

		AZ:	61-72-04 / Frau Warthenpfehl
--	--	-----	------------------------------

Mitteilung-Nr.: 0282/2023/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	30.04.2026	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

Entwurf Wohnungsmarktkonzept

IRIS:

Übergreifende Ziele:

- Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern
- Alle Bevölkerungsgruppen mit ihren besonderen Bedürfnissen berücksichtigen
- Innenstadt stärken und Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfe entwickeln

Ziele in den Produktbereichen:

- Neumünster als Oberzentrum stärken und erhalten
- Wirtschaftsstandort strukturell stärken

Die Ratsversammlung hat am 8. September 2020 einen Änderungsantrag aus dem Planungs- und Umweltausschuss zur Drucksache 0471/2018/DS beschlossen und damit die Verwaltung mit der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt. Als neue Bezeichnung hat sich der Begriff Wohnungsmarktkonzept etabliert. Die Verwaltung hat mit der Mitteilungsvorlage 0201/2023/MV am 22.05.2025 über den Start der Bearbeitung und die zu erarbeitenden Leistungsbausteine berichtet, am 18.09.2025 wurde zusammen mit der Mitteilungsvorlage 0229/2023/MV ein Zwischenbericht vorgelegt. Inzwischen ist der Bearbeitungsprozess fast abgeschlossen, sodass im Rahmen dieser Mitteilungsvorlage der Entwurf des Wohnungsmarktkonzeptes als Vorbereitung auf die im September angedachte Beschlussfassung durch die Ratsversammlung eingebracht wird.

Themen und Aufbau des Wohnungsmarktkonzeptes

Mit der Bearbeitung wurde ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH beauftragt.

Das Wohnungsmarktkonzept besteht aus

- einer umfangreichen Darstellung und Analyse der Ausgangssituation
- einer Flächenpotenzialanalyse
- einer Vertiefungsanalyse: Bezahlbarer Wohnraum
- der Berechnung einer Bevölkerungs-, Haushalts und Neubaubedarfsprognose
- der Bearbeitung von drei Schwerpunktthemen und
- einem umfassenden Handlungskonzept zu den vier aus der Analyse abgeleiteten Handlungsfeldern „Wohnungsneubau und Flächenentwicklung“, „Wohnraumversorgung“, „Wohnungsbestand und Bestandsmobilisierung“ sowie „Wohnumfeldqualität“.

Zusätzlich zum Hauptbericht gibt es zu jedem der statistischen Stadtteile einen Steckbrief, der Informationen zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung sowie zur Wohnungsbestandsstruktur des Stadtteils abbildet. Darüber hinaus werden stadtteilspezifische Handlungsbedarfe benannt. Die statistischen Stadtteile wurden als Analyseebene gewählt, da die demographischen Daten und die Sozialdaten auf dieser Ebene vorliegen.

Neben den klassischen Bausteinen eines Wohnungsmarktkonzeptes wurden folgende Schwerpunktthemen bearbeitet:

- Entlastung angespannter Wohnungsmärkte durch die gezielte Stärkung der für die Wohnstandortentscheidung relevanten Merkmale in Städten mit Zuwachspotenzial,
- Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt,
- Wohnumfeldqualität als Querschnittsthema.

Die Bearbeitung der Schwerpunktthemen macht das Konzept zu einem Modellprojekt. Deshalb wird die Erstellung auf Grundlage der Bestimmungen zur Förderung von Konzepten, Pilot- und Modellprojekten sowie vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein gefördert. Ein Eigenanteil in Höhe von 10% der Gesamtkosten ist durch die Stadt Neumünster zu erbringen. Die Förderung eines klassischen Wohnungsmarktkonzeptes ohne modellhafte Bausteine wäre nicht möglich gewesen.

Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt

Seit Anfang 2022 ist ein Wandel im Zinsumfeld beobachtbar. Bei Krediten mit 20-jähriger Zinsbindung gab es zwischenzeitig einen Anstieg von 1,40 % auf über 4,0 %. Über die letzten Jahre ist es zu einem Kostenanstieg unter anderem bei Baumaterialien und -leistungen gekommen. Dies resultiert unter anderem aus gestiegenen Rohstoffpreisen sowie steigenden Anforderungen an das Bauen. Die Baukosten wirken sich sowohl auf die Mietpreise als auch die Kaufpreise aus, sodass die Herstellung von preisgünstigem Wohnraum ohne Förderung kaum realisierbar ist. Haushalte, die Wohnraum erwerben oder bauen möchten, finden wesentlich verschlechterte Rahmenbedingungen vor.

Prognosen

Es haben umfassende Auswertungen und Analysen der statistischen Datengrundlagen stattgefunden sowie die Berechnung verschiedener Szenarien (siehe Tabelle) der Bevölkerungsentwicklung bis 2040 sowie darauf aufbauend der Haushalte. Auf dieser Grundlage wurde dann eine Neubaubedarfsprognose ebenfalls in den genannten Szenarien berechnet. Für die Entwicklung der Stadt Neumünster wird die Basisvariante als realistischste Variante eingeschätzt.

untere Variante	Basisvariante	obere Variante
- 4,5 %	+ 2,3 %	+ 5,4 %

Tab. 1 Bevölkerungsprognose Neumünster bis 2040 berechnet durch ALP

untere Variante	Basisvariante	obere Variante
- 3,3 %	+ 2,5 %	+ 5,3 %

Tab. 2 Haushaltsprognose Neumünster bis 2040 berechnet durch ALP

Variante	Neubaubedarf in Wohneinheiten	2024	2024 - 2025	2024 - 2030	2024 - 2035	2024 - 2040
untere Variante	insgesamt	312	400	529	597	661
	flächenrelevant	312	289	- 139	- 627	- 1.119
Basisvariante	insgesamt	312	565	1.500	2.350	3.181
	flächenrelevant	312	454	832	1.126	1.401
obere Variante	insgesamt	312	639	1.946	3.165	4.365
	flächenrelevant	312	528	1.278	1.941	2.585

Tab. 3 Neubaubedarfsprognose Neumünster bis 2040 berechnet durch ALP

Der Abgleich der Neubaubedarfsprognose mit der Flächenpotenzialanalyse hat ergeben, dass voraussichtlich ausreichend Flächen in den Prioritäten 1 und 2 (insgesamt 29 Flächen und ca. 2.390 mögliche Wohneinheiten) bis 2040 aktiviert werden können, um dem flächenrelevanten Neubaubedarf in der Basisvariante von 1401 Wohneinheiten gerecht zu werden.

Die Priorität 1 umfasst Flächen mit bestehendem Planrecht, bei denen die Entwicklung bevorsteht oder bereits konkret geplant ist. Eine wohnbauliche Entwicklung ist kurzfristig realisierbar. In die Priorität 2 sind Flächen eingeordnet mit bestehenden oder in Aussicht stehendem Planrecht sowie Flächen mit einer hohen Relevanz für die Stadtentwicklung (z. B. Konversionsstandorte). Auch diese Flächen sind kurz- bis mittelfristig realisierbar.

Schwerpunktsegmente

Aus der Analyse des Wohnungsmarktes und der bestehenden Sozialstrukturen ergeben sich Schwerpunktsegmente, die in Neumünster vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Entwicklung des Wohnungsmarktes gestärkt werden sollten:

- **Flächeneffizientes Familienwohnen:**
Stadthäuser/Reihenhäuser aufgrund von Preissensibilität junger Familien und Flächeneffizienz, Wohnungen mit 3 - 5 Zimmern
- **Preisgünstig und altersgerecht:**
Entwicklung in integrierter Lage sowie in bestehenden alternden Einfamilienhausgebieten, derzeit gibt es zu wenig kleine, preisgünstige, barrierearme Wohnungen
- **Komfortabel und altersgerecht:**
Punktuell hochwertige und barrierearme Miet- und Eigentumswohnungen
- **Alternative Wohnformen:**
Gemeinschaftliche Wohnformen (z. B. Gemeinschaftsräume, Baugemeinschaften, auch mit Pflege-/Serviceoption)

Handlungsfelder, Leitlinien und Maßnahmen

Im Konzept werden für jedes Handlungsfeld Leitlinien dargestellt, welche die Entwicklungsrichtung formulieren. Eine detaillierte Darstellung der Maßnahmengestaltung erfolgt in einem späteren Kapitel.

Handlungsfeld Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

1. Wir wollen die Rahmenbedingungen für den Bau von 3.180 Wohnungen schaffen.
2. Wir wollen strukturelle Defizite abbauen und ein vielfältiges, nachfragegerechtes Wohnraumangebot schaffen
3. Wir wollen Neumünster als bezahlbaren, gut angebundenen Wohnstandort zwischen Hamburg und Kiel positionieren und den Zuzug durch sozial ausgewogenen, zielgerichteten Wohnungsbau steuern.

Handlungsfeld Wohnraumversorgung

1. Wir wollen mehr bezahlbaren Wohnraum sichern und schaffen sowie den Auslauf von Bindungen möglichst kompensieren.
2. Wir wollen den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern.
3. Wir wollen Segregation und Polarisierung vorbeugen und ihnen entgegenwirken.

Handlungsfeld Wohnungsbestand und Bestandsmobilisierung

1. Wir wollen den Wohnungsbestand an die heutigen und zukünftigen Bedarfe anpassen.
2. Wir wollen den Generationenwechsel aktiv vorantreiben und Umzugsketten unterstützen.
3. Wir wollen bestehende Wohnflächen besser nutzen und Fehlbelegungen reduzieren.

Handlungsfeld Wohnumfeldqualität

1. Wir wollen vielfältige, sichere und attraktive Stadtteile entwickeln.
2. Wir wollen eine gute Erreichbarkeit von Infrastrukturen sicherstellen.
3. Wir wollen das Wohnumfeld klimaresilient gestalten.

Insgesamt werden im Konzept 26 Maßnahmen vorgeschlagen, die in Form von Maßnahmenprofilen im letzten Kapitel des Konzeptes dargestellt werden. Sie sind den einzelnen Handlungsfeldern zugeordnet.

Entwicklung eines Zielbildes

Dem Wohnungsmarktkonzept vorangestellt ist die Entwicklung eines Zielbildes für Neumünster in 2040. Dieses wird nach der Auseinandersetzung mit Hintergründen, Chancen und Risiken, der Darstellung von Entwicklungsmöglichkeiten und der Strategie für den Wohnungsmarkt in Neumünster sowie der Darstellung der Handlungsfelder entwickelt. Das Zielbild zeichnet eine Perspektive, wie sich Neumünster bis 2040 unter Anwendung der Strategie und Maßnahmen entwickelt hat.

Umfangreicher Beteiligungsprozess

Der Erstellungsprozess wurde durch einen umfangreichen Beteiligungsprozess begleitet, aus dem weitere Informationen und Datengrundlagen gewonnen werden konnten. Folgende Formate wurden durchgeführt:

- Im Mai 2025 fand ein erster verwaltungsinterner Workshop zum Thema Wohnumfeld statt.
- Im Juni 2025 wurde eine Haushaltsbefragung durchgeführt, bei der 10.000 Haushalte in Neumünster angeschrieben und gebeten wurden an einer Befragung teilzunehmen. Inhalte der Befragung waren die aktuelle Wohnsituation der angeschriebenen Personen, deren Wohnwünsche und -bedarfe sowie Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt. Insgesamt wurde eine gute und breite Datenbasis durch die Haushaltsbefragung geschaffen, die eine Grundlage für die Beantwortung verschiedener Fragestellungen bildete. Es gab eine Rücklaufquote von ca. 11 % (1.023 verwertbare Datensätze).

- Im Juli 2025 wurde ein Zwischenstand in der Fachdienstleitungsrunde vorgestellt.
- Im Juli 2025 wurde ein Workshop mit den Akteur*innen der Wohnungswirtschaft durchgeführt, dem eine Abfrage zu deren aktueller Bestandssituation vorausging.
- Ende Juli 2025 fand eine erste Beiratssitzung im Verwaltungsvorstand statt, bei der unter anderem verschiedene Szenarien der Bevölkerungsentwicklung und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt thematisiert wurden.
- Anfang August 2025 wurde eine Online-Ideenbörse zum Wohnumfeld gestartet, welche bis Ende September lief. Im Rahmen der Online-Ideenbörse konnten Teilnehmer*innen Anmerkungen zum Wohnumfeld in einer Karte verorten.
- Im Oktober 2025 hat eine Fokusgruppendifkussion zum Thema Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt stattgefunden, zu der verschiedene Akteur*innen aus Beratungsstellen und Vereinen, die mit potenziell von Diskriminierung betroffenen Personen zu tun haben, sowie der Vorsitz des kommunalen Beirats für Menschen mit Behinderung eingeladen wurden.
- Ende November 2025 bis Ende Januar 2026 wurden die Stadteilbeiräte sowie der Kinder und Jugendbeirat, der Seniorenbeirat und der kommunale Beirat für Menschen mit Behinderung hinsichtlich des Themas Wohnumfeld(-qualität) beteiligt.
- Im Januar 2026 hat die zweite Beiratssitzung stattgefunden, zu der neben dem Kernteam der Verwaltung auch das Ministerium als Fördermittelgeberin sowie Kolleg*innen aus dem Fachdienst 03 aufgrund der fachlichen Zusammenhänge eingeladen wurden.
- Im Februar 2026 fand ein Workshop zum Handlungskonzept statt, zu dem überwiegend die Akteur*innen aus den vorangegangenen Workshops (Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Akteur*innen aus dem sozialen Bereich) eingeladen wurden.
- Im März 2026 wurde den verschiedenen Stellen der Verwaltung, die durch das Wohnungsmarktkonzept tangiert werden, der Entwurf zur Verfügung gestellt und die Möglichkeit gegeben, Änderungswünsche und Anmerkungen zu äußern, ebenso wie dem Ministerium als Fördermittelgeber und der Wobau als kommunalem Wohnungsbauunternehmen.
- Im Mai 2026 ist die Vorstellung des Konzeptes für die städtischen Beiräte geplant. Der Entwurf des Konzeptes wird diesen am Tage der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtplanung und Umwelt am 30. April 2026 übermittelt. Nach der Informationsveranstaltung haben die Beiräte die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum Entwurf des Wohnungsmarktkonzeptes abzugeben.

Ausblick

Die Verwaltung bringt den Entwurf in einem ersten Schritt als Mitteilungsvorlage ein, um den politischen Gremien die Möglichkeit zu geben, sich ausreichend mit dem Entwurf des Wohnungsmarktkonzeptes zu befassen, bevor dieses zur Beschlussfassung im September 2026 vorgelegt wird. In dieser Zeit wird auch die oben aufgelistete zweite Beteiligung der städtischen Beiräte stattfinden.

Das Wohnungsmarktkonzept soll die strategische Grundlage für die Stadt Neumünster im Bereich des Wohnungsmarktes darstellen, um diesen bedarfsgerecht zu gestalten. Insbesondere soll das Konzept einen Beitrag dazu leisten, strukturelle Defizite des Wohnungsmarktes in Neumünster abzubauen und dadurch alle Bevölkerungsgruppen bedarfsgerecht mit Wohnraum zu versorgen. Bei dieser Entwicklung sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung mitzudenken, insbesondere vor dem Hintergrund einer Wieder- oder Neuinanspruchnahme von Flächen, die im Falle einer wachsenden Bevölkerung und der entsprechenden Schaffung von Wohnraum erforderlich ist.

Unter anderem soll das Konzept als Grundlage für Entscheidungen der Verwaltung im Rahmen der Stellungnahmen der sozialen Wohnraumförderung, Verfahren der Bauleitplanung und städtebaulichen Verträgen, Konzeptvergaben etc. dienen. Das beinhaltete Handlungskonzept soll im Grundsatz beschlossen werden. Die genannten Maßnahmen, bei denen die Stadt die Hauptakteurin ist, haben nach aktuellem Stand überwiegend nur geringe finanzielle Auswirkungen. Lediglich die Maßnahmen mit erheblichen finanziellen Auswirkungen sollen der Ratsversammlung vor Umsetzung erneut zum Beschluss vorgelegt werden.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlagen:

- Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Neumünster Entwurf | 2026
- Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Neumünster – Stadtteilsteckbriefe Entwurf | 2026