspolitischer Sicht notwendig und sinnvoll, sollte ein entsprechendes Ersatzangebot geschaffen werden, beispielsweise in Rückgriff auf die für die Stadt Neumünster abrufbaren Fördergelder im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung.

Der notwendige Stadtumbau stellt die Stadt Neumünster vor besondere Herausforderungen. Im Gegensatz zu vielen anderen Stadtumbaustädten in Ost- und Westdeutschland weist Neumünster keine peripher gelegenen, geschlossenen Großsiedlungsbestände auf, die durch einen erhöhten Leerstand geprägt sind und sich für einen flächenhaften Rückbau eignen würden. Die von Leerstand überdurchschnittlich betroffenen Bestände in Neumünster liegen primär in den verdichteten innerstädtischen Lagen, vor allem im Bereich des Stadtrings. Von Leerstand betroffen sind vor allem die vor 1960 errichteten Bestände, in denen bislang keine umfassenden Modernisierungsmaßnahmen erfolgten, sowie Bestände, die an größeren, durch Verkehrslärm belasteten Straßen liegen. Vor diesem Hintergrund lassen sich großflächige Rückbaumaßnahmen in Neumünster nicht durchführen, ohne gewachsene städtebauliche Strukturen aufzulösen und das Stadtbild erheblich zu verändern.

Aus diesem Grund müssen Rückbaumaßnahmen der Unternehmen in enger Abstimmung mit der Stadtplanung in Neumünster erfolgen. Wichtig ist, für einzelne Quartiere bzw. Stadtteile ganzheitliche Modernisierungs- und Rückbaukonzepte zu entwickeln, in denen sowohl die Belange der Stadtentwicklung und des Stadtbilds als auch die wirtschaftlichen Belange der einzelnen Eigentümer berücksichtigt werden. Mit den durch Abriss freigewordenen Flächen sollte durch eine sinnvolle Umnutzung zu einer Aufwertung der Quartiere beigetragen werden.

Mit den aktuell rund 700 leeren Wohnungen im Sozialraum West bzw. 660 leeren Wohnungen im Fördergebiet des Stadtteils West stellt Neumünster West weiterhin einen räumlichen Schwerpunkt für den Stadtumbau dar. Im Städtebaulichen Rahmenplan für den Stadtteil West wurden entsprechende Modernisierungsbereiche mit

dem Schwerpunkt Wohnungsrückbau bereits räumlich fixiert. Hierbei handelt es sich um den Bereich Steinkamp/Helmuth-Kock-Straße, in dem bereits vor Jahren erste Rückbauten erfolgten und zahlreiche Wohnen bereits langfristig leer stehen. Ohne größere Investitionen lässt sich dieser Bestand nicht unmittelbar vermieten. F+B empfiehlt einen Rückbau von rund 400 Wohnungen bis 2025 im Fördergebiet West, darunter einen großflächigen Rückbau im Bereich Steinkamp/Helmuth-Kock-Straße und Hansaring. Dabei gilt es sowohl städtebauliche Belange als auch Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Weitere punktuelle Rückbaumaßnahmen sollten in den folgenden, bereits seit längerem durch erhebliche Leerstände geprägten Bereichen angedacht werden:

- Bereich Ihlsahl/Rosenstraße (Eisenbahnersiedlung)
- Vicelinviertel
- Paul-Böhm-Str./Störstraße
- Noldestraße

Der Stadtumbau in Neumünster erfordert einen erheblichen finanziellen Aufwand, der nicht allein durch die Wohnungswirtschaft getragen werden kann. Durch die Ausweisung des Stadtteils West als Stadtumbaugebiet stehen bereits Fördergelder zur Verfügung, die allerdings lediglich in dem durch Gemeindebeschluss abgegrenzten Fördergebiet West eingesetzt werden dürfen. In der Stadt Neumünster, wo sich ein über die Stadt verteilter, punktueller Abriss von Gebäuden anbietet, stellt diese räumliche Regelung ein Problem dar, insbesondere dann, wenn nicht nur ein Unternehmen abreißen soll, sondern alle größeren Unternehmen einen Beitrag zum Stadtumbau leisten sollen. Hier gilt es, in enger Absprache mit dem Innenministerium in Schleswig-Holstein, der Stadt und den Wohnungsunternehmen individuelle Lösungen zu finden, bei denen Rückbauten außerhalb des Stadtumbaugebiets zwar nicht direkt gefördert werden, jedoch entsprechende ausgleichende Fördermaßnahmen innerhalb des Fördergebiets finanzielle Anreize für die Unternehmen setzen, sich gesamtstädtisch entsprechend zu engagieren.

Die Analyse der Leerstandsstruktur hat ergeben, dass Leerstände nicht nur in den Beständen der großen Wohnungsunternehmen vorliegen. Insbesondere in den innerstädtischen Bereichen finden sich auch zahlreiche Leerstände in Gebäuden von Einzeleigentümern. Hierbei handelt es sich vermutlich in einem hohen Maße um unmodernisierte Wohnungsbestände von Eigentümern, die aufgrund der aktuellen Marktsituation in Neumünster sowie fehlendem Eigenkapital und Wissen nicht ausreichend in ihren Bestand investiert haben. Hier ist die Stadt Neumünster gefordert, entsprechende Konzepte zu entwickeln, wie diese privaten Eigentümer vor dem Ziel der Modernisierung bzw. des punktuellen Rückbaus angesprochen und beraten werden können.

### **Zusammengefasste Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Stadtumbau“**

- Rückbau von rund 1.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2025
- Bevorzugter Rückbau von mittelgroßen Wohnungen, Vermeidung eines Abrisses von kleinen Wohnungen
- Punktueller Rückbau auf Basis abgestimmter Quartiers- bzw. Stadtumbaukonzepte, darunter insbesondere in den Stadtteilen West, Süd, Ost und Nordost
- Unterstützung der Wohnungswirtschaft bei Rückbaumaßnahmen u.a. durch die Förderung im Rahmen des Programms Stadtumbau-West
- Entwicklung von Konzepten zur Unterstützung privater Eigentümer in den Bereichen Modernisierung und Rückbau

### **4.2 Handlungsfeld „Neubau“**

Im Wohnraumversorgungskonzept von 2006 konnte in der Gegenüberstellung der zukünftigen Nachfrage von 2020 mit dem Angebot von 2004 im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser noch ein Nachfrageüberhang von rund 600 Wohneinheiten festgestellt werden. Dabei handelte es sich fast ausschließlich um einen Zusatzbedarf im Eigentumsbereich. Im Zeitraum von 2005 bis 2010 wurden in Neumünster rund 360 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt.

Die von F+B berechnete Wohnungsmarktprognose für das Jahr 2025 ergibt lediglich einen geringen Nachfrageüberhang im Teilsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser von 200 Wohneinheiten (unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 %). Entsprechend empfiehlt F+B der Stadt Neumünster einen verhaltenen Neubau bzw. die entsprechende Baulandausweisung für rund 200 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussektor bis 2025.

Bei diesen benötigten Wohneinheiten handelt es sich ausschließlich um einen Zusatzbedarf im Eigentumssektor. Insgesamt wird sich in Neumünster auch zukünftig der Prozess der Eigentumsbildung weiter fortsetzen. Aufgrund des demografischen Wandels verringert sich allerdings die absolute Zahl der Haushalte, die im typischen Eigentumsbildungsalter ist. Jedoch wird es auch weiterhin Haushalte geben, die Eigentum bilden wollen. Erfahrungsgemäß präferieren diese Haushalte dabei die Wohnform des Eigenheims.

Diese Haushalte werden ihren Eigentumswunsch dann umsetzen, wenn sie ein entsprechend attraktives und bezahlbares Angebot finden. Dies muss nicht immer innerhalb der Stadtgrenze Neumünster liegen. Erfahrungsgemäß nehmen Haushalte mit Eigentumswunsch auch größere Distanzen zum Arbeitsort in Kauf. Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept von 2006 festgestellt, konnten in den neunziger Jahren viele Umlandgemeinden der Stadt Neumünster aufgrund der Ausweisung günstiger Baulandangebote Einwohner abgewinnen. Durch eine veränderte Baulandpolitik Neumünsters konnte die Stadt-Umland-Wanderung inzwischen verringert werden.

Jedoch hat eine Analyse der Baulandpreise ergeben, dass das Bauland in vielen Umlandgemeinden nach wie vor günstiger ist. F+B empfiehlt der Stadt daher, bei der Bereitstellung von Grundstücksflächen auf günstiges Bauland zu achten.

Bei der Ausweisung von Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau sollte weiterhin auf eine gezielte Innenentwicklung der Stadt geachtet werden. Vor dem Hintergrund der Vermeidung einer Versiegelung weiterer Flächen und somit der Schonung von Ressourcen sollte von einer Ausweisung größerer Neubaugebiete „auf der grünen Wiese“ abgesehen werden. Mit ihren, nach wie vor vorhandenen, Konversionsflächen verfügt die Stadt über ausreichend innerstädtische Flächen, die sich für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern eignen. Hinzu kommen mögliche Flächen aus dem Wohnungsrückbau.

Neben dem Einfamilienhaus besteht in geringem Maße auch ein Zusatzbedarf bei Eigentumswohnungen. Hierbei handelt es sich vordringlich um gut ausgestattete, innerstädtisch gelegene Eigentumswohnungen, die unter anderem für Haushalte attraktiv sind, die aus dem peripheren Eigenheim im Alter zurück in die Stadt ziehen.

Angesichts der erheblichen Angebotsüberhänge im Bereich des Mehrfamilienhaussektors wird von einem Wohnungsneubau in diesem Bereich abgeraten. Eine Ausnahme bilden Neubaumaßnahmen, die im Rahmen des Stadtumbaus einen Ersatz für rückgebaute Wohneinheiten bilden sowie Eigentumswohnungen. Bei diesen Neubaumaßnahmen ist auf die Schaffung zielgruppenbezogener Angebote zu achten. Wichtige Zielgruppen in Neumünster sind:

- *Einkommensschwache Einpersonenhaushalte*  
Bereits heute besteht eine erhöhte Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen, die derzeit nicht ausreichend befriedigt werden kann. Im Rahmen von Modernisierung und Wohnungsneubau sollten daher auch günstige Wohnungen mit einer Fläche von nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> geschaffen werden.
- *Ältere Menschen*  
Der demografische Wandel in der Stadt wird zu einem Anstieg älterer Menschen in Neumünster führen. Deutschlandweit steigt die Lebenserwartung der Menschen. Auch in Neumünster gilt es, entsprechend attraktive Wohnungsangebote für ältere Menschen, vor allem in innerstädtischen, infrastrukturell gut ausgestatteten bzw. angebundenen Lagen bereitzuhalten. Dies gilt insbesondere auch im Segment der Eigentumswohnungen.
- *Haushalte mit Kindern*  
Nicht alle Haushalte mit Kindern können und wollen im Wohneigentum wohnen. Vor dem Hintergrund einer familienfreundlichen Stadtentwicklungspolitik sind Haushalte mit Kindern eine wichtige Zielgruppe, für die es gilt, Alternativen zum Eigenheim bereitzustellen. Benötigt werden dabei größere, jedoch insgesamt für diese Familien bezahlbare Wohnungen an familienfreundlichen Standorten.

Beim Wohnungsneubau im Mehrfamilienhaussektor sollte die Stadt darauf achten, dass auch zukünftig in gewissem Maße auf die Fördergelder der sozialen Wohnraum-

förderung zurückgegriffen wird. Das von der Stadt im Wohnungsmarktmonitor 2010 fixierte Ziel der dauerhaften Sicherung von rund 2.000 belegungsgebundenen Wohnungen in der Stadt wird von F+B als sinnvoll angesehen. Um bei Neubaumaßnahmen eine für die Quartiere verträgliche Mischung an Haushalten zu erzielen, sollte eine quotierte Förderung erfolgen bzw. bei Bedarf auf die Möglichkeiten des Bindungstausches zurückgegriffen werden.

Ziel muss es sein, auch einkommensschwache Haushalte nicht nur mit günstigem, sondern auch einem heutigen Modernisierungsstandard entsprechendem Wohnraum zu versorgen. Ein entsprechend der Filtering-Theorie drohendes Durchsickern von einkommensschwachen Haushalten in den unmodernisierten Schlichtwohnungsbau bestimmter Quartiere, das sich in Neumünster in Teilen bereits abzeichnet, gilt es vor dem Hintergrund der Vermeidung von sogenannten auffälligen Quartieren sowie einer damit einhergehenden Stigmatisierung und somit Imagebeschädigung von Quartieren und letztlich der Gesamtstadt zu vermeiden.

#### **Zusammengefasste Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Neubau“**

- Zusätzlicher Neubau bzw. Bereitstellung Bauflächen für den Bau von rund 200 Ein- und Zweifamilienhäusern im Eigentumssektor bis 2025
- Bereitstellung von kostengünstigen Grundstücksflächen durch die Stadt in Reaktion auf die Konkurrenzsituation mit den Umlandgemeinden
- Konzentration auf gezielte Innenentwicklung bzw. Entwicklung von Konversionsflächen bei der Ausweisung von Bauflächen
- Vermeidung von Neubaumaßnahmen im Mehrfamilienhaussektor, abgesehen von Ersatzbedarf im Rahmen des Stadtumbaus sowie der Schaffung zielgruppenorientierter Angebote (z.B. für ältere Menschen, einkommensschwache Einzelpersonenhaushalte und Haushalte mit Kindern) und Eigentumswohnungen
- Schaffung von preisgünstigen kleinen Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte im Rahmen von Ersatzneubau sowie Modernisierung

#### **4.3 Handlungsfeld „Bestandsanpassung“**

Neben der notwendigen Marktbereinigung durch Rückbau kommt der Bestandsmodernisierung in Neumünster auch weiterhin ein hoher Stellenwert zu. Der Wohnungsbestand in Neumünster ist in erheblichem Maße durch eine alte Baustruktur geprägt. Mehr als 60 % aller Wohnungen wurden vor 1969 errichtet (Quelle: Stadt Neumünster, Monitoring Wohnen Bericht 2010). Gebäude der Zwischenkriegszeit sowie der 1950er Jahre prägen erheblich das Stadtbild von Neumünster. Im Bestand der um Einzelwohnungsdaten befragten Unternehmen machen diese beiden Baualtersklassen allein 57 % aller Wohnungen aus.

Die Leerstandsanalyse zeigt, dass in diesen Baujahren erhöhte Leerstände vorliegen, die sich auch mit einem mangelhaften Modernisierungsstand begründen lassen. So

wurden 80 % aller im Unternehmensbestand zu Dezember 2011 ermittelten leeren Wohnungen zwischen 1919 und 1959 errichtet. Mit 16,9 % in der Baualtersklasse 1919 bis 1948 bzw. 12,6 % in der Baualtersklasse 1949 bis 1959 weisen diese Baujahre im Bestand der befragten Unternehmen die höchsten Leerstandsquoten auf.

Bei einem Großteil dieser leeren Wohnungen handelt es sich um bislang unmodernisierte bzw. erst teilmodernisierte Bestände. Viele der Wohnungen weisen, gemessen an heutigen Standards, eine veraltete und nicht mehr nachfragegerechte Bad- und Küchenausstattung auf. Auch die Haustechnik entspricht in Hinblick auf Versorgungsleitungen, Heizsysteme sowie Strom-, Telefon- und Kabelanschlüssen in vielen Gebäuden nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Zudem weisen unter energetischen Gesichtspunkten viele dieser älteren Gebäude eine aus heutiger Sicht gemessene mangelhafte Wärmedämmung auf.

In den zum Wohnraumversorgungskonzept 2006 durchgeführten Bewohnerbefragungen wurde in den Baualtersklassen 1949 eine hohe Unzufriedenheit der Mieter mit dem Modernisierungsstand ihrer Wohnung ermittelt. Gewünschte Ausstattungsmerkmale der befragten Mieter damals waren das Vorhandensein eines Balkons (für 33 % der Befragten unbedingt notwendig), eines Vollbads (28 %) sowie einer Einbauküche (27 %). Zwar wurden in den vergangenen Jahren bei Modernisierungsmaßnahmen nicht zuletzt auch Balkonanbauten sowie der Einbau von Vollbädern und Küchen vorgenommen, jedoch gibt es in Neumünster nach wie vor zahlreiche Wohnungen, z.B. im Schlichtwohnungsbau, die diese Wunschmerkmale nicht aufweisen.

Auch zukünftig besteht somit der Bedarf, das Wohnungsangebot in Neumünster durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen aufzuwerten. Neben der Modernisierung von Küchen, Bädern und Haustechnik sowie dem nachträglichen Anbau von Balkonen kommt vor allem der energetischen Modernisierung ein hoher Stellenwert zu. Dabei besteht die Herausforderung, das Mietniveau nicht wesentlich zu erhöhen, um auch den zahlreichen einkommensschwächeren Haushalten in Neumünster qualitativ angemessenen Wohnraum anbieten zu können.

Aus dem in den Gesprächen mit Akteuren auf dem Wohnungsmarkt ermittelten Umzugsverhalten von Mietern in Neumünster wird deutlich, dass bei den Modernisierungstätigkeiten in Neumünster zahlreiche Unterschiede bestehen. Auf der einen Seite finden sich mehrere große, engagierte Wohnungsunternehmen, die über ausreichend Kapital verfügen und viele ihrer Wohnungen in Neumünster in den vergangenen Jahren voll- oder teilmodernisiert haben. Dem gegenüber stehen zahlreiche kleinere Eigentümer, aber auch Bestände, die in den vergangenen Jahren in den Eigentum der sogenannten Neuen Eigentümer übergegangen sind, in denen bislang nicht oder nur unzureichend modernisiert wurde.

Angesichts des bestehenden Angebotsüberhangs in Neumünster ist es vielen Mietern möglich, innerhalb des Bestands umzuziehen. Entsprechend hoch ist die Fluktuationsquote mit rund 12 %. Dabei kann beobachtet werden, dass den Beständen der großen Wohnungsunternehmen mit modernisierten Wohnungen, sofern diese bezahl-

bare Mieten aufweisen, ein deutlicher Vorzug gegenüber unmodernisierten Beständen privater Eigentümer gegeben wird. Bei den großen, etablierten Wohnungsunternehmen haben dabei auch ein professionelles Mietmanagement sowie ein Plus an Service, dass sich beispielsweise aus dem Vorhandensein einer größeren Verwaltung und eines Hausmeisterstamms ergibt, dazu geführt, dass diese Unternehmen kaum noch Leerstände zu verzeichnen haben. Die Leerstandsquoten dieser Unternehmen liegen teilweise noch unterhalb einer sinnvollen Fluktuationsreserve, so dass sich bei anstehenden Modernisierungsvorhaben bereits Probleme bei der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ergeben. Diese Unternehmen können sich trotz des insgesamt bestehenden Angebotsüberhangs in Neumünster ihre Mieter derzeit sehr gezielt aussuchen. Haushalte, die es aufgrund bestimmter Merkmale ohnehin schwer haben, sich auf dem Wohnungsmarkt angemessen zu versorgen, ziehen oder verbleiben zunehmend in den unmodernisierten Beständen der übrigen Eigentümer. In einigen Stadtteilen bzw. Beständen hat dies bereits zu einer schwierigen Sozialstruktur geführt und sich nachteilig auf das Image ausgewirkt.

Vor dem Hintergrund des Ziels, Neumünster als attraktiven Wohnstandort zu etablieren, sollte die Stadt verstärkt auf Fördermöglichkeiten für Bestandsmodernisierung hinweisen. Insbesondere kleinere Privateigentümer kennen nicht immer alle Möglichkeiten der Förderung und können zudem den Wohnungsmarkt und konkrete, Nachfrage generierende Modernisierungsmaßnahmen nicht einschätzen. Hier gilt es, entsprechende Konzepte für die Ansprache und Einbindung privater Eigentümer in den Stadtumbauprozess und die Modernisierungstätigkeit zu entwickeln. Gleiches gilt auch für die Zusammenarbeit der Stadt mit den sog. Neuen Eigentümern.

Wie beim Neubau sollten auch bei der Modernisierung die Belange bestimmter Zielgruppen besonders berücksichtigt werden. Diese wurden bereits im Wohnraumversorgungskonzept 2006 näher definiert und werden daher hier nur kurz zusammengefasst dargestellt:

- *Ältere Menschen*  
Heute und auch zukünftig gibt es einen Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnraum in Neumünster, der durch die bestehenden Angebote noch nicht ausreichend abgedeckt wird, wie die Neuvermietung entsprechender Bauprojekte zeigt. Bei der Schaffung entsprechender Angebote durch Modernisierung gilt es, zum einen geeignete Lagen und zum anderen Bestände zu ermitteln, die sich unter den Gesichtspunkten der Machbarkeit und der Wirtschaftlichkeit seniorenrechtlich umbauen lassen. Wichtige Wohnumfeldmerkmale für Senioren sind eine gute infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen, sowie ein ruhiges und sauberes Umfeld. Die seniorenrechtlichen Wohnungen sollten möglichst barrierefrei, mindestens aber barrierearm erreichbar sein. Ideal sind Modelle, in denen die Wohnungswirtschaft in Kooperation mit lokalen Dienstleistern bestandsbezogen altengerechte Service- und Pflegeleistungen anbieten.
- *Haushalte mit Kindern*  
Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt einer kinder- und familienfreundlichen Ausrichtung der Stadt ein hoher Stellenwert zu und

stellt folgerichtig auch einen Schwerpunkt des ISEKs dar. Wie schon bei der Baulandpolitik gilt es auch mittels der Bestandsanpassung durch die Schaffung attraktiven Wohnraums für Familien eine Abwanderung ins Umland zu vermeiden. Im Eigentumssektor finden sich ausreichend familiengerechte Wohnungen mit Garten. Insbesondere in den peripheren, durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteilen bestehen in Folge des Generationswechsels zahlreiche Angebote. In den verdichteten innerstädtischen Gebieten Neumünsters finden Haushalte mit Kindern vielfach jedoch keine geeigneten familiengerechten Bestände vor, insbesondere im preisgünstigen Mietsegment. Oftmals mangelt es gleichzeitig auch an einem kindgerechten Wohnumfeld mit entsprechenden wohnungsnahen Grün- und Freiflächen sowie Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche. Sowohl die Wohnungswirtschaft als auch die Stadt sind daher gefordert, entsprechende Bestände bzw. Quartiere zu schaffen. Vor dem Hintergrund der Preis- und Belegungsbindung sollte bei Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen auch auf die Förderangebote der Investitionsbank zurückgegriffen werden.

Im Rahmen der Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts wurde festgestellt, dass es einen Nachfrageüberhang bei kleinen, kostengünstigen Wohnungen gibt. Vor diesem Hintergrund sollte bei Modernisierungsvorhaben immer auch geprüft werden, ob durch Wohnungsteilung bzw. den Umbau ganzer Etagen kleinere Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> geschaffen werden können. Ein Umbau ist vor allem dort angeraten, wo sich mehrere mittelgroße Wohnungen auf einer Etage befinden, an denen derzeit ein Angebotsüberhang besteht. Vor dem Hintergrund der benötigten kostengünstigen kleinen Wohnungen sollte angesichts der erfahrungsgemäß hohen Umbaukosten gezielt auf Gelder der Wohnraumförderung zurückgegriffen werden. Da es sich bei einem Großteil der Einpersonenhaushalte zukünftig um Seniorenhaushalte handeln wird, sollten die neu geschaffenen kleinen Wohnungen möglichst barrierearm bzw. -frei erreichbar sein.

Nach wie vor steht die Stadt Neumünster mit ihren weitläufigen, in den 1960er und 1970er Jahren errichteten Einfamilienhausgebieten vor der Herausforderung des Generationenwechsels. Bis 2025 konnte F+B einen rechnerischen Zusatzbedarf an rund 200 Wohneinheiten im Eigenheimsektor feststellen. Eine Steigerung bei den Kauffällen bei gebrauchten Eigenheimen zeigt, dass sich die Nachfrage in den Bestand verlagert hat. Da die durchschnittlichen Preise für gebrauchte Eigenheime in den vergangenen Jahren jedoch weiter stabil geblieben sind, zeigt sich, dass genügend Angebote auf dem Markt waren und sich keine Preissteigerungen durch Verknappung ergeben haben. Im Gegenteil: Die aktuelle Stromzähleranalyse hat gezeigt, dass auch in den Eigenheimgebieten Leerstände zu beobachten sind.

Aufgrund der Baualtersstruktur in den Eigenheimgebieten ist ein erhöhter Modernisierungsbedarf absehbar. Aufgrund der Altersstruktur in den betroffenen Stadtteilen kann von einer steigenden Anzahl von Erbfällen bzw. altersbedingten Verkäufen im Eigenheimsektor ausgegangen werden. Ältere Eigentümer neigen dazu, nur unbedingt notwendige Investitionen zu tätigen. Bei Besitzerwechsel stehen daher meist größere Modernisierungen an, um die Ausstattung und auch die Wärmedämmung an die heu-

tigen Standards anzupassen. Die Käufer stehen damit meist vor der Herausforderung, sowohl den derzeit noch stabilen Kaufpreis für Grundstück und Objekt aufbringen zu müssen, als auch für notwendige Modernisierungen ausreichend Geld bereitzuhalten. Vor diesem Hintergrund ist die Information dieser Zielgruppen über bestehende Modernisierungsförderungen sehr wichtig. Auch sollte die Stadt über die Umstrukturierung „alter“ Einfamilienhausgebiete, z.B. die Veränderung von Grundstücksgrößen bzw. das Zulassen sog. Pfeifenstilgrundstücke nachdenken. Auf diese Weise können neue Eigentümer ihren Eigentumswunsch auf kleineren Grundstücken umsetzen und insgesamt Kosten sparen.

Allerdings ist die Nachfrage nach Eigentumsangeboten in den großen Einfamilienhausgebieten bereits spürbar zurückgegangen.

### **Zusammengefasste Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Bestandsanpassung“**

- Aufwertung des Wohnungsangebots durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Modernisierung von Küchen und Bädern, Anbau von Balkonen, energetische Modernisierung, Modernisierung der Haustechnik)
- Zielgruppenorientierter Bestandsumbau mit einem Fokus auf ältere Menschen und Haushalte mit Kindern, darunter auch einkommensschwache Haushalte bei gleichzeitiger Wohnumfeldaufwertung für diese Zielgruppen (u.a. Schaffung von Mietreihenhäusern durch gezielten Umbau geeigneter Mehrfamilienhäuser)
- Umbau von mittelgroßen Wohnungen zu kleinen Wohnungen in Gebäuden, in denen dies technisch möglich und finanziell - ggf. unter Zuhilfenahme von Wohnraumförderungsmitteln - abbildbar ist.
- Entwicklung von Konzepten zur Umstrukturierung „alter“ Einfamilienhausgebiete (z. B. Veränderung der Grundstücksgrößen)
- Verbesserte Informationen, insbesondere für private Eigentümer über Förderungsprogramme im Bereich der Modernisierung sowie Entwicklung von Konzepten zur geeigneten Ansprache solcher Eigentümer