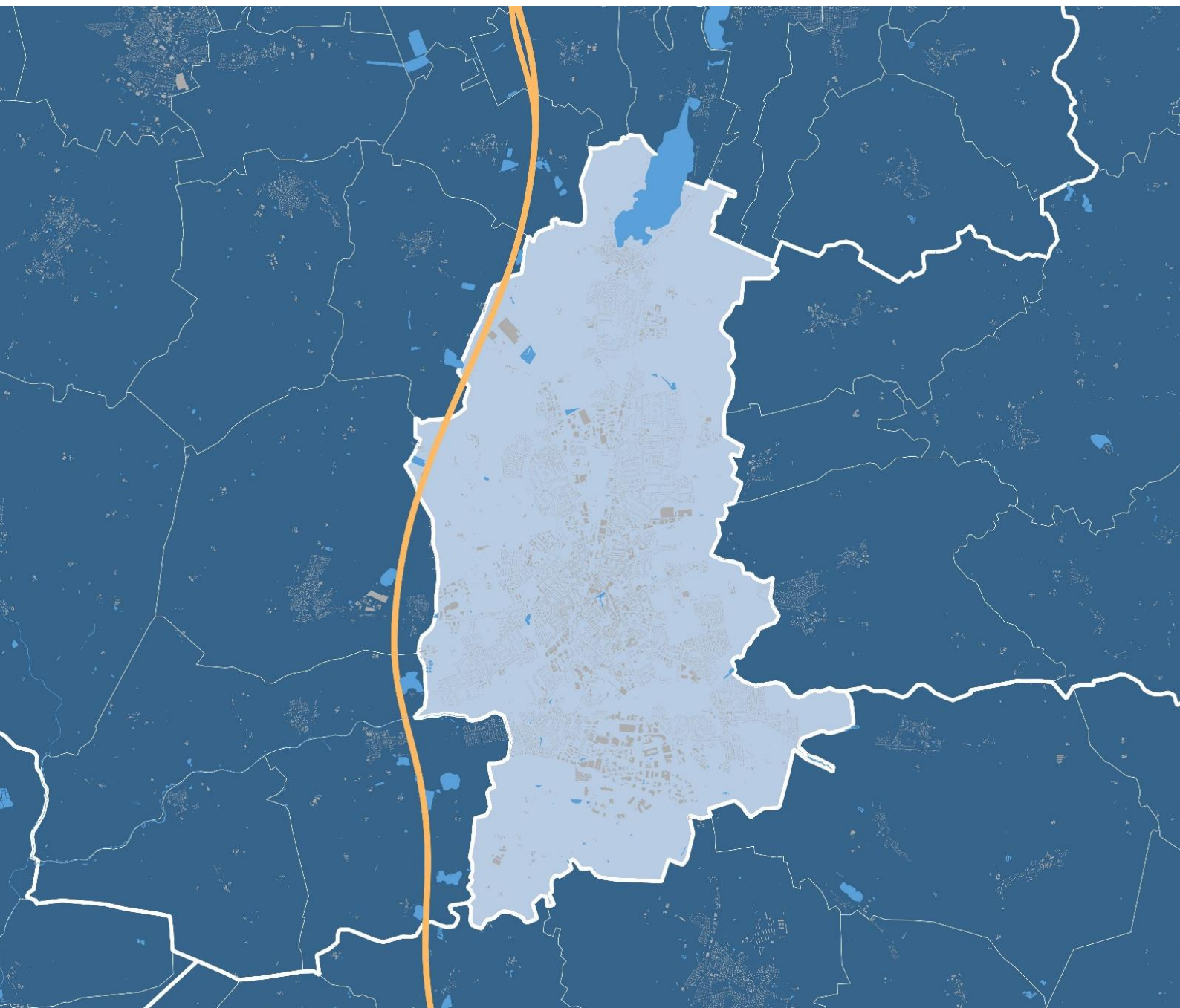




Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Neumünster

Entwurf | 2026

Gutachterin



Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15

20095 Hamburg

Telefon: 040-3346-476-0

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de

Ansprechpartner*innen:

Felix Arnold, Geschäftsführer

Johanna Mohnke, Beraterin

Beatrix Rehwinkel, Beraterin

Philipp Köhme, Berater

Inhaltsverzeichnis

1	Zielbild für Neumünster.....	6
1.1	Hintergrund.....	6
1.2	Chancen und Risiken.....	6
1.3	Zusammenfassung.....	8
1.4	Entwicklungsmöglichkeiten.....	8
1.5	Strategie.....	8
1.6	Handlungsfelder.....	9
1.7	Zielbild.....	10
2	Einleitung	11
2.1	Hintergrund, Anlass und Zielsetzung.....	11
2.2	Methodik und Vorgehen.....	11
3	Übergeordnete Rahmenbedingungen und Trends	16
3.1	Lage, Anbindung und räumliche Verflechtung.....	16
3.2	Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	18
3.2.1	Finanzmärkte.....	19
3.2.2	Baukosten.....	21
3.2.3	Kriseneffekte	22
3.2.4	Förderkulisse und -konditionen.....	22
4	Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt.....	24
4.1	Sozioökonomische Analyse	24
4.1.1	Beschäftigungssituation	24
4.1.2	Pendelnde, Arbeitsplatzzentralität	24
4.1.3	Arbeitslosigkeit – Leistungsbezug nach SGB II und SGB III	28
4.1.4	Kaufkraft, Einkommen und Erschwinglichkeit	29
4.2	Demografische Analyse.....	31
4.2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	31
4.2.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	32
4.2.3	Wanderungen.....	33
4.2.4	Altersstruktur.....	36
4.2.5	Haushaltsstruktur.....	37
4.3	Wohnwünsche und Wohnzufriedenheit.....	40
4.3.1	Zufriedenheit mit Wohnsituation	40
4.3.2	Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit.....	42
4.3.3	Umzugsabsichten und -wünsche.....	45
4.4	Angebotsanalyse.....	52
4.4.1	Wohnungs- und Gebäudebestand.....	52
4.4.2	Neubautätigkeit.....	59
4.4.3	Mietenstruktur	60
4.5	Vertiefungsanalyse: Bezahlbarer Wohnraum	62
4.5.1	Status quo.....	62

4.5.2	Betrachtungen des preisgünstigen Marktsegments.....	63
4.6	Analyse der Flächenpotenziale	65
4.6.1	Methodik.....	65
4.6.2	Ergebnisse.....	68
5	Wohnungsmarktprognose	72
5.1	Bevölkerungsprognose.....	72
5.1.1	Annahmen.....	72
5.1.2	Ergebnisse.....	73
5.2	Haushaltsprognose.....	76
5.3	Neubaubedarfsprognose.....	78
5.4	Bilanz Wohnbauflächenbedarf	81
5.4.1	Zwischenfazit	83
6	Schwerpunktthema „Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“	84
6.1	Analyse grundsätzlich geltender Zusammenhänge.....	84
6.2	Analyse vorliegender Diskriminierungstendenzen auf dem Neumünsteraner Wohnungsmarkt.....	88
6.3	Handlungsempfehlungen.....	92
7	Schwerpunktthema „Wohnumfeldqualität“	95
7.1	Analyse grundsätzlich geltender Zusammenhänge.....	95
7.1.1	Räumliche Abgrenzung des Wohnumfeldes	95
7.1.2	Dimensionen des Wohnumfeldes.....	95
7.1.3	Zielgruppenspezifische Bedürfnisse, Prioritäten und Ansprüche	96
7.1.4	Lagespezifische Ansprüche an ein Wohnumfeld	97
7.2	Situation in Neumünster.....	98
7.2.1	Beschreibung anhand von „harten Faktoren“	101
7.2.2	Wohnzufriedenheit und Wohnumfeldbewertung	109
7.2.3	Handlungsbedarfe.....	114
7.3	Ergebnissynthese und Handlungsempfehlungen.....	117
7.3.1	Empfehlungen.....	117
8	Schwerpunktthema „Entlastung angespannter Wohnungsmärkte“	120
8.1	Theoretische und empirische Grundlagen der Wohnstandortentscheidung.....	120
8.1.1	Wohnstandortentscheidungen Einflussfaktoren.....	120
8.1.2	Strukturen und Qualitäten von angespannten und eher entspannten Wohnungsmärkten.....	122
8.2	Betrachtung für Neumünster.....	125
9	Bewertung und Empfehlungen	128
9.1	Zusammenfassende Bewertung / Stärken-Schwächen-Analyse.....	128
9.2	Strategisches Leitbild.....	130
9.3	Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen	131
9.3.1	Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung	132
9.3.2	Handlungsfeld: Wohnraumversorgung.....	134

9.3.3	Handlungsfeld: Wohnungsbestand und Bestandsmobilisierung	135
9.3.4	Handlungsfeld: Wohnumfeldqualität	137
10	Maßnahmenprofile.....	140
10.1	Maßnahmenübersicht.....	140
10.2	Handlungsfeld Wohnungsneubau und Flächenentwicklung	141
10.3	Handlungsfeld Wohnraumversorgung.....	148
10.4	Handlungsfeld Wohnungsbestand und Bestandsmobilisierung	161
10.5	Handlungsfeld Wohnumfeldqualität.....	168

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ablaufschema Wohnungsmarktkonzept Neumünster	13
Abbildung 2:	Anbindung Neumünster.....	17
Abbildung 3:	Lage von Neumünster im Planungsraum III	18
Abbildung 4:	Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003-2025.....	19
Abbildung 5:	Entwicklung Erschwinglichkeit von Wohneigentum.....	20
Abbildung 6:	Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003-2025.....	21
Abbildung 7:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort) - Neumünster im Vergleich	25
Abbildung 8:	Entwicklung der Pendler*innenbewegungen 2011 bis 2024.....	26
Abbildung 9:	Pendler*innenregion Neumünster	27
Abbildung 10:	Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2014 bis 2024	28
Abbildung 11:	Kaufkraft je Haushalt 2025 - Neumünster im Vergleich	29
Abbildung 12:	Wohnkostenbelastung von Mieter*innen und Eigentümer*innen.....	31
Abbildung 13:	Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2024.....	32
Abbildung 14:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2024	33
Abbildung 15:	Wanderungssaldo 2014 bis 2024.....	34
Abbildung 16:	Wanderungssaldo nach Quellorten 2014 bis 2024.....	35
Abbildung 17:	Altersstruktur 2014, 2019 und 2024 im Vergleich	37
Abbildung 18:	Entwicklung der Haushaltsgrößen in Neumünster 2011 und 2022	39
Abbildung 19:	Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Neumünster nach Eigentümer*innenstruktur.....	40
Abbildung 20:	Zufriedenheit mit dem Haus/der Wohnung nach Eigentümer*innenstruktur.....	41
Abbildung 21:	Zufriedenheit mit der Wohnsituation nach Eigentümer*innenstruktur	41
Abbildung 22:	Wohnungsbezogene Merkmale (insgesamt)	43
Abbildung 23:	Präferenzen gemeinschaftlich vs. individuell wohnen	44
Abbildung 24:	Zutreffende Wohnmerkmale (insgesamt).....	45
Abbildung 25:	Umzugsabsichten.....	46
Abbildung 26:	Umzugsgründe.....	47
Abbildung 27:	Wunschwohnformen	48
Abbildung 28:	Umzugsabsichten von Senior*innenhaushalten.....	49
Abbildung 29:	Umzugsgründe und -wünsche von Senior*innen.....	50
Abbildung 30:	Präferierter Zielort von Senior*innen	51

Abbildung 31: Präferierte Wohnformen	52
Abbildung 32: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Neumünster 2022.....	53
Abbildung 33: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes.....	54
Abbildung 34: Wohnfläche in Wohngebäuden	55
Abbildung 35: Wohnungen nach Wohnungsgröße und Haushaltsgröße	56
Abbildung 36: Eigentümer*innenstruktur des Mietwohnungsbestandes in Neumünster.....	57
Abbildung 37: Entwicklung der mietpreisgebundenen Wohnungen 2024-2034 (ohne Neuförderung)	59
Abbildung 38: Baufertigstellungen (Wohnungen) 2012 bis 2023 im Vergleich	60
Abbildung 39: Mietpreisentwicklung in Euro pro m ² (nettokalt)	61
Abbildung 40: Mietpreise (nettokalt) der lokalen Wohnungswirtschaft (Stand September 2025)	62
Abbildung 41: Potenzialflächen (Auswahl, ohne Differenzierung nach Prioritäten)	71
Abbildung 42: Bevölkerungsprognose 2024 bis 2040 in drei Varianten.....	74
Abbildung 43: Bevölkerung nach Altersklassen - Vergleich Prognosevarianten.....	75
Abbildung 44: Haushaltsprognose 2024 bis 2040 in drei Varianten	76
Abbildung 45: Veränderung der Haushaltsstruktur 2024 zu 2040	78
Abbildung 46: Methodik Neubaubedarfsprognose.....	79
Abbildung 47: Neubaubedarfsprognose für drei Varianten	81
Abbildung 48: Flächenbedarf im zeitlichen Verlauf 2025 bis 2040 (Basisvariante).....	82
Abbildung 49: Diskriminierung bei der Wohnungssuche nach Staatsangehörigkeit.....	89
Abbildung 50: Haben Sie sich wegen der Diskriminierung irgendwo Hilfe geholt oder sich beschwert? (Mehrere Antworten möglich)	91
Abbildung 51: Grundkarte Neumünster mit statistischen Stadtteilen	100
Abbildung 52: Strategische Lärmkarte Straßenverkehr	104
Abbildung 53: Hitzekarte Neumünster.....	105
Abbildung 54: Infrastrukturausstattung.....	108
Abbildung 55: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld	110
Abbildung 56: Bewertung der wichtigsten Wohnumfeldmerkmale.....	111
Abbildung 57: Trifft das Wohnmerkmal auf Ihre Wohnsituation zu?.....	112
Abbildung 58: Ist-Einschätzung eines sicheren und gut ausgebauten Radwegenetzes	113
Abbildung 59: Ist-Einschätzung der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgung.....	113
Abbildung 60: Einschätzung Merkmal "Eine Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft"	116
Abbildung 61: Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 3 BauGB.....	123
Abbildung 62: SWOT-Analyse.....	130

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Umzugsgründe nach Haushaltstypen (Top 5).....	48
Tabelle 2: Strukturelle Angebots- und Nachfragesituation im Mietwohnungsmarkt	63

Tabelle 3:	Status quo Bilanzierung von Angebot und Nachfrage bezogen auf den 1. Förderweg	65
Tabelle 4:	Potenzial an Wohneinheiten nach Prioritätsstufen.....	70
Tabelle 5:	Wurden Sie bei der Suche nach Ihrer aktuellen Wohnung/Ihrem aktuellen Haus diskriminiert? (Mehrere Antworten möglich)	90

1 Zielbild für Neumünster

1.1 Hintergrund

Neumünster verfügt über insgesamt günstige strukturelle Voraussetzungen, um sich langfristig als Wohn- und Arbeitsstandort im mittleren schleswig-holsteinischen Raum zu positionieren. Die Lage zwischen den Metropolräumen Hamburg und Kiel eröffnet der Stadt funktionale Entwicklungspotenziale als Entlastungs- und Ergänzungsstandort innerhalb eines wachsenden regionalen Verflechtungsraums. Diese Lagegunst gewinnt vor dem Hintergrund anhaltender Wachstums- und Verdichtungsprozesse in den Metropolräumen zusätzlich an Bedeutung, da dort steigende Wohnkosten und Flächenknappheiten zu Ausweichbewegungen in das Umland führen.

In Verbindung mit einer guten verkehrlichen Anbindung, einem im regionalen Vergleich moderaten Miet- und Bodenpreisniveau sowie einer insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung ergibt sich eine belastbare Ausgangssituation für weiteres Wachstum. Ergänzend ist festzustellen, dass Neumünster innerhalb Schleswig-Holsteins zunehmend die Funktion eines preisgünstigeren Alternativstandortes übernimmt, wodurch sich insbesondere für Haushalte mit mittleren Einkommen zusätzliche Zuzugspotenziale ergeben. Diese Entwicklung wird durch die zunehmende Bedeutung Schleswig-Holsteins als Industrie- und Energiestandort weiter verstärkt.

Diese Rahmenbedingungen spiegeln sich in der demografischen Entwicklung wider. Seit 2014 ist die Bevölkerungszahl um rund 4,4 % gestiegen. Die Zuwächse resultieren maßgeblich aus positiven Wanderungssalden, insbesondere bei Familien und jüngeren Haushalten. Diese Entwicklung ist als Indikator für eine grundsätzlich vorhandene Attraktivität des Wohnstandortes zu bewerten. Gleichzeitig zeigen Wanderungsbewegungen gegenüber den Metropolräumen, dass Neumünster zunehmend auch als Alternative innerhalb des regionalen Wohnungsmarktes wahrgenommen wird. Parallel dazu gewinnt Neumünster als Arbeitsstandort an Bedeutung, u. a. durch industrielle Entwicklungen sowie neue Impulse im Energiesektor, wodurch sich die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten am Standort weiter intensiviert.

1.2 Chancen und Risiken

Trotz dieser positiven Ausgangslage bestehen strukturelle Defizite im Wohnungsmarkt in Neumünster. Ein zentrales Problem liegt in der fehlenden Passfähigkeit zwischen Wohnungsangebot und Haushaltsstruktur. Der Wohnungsbestand ist überwiegend durch mittelgroße Wohnungen geprägt, während insbesondere kleine, bezahlbare und barrierearme Wohnungen unterrepräsentiert sind. Diese strukturelle Schieflage führt zu einer ineffizienten Nutzung vorhandener Wohnflächen: Größere Wohnungen werden häufig von kleineren Haushalten bewohnt, während gleichzeitig passende Angebote für Ein- und Zweipersonenhaushalte fehlen.

Diese Fehlallokation hat mehrere Folgewirkungen. Zum einen entstehen künstliche Angebotsengpässe, da vorhandene Wohnflächen nicht entsprechend der tatsächlichen Nachfrage genutzt werden. Zum anderen werden Umzugsketten blockiert, sodass der Wohnungsmarkt insgesamt an Flexibilität verliert. Darüber hinaus führt die mangelnde Verfügbarkeit geeigneter Alternativen dazu, dass insbesondere ältere Haushalte in nicht mehr bedarfsgerechten Wohnsituationen verbleiben, was sowohl soziale als auch ökonomische Auswirkungen hat.

Diese Problemlage wird durch den demografischen Wandel weiter verschärft. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage nach barrierearmen, kleineren Wohnungen in integrierten Lagen. Gleichzeitig ist ein erheblicher Teil des Bestands hierfür nicht geeignet oder nur mit hohem Aufwand anpassbar. Der notwendige Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand vollzieht sich nur verzögert, wodurch zusätzliche Blockadeeffekte entstehen. In der Folge verfestigen sich Fehlbelegungen, und die Effizienz des Wohnungsmarktes nimmt weiter ab.

Parallel dazu haben sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau deutlich verschlechtert: Steigende Baukosten, erhöhte Finanzierungskosten sowie begrenzte Mietsteigerungsspielräume führen zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Investitionen und damit zu einer rückläufigen Bautätigkeit. Dies ist insbesondere deshalb problematisch, weil der Neubau eine zentrale Funktion für die Anpassung des Wohnungsangebots an veränderte Bedarfe übernimmt. Ohne ausreichende Neubauimpulse besteht die Gefahr, dass bestehende Angebotsdefizite nicht abgebaut werden können und sich strukturelle Ungleichgewichte weiter verstärken.

Die Situation wird zusätzlich dadurch verschärft, dass der Wohnungsmarkt bereits heute eine geringe Fluktuationsreserve aufweist. Ein marktaktiver Leerstand unterhalb von etwa zwei Prozent ist ein Hinweis auf einen angespannten Markt, in dem Suchprozesse erschwert sind und Preissteigerungen begünstigt werden. Dies ist in Neumünster der Fall. Besonders betroffen sind Haushalte mit geringen Einkommen, für die sich der Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnraum zunehmend erschwert.

Vor diesem Hintergrund gewinnt der geförderte Wohnungsbau an Bedeutung. Die bestehenden Förderinstrumente bieten grundsätzlich geeignete Ansatzpunkte zur Stabilisierung des Marktes und zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums, sind jedoch aufgrund begrenzter finanzieller Ressourcen nur eingeschränkt einsetzbar. Gleichzeitig wird deutlich, dass eine alleinige Fokussierung auf den Neubau nicht ausreicht, sondern eine Kombination aus Neubau und Bestandsentwicklung erforderlich ist.

Ergänzend dazu ist die qualitative Dimension der Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung. Das Image Neumünsters entspricht in Teilen nicht den objektiven Standortqualitäten und den tatsächlich erreichten Fortschritten. Diese Diskrepanz wirkt sich unmittelbar auf Standortentscheidungen von Haushalten, Unternehmen und Investor*innen aus und beeinflusst damit auch die Dynamik des Wohnungsmarktes.

Die Verbesserung des Images ist daher als strategische Querschnittsaufgabe zu verstehen. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass ein nachhaltiger Imagewandel nicht durch die Verwaltung allein erreicht werden kann. Vielmehr handelt es sich um eine gesamtstädtische Aufgabe, die ein koordiniertes und langfristig angelegtes Zusammenwirken von Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Wirtschaft, Zivilgesellschaft und weiteren lokalen Akteur*innen erfordert. Die Wahrnehmung der Stadt entsteht aus dem Zusammenspiel konkreter Projekte, räumlicher Entwicklungen und gesellschaftlicher Dynamiken und kann nur gemeinschaftlich beeinflusst werden.

Besondere Entwicklungspotenziale ergeben sich in diesem Zusammenhang aus größeren Konversions- und Entwicklungsflächen (z. B. ehemaliges Parkcenter, ehemalige Scholtz-Kaserne, Gebiet südlich der Wrangelstraße). Diese bieten die Möglichkeit, integrierte Quartiersentwicklungen umzusetzen und beispielhaft neue Qualitäten in den Bereichen Städtebau, Freiraum, soziale Durchmischung und Klimaanpassung zu realisieren. Solche Projekte können eine wichtige Signalwirkung entfalten und dazu beitragen, sowohl die tatsächliche Qualität

des Wohnstandortes Neumünster als auch seine Wahrnehmung nachhaltig zu verbessern. Gleichzeitig ist ihre Umsetzung mit erheblichen Anforderungen an Steuerung, Koordination, Finanzierung und Kooperation verbunden.

1.3 Zusammenfassung

Insgesamt ergibt sich somit ein differenziertes Lagebild: Neumünster weist eine stabile Ausgangssituation mit Entwicklungspotenzialen auf, steht jedoch vor strukturellen Herausforderungen im Wohnungsmarkt, in der Bestandsentwicklung sowie in der sozialräumlichen Integration.

Die zukünftige Entwicklung wird maßgeblich durch verschiedene Einflussfaktoren bestimmt: Dazu zählen insbesondere die wirtschaftliche Dynamik und die Entwicklung des Arbeitsmarktes, die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den benachbarten Metropolräumen Hamburg und Kiel, die Baukosten- und Zinsentwicklung, politische und regulatorische Rahmenbedingungen sowie demografische Trends und Wanderungsbewegungen. Diese Einflussfaktoren wirken nicht unabhängig voneinander, sondern entfalten ihre Wirkung im Zusammenspiel und bestimmen gemeinsam die Entwicklungsspielräume der Stadt.

Gleichzeitig bestehen erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der genannten Einflussfaktoren. Vor diesem Hintergrund können unterschiedliche Entwicklungspfade auftreten.

1.4 Entwicklungsmöglichkeiten

Die zukünftige Entwicklung Neumünsters lässt sich im Spannungsfeld von zwei Polen beschreiben. Einerseits ist eine dynamische Entwicklung möglich. Sie setzt voraus, dass es gelingt, die vorhandenen Potenziale konsequent zu aktivieren und in Nachfrage zu übersetzen. In diesem Fall verstärken sich wirtschaftliche Dynamik, Zuwanderung und Wohnungsnachfrage gegenseitig. Neumünster entwickelt sich zu einem wachsenden Wohn- und Arbeitsstandort, der gezielt von regionalen Verflechtungen profitiert und seine Rolle im Standortgefüge stärkt.

Am gegenüberliegenden Pol steht ein Entwicklungspfad mit begrenzter Dynamik. Hier bleiben wirtschaftliche Impulse und Zuwanderung auf einem moderaten Niveau, sodass die Entwicklung insgesamt stabil, aber wenig dynamisch verläuft. Gleichzeitig wirken demografische Faktoren dämpfend, und strukturelle Herausforderungen im Wohnungsmarkt bleiben bestehen oder verschärfen sich.

Ohne aktive Steuerung besteht die Gefahr, dass sich dieser abgeschwächte Entwicklungspfad verfestigt. Dies hätte zur Folge, dass vorhandene Potenziale ungenutzt bleiben und sich strukturelle Probleme – insbesondere im Bestand und in einzelnen Quartieren – weiter verstärken.

1.5 Strategie

Entscheidend ist deshalb, den richtigen Weg aktiv zu gestalten. Neumünster setzt dabei auf eine klare Strategie: Die Stadt will ihre Rolle als bezahlbarer und gut angebundener Wohnstandort zwischen Hamburg und Kiel weiter stärken.

Dazu gehört, neue Wohnungen zu bauen, aber auch den vorhandenen Bestand besser zu nutzen. Ziel ist ein Wohnungsangebot, das zu den unterschiedlichen Lebenssituationen passt – für Familien, für ältere Menschen, für kleinere Haushalte.

Gleichzeitig wird der geförderte Wohnungsbau gezielt eingesetzt, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern und soziale Verdrängung zu vermeiden. Auch Bindungen im Bestand sollen – wo möglich – verlängert werden.

Der Wohnungsbestand wird stärker aktiviert und weiterentwickelt. Dazu gehören Anpassungen, Modernisierungen und neue Wohnformen. Ziel ist es, den Generationenwechsel zu unterstützen, Umzüge zu erleichtern und vorhandene Wohnflächen effizienter zu nutzen.

In den Quartieren wird gezielt investiert. Besonders dort, wo es Herausforderungen gibt, werden Projekte umgesetzt, die bauliche Maßnahmen mit der Aufwertung des Wohnumfelds verbinden. Ziel ist es, Quartiere zu stabilisieren, soziale Teilhabe zu stärken und die Lebensqualität zu verbessern.

Dabei wird auch darauf geachtet, dass Quartiere sozial durchmischt bleiben. Der Zuzug wird über einen differenzierten und sozial ausgewogenen Wohnungsbau gesteuert. Segregation soll frühzeitig entgegengewirkt werden.

Themen wie Sicherheit, Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung werden dabei systematisch berücksichtigt. Bestehende Konzepte werden nicht nur fortgeschrieben, sondern konsequent umgesetzt, weiterentwickelt und Synergien zwischen Themenfeldern gezielt genutzt.

Wichtig ist: Diese Entwicklung kann nicht von der Verwaltung allein getragen werden. Sie gelingt nur, wenn alle mitwirken – Politik, Wohnungswirtschaft, Eigentümer*innen, Unternehmen und die Stadtgesellschaft insgesamt, denn die Stadt selbst hat begrenzte Einflussmöglichkeiten im Bereich der Grundstücks-, Bestands- und Quartiersentwicklung. Vielmehr gestaltet sie Rahmenbedingungen, um verschiedene Entwicklungschancen zu realisieren.

1.6 Handlungsfelder

Zur Umsetzung werden die Aufgaben in vier zentrale Handlungsfelder gegliedert: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung, Wohnraumversorgung, Wohnungsbestand und Bestandsmobilisierung sowie Wohnumfeldqualität.

Im Handlungsfeld Wohnungsneubau und Flächenentwicklung steht die Aktivierung und Entwicklung geeigneter Flächenpotenziale sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Mittelpunkt. Ziel ist es, die Voraussetzungen für den Bau von rund 3.180 Wohnungen zu schaffen und strukturelle Angebotsdefizite gezielt abzubauen.

Das Handlungsfeld Wohnraumversorgung fokussiert die Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie die Verbesserung des Zugangs zum Wohnungsmarkt. Dabei stehen insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen sowie strukturelle Zugangshürden im Mittelpunkt.

Im Handlungsfeld Wohnungsbestand und Bestandsmobilisierung wird die Anpassung des Bestands an veränderte demografische und gesellschaftliche Anforderungen verfolgt. Ziel ist es, den Generationenwechsel zu unterstützen, Umzugsketten zu aktivieren und vorhandene Wohnflächen effizienter zu nutzen.

Das Handlungsfeld Wohnumfeldqualität adressiert die Entwicklung attraktiver, sicherer und klimaresilienter Quartiere. Dabei steht insbesondere die Aufwertung innenstadtnaher sowie sozial benachteiligter Bereiche im Vordergrund.

Zur Umsetzung dieser Handlungsfelder werden strategische Maßnahmen und Initiativen definiert, darunter die systematische Aktivierung von Flächenpotenzialen, die Stärkung des geförderten Wohnungsbaus, die Entwicklung von Schlüsselprojekten sowie der Ausbau von Kooperations- und Beratungsstrukturen. Die erfolgreiche Umsetzung erfordert entsprechende personelle, finanzielle und organisatorische Ressourcen sowie eine enge und dauerhaft angelegte Zusammenarbeit zwischen Stadt, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteur*innen.

1.7 Zielbild

Im Jahr 2040 hat Neumünster seine Chancen genutzt.

Die Stadt hat sich als Wohnstandort im Umfeld von Hamburg und Kiel etabliert. Die Bevölkerung ist gewachsen, getragen durch Zuzüge von Familien, Fachkräften und jungen Haushalten. Gleichzeitig ist es gelungen, die soziale Balance zu sichern.

Neue Quartiere sind entstanden – insbesondere auf Konversionsflächen. Diese Quartiere sind gut angebunden, gemischt und bieten unterschiedliche Wohnformen. Sie setzen Maßstäbe für qualitätsvolle Stadtentwicklung.

Der Wohnungsbestand wird heute deutlich effizienter genutzt. Umzüge funktionieren besser, der Generationenwechsel ist in Gang gekommen, und Wohnraum wird bedarfsgerechter genutzt.

Der geförderte Wohnungsbau hat dazu beigetragen, dass bezahlbarer Wohnraum weiterhin verfügbar ist. Auch Haushalte mit geringem Einkommen haben Zugang zu geeigneten Wohnungen.

Quartiere wurden gezielt stabilisiert und aufgewertet. Öffentliche Räume, Grünflächen und soziale Infrastruktur wurden verbessert. Das Sicherheitsempfinden ist gestiegen, und die Wohnzufriedenheit hat sich erhöht. Auch das Image der Stadt hat sich verändert: Neumünster wird heute als lebenswerter, gut angebundener und bezahlbarer Wohnstandort wahrgenommen.

Diese Entwicklung ist das Ergebnis eines gemeinsamen Handelns. Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Stadtgesellschaft haben gemeinsam an der Zukunft der Stadt gearbeitet.

Neumünster hat seine Potenziale genutzt – und sich aktiv weiterentwickelt.

2 Einleitung

2.1 Hintergrund, Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Neumünster nimmt aufgrund ihrer zentralen Lage im Land Schleswig-Holstein sowie ihrer guten verkehrlichen Anbindung eine besondere Rolle im regionalen Gefüge ein. Die verkehrsgünstige Lage, positive Entwicklungen am Arbeitsmarkt und das moderate Preisniveau stärken die Attraktivität Neumünsters als Wohn- und Arbeitsstandort.

Gleichzeitig steht der Wohnungsmarkt vor vielfältigen strukturellen Herausforderungen. Der demografische Wandel, veränderte Haushaltsstrukturen, steigende Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit sowie volatile Rahmenbedingungen wie Baukostenentwicklung, Zinsumfeld und gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten beeinflussen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zunehmend. Vor diesem Hintergrund ist eine strategische Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes erforderlich, die sowohl die langfristige Ausrichtung als auch die qualitative Anpassung des Wohnungsangebots und die Sicherung bezahlbaren Wohnraums umfasst.

Vor diesem Hintergrund hat die Ratsversammlung der Stadt Neumünster am 08.09.2020 beschlossen, das Wohnraumversorgungskonzept 2017/18 fortzuschreiben. Da das damalige Konzept nicht final beschlossen wurde, soll es nun als integriertes Wohnungsmarktkonzept neu aufgestellt werden. Ziel ist es, eine aktuelle, belastbare und strategisch ausgerichtete Grundlage für die wohnungspolitischen Entscheidungen der Stadt zu schaffen. Das Wohnungsmarktkonzept soll dabei nicht nur den Status quo analysieren, sondern insbesondere konkrete Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen zur gezielten Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes in Neumünster formulieren.

Besondere Berücksichtigung finden dabei neben den klassischen wohnungsmarktrelevanten Fragestellungen auch neue thematische Schwerpunkte, wie Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Wohnumfeldqualität als Querschnittsthema sowie die Rolle Neumünsters im regionalen Kontext als potenzieller Entlastungsstandort für angespannte Wohnungsmärkte.

2.2 Methodik und Vorgehen

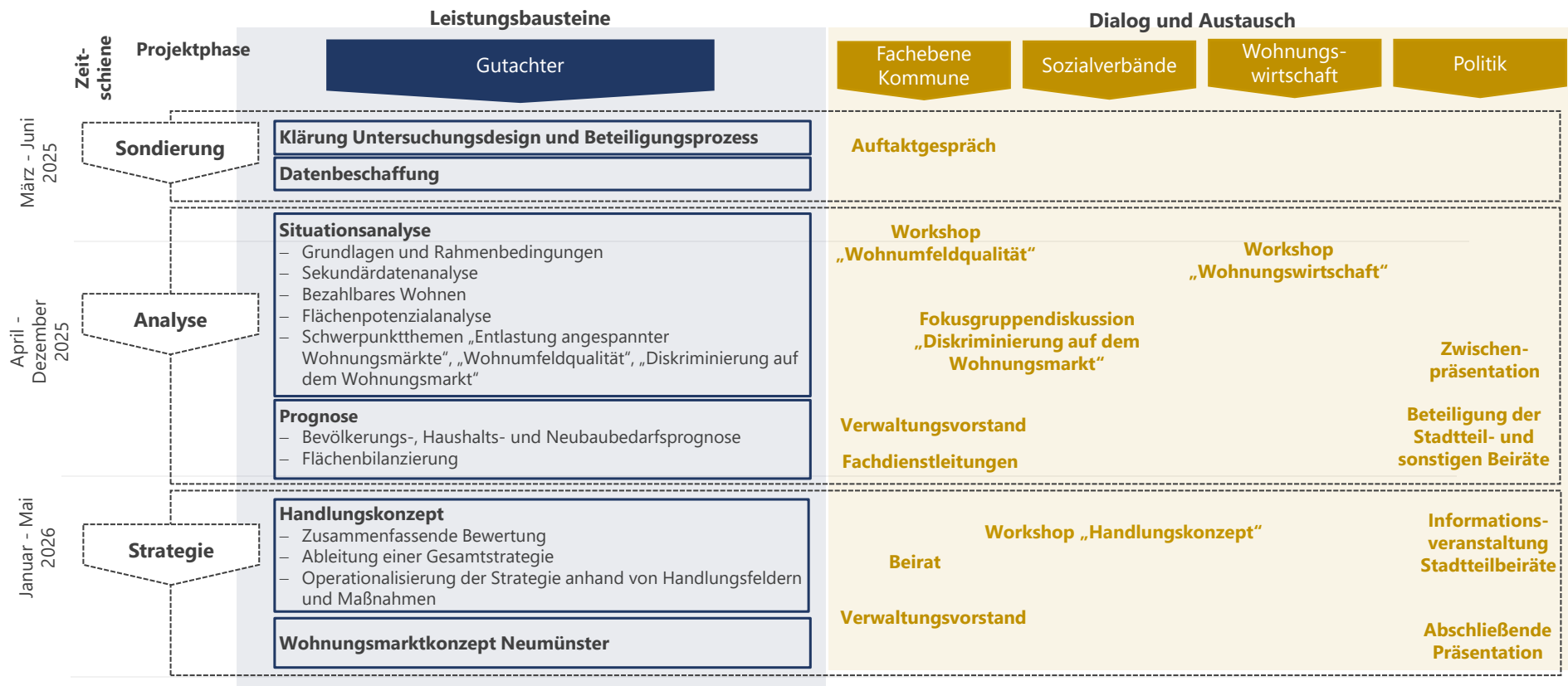
Die Erarbeitung des Wohnungsmarktkonzepts für die Stadt Neumünster erfolgte auf Basis eines mehrstufigen, modular aufgebauten Untersuchungs- und Beteiligungsprozesses. Ziel war es, quantitative Analysen mit qualitativen Erkenntnissen sowie mit dem Wissen und den Erfahrungen lokaler Akteur*innen und der Stadtgesellschaft zu verknüpfen und daraus ein umsetzungsorientiertes Handlungskonzept abzuleiten.

Grundlage bildeten umfangreiche Sekundärdatenanalysen zu den übergeordneten Rahmenbedingungen, zur sozioökonomischen und demografischen Entwicklung sowie zu Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Neumünsteraner Wohnungsmarkt. Diese Analysen wurden gesamtstädtisch und – soweit datenverfügbar – auf Stadtteilebene durchgeführt und durch die Auswertung bestehender Konzepte und Planungen ergänzt.

Ferner bilden die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognosen zentrale analytische Bausteine des Wohnungsmarktkonzepts. In unterschiedlichen Szenarien wurden mögliche Entwicklungspfade aufgezeigt und daraus quantitative sowie qualitative Wohnraumbedarfe abgeleitet. Die Prognosen dienen als Entscheidungsgrundlage für die langfristige Ausrichtung der wohnungspolitischen Strategie und für die Priorisierung von Handlungsfeldern, Zielen und Maßnahmen.

Aufbauend auf den prognostizierten Bedarfen wurde zudem eine Analyse der Flächenpotenziale durchgeführt. Ziel war es, bestehende und potenzielle Wohnbauflächen zu identifizieren, hinsichtlich ihrer Eignung zu bewerten und Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen.

Abbildung 1: Ablaufschema Wohnungsmarktkonzept Neumünster



»» Online-Haushaltsbefragung

Ein zentrales Element der Analyse stellte eine repräsentative Haushaltsbefragung dar. Hierfür wurden rund 10.000 zufällig ausgewählte Haushalte in Neumünster angeschrieben. Der Rücklauf umfasste 1.023 verwertbare Datensätze, was einer Rücklaufquote von rund 11 % entspricht und eine belastbare empirische Grundlage darstellt. Die Befragung zielte darauf ab, die Wohnsituation und Wohnzufriedenheit der Haushalte differenziert abzubilden sowie bestehende und zukünftige Wohnbedarfe zu identifizieren. Im Fokus standen u. a. folgende Fragestellungen:

- ☐ Wie zufrieden sind die Haushalte mit ihrer aktuellen Wohnsituation und ihrem Wohnumfeld?
- ☐ Welche Wohnwünsche bestehen, auch im Hinblick auf unterschiedliche Lebensphasen?
- ☐ Wie hoch ist die Wohnkostenbelastung der Haushalte?
- ☐ Welche Haushalte sind nicht oder nur eingeschränkt angemessen mit Wohnraum versorgt?
- ☐ Welche Gruppen können ihre Wohnwünsche nicht realisieren und wie lange dauert die Wohnungssuche?
- ☐ Welche Gründe liegen Wohnortwechseln und Fortzügen zugrunde?

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung fließen insbesondere in die Analysen zur Wohnraumversorgung, zur Wohnumfeldqualität sowie in die Stadtteilprofile ein.

»» Online-Ideenbörse

Ergänzend zur Befragung wurde eine Online-Ideenbörse zum Wohnumfeld eingerichtet. Die Stadt Neumünster wollte damit gezielt die Perspektiven der Menschen vor Ort auf ihr unmittelbares Wohnumfeld einholen. Über eine interaktive Karte konnten Orte im Wohnumfeld markiert werden, die als positiv oder negativ wahrgenommen werden. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, konkrete Verbesserungsvorschläge und Ideen räumlich zu verorten. Pro Person konnten bis zu fünf Orte kommentiert werden. Das Wohnumfeld wurde dabei als der fußläufig erreichbare Bereich im Umkreis von etwa zehn Gehminuten (ca. 500 Meter) um die Wohnung definiert und umfasste u. a. bauliche Qualitäten, Infrastrukturangebote, Grün- und Freiflächen, Aufenthaltsqualität sowie Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung. Die Ideenbörse lieferte wertvolle, räumlich differenzierte Hinweise für die Bewertung der Wohnumfeldqualitäten in den einzelnen Stadtteilen.

»» Breit angelegter Beteiligungs- und Dialogprozess

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Vorgehens war ein breit angelegter Beteiligungs- und Dialogprozess. Dieser umfasste u. a. Fach- und Expert*innenworkshops, Workshops mit Akteur*innen der Wohnungswirtschaft, gemeinsame Formate mit sozialen Akteur*innen, Fokusgruppendifkussionen zum Thema Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt sowie die Beteiligung der Stadtteilbeiräte, des Beirats für Menschen mit Behinderungen, dem Seniorenbeirat und dem Kinder- und Jugendbeirat. Die hohe Beteiligungsbereitschaft und das konstruktive Mitwirken der Teilnehmenden lieferten wichtige qualitative Ergänzungen zu den statistischen Analysen und trug maßgeblich zur praxisnahen Ausgestaltung der Handlungsempfehlungen bei.

Workshop mit der Verwaltung: Im Mai 2025 fand mit ausgewählten Vertreter*innen der Stadtverwaltung ein Workshop zum Thema Wohnumfeld statt. Ziel war es, ein gemeinsames Verständnis des Begriffs „Wohnumfeld“ zu entwickeln, zentrale Wohnumfeldkriterien unterschiedlichen Stadtraumtypen zuzuordnen sowie die Situation in Neumünster gemeinsam zu bewerten. Aufbauend darauf wurden erste Handlungsansätze identifiziert.

Workshop mit der Wohnungswirtschaft: Im Juli 2025 wurde ein Workshop mit Vertreter*innen der lokalen Wohnungswirtschaft durchgeführt. Im Mittelpunkt standen die Darstellung aktueller Entwicklungen auf dem Neumünsteraner Wohnungsmarkt sowie eine gemeinsame Diskussion von Stärken, Schwächen und bestehenden Handlungsbedarfen. Auf dieser Grundlage wurden erste Ansätze für mögliche Maßnahmen entwickelt.

Fokusgruppendifkussion Diskriminierung: Zur vertiefenden Bearbeitung des Themenfeldes „Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“ fand im Oktober 2025 eine Fokusgruppendifkussion mit ausgewählten Akteur*innen aus Sozialverbänden, Initiativen und der Verwaltung statt. Ziel war es, die Situation in Neumünster qualitativ zu erfassen. In Kleingruppen wurden Erfahrungen und Einschätzungen zu Diskriminierungsvorgängen auf dem Wohnungsmarkt diskutiert und mögliche Handlungsansätze formuliert.

Workshop Handlungskonzept: Zum Abschluss des Beteiligungsprozesses fand im Februar 2026 ein Workshop zum Handlungskonzept statt, zu dem ein großer Teil der bislang beteiligten Akteur*innen eingeladen wurden. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, Rückmeldungen zu den vorgesehenen Handlungsfeldern sowie zu den dazugehörigen Leitlinien und Maßnahmen zu geben. Die eingebrachten Hinweise und Ergänzungen wurden bei der Ausarbeitung des finalen Handlungskonzepts (Kapitel 8) berücksichtigt.

Beteiligung der städtischen Beiräte: Zwischen Ende November 2025 und Ende Januar 2026 wurden die städtischen Beiräte beteiligt. Im Rahmen einer schriftlichen Befragung wurden die Stadtteilbeiräte in die Analyse der Wohnumfelder einbezogen. Ziel war es, eine kleinräumige Bewertung der Wohnumfeldsituation aus Sicht der Stadtteilbewohner*innen zu erhalten. Die Rückmeldungen bilden eine wichtige Grundlage für die differenzierte Analyse der Wohnumfelder und fließen unmittelbar in die Erstellung der Stadtteilprofile ein. Ergänzend wurden im Zuge der Wohnumfeldanalyse auch der Kinder- und Jugendbeirat, der Seniorenbeirat sowie der Beirat für Menschen mit Behinderungen (BMmB) beteiligt. Während der Seniorenbeirat und der BMmB die Fragen schriftlich beantworteten, wurde mit einem Vertreter des Kinder- und Jugendbeirats ein Interview geführt. Ziel der Beteiligung war es, Einschätzungen zum Wohnumfeld aus unterschiedlichen Alters- und Zielgruppen einzubeziehen. Die Rückmeldungen dienen ebenfalls als Grundlage für die kleinräumige Analyse der Wohnumfelder und wurden in die Stadtteilprofile integriert.

»» Strategie und Konzept

Auf Grundlage der Analysen sowie der Ergebnisse aus den Beteiligungsformaten wurde eine übergeordnete wohnungspolitische Strategie für die Stadt Neumünster entwickelt. Diese Strategie wird durch vier zentrale Handlungsfelder konkretisiert:

- ☐ Wohnungsneubau und Flächenentwicklung,
- ☐ Wohnraumversorgung,
- ☐ Wohnungsbestand und Bestandsmobilisierung sowie
- ☐ Wohnumfeldqualität.

Innerhalb der einzelnen Handlungsfelder werden strategische Ziele formuliert, aus denen wiederum konkrete Maßnahmenprofile abgeleitet werden. Die Maßnahmenprofile bilden die operative Ebene des Wohnungsmarktkonzepts und enthalten neben inhaltlichen Beschreibungen auch Angaben zu Umsetzungsinstrumenten, Akteur*innen, Zeithorizonten, finanziellen Auswirkungen sowie Prioritäten.

Zur räumlichen Differenzierung und zur Berücksichtigung quartiersspezifischer Besonderheiten wurden ergänzend Stadtteilprofile erarbeitet. Diese fassen die jeweilige Ausgangslage, zentrale Herausforderungen sowie spezifische Entwicklungspotenziale zusammen und dienen als Grundlage für eine zielgerichtete, räumlich differenzierte Umsetzung der Maßnahmen.

Die Ergebnisse des gesamten Prozesses sind im vorliegenden Endbericht systematisch aufbereitet. Nach der Darstellung der übergeordneten Rahmenbedingungen und der Analyse der Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt folgen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen sowie die Bearbeitung der definierten Schwerpunktthemen. Den Abschluss bildet ein integriertes Ziel- und Maßnahmenkonzept, in dem die erarbeiteten Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen zusammengeführt, priorisiert und mit Umsetzungsinstrumenten hinterlegt werden.

3 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Trends

3.1 Lage, Anbindung und räumliche Verflechtung

»» Lage im Herzen von Schleswig-Holstein

Neumünster ist eine kreisfreie Stadt und Oberzentrum¹ zentral in Schleswig-Holstein; sie liegt etwa 30 km südlich von Kiel und knapp 60 km nördlich von Hamburg. Durch diese geographische Position nimmt die Stadt eine wichtige Funktion als regionales Verbindungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktzentrum ein.

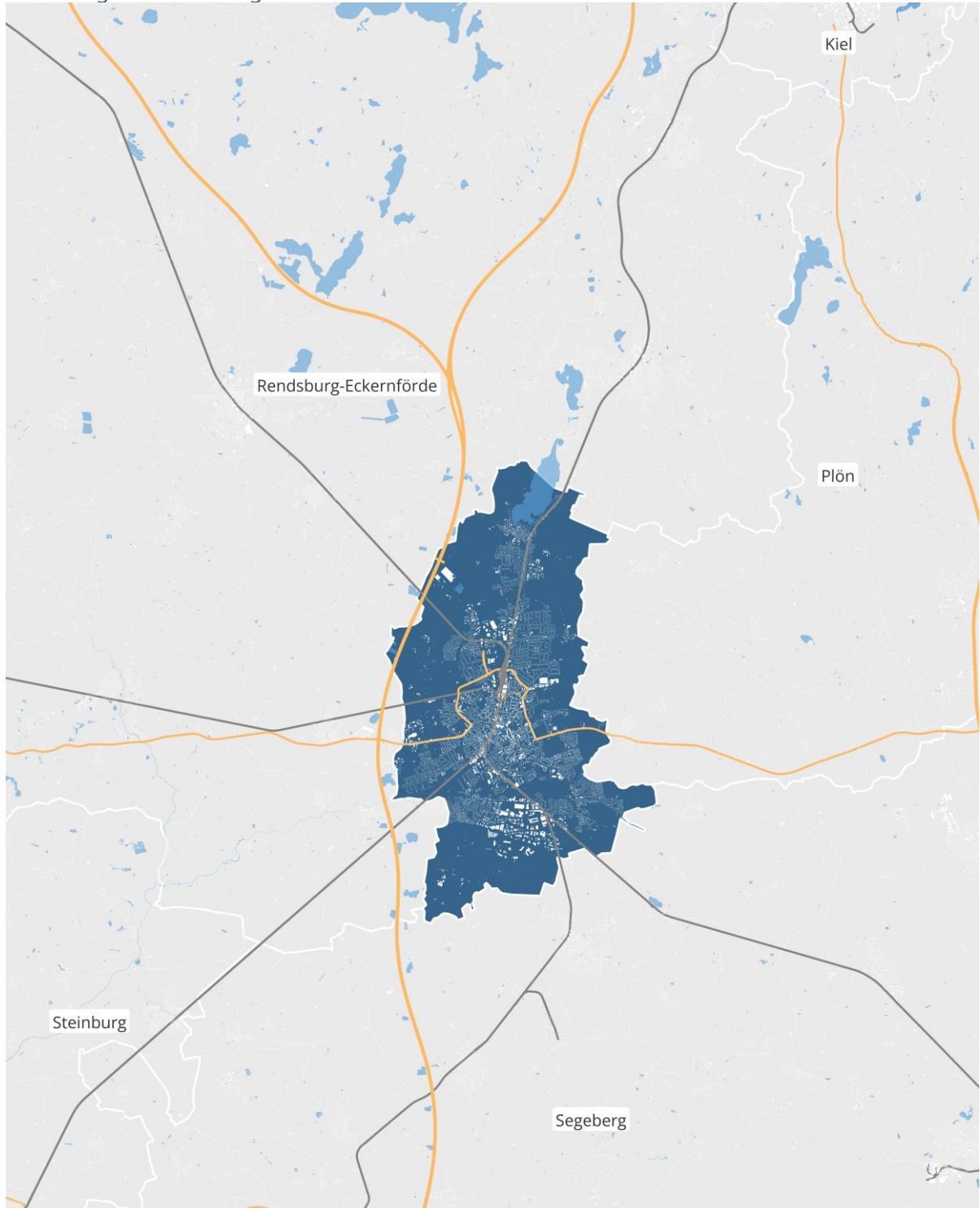
Im Landesgefüge ist Neumünster nach Kiel, Lübeck, Flensburg und Norderstedt die fünftgrößte Stadt Schleswig-Holsteins und Teil der Verbindungsachse zwischen Hamburg und Kiel.

»» Hervorragende Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung Neumünsters ist ausgesprochen gut ausgebaut. Westlich der Stadt verläuft die Autobahn A 7 als zentrale Nord-Süd-Achse. Die Stadt Neumünster ist mit drei Auffahrten an die A 7 angeschlossen. Ergänzt wird das Straßennetz durch mehrere Bundesstraßen, darunter die B 205 als wichtige Ost-West-Verbindung sowie die B 430. Auch im Schienenverkehr ist Neumünster hervorragend angebunden: Der Hauptbahnhof liegt an der zentralen Bahnstrecke Hamburg–Kiel/Flensburg und wird sowohl vom Fernverkehr als auch von zahlreichen Regionalzuglinien bedient. Damit ist die Stadt sowohl für den Pendlerverkehr als auch für überregionale Verbindungen gut erreichbar.

¹ Laut § 5 Verordnung zum Zentralörtlichen System in Schleswig-Holstein übernimmt die Stadt Neumünster Teilfunktionen eines Oberzentrums

Abbildung 2: Anbindung Neumünster



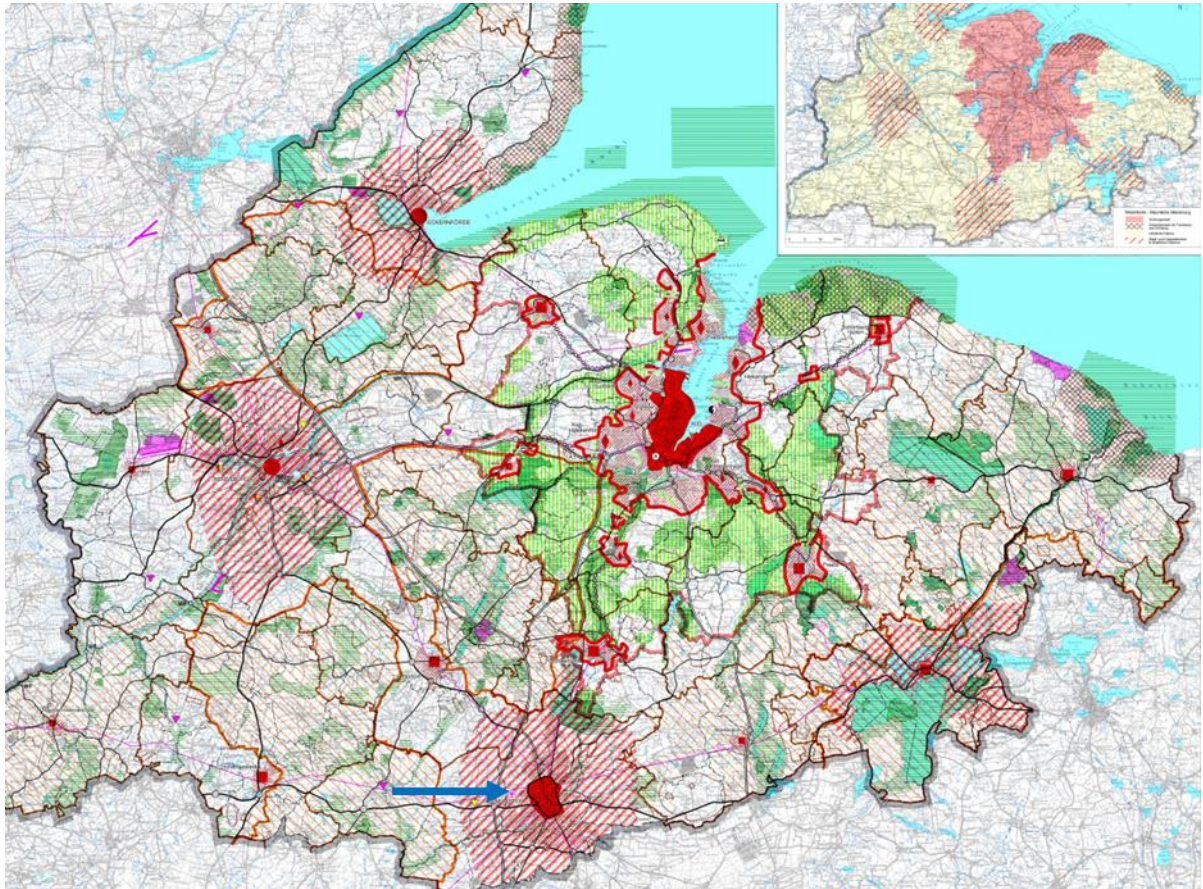
Daten: Stadt Neumünster, OpenStreetMap | Darstellung: ALP

»» Oberzentrum

Regionalplanerisch gehört Neumünster zum Planungsraum „Schleswig-Holstein Mitte“, zu dem neben der Stadt Kiel auch die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde zählen. Innerhalb dieses Planungsraums nimmt Neumünster als kreisfreie Stadt und Oberzentrum zentrale Versorgungsfunktionen für Nah- und Mittelbereich mit umliegenden Gemeinden wahr.

Im zentralörtlichen System des Landes ist Neumünster damit als höherstufiger Standort für Arbeitsplätze, Bildung, Gesundheit, Verwaltung, Kultur und Einzelhandel ausgewiesen. Diese Einstufung spiegelt sich in der Konzentration großflächiger Einzelhandelsangebote, der Messe- und Veranstaltungsinfrastruktur (Holstenhallen) sowie der starken Verflechtung mit dem Umland im täglichen Pendler- und Versorgungsverkehr wider.

Abbildung 3: Lage von Neumünster im Planungsraum III



Quelle: Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport – Landesplanung

3.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Auf den Wohnungsmarkt in Neumünster wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können. So prägen beispielsweise Entscheidungen auf Ebene des Landes, des Bundes und der EU auch die lokalen Rahmenbedingungen. Vor diesem Hintergrund sind Städte und Gemeinden mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Daneben ergeben sich neue Handlungsspielräume/-möglichkeiten. Zu den wichtigsten Rahmenbedingungen zählen:

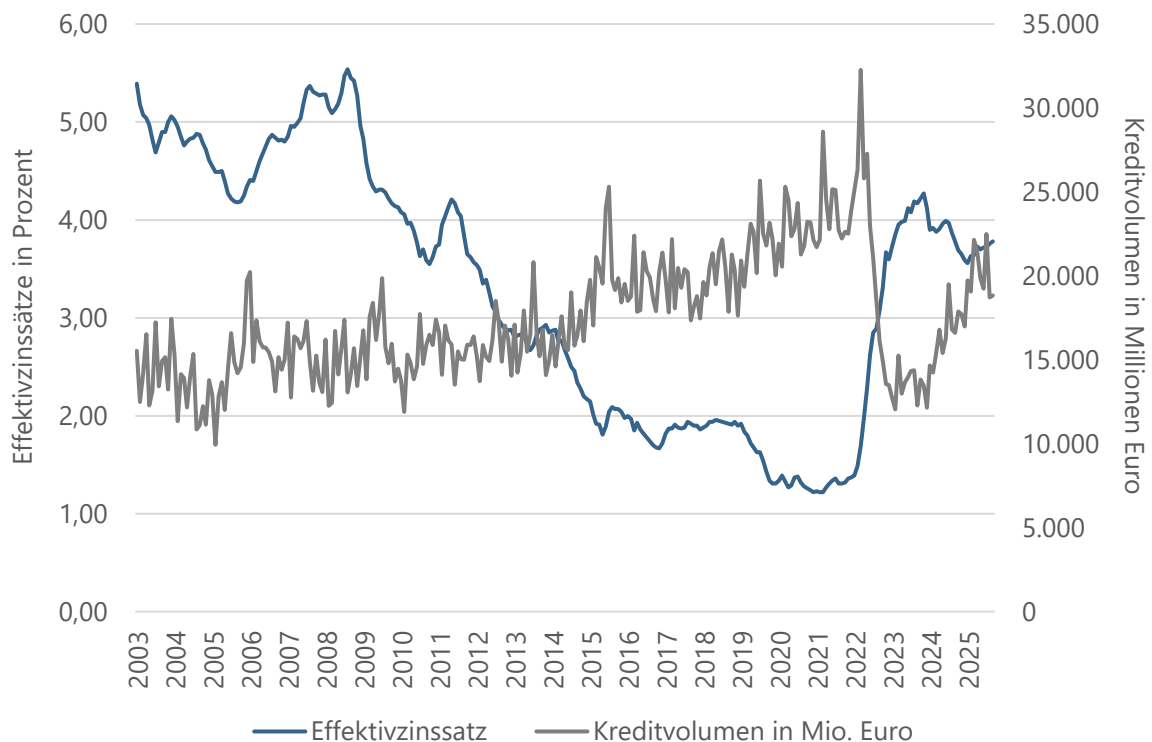
- ☐ die Entwicklung der Finanzmärkte,
- ☐ der Anstieg der Baukosten,
- ☐ Wanderungstrends und Migration,
- ☐ Wohnungsbaurechtliche Förderkulissen sowie
- ☐ Aussagen der Regionalplanung.

3.2.1 Finanzmärkte

Das Zinsniveau für Immobilienkredite war bis zum Jahr 2021 für längere Zeit sehr niedrig. Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer wurde der Leitzins der Europäischen Zentralbank in den 2010er Jahren drastisch gesenkt. Infolgedessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes, wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestarke Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

Seit Anfang des Jahres 2022 hat sich das Zinsumfeld jedoch deutlich gewandelt, der Leitzins wurde erhöht. Dieser Wandel birgt Risiken; Wohnungsbaukredite mit einer 20-jährigen Zinsbindung stiegen von etwa 1,4 % auf über 4,0 %. Aktuell liegt das Zinsniveau bei rund 3,8 % (vgl. Abbildung 4). Haushalte, die ihre Immobilie vor 2022 günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Refinanzierungen bzw. Anschlusskredite benötigen, die voraussichtlich deutlich teurer sein werden.

Abbildung 4: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003-2025



Daten: Deutsche Bundesbank | Darstellung: ALP

»» Wandel im Zinsumfeld – weniger Nachfrage/Investitionen auf Wohnungsmarkt

Für Haushalte, die eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Auf Investor*innenseite ist zu beobachten, dass Bauvorhaben pausiert oder gänzlich gestoppt werden. Bis sich die Wohnungspolitik und die Immobilienwirtschaft auf die veränderten Rahmenbedingungen eingestellt haben, sind unmittelbar reduzierte Genehmigungs- und kurz- bis mittelfristig auch reduzierte Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau zu erwarten. Eine Ausweitung des Wohnungsangebots wird damit gegebenenfalls nicht im erhofften Umfang erfolgen.

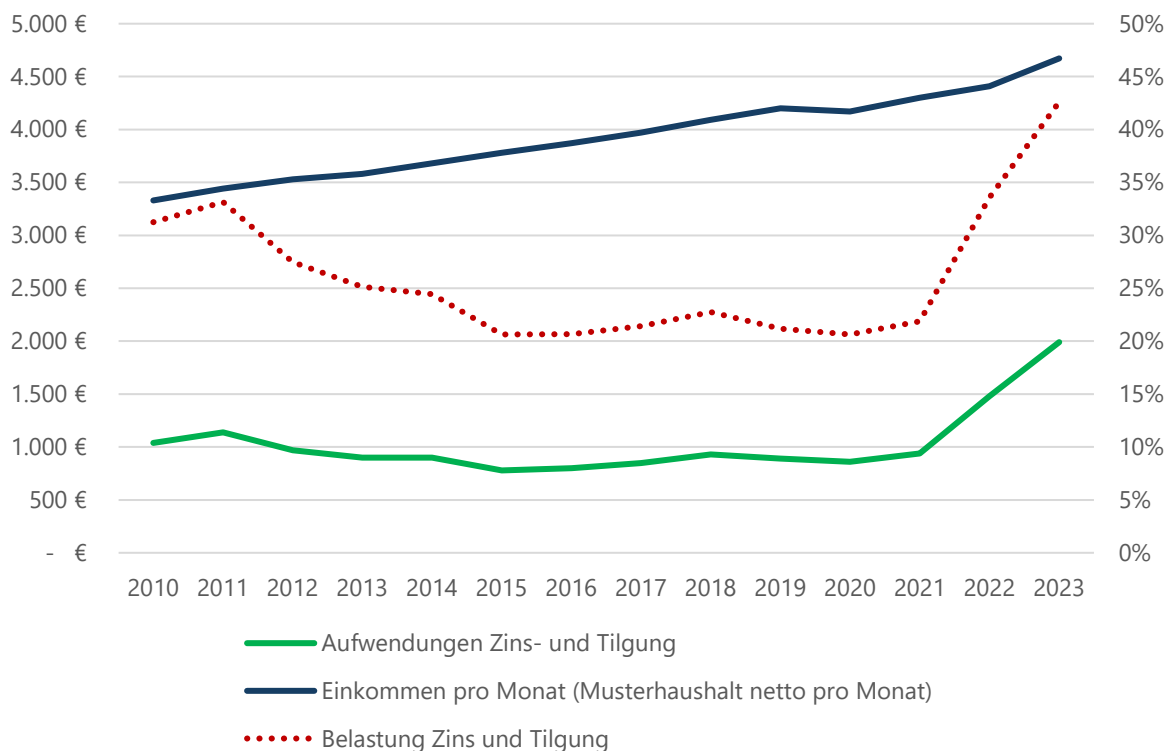
»» Wohneigentum: Wohnkostenbelastung hoch – Erschwinglichkeit gesunken

Ein erheblicher Anteil des Einkommens muss für die Wohnkosten aufgewendet werden. Ist der Anteil sehr hoch, verbleiben weniger Mittel für die anderen Lebensbereiche. Deshalb ist die Wohnkostenbelastung ein wichtiger Indikator zur Beschreibung und Bewertung der Wohnungsversorgung. Konkret gibt die Wohnkostenbelastung Auskunft darüber, welcher Anteil des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnkosten aufgewendet wird.

Mit der Zinswende im Jahr 2022 hat sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum deutlich reduziert. Zwar sind die Kaufpreise nach einem vorläufigen Höhepunkt im Jahr 2022 rückläufig, jedoch konnten diese Preisnachlässe die gestiegenen Finanzierungskosten nicht kompensieren.

Beispiel (vgl. Abbildung 5): Für den Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses im Wert von 275.000 Euro im Jahr 2010 (Baukosten + Grundstückskosten inkl. Kaufnebenkosten) ergab sich bei einer Eigenkapitalquote von 20 % und einer anfänglichen Tilgung von 2 % eine monatliche Belastung von rund 1.040 Euro. Dies entsprach etwa 31 % des monatlichen Nettoeinkommens bei einem Gehalt von 3.330 Euro (Referenzeinkommen). Im Jahr 2023 lag die monatliche Belastung für den Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses im Wert von 474.020 Euro (Baukosten + Grundstückskosten inkl. Kaufnebenkosten) bei etwa 1.990 Euro. Da sich die Haushaltseinkommen weniger dynamisch entwickelt haben – der Referenzhaushalt verfügte 13 Jahre später über 4.670 Euro – musste ein vergleichbarer Haushalt für ein vergleichbares Objekt 2023 rund 43 % des verfügbaren Einkommens für Zins- und Tilgungsleistungen aufwenden.

Abbildung 5: Entwicklung Erschwinglichkeit von Wohneigentum

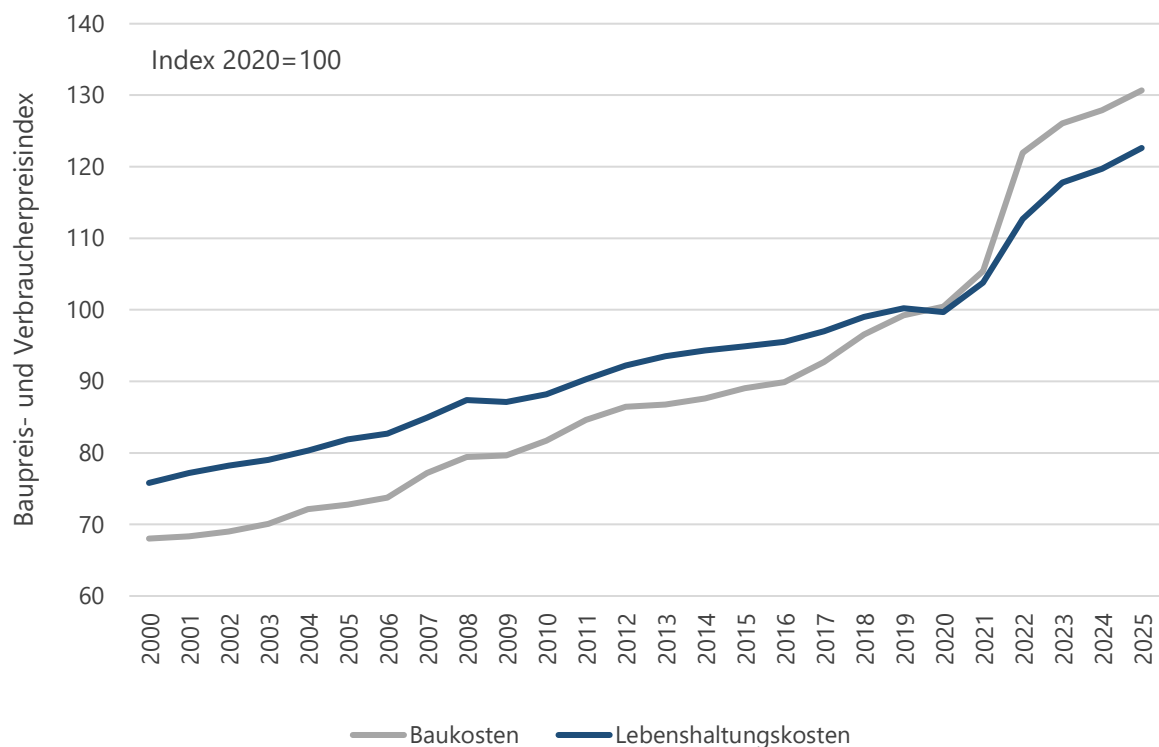


Daten: Deutsche Bundesbank | Darstellung: ALP

3.2.2 Baukosten

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten. Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen. Daneben sind Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte zu nennen. Die bis zuletzt hohe Baukonjunktur führte zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 liegt der Anstieg der Baukosten dem Statistischen Bundesamt zufolge bei 62,6 Punkten (vgl. Abbildung 6) und bewegt sich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+46,8 Punkte).

Abbildung 6: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003-2025



Daten: Destatis | Darstellung: ALP

Einen erheblichen Einfluss auf die Preisdynamik im (Wohnbau-)Geschehen haben die steigenden Anforderungen an das Bauen. Sie basieren auf steigenden allgemeinen qualitativen Ansprüchen, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie Anforderungen im Kontext des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Der Baukostenindex bildet diese nicht ab. Würden diese berücksichtigt, läge die Teuerung deutlich höher.

Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz – sowie insbesondere seit 2022 Materialengpässe auf die Preisentwicklung. Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten kaum zu realisieren.

3.2.3 Kriseneffekte

»» Erhöhter Zuzug geflüchteter Personen, u. a. aufgrund des Ukrainekriegs

Der Krieg gegen die Ukraine seit 2022 hatte u. a. erhebliche Auswirkungen auf die hiesigen Wohnungsmärkte und Haushalte. Die Zahlen geflüchteter Personen aus der Ukraine, aber auch aus anderen Herkunftsregionen, sind 2022 – nach dem großen Flüchtlingszuzug ab 2015 – wieder deutlich gestiegen. Dies führt zu erheblichen Herausforderungen für die Kommunen bei der Erst- sowie der Anschlussunterbringung.

In Neumünster befindet sich die Erstaufnahmeunterbringung für Geflüchtete des Landes Schleswig-Holstein. Aus diesem Grund ist die Stadt von der regulären Zuweisung von geflüchteten Personen ausgenommen. Die in der Erstaufnahmeeinrichtung lebenden Menschen wurden in den durchgeführten Analysen und Prognosen des Wohnungsmarktkonzeptes nicht berücksichtigt.

Unabhängig vom Flüchtlingszuzug besteht weiterhin ein hoher Zuzug aus dem Ausland, der in vielen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik den Nachfragezuwachs befeuert und zum Teil überhaupt erst ermöglicht hat. Insgesamt ist jedoch von einem Nachfragerückgang auszugehen. Diese Entwicklung ist auch für Neumünster charakteristisch.

»» Homeoffice-Tätigkeiten

Vor der Corona-Pandemie lag der Anteil der Beschäftigten, der mobil bzw. im Homeoffice gearbeitet hat, deutschlandweit bei circa 10 % (rund 3 % mit einer regelmäßigen, circa 6 % mit einer gelegentlichen Homeoffice-Tätigkeit). In Deutschland stieg der Anteil der im Homeoffice arbeitenden Beschäftigten in der Pandemie auf zwischen 36 % und 45 %. Eine verstärkte Arbeit im Homeoffice wird sich, nach Tätigkeit und Branche unterschiedlich ausgeprägt, voraussichtlich dauerhaft etablieren. Dies führt zu zusätzlichen Anforderungen an die Wohnung. Insbesondere ist durch die Homeoffice-Tätigkeit die Wohnflächennachfrage gestiegen. So fragen Haushalte, die im Homeoffice arbeiten, tendenziell mehr Wohnfläche für die Tätigkeit zu Hause nach. Dies führt insbesondere im Segment der mittelgroßen und großen Wohnungen zu einer steigenden Nachfragekonkurrenz.

3.2.4 Förderkulisse und -konditionen

Eine Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist der öffentlich geförderte (Miet-) Wohnungsbau. Die Kommunen Schleswig-Holsteins müssen hierfür den Bedarf in Form einer qualifizierten Stellungnahme belegen. Zielgruppe sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen und bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können. Die Einkommensgrenzen ergeben sich aus § 8 SHWoFG sowie aus §§ 7 und 9 der SHWoFG-DVO. Die Höhe der Förderung ist abhängig von der jeweiligen Regionalstufe und dem Förderweg. Neumünster liegt in der Regionalstufe B.

In Schleswig-Holstein übersteigt die Nachfrage nach Fördermitteln für geförderten Wohnraum deutlich die verfügbaren Mittel. Für 2025 lagen z. B. Interessenbekundungen von über 1 Mrd. Euro bei nur rund 400 Mio. Euro verfügbaren Mitteln vor. Auch die Fördermittel für 2026 sind bereits vollständig gebunden. Insgesamt hat sich die Situation gegenüber früheren

Jahren damit gedreht: Statt mangelnder Nachfrage besteht heute ein klarer Nachfrageüberhang nach Fördermitteln, u. a. infolge hoher Baukosten und schwieriger Marktbedingungen.² Nachfolgend werden die in Schleswig-Holstein geltenden Förderwege 1 bis 3 kurz beschrieben.³

»» 1. Förderweg

Bei dieser Förderung können bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten durch die Summe aus Darlehen und Investitionszuschüssen abgedeckt werden. Dabei kann der Zuschussanteil maximal 35 % der Fördersumme erreichen, wobei der Grenzwert für den Zuschuss bei max. 1.500 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche liegt. Für die ersten zehn Jahre werden die Darlehen mit einem jährlichen Zinssatz von 0,50 % zuzüglich 0,50 % Verwaltungskosten berechnet. Ab dem elften Jahr steigt der Zinssatz alle fünf Jahre um 0,25 %. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Zweckbindung in Form von Miet- und Belegungsbindungen. In der Regionalstufe B darf die höchstmögliche Miete für geförderte Wohnungen 6,65 Euro/m² Wohnfläche (nettokalt) nicht überschreiten. Nach vier mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle drei Jahre um maximal 6 % angehoben werden.

»» 2. Förderweg

Im zweiten Förderweg können ebenfalls 85 % der förderfähigen Gesamtkosten durch die Kombination aus Darlehen und Zuschuss abgedeckt werden. Der Zuschussanteil beträgt bis zu 10 % der Förderhöhe und maximal 450 Euro je Quadratmeter geförderter Wohnfläche. Für die ersten zehn Jahre wird auf die Darlehen ein Zinssatz von 0,50 % pro Jahr plus 0,50 % Verwaltungskosten erhoben. Vom elften Jahr an steigt dieser Zinssatz alle fünf Jahre um 0,25 %. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Zweckbindung in Form von Miet- und Belegungsbindungen. Die maximal mögliche Fördermiete beträgt 8,50 Euro /m² Wohnfläche (nettokalt). Nach vier mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle drei Jahre um maximal 6 % angehoben werden.

»» 3. Förderweg

Der dritte Förderweg bietet die Möglichkeit, bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten ausschließlich über ein zinsverbilligtes Darlehen zu decken. Eine Bezuschussung ist in diesem Fördersegment nicht vorgesehen. Während der ersten zehn Jahre wird das Darlehen mit 0,50 % Zinsen jährlich zuzüglich 0,50 % Verwaltungskosten verzinst. Ab dem elften Jahr erhöht sich dieser Zinssatz alle fünf Jahre um jeweils 0,25 %. Die mit der Förderung verbundenen Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Bindung hinsichtlich der Miethöhe und der belegungsbezogenen Nutzung. Die anfänglich zulässige Miete beträgt maximal 9,25 €/m² Wohnfläche (nettokalt). Nach einer vierjährigen mietpreisgebundenen Phase darf die Miete im weiteren Verlauf alle drei Jahre um höchstens 6 % angepasst werden.

Für weitere Informationen wird auf die Arbeitshilfe für Kommunen und Investor*innen der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V verwiesen.⁴

² Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein: https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/ministerien-behoerden/IV/Presse/PI/2024/241129_socialeWRF

³ ARGE e. V., IB.SH (2025): Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Mietwohnungsbau Arbeitshilfe Wohnraumförderung

⁴ Die Arbeitshilfe Wohnraumförderung kann [hier](#) abgerufen werden.

4 Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt

Für die Ableitung der aktuellen und zukünftigen Wohnraumbedarfe ist zunächst eine fundierte Analyse des Status quo notwendig. Hierzu zählen die Trends auf dem Arbeitsmarkt, die demografische Entwicklung sowie eine Analyse des aktuellen Wohnungsbestands in Neumünster. Darauf aufbauend werden in einem weiteren Schritt die quantitativen und qualitativen Neubaubedarfe für den lokalen Wohnungsmarkt abgeschätzt.

4.1 Soziökonomische Analyse

4.1.1 Beschäftigungssituation

Die Entwicklung der Wohnraumnachfrage ist maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort abhängig, weshalb im Folgenden die Beschäftigungsentwicklung dargestellt wird. Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen: den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle in Neumünster wohnenden Beschäftigten gezählt werden (unabhängig vom Arbeitsort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die bspw. nach Kiel auspendeln), umfasst das Arbeitsortprinzip alle Beschäftigten in der Stadt Neumünster (unabhängig vom Wohnort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die einpendeln).

4.1.2 Pendelnde, Arbeitsplatzzentralität

»» Wachsende Bedeutung des Arbeitsstandortes Neumünster

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland seit Mitte der 2000er spiegelt sich auch in der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen wider. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Neumünster ist seit 2011 um 10.450 (+32 %) gestiegen. Damit weist Neumünster eine positivere Entwicklung auf als Kiel (+25 %) und Schleswig-Holstein (+26 %) und konnte damit die Bedeutung als Arbeitsort in der Region weiter ausbauen.

»» Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort gestiegen

Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist gestiegen. Seit 2011 ergibt sich ein Zuwachs um 7.570 Personen bzw. 31 %. Der Wohnstandort Neumünster konnte somit gestärkt werden. Die Steigerungsrate ist vergleichbar mit der von Hamburg (+32,8 %) und Kiel (+30,2 %) und liegt deutlich über dem durchschnittlichen Anstieg in Schleswig-Holstein (+26,4 %).

Die Arbeitsplatzzentralität und der Wohnstandort Neumünster konnten somit gestärkt werden.

Abbildung 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort) - Neumünster im Vergleich



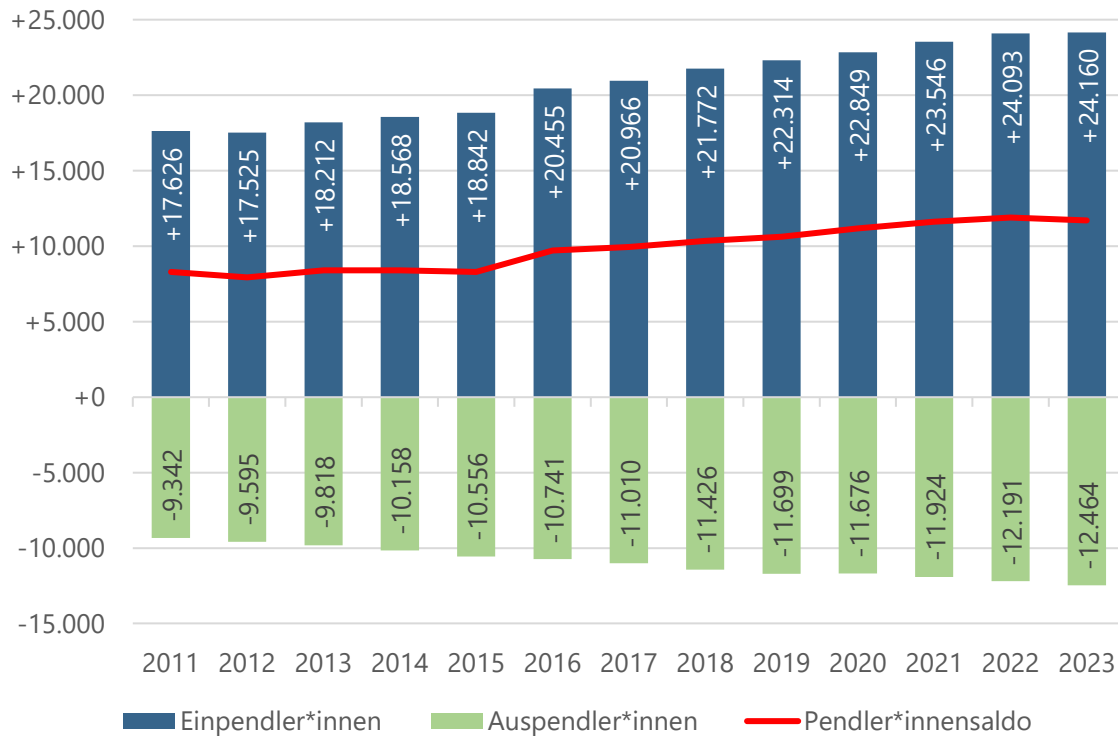
Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

»» Zahl der Ein- und Auspendelnden stark gestiegen

Mit der Zunahme der Arbeitsplätze ist auch eine Zunahme der Pendlerbewegungen verbunden. Der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit zufolge pendelten im Jahr 2024 24.179 Personen zur Arbeit nach Neumünster ein. Das sind 6.553 Personen bzw. 37,2 % mehr als im Jahr 2011.

Parallel dazu pendelten 13.026 Personen aus Neumünster in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zum Jahr 2011 sind dies 3.684 Personen bzw. 39,4 % mehr. Insgesamt ist die Zahl sowohl der Ein- als auch der Auspendelnden gestiegen. Im Ergebnis steigt der Pendler*in-nensaldo und bleibt weiterhin positiv.

Abbildung 8: Entwicklung der Pendler*innenbewegungen 2011 bis 2024



Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

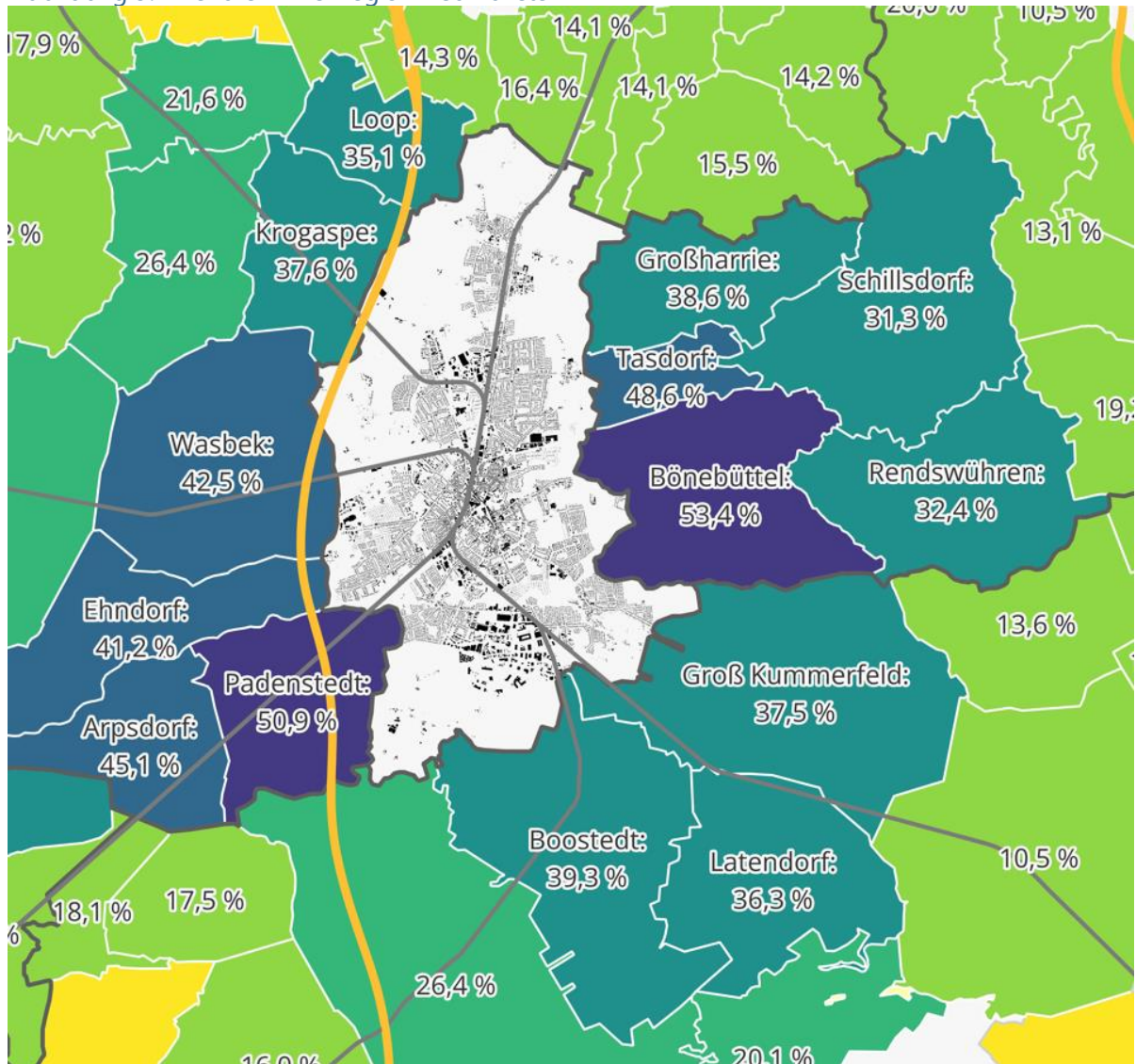
»» Pendler*innenregion

Neumünster hat mit den direkten Umlandgemeinden die stärksten Pendelverflechtungen. Aus den direkt angrenzenden Gemeinden pendeln 1.360 Personen nach Neumünster ein.

Um den Grad der Verflechtungen zu bestimmen, wurden die Einpendler*innen nach Neumünster ins Verhältnis zu den Beschäftigten am jeweiligen Wohnort der Umlandgemeinden gesetzt. Abbildung 9 zeigt, dass insbesondere aus den direkt angrenzenden Gemeinden ein hoher Anteil der Beschäftigten nach Neumünster pendelt. Hervorzuheben sind die Gemeinden Padenstedt (50,9 %) und Bönebüttel (53,4 %), wo jeweils über die Hälfte der vor Ort wohnenden Beschäftigten nach Neumünster einpendelt.

Aus Kiel pendeln 2.040 Personen nach Neumünster ein, aus Hamburg 900 Personen. Seit 2016 hat sich die Zahl der Pendler*innen aus Hamburg um 180 Personen erhöht, die aus Kiel um 190 Personen. Hier wird sichtbar, dass die Verflechtungen mit Kiel und Hamburg sich intensiviert haben.

Abbildung 9: Pendler*innenregion Neumünster



Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

»» Pendler*innen: Chance oder Risiko für Neumünster?

Die Pendelbewegungen können Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung haben. Einpendler*innen aus anderen Wohnstandorten stellen ein Zuzugspotenzial für den Standort des Arbeitsplatzes dar, sofern die Lebensumstände dies ermöglichen. Dazu gehören vor allem Personen, die in größerer Distanz zum Arbeitsort wohnen und für die entsprechend ein kürzerer Pendelweg mit einer Erhöhung der Lebensqualität einhergehen würde. Von hoher Bedeutung ist diesbezüglich die Qualität des Wohnstandortes (z. B. Infrastruktur, Daseinsvorsorgeangebot). Darüber hinaus besteht ein hohes Potenzial für Zuzüge aus den umliegenden Gemeinden, mit oder ohne Arbeitsplatzbezug.

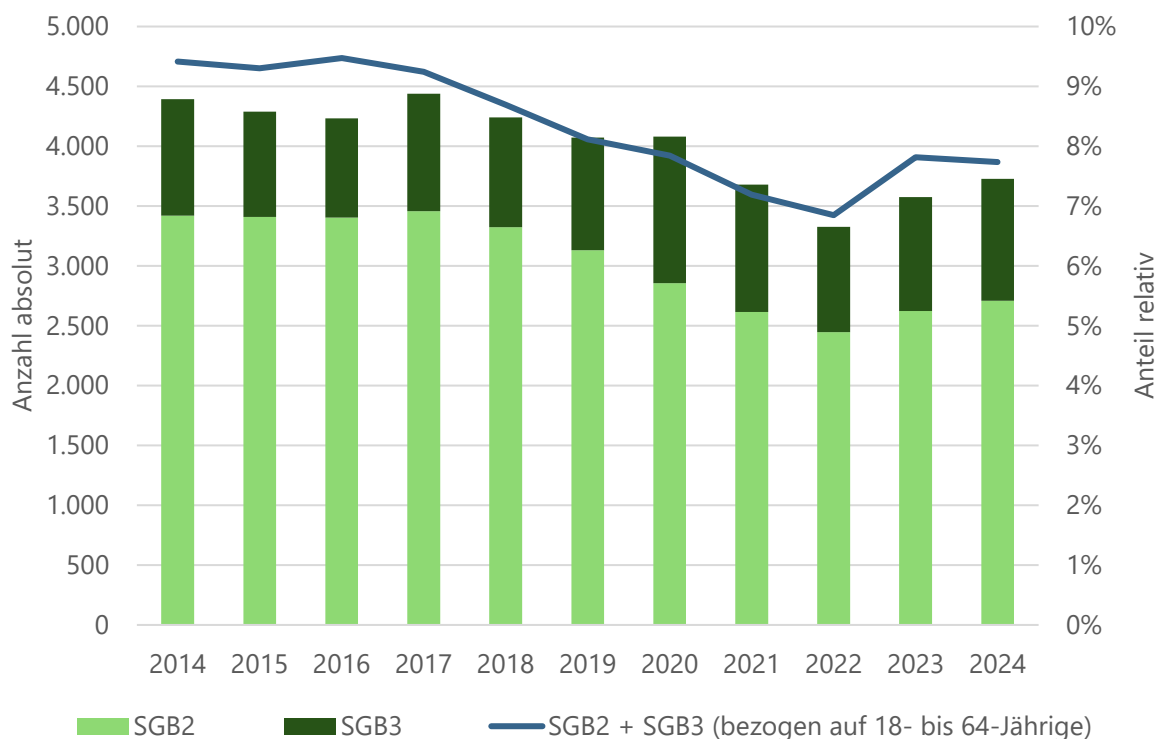
4.1.3 Arbeitslosigkeit – Leistungsbezug nach SGB II und SGB III

»» Sinkende Arbeitslosenzahl in der Stadt Neumünster

Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben der Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort auch zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen in Neumünster geführt. Im Jahr 2024 waren im Jahresdurchschnitt 3.770 Personen arbeitslos gemeldet – davon 2.750 Personen bzw. etwa 73 % mit Leistungsbezug nach SGB II (Bürgergeld) und 1.020 Personen (ca. 23 %) nach SGB III (Arbeitslosengeld). Insgesamt entspricht das einer Arbeitslosenquote von 7,5 % aller Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahre). In den Jahren 2011 bis 2014 blieb die Zahl der Arbeitslosen auf einem ähnlich hohen Niveau, um dann bis 2019 kontinuierlich abzusinken. 2020 fand pandemiebedingt ein sprunghafter Anstieg statt. Die Jahre 2021 und 2022 zeichneten sich dann wieder durch sinkende Werte aus. Seit 2023 ist die Zahl der Arbeitslosen wieder gestiegen. Im Vergleich der Jahre 2011 und 2024 ging die Anzahl der Arbeitslosen erkennbar zurück; die Quote fiel von 9,4 % auf die genannten 7,2 %.

Im regionalen Vergleich ist die Zahl der Arbeitslosen in Neumünster hoch. In Kiel lag die Arbeitslosenquote im Jahr 2023 bei 6,4 %, in Hamburg bei 6,7 % und in Flensburg bei 6,6 %. Auch der Jahresdurchschnitt in Schleswig-Holstein liegt mit 5,1 % deutlich unter der Neumünsteraner Quote.

Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2014 bis 2024



Daten: Bundesagentur für Arbeit, Stadt Neumünster | Darstellung: ALP

»» Bedarfsgemeinschaften im Leistungsbezug

Im Jahr 2024 lebten 8.513 Personen in einer Bedarfsgemeinschaft. Seit 2014 ist die Zahl der Personen um 2.414 bzw. 22,1 % gesunken.

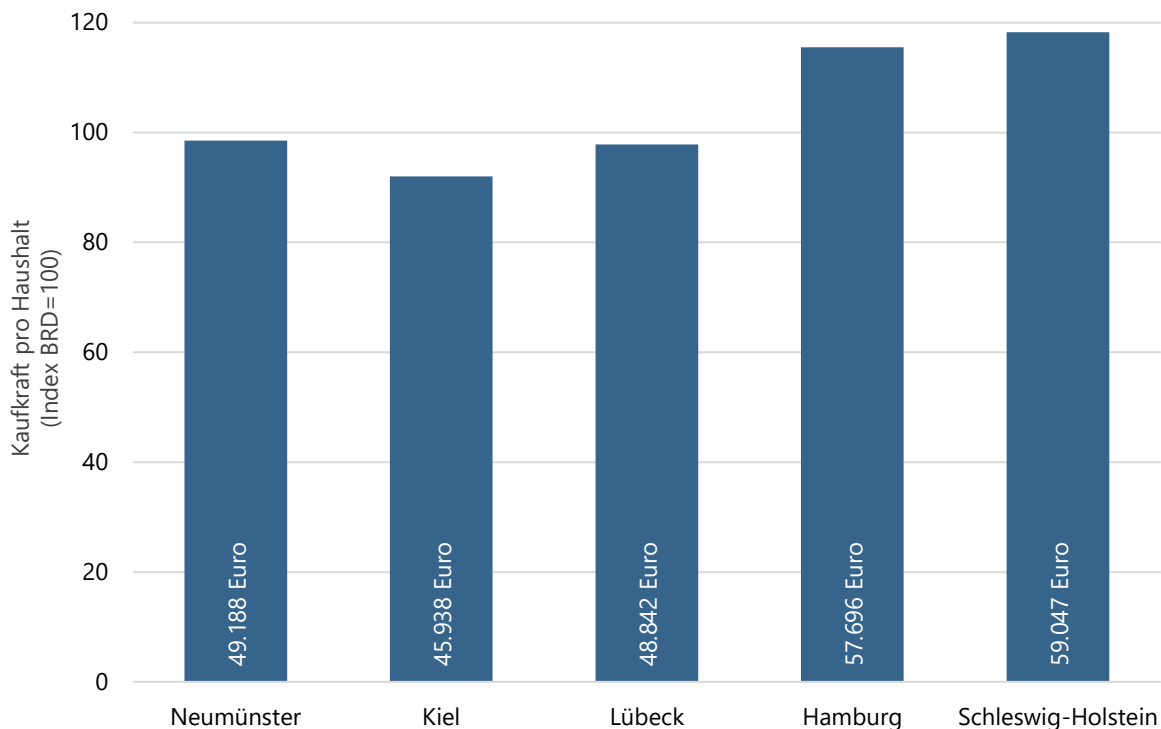
Für die Wohnraumnachfrage ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften aufschlussreicher als die Zahl der Personen; denn nicht Personen, sondern Haushalte sind die relevante Nachfragegröße. Im Jahr 2024 gab es knapp 4.280 Bedarfsgemeinschaften. Im Vergleich zu 2014 ist dies ein Rückgang von 24,9 % bzw. 1.420 Haushalten.

4.1.4 Kaufkraft, Einkommen und Erschwinglichkeit

»» Unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Neumünster

Die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt wird maßgeblich durch das Kaufkraftniveau⁵ der Bevölkerung und Haushalte vor Ort geprägt. Es wird als Indexwert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt – entweder je Einwohner*in oder je Haushalt – angegeben. Für den Wohnungsmarkt ist insbesondere die Kaufkraft auf Haushaltsebene von Bedeutung. Der nationale Durchschnitt hat dabei jeweils den Indexwert 100. Beläuft sich der haushaltsbezogene Kaufkraftindex einer Stadt beispielsweise auf 90, rangiert die Kaufkraft der dortigen Haushalte 10 % unter dem Bundesniveau. Die Kaufkraft beträgt in Neumünster pro Haushalt im Jahr 2025 49.188 Euro, was einem Indexwert von 98 entspricht. Damit rangiert sie nicht nur unter dem Bundesniveau, sondern auch unter dem Niveau des Landes Schleswig-Holstein (Index= 118) (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Kaufkraft je Haushalt 2025 - Neumünster im Vergleich



Daten: GfK | Darstellung: ALP

⁵ Unter Kaufkraft versteht man das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld.

»» Wohnkostenbelastung

Die Wohnkosten sind eine oder sogar die größte Ausgabeposition vieler Haushalte. Ist der Anteil am Einkommen sehr hoch, verbleiben weniger Mittel für die anderen Lebensbereiche. Deshalb ist die Wohnkostenbelastung ein wichtiger Indikator zur Beschreibung und Bewertung der Wohnungsversorgung. Konkret gibt die Wohnkostenbelastung Auskunft darüber, welcher Anteil des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnkosten aufgewendet wird. Die Wohnkosten werden in den einschlägigen Datenquellen unterschiedlich definiert. Die beiden gängigen Größen sind die bruttokalten und die bruttowarmen Kosten. Beide Größen beinhalten die Nettokaltmiete sowie die Betriebs- und Nebenkosten oder bei Eigentum die Finanzierungskosten (Zins und Tilgung). Die Bruttowarmmiete beinhaltet zusätzlich die Kosten für die Heizung.

Eine steigende Belastung ergibt sich, wenn die Mietpreise überproportional zu den Nettoeinkommen steigen; bei stärkeren Einkommenszuwächsen ergibt sich eine Entlastung. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Haushalte gleichermaßen von den steigenden Mietpreisen betroffen sind. Haushalte mit älteren Mietverträgen, die nicht umziehen müssen, sind weniger von steigenden Mietpreisen sondern eher durch steigende Betriebskosten betroffen. Dagegen werden Mieter*innen, die umziehen (müssen), in der Regel mit höheren Preisen konfrontiert, die Wohnkostenbelastung steigt oder Umzüge werden unterlassen („Lock-in-Effekt“). Insofern spiegelt sich die dynamische Mietenentwicklung der letzten Jahre (vgl. Kapitel 3.4.3) weniger dynamisch in den Belastungsquoten wider.

Informationen zur Wohnkostenbelastung wurden im Rahmen der Haushaltsbefragung erfasst. Demnach weisen die Haushalte in Neumünster eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Höhe von 35 % auf. In der Fachliteratur wird vielfach eine Wohnkostenbelastung von einem Drittel als tragfähig beschrieben. Mieter*innenhaushalte haben in der Regel eine höhere Wohnkostenbelastung als Eigentümer*innen.

Dies hat mehrere Ursachen, die sowohl struktureller als auch marktbedingter Natur sind. Eigentümer*innen verfügen im Durchschnitt über höhere Haushaltseinkommen und profitieren langfristig von stabilen Kreditraten sowie – nach vollständiger Tilgung – deutlich geringeren laufenden Wohnkosten. Mieter*innen hingegen sind unmittelbar von Mietsteigerungen und steigenden Nebenkosten betroffen. Insgesamt führt diese Kombination dazu, dass Miethaushalte einen größeren Anteil ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufwenden müssen als Eigentümer*innenhaushalte.

In Neumünster sind besonders Familien und Senior*innenhaushalte, die zur Miete wohnen, von hohen Wohnkosten belastet (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Wohnkostenbelastung von Mieter*innen und Eigentümer*innen

Haushaltstyp	Ø Wohnkostenbelastung Miete	Ø Wohnkostenbelastung Eigentum
Junge Haushalte	32%	31%
Familien	36%	29%
Mittelalte Haushalte	34%	24%
Senior*innenhaushalte	40%	23%

Quelle: ALP Haushaltsbefragung 2025

» Erschwinglichkeit von Wohneigentum reduziert

Mit der Zinswende im Jahr 2022 hat sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum deutlich reduziert. Zwar sind die Kaufpreise nach einem vorläufigen Peak im Jahr 2022 leicht zurückgegangen (vgl. Kap. 3.2.1), die Preisnachlässe konnten die Zinssteigerungen jedoch nicht aufwiegen. So haben sich seit Mitte des Jahres 2022 deutliche Zinserhöhungen vollzogen. Bei Krediten mit einer 20-jährigen Zinsbindung stiegen die Zinsen von etwa 1,4 % Ende 2021 auf 3,8 % im September 2025 an. Eine Beispielrechnung zur Erschwinglichkeit ist in Kapitel 3.2.1 aufgeführt. Eine Rückkehr zur Erschwinglichkeit, wie sie Ende der 2010er/Anfang der 2020er Jahre bestand, ist vorläufig jedoch nicht wahrscheinlich, auch aufgrund gestiegener Baukosten.

4.2 Demografische Analyse

4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Folgenden wird die demografische Entwicklung Neumünsters beschrieben. Für die Analyse wurde mehrheitlich auf Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Neumünster zurückgegriffen. Auch für die Erstellung der Bevölkerungsprognose (Kapitel 4.1) wurde auf die Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Neumünster zurückgegriffen. Bei regionalen Vergleichen wurde auf Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistik Nord) zurückgegriffen.

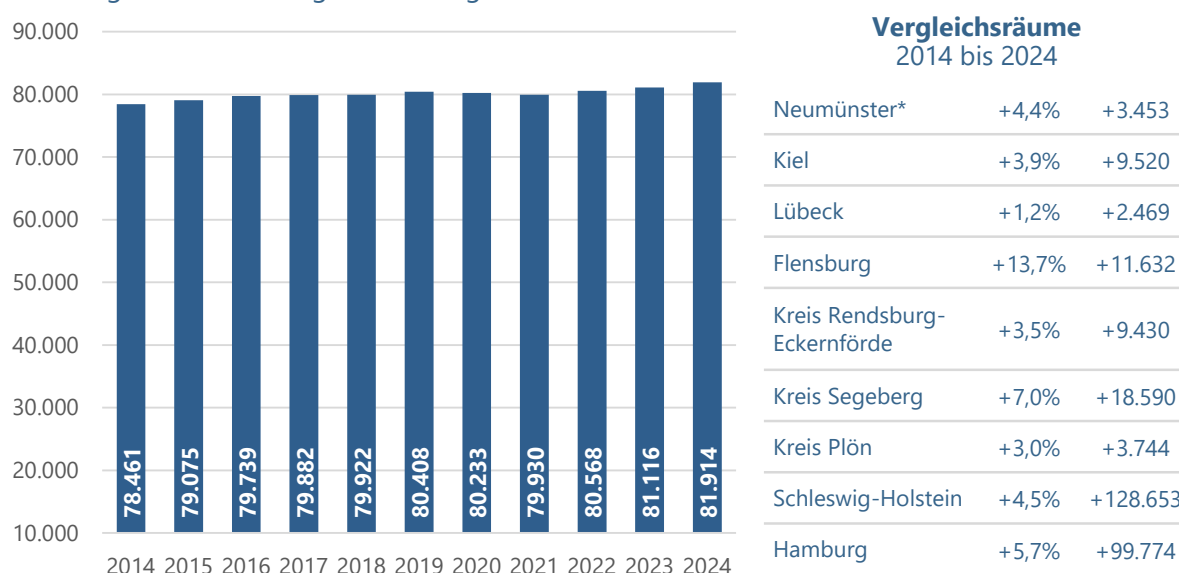
In Neumünster befindet sich eine Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete. Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung auf Basis der städtischen Daten erfolgt ohne Erstaufnahmeeinrichtung.

»» Bevölkerungswachstum

Im Jahr 2024 lebten 81.914 Personen in Neumünster. Die Zahl der Einwohner*innen ist seit 2014 um 3.453 Personen bzw. 4,4 % gestiegen.⁶ Damit hat sich die Negativentwicklung aus den 2000er Jahren umgekehrt.

Im regionalen Vergleich⁷ zeigt sich, dass die Entwicklung in Neumünster etwa auf gleichem Niveau wie im Landesdurchschnitt (+4,5 %) und oberhalb der Entwicklung in Kiel (+3,9 %) und den umliegenden Kreisen Rendsburg-Eckernförde (+3,5 %) und Plön (+3,0 %) liegt. Im Kreis Segeberg (+7,0 %), dem Oberzentrum Flensburg (+13,7 %) und in Hamburg (+5,7 %) viel die Entwicklung hingegen positiver aus.

Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2024



Daten: Stadt Neumünster; Statistik Nord (reg. Vergleich) | Darstellung: ALP

*Für die Stadt Neumünster wurden städtische Daten herangezogen

4.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

»» Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Mehrheit der Kommunen in Deutschland ist von einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung geprägt, das heißt, die Zahl der Sterbefälle übersteigt die der Geburten. Auch die Stadt Neumünster folgt diesem bundesweiten Trend und weist seit Jahren ein konstantes Geburtendefizit auf (vgl. Abbildung 14). Im Zeitraum 2014 bis 2024 wurden durchschnittlich rund 660 Geburten und 1.080 Sterbefälle jährlich registriert. Rein rechnerisch hätte die Stadt bei alleiniger Betrachtung der natürlichen Entwicklung damit etwa 420 Einwohner*innen pro Jahr verloren. Besonders ausgeprägt war der Sterbeüberschuss in den Jahren 2022 und 2023 mit rund 550 bzw. 540 Personen.

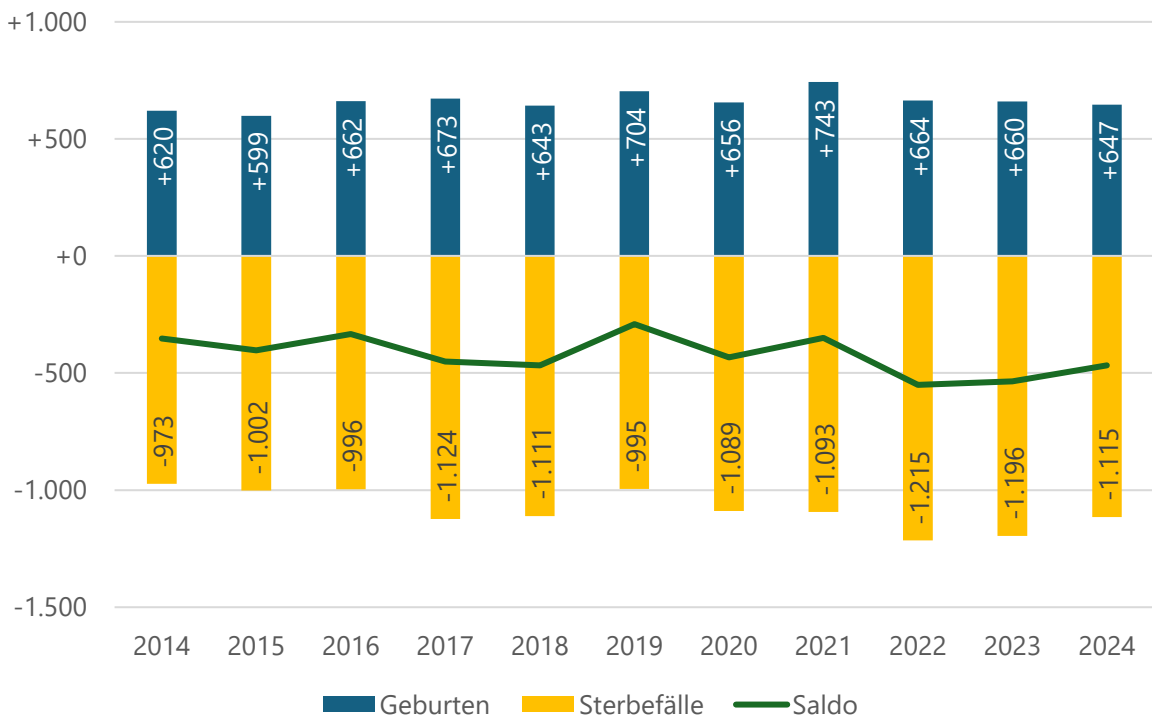
⁶ Die Darstellung der Bevölkerungszahlen und die Entwicklung erfolgt ohne Erstaufnahmeeinrichtung.

⁷ Für einen regionalen Vergleich wurden Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein herangezogen. Die Daten für Neumünster entstammen weiterhin der städtischen Statistikstelle.

Der natürliche Saldo (Geburten abzüglich Sterbefälle) lag im Zeitraum 2014 bis 2023 bei -5,8 je 1.000 Einwohner*innen pro Jahr und damit unter dem Niveau der Landeshauptstadt Kiel (-1,9) sowie des Landes Schleswig-Holstein (-4,8). Hamburg stellt unter den Vergleichskommunen mit einem leicht positiven Saldo von +0,3 je 1.000 Einwohner*innen eine Ausnahme dar.

Insgesamt spiegelt die Entwicklung in Neumünster den allgemeinen demografischen Trend einer negativen natürlichen Bevölkerungsbilanz in Industrieländern wider.

Abbildung 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2024



Daten: Stadt Neumünster | Darstellung: ALP

4.2.3 Wanderungen

»»» Wanderungen als Treiber des Bevölkerungswachstums

Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Stadt Neumünster im Zeitraum 2014 bis 2024 durchgehend Wanderungsgewinne (vgl. Abbildung 15). Der Wanderungssaldo lag durchschnittlich bei +650 Personen pro Jahr. Es wird deutlich, dass die positive Bevölkerungsentwicklung in Neumünster ausschließlich aufgrund der Wanderungsgewinne erreicht wurde. Ohne die positive Zuzugsdynamik würde sich die Bevölkerungszahl rückläufig entwickeln.

Die Wanderungsgewinne fallen im Betrachtungszeitraum unterschiedlich stark aus. Aufgrund des Flüchtlingszuzugs ist die Zahl der Zuzüge in den Jahren 2015 und 2016 stark gestiegen, um ab dem Jahr 2017 zu sinken und sich bis zum Jahr 2021 auf einem niedrigen Niveau zu befinden. Seit 2022 sind die Wanderungsgewinne auf einem Allzeithoch von durchschnittlich etwa 1.160 Personen pro Jahr. Diese sind überwiegend auf Zuzüge aus Schleswig-Holstein (ausgenommen Kiel) und dem Ausland zurückzuführen (s. u.).

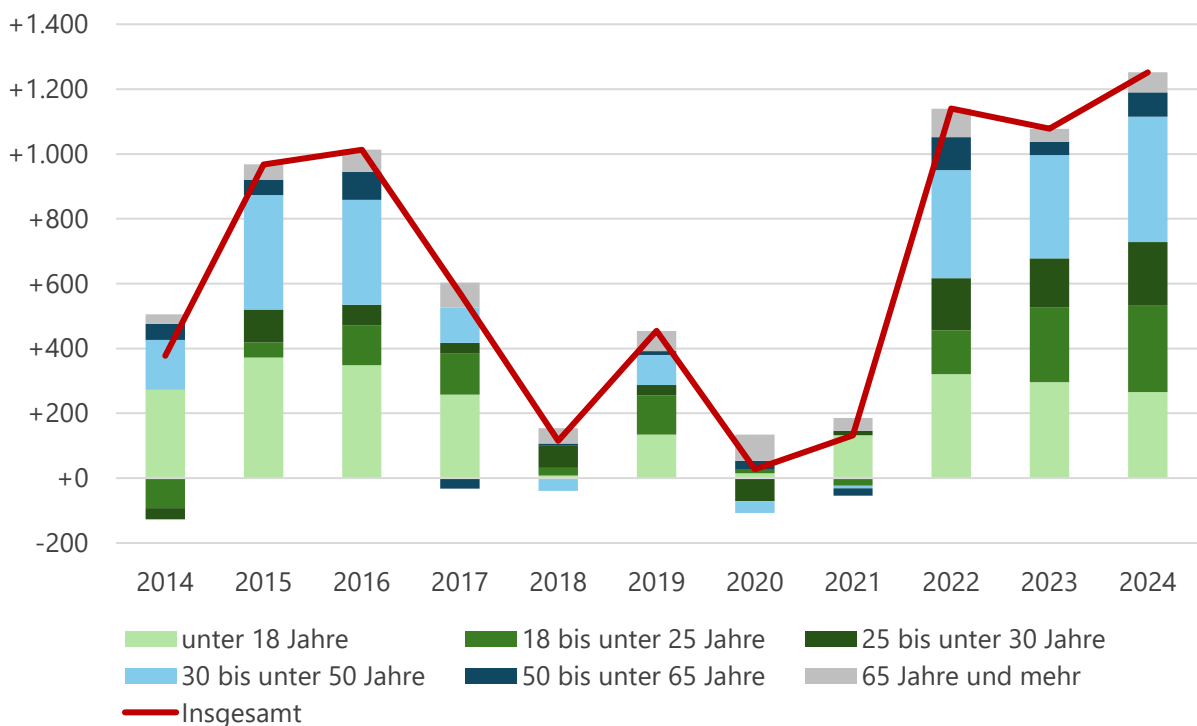
»» Wanderungsgewinne vor allem bei Familien

Eine Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach dem Alter gibt Aufschluss über zu-ziehende und abwandernde Zielgruppen. Die Wanderungsgewinne schlagen sich nahezu in allen Altersgruppen nieder.

Die Stadt Neumünster profitiert insbesondere vom Zuzug von Familien. Die Wanderungssalden der 30- bis unter 50-Jährigen und der unter 18-Jährigen lag bei durchschnittlich ca. 150 Personen im Jahr.

Darüber hinaus konnten auch bei den 18- bis unter 30-Jährigen höhere Wanderungsgewinne erzielt werden. Insbesondere seit 2022 ist eine Zunahme des Saldos in dieser Alterskohorte zu erkennen.

Abbildung 15: Wanderungssaldo 2014 bis 2024



Daten: Stadt Neumünster | Darstellung: ALP

»» Zuzüge vor allem aus dem Ausland und Schleswig-Holstein

Das Bevölkerungswachstum in Neumünster ist vor allem auf Zuzüge aus Schleswig-Holstein (ausgenommen Kiel) zurückzuführen: 52 % der hinzugezogenen Personen haben vorher in einem anderen Ort in Schleswig-Holstein gelebt.

Auch der Zuzug aus dem Ausland trägt maßgeblich zum Bevölkerungsanstieg bei (ca. 27 % der Zuzüge). Nach einem Einbruch des Wanderungsgeschehens in den Jahren 2018 bis einschließlich 2021, konnten seit 2022 wieder vermehrt Personen aus dem Ausland gewonnen werden. Der durchschnittliche jährliche Zuzug zwischen 2022 und 2024 lag bei +440 Personen.

»» Trendumkehr: Immer mehr Zuzüge aus Kiel

Aufgrund der Nähe zu Kiel (ca. 30 km) bestehen zahlreiche Verflechtungen mit der Landeshauptstadt. Aus diesem Grund wurden die Wanderungsmuster zwischen Neumünster und Kiel vertiefend betrachtet.

Historisch hat Neumünster Einwohner*innen an die Landeshauptstadt verloren. Jedoch ist im Betrachtungszeitraum eine Trendumkehr erkennbar. Seit 2016 übersteigt die Zahl der Zuzüge aus Kiel die der Wegzüge. In jüngster Vergangenheit konnten die Wanderungsgewinne weiter ausgebaut werden (2021-2024: durchschnittlich +80 pro Jahr). Erwartungsgemäß bleibt der Wanderungssaldo bei den 18- bis 25-Jährigen aufgrund der sogenannten Bildungswanderung durchgehend negativ (2021-2024: durchschnittlich -180 pro Jahr). Diese Altersgruppe zieht oft in größere Städte, um von den dort besseren Ausbildungsmöglichkeiten (z. B. Hochschulen) und einem breiterem Arbeitsplatzangebot zu profitieren.

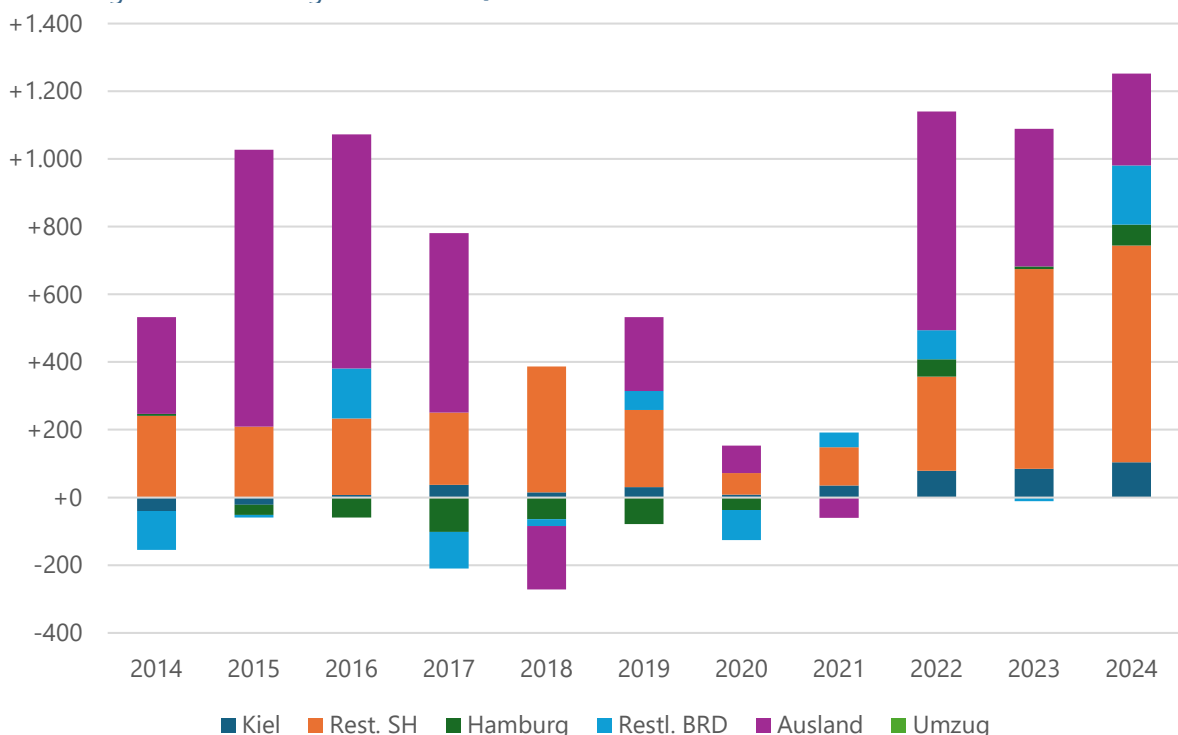
»» Wanderungsgewinne auch gegenüber Hamburg

Auch gegenüber Hamburg hat sich das Wanderungsverhältnis zugunsten Neumünsters geändert. Eine Trendwende ist ab 2017 erkennbar. Im Jahr 2022 sind erstmals seit 2014 mehr Personen aus Hamburg nach Neumünster zugezogen als umgekehrt. Zwischen 2022 und 2024 sind etwa 750 Personen zugezogen und 630 nach Hamburg fortgezogen. Das entspricht einem Wanderungsgewinn von rund 120 Personen.

Die Wanderungsbewegungen mit Hamburg weisen ebenfalls eine Trendumkehr auf. Seit 2022 ziehen mehr Personen von Hamburg nach Neumünster als umgekehrt.

Diese entfallen überwiegend auf Personen in der Familienphase (+30 p. a). Zudem lassen sich leichte Zugewinne bei Best-Agern und Senior*innen erkennen (+10 p. a), während bei den 18- bis 25-Jährigen – ähnlich wie gegenüber Kiel – ein anhaltend negativer Wanderungssaldo von durchschnittlich -40 Personen pro Jahr bestehen bleibt.

Abbildung 16: Wanderungssaldo nach Quellorten 2014 bis 2024



»» Zuzugsgründe

Die Haushaltsbefragung gibt Aufschluss über die Zuzugsgründe. Dabei gaben 36 % der zugezogenen Haushalte an, dass mit einem Umzug nach Neumünster der Wunsch nach Vergrößerung einhergeht. Als zweithäufigster Grund wurde das Zusammenziehen mit dem/der Partner*in (33 %) sowie der Wunsch nach einem ruhigerem Wohnumfeld (30 %) genannt.

Die Hauptgründe für einen Umzug von Hamburg/Kiel nach Neumünster unterscheiden sich nicht stark von denen der Zuziehenden insgesamt. An erster Stelle steht das Zusammenziehen mit dem*der Partner*in (50 % der zugezogenen Haushalte) sowie der Wunsch, näher am Arbeits-/Ausbildungsort zu wohnen (43 %). Auch spielte der Wunsch nach Vergrößerung bei immerhin 38 % eine Rolle.

4.2.4 Altersstruktur

Geburten, Sterbefälle und altersspezifische Wanderungen tragen zur Veränderung der Alters- und Haushaltstruktur bei. Fast deutschlandweit ist ein steigender Anteil von Senior*innen zu beobachten. Auch in Neumünster sind Alterungstendenzen erkennbar. Die Alterungstendenzen werden jedoch durch den kontinuierlichen Zuzug von jüngeren Personengruppen abgemildert.

»» Stabile Entwicklung bei Kindern und Jugendlichen

Die Zahl der unter 18-Jährigen ist im Betrachtungszeitraum weitgehend konstant geblieben. Zwischen 2014 (13.028 Personen) und 2024 (13.200 Personen) ist lediglich ein Anstieg um rund 1 % zu verzeichnen. Auch die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen weist insgesamt eine stabile Entwicklung auf.

In der Alterskohorte der 25- bis unter 30-Jährigen zeigt sich hingegen ein deutlicherer Zuwachs: Die Zahl dieser Altersgruppe stieg um 468 Personen, was einem Plus von ca. 10 % entspricht. Diese Entwicklung wirkt einer stärkeren Alterung der Gesamtbevölkerung entgegen.

»» Differenzierte Entwicklung im erwerbsfähigen Alter

In den mittleren Altersgruppen ist eine heterogene Entwicklung zu beobachten. Die Alterskohorten der 30- bis unter 50-Jährigen verzeichnen seit 2014 einen leichten Anstieg von rund 2 %.

Deutlich stärker fiel das Wachstum bei den sogenannten „Best-Agern“ (50- bis unter 65-Jährige) aus. Hier ist ein Anstieg um 1.442 Personen bzw. 9 % zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist im Kontext der geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) zu sehen, die sich aktuell noch im erwerbsfähigen Alter befinden, perspektivisch jedoch sukzessive in das Rentenalter eintreten werden.

»» Deutlicher Zuwachs im Senior*innenalter

Eine besonders dynamische Entwicklung zeigt sich in der Altersgruppe der über 75-Jährigen. Lebten im Jahr 2014 noch 8.755 Personen dieser Altersgruppe in Neumünster, waren es 2024 bereits 9.616 Personen. Dies entspricht einem Anstieg um 861 Personen bzw. 10 %.

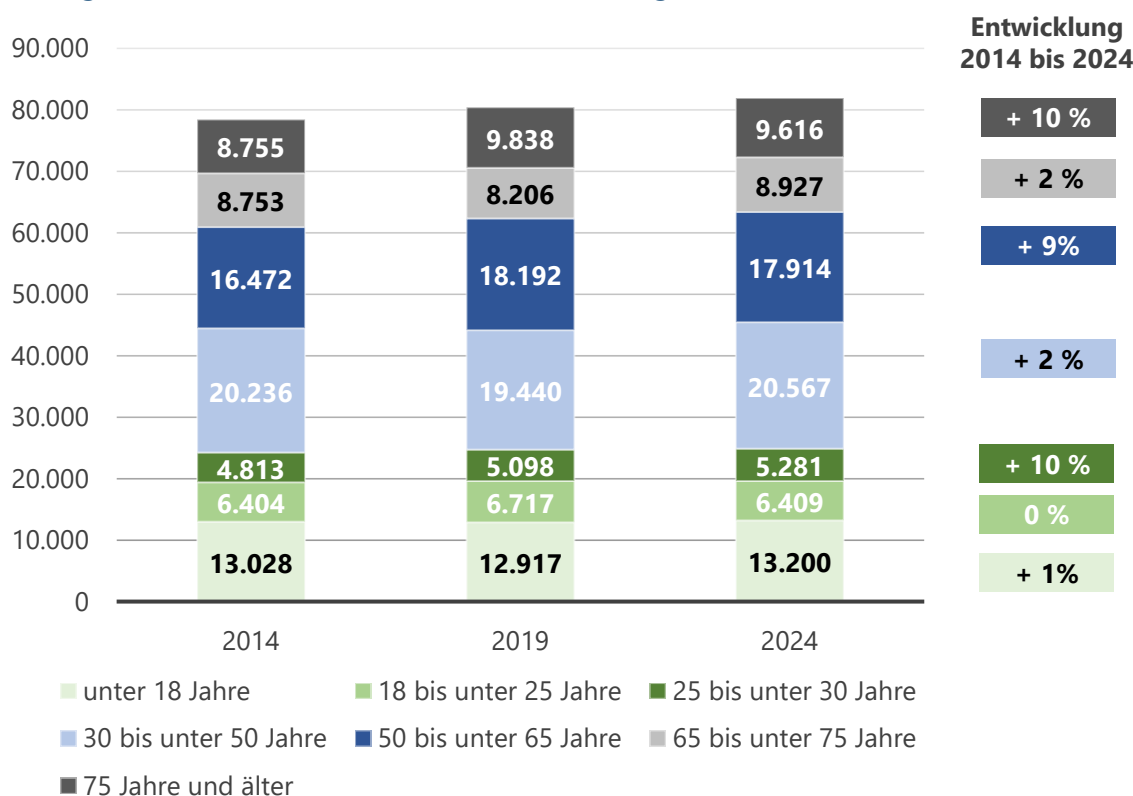
Auch die Altersgruppe der 65- bis unter 75-Jährigen weist mit einem Plus von ca. 2 % eine positive Entwicklung auf, wenngleich weniger ausgeprägt als bei den Hochaltrigen.

Trotz des Zuzugs jüngerer Personengruppen macht sich der demografische Wandel somit auch in Neumünster bemerkbar, auch wenn die Alterungstendenzen durch den steten Zuzug jüngerer Personengruppen abgeschwächt werden.

»» Veränderung der Bedürfnisse und Anforderungen

Mit der wachsenden Senior*innenenzahl verändern sich auch die Anforderungen an das Wohnen, das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge. Dies betrifft u. a. einen steigenden Bedarf an kleinen – und aufgrund häufig niedriger Renten – preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, den Abbau von Barrieren im Wohnumfeld, eine gute Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen und von Angeboten der Nahversorgung sowie die Möglichkeit, soziale Kontakte im Umfeld zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der Pflegebedürftigen steigen und eine Anpassung des bestehenden (Wohn-)Angebotes notwendig machen.

Abbildung 17: Altersstruktur 2014, 2019 und 2024 im Vergleich



Daten: Stadt Neumünster | Darstellung: ALP

4.2.5 Haushaltsstruktur

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte sowie deren struktureller Aufbau. Die Daten zu (Wohn-)Haushalten werden statistisch in der Regel nicht erfasst, deshalb wurden die Zensusdaten (Basis 2022) als Grundlage genutzt.

»» Anstieg der Zahl der Haushalte

Laut Zensus 2022 zählt die Stadt Neumünster 40.118 Haushalte mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 1,93 Personen. Gegenüber 2011 ist die Zahl der Haushalte um etwa 2.220 bzw. 5,9 % gestiegen. In diesem Zeitraum ist der Wohnungsbestand um etwa 890 WE bzw. 2,2 % gewachsen. Im Ergebnis ist es aufgrund des stärkeren Anstiegs der Haushaltszahl zu einer verstärkten Marktanspannung gekommen.

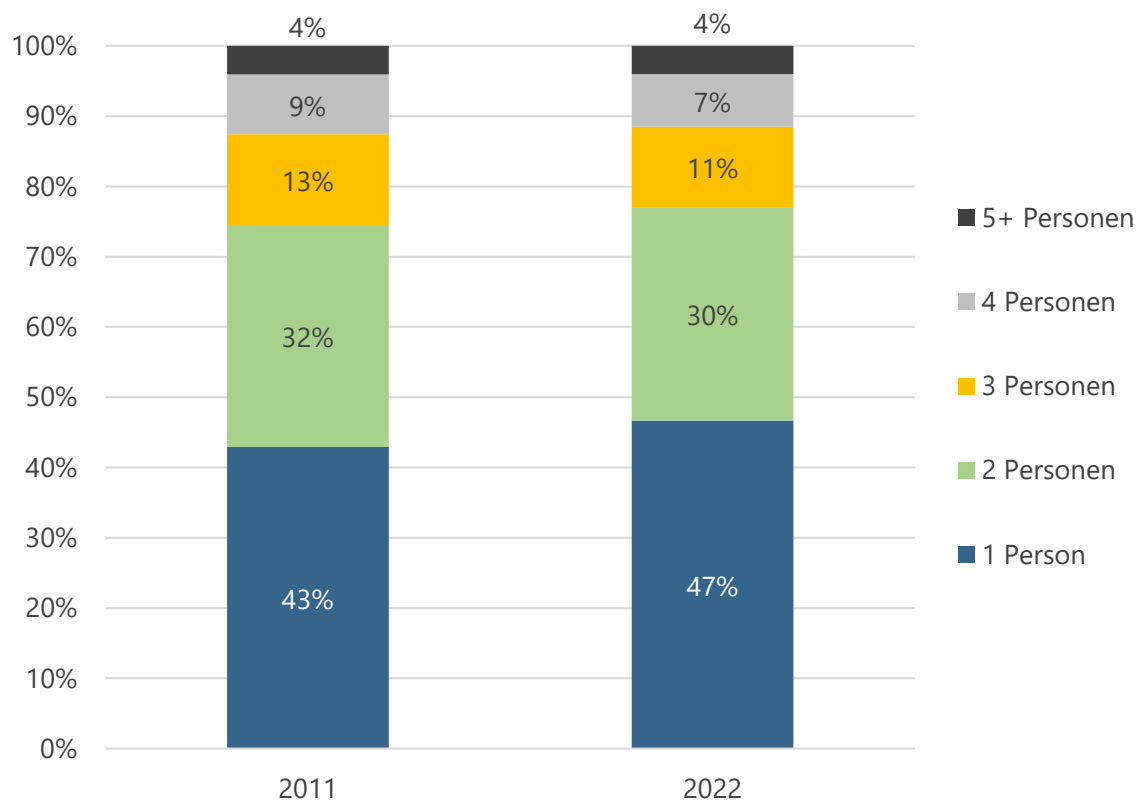
Zudem ist die Zahl der Haushalte zwischen den Jahren 2011 und 2022 prozentual stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner*innen (+4,4 %). Ursächlich ist der Trend zur Haushaltsverkleinerung, der charakteristisch für den demografischen Wandel ist. Die Singularisierung ist kein altersgruppenübergreifendes, sondern vor allem ein senior*innenspezifisches Thema. Vereinfacht gesagt wächst die Zahl der Senior*innen, die in kleinen Haushalten leben, überdurchschnittlich stark.

»» Veränderung der Haushaltsstruktur

Ein zentrales Merkmal des demografischen Wandels ist die zunehmende Bedeutung kleiner Haushalte. In Neumünster erhöhte sich der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte von 75 % im Jahr 2011 auf 77 % im Jahr 2022 (vgl. Abbildung 18). Besonders dynamisch entwickelte sich die Zahl der Einpersonenhaushalte, die um 2.460 Haushalte bzw. 15,1 % zunahm. Demgegenüber fiel der Zuwachs bei den Zweipersonenhaushalten mit +210 Haushalten bzw. +1,8 % deutlich moderater aus.

Wohnungspolitisch von besonderer Relevanz sind Haushalte mit Kindern sowie reine Senior*innenhaushalte. Haushalte mit Kindern (Paare mit Kindern und Alleinerziehende) machten 2022 rund 26 % aller Haushalte aus, während Senior*innenhaushalte einen Anteil von 33 % erreichten. Zwischen 2011 und 2022 verringerte sich die Zahl der Haushalte mit Kindern um 430 (-4,0 %), während die Zahl der Senior*innenhaushalte um 1.240 (+9,4 %) anstieg.

Abbildung 18: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Neumünster 2011 und 2022



Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

4.3 Wohnwünsche und Wohnzufriedenheit

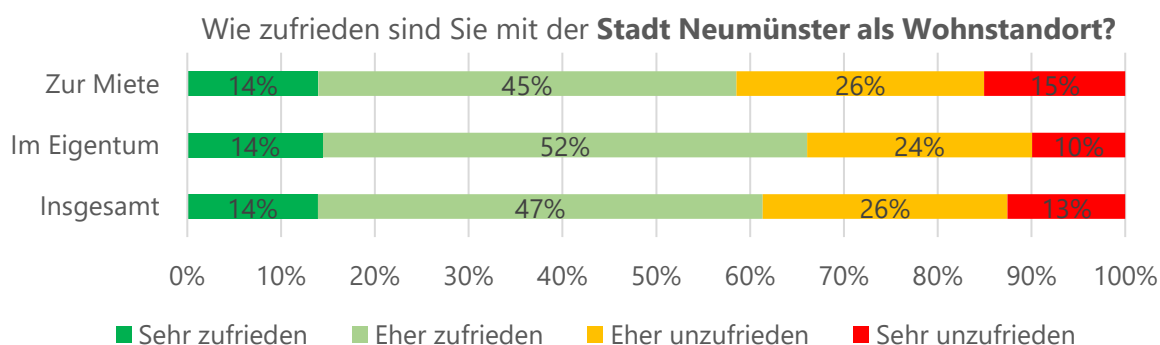
4.3.1 Zufriedenheit mit Wohnsituation

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde die Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Neumünster, mit der eigenen Wohnung bzw. dem eigenen Haus sowie mit der Wohnsituation insgesamt erhoben.

» Moderate Zufriedenheit mit Neumünster als Wohnstandort

Die Ergebnisse zeigen, dass 61 % der befragten Haushalte sehr bzw. eher zufrieden mit der Stadt Neumünster als Wohnstandort sind. Auf kleinräumiger Ebene lässt sich dabei kein eindeutiges Muster erkennen. In der Böcklersiedlung – einem überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägten Quartier – fällt die Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Neumünster vergleichsweise gering aus. Der ebenfalls verdichtete Stadtteil West weist hingegen hohe Zufriedenheitswerte mit dem Wohnstandort Neumünster auf. Auch in Ein- und Zweifamilienhausgeprägten Gebieten stellt sich die Situation heterogen dar: So ist die Zufriedenheit mit Neumünster als Wohnstandort etwa in Gadeland vergleichsweise hoch, während sie in Tungendorf und im statistischen Stadtteil Stör niedriger ausfällt. In der Regel sind Eigentümer*innen etwas zufriedener mit dem Wohnstandort Neumünster als Mieter*innen (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 19: Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Neumünster nach Eigentümer*innenstruktur

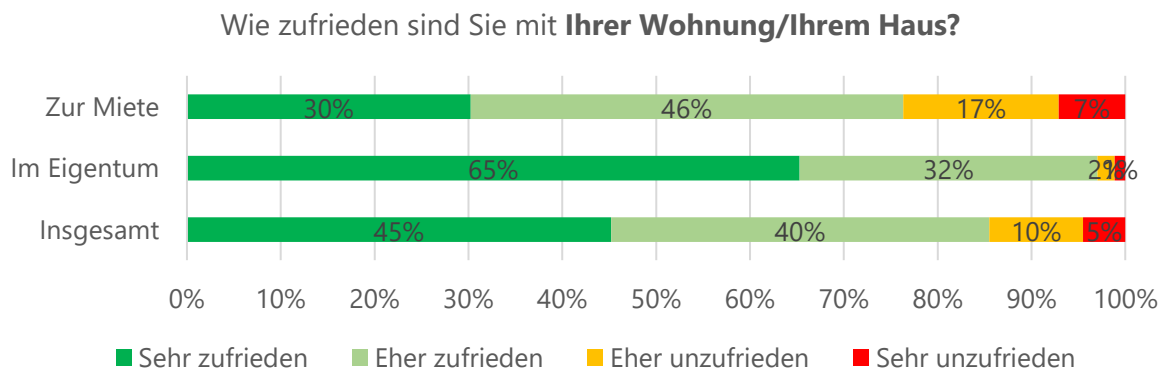


Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

» Hohe Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung bzw. dem eigenen Haus

Deutlich höher ist die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung bzw. dem eigenen Haus: 85 % der befragten Haushalte geben an, sehr oder eher zufrieden zu sein (vgl. Abbildung 20). Auch hier zeigen sich räumliche Unterschiede: In innenstadtnahen Stadtteilen ist die Zufriedenheit tendenziell geringer als in peripheren Teilräumen. Zudem bestehen deutliche Differenzen nach Eigentumsform. Während 97 % der Eigentümer*innen mit ihrer Wohnsituation im eigenen Haus bzw. in der eigenen Wohnung zufrieden sind, liegt der entsprechende Anteil bei Mieter*innen mit 76 % deutlich niedriger.

Abbildung 20: Zufriedenheit mit dem Haus/der Wohnung nach Eigentümer*innenstruktur

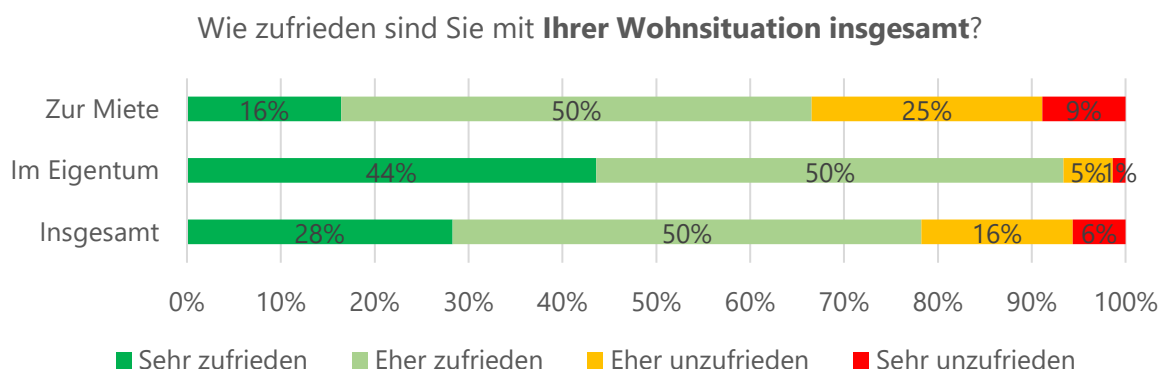


Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

»» Wohnzufriedenheit insgesamt auf mittlerem Niveau

Mit der Wohnsituation insgesamt sind 78 % der Haushalte zufrieden. Auch hier zeigt sich ein ähnliches räumliches Muster: In innerstädtischen Quartieren fällt die Zufriedenheit tendenziell geringer aus, während in stärker einzelfamilienhausgeprägten Stadtteilen höhere Zufriedenheitswerte erreicht werden. Gleichzeitig besteht auch hier eine deutliche Differenz zwischen Eigentümer*innen (94 % zufrieden) und Mieter*innen (66 % zufrieden).

Abbildung 21: Zufriedenheit mit der Wohnsituation nach Eigentümer*innenstruktur



Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

»» Deutliche Unterschiede nach Eigentumsform und Teilräumen

Besonders ausgeprägt sind die Unterschiede damit sowohl zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen als auch zwischen innerstädtischen, verdichteten und stärker durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Stadtteilen. Eigentümer*innen weisen in allen abgefragten Dimensionen eine deutlich höhere Zufriedenheit auf als Mieter*innen. Dies kann u. a. mit größeren Wohnflächen, einer höheren Wohnqualität sowie größeren Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung der eigenen Wohnsituation zusammenhängen. Zudem zeigt sich, dass in peripheren, eher locker bebauten Stadtteilen tendenziell höhere Zufriedenheitswerte erreicht werden als in dichter bebauten innerstädtischen Quartieren.

»» Wohnung deutlich positiver bewertet als der Wohnstandort

Insgesamt wird damit deutlich, dass die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung bzw. dem eigenen Haus deutlich höher ausfällt als die Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Neumünster insgesamt. Die Bewertung der Wohnsituation insgesamt liegt zwischen diesen beiden Werten. Besonders Mieter*innen sowie Haushalte in stärker verdichteten innerstädtischen Quartieren bewerten ihre Wohnsituation und den Wohnstandort vergleichsweise kritischer.

4.3.2 Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit

»» Wohnungsrelevante Merkmale

Darüber hinaus wurden die Haushalte nach Eigenschaften gefragt, die ihnen für gutes Wohnen wichtig sind. Merkmale, die das Wohnen direkt betreffen, sind „Eigener Garten“, „Barrierefreier Zugang und barrierefreie Ausstattung“, „Für jedes Kind ein Kinderzimmer“ und „Platz, um von zu Hause aus zu arbeiten“.

Verschiedene Haushaltstypen stellen unterschiedliche Ansprüche an das Wohnen. Aufgrund dessen erfolgte eine Betrachtung nach Haushaltstypen.

»» Eigener Garten wichtig

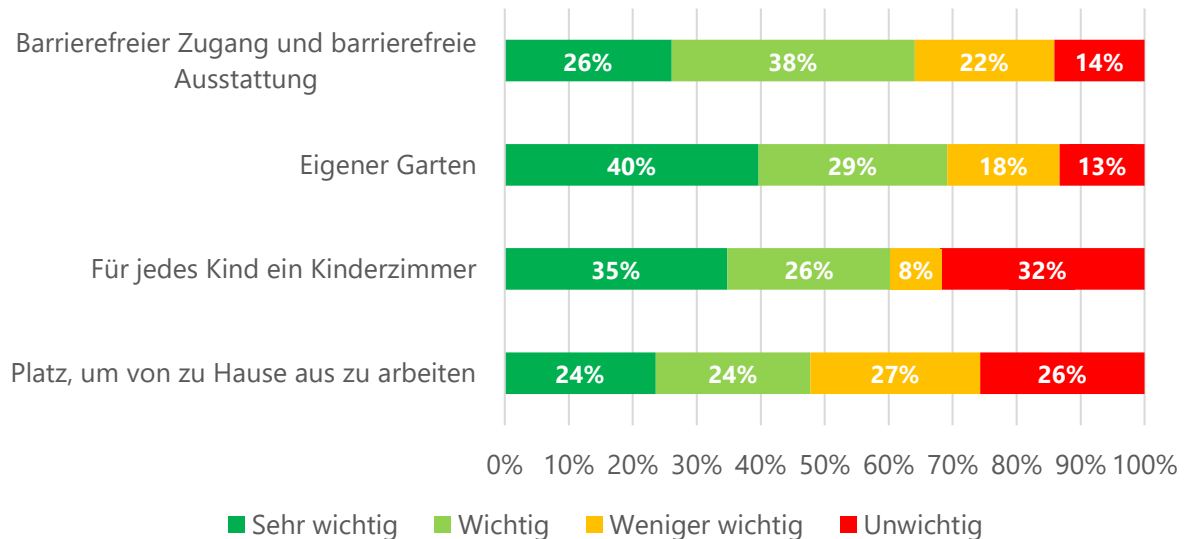
Die Haushaltsbefragung zeigt deutliche Unterschiede in den Wohnpräferenzen der Haushalte. Die höchste Zustimmung erhält das Merkmal „Eigener Garten“: 69 % der Haushalte geben an, dass ihnen dieses Merkmal (sehr) wichtig ist. Besonders hoch ist die Bedeutung bei Familien (84 %). Bei jungen und mittelalten Haushalten liegt der Anteil jeweils bei 66 %, während er bei Senior*innen mit 62 % etwas niedriger ausfällt. Für diese Gruppe spielt stattdessen das barrierearme Wohnen eine größere Rolle.

Barrierearmes Wohnen wurde insgesamt am zweithäufigsten genannt (64 %). Die Bedeutung variiert jedoch deutlich nach Haushaltstyp: Während es für junge Haushalte (44 %) und Familien (57 %) weniger relevant ist, gewinnt es mit zunehmendem Alter an Bedeutung und steht bei mittelalten Haushalten bereits an zweiter Stelle der wichtigsten Wohnmerkmale.

An dritter Stelle der genannten Merkmale steht der Wunsch nach einem eigenen Kinderzimmer für jedes Kind. Dieses spielt naturgemäß vor allem für Familien eine wichtige Rolle und rangiert dort an zweiter Stelle, während es für mittelalte Haushalte und Senior*innen kaum Bedeutung hat.

Zudem zeigt sich ein veränderter Bedarf infolge der verstärkten Homeoffice-Nutzung seit der Corona-Pandemie. Insgesamt geben 48 % der Haushalte an, dass ihnen ein geeigneter Platz zum Arbeiten von zu Hause aus (sehr) wichtig ist. Besonders relevant ist dieses Merkmal für Haushalte im erwerbsfähigen Alter, insbesondere für junge Haushalte und Familien (jeweils 59 %) sowie mittelalte Haushalte (50 %). Für Senior*innen spielt es dagegen mit 29 % erwartungsgemäß eine deutlich geringere Rolle.

Abbildung 22: Wohnungsbezogene Merkmale (insgesamt)



Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

»» Wohnungsmarkt muss unterschiedlichen Bedarfen gerecht werden

Aus den Ergebnissen lassen sich mehrere Rückschlüsse für den Wohnungsmarkt ableiten. Der hohe Stellenwert eines eigenen Gartens – insbesondere bei Familien – deutet auf eine weiterhin starke Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nach familiengerechten Wohnungen mit Gartenbezug hin. Gleichzeitig weist die hohe Bedeutung barrierearmen Wohnens auf einen wachsenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen hin, der vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung weiter an Bedeutung gewinnen dürfte. Der Wunsch nach ausreichend großen Wohnungen für Familien sowie nach zusätzlichen Räumen für Homeoffice zeigt zudem, dass flexible und ausreichend dimensionierte Grundrisse zunehmend an Bedeutung gewinnen. Insgesamt wird deutlich, dass der Wohnungsmarkt unterschiedlichen Bedarfen gerecht werden muss – von familiengerechten Wohnungen über barrierearme Angebote bis hin zu anpassungsfähigen Wohnungsgrundrissen.

»» Begrenzte Präferenz für gemeinschaftliches Wohnen

Neben wohnungsbezogenen Merkmalen wurden auch Präferenzen für gemeinschaftliche Wohnformen abgefragt. Im Mittelpunkt standen Wohnformen, die auf eine gemeinschaftliche Nutzung von Wohnfläche in der Wohnung/im Haus abzielen und weniger Wohnformen, die auf die gemeinsame Planung und Finanzierung abstellen. Konkret wurde im Rahmen einer Entweder-oder-Frage die Präferenz für gemeinschaftliches oder individuelles Wohnen sowie die Präferenz für Gemeinschaftsräume (weniger individuelle Wohnfläche) oder keine Gemeinschaftsräume im Haus (mehr individuelle Wohnfläche) abgefragt (vgl. Abbildung 23). Gemeinschaftliches Wohnen ist dem Alleinwohnen hinsichtlich Flächeneffizienz überlegen.

Insgesamt gaben 11 % an, dass sie das gemeinschaftliche gegenüber dem individuellen Wohnen präferieren. Am stärksten ist die Präferenz für gemeinschaftliches Wohnen bei mittelalten Haushalten und Senior*innen (jeweils ca. 13 %).

Ein im Vergleich zum gemeinschaftlichen Wohnen höherer Anteil der Befragten präferiert Modelle gemeinschaftlicher Flächennutzungen außerhalb der eigenen Wohnung (bspw. Gemeinschaftsräume). Bezogen auf alle befragten Personen antworteten 28 %, dass sie auf in-

dividuelle Wohnfläche zugunsten von Gemeinschaftsräumen verzichten würden. Am stärksten ist die Präferenz für Gemeinschaftsräume bei der Gruppe der Familien mit minderjährigen Kindern und Senior*innen ausgeprägt.

Abbildung 23: Präferenzen gemeinschaftlich vs. individuell wohnen

Haushaltstyp	Gemeinschaftsräume im Haus, aber geringere individuelle Wohnfläche*	Mehr individuelle Wohnfläche, aber keine Gemeinschaftsräume	Individuell wohnen (allein/ Kernfamilie)	Gemeinschaftlich mit anderen wohnen
Junge Haushalte	17%	83%	91%	9%
Familien	28%	72%	93%	8%
Mittelalte Haushalte	23%	77%	87%	13%
Senior*innen-haushalte	22%	78%	87%	13%

*bspw. Gästezimmer, Veranstaltungsraum, Büroarbeitsplatz

Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

»» Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Durch die Gegenüberstellung von Wohnpräferenzen und der aktuellen Wohnsituation können Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit herausgestellt werden.

Die Gegenüberstellung zeigt je nach Haushaltstyp unterschiedliche Differenzen zwischen Bedarf und Angebot. Besonders deutlich wird dies beim Wunsch nach einem eigenen Garten: Für die befragten Haushalte war dieser Aspekt der wichtigste, aber es verfügen nur 48 % der Haushalte über einen eigenen Garten. Die größte Differenz zeigt sich bei Familien: Während 85 % dieses Merkmal als (sehr) wichtig bewerten, geben nur 44 % an, tatsächlich über einen Garten zu verfügen.

Auch beim Merkmal „Platz für Homeoffice“ zeigen sich insbesondere bei jungen Haushalten, Familien und teilweise auch bei mittelalten Haushalten Unterschiede zwischen Bedeutung und tatsächlicher Wohnsituation. Die zunehmende Verbreitung von Homeoffice hat damit zu veränderten Anforderungen an Wohnungsgrundrisse geführt, die im bestehenden Wohnungsbestand nicht überall erfüllt werden.

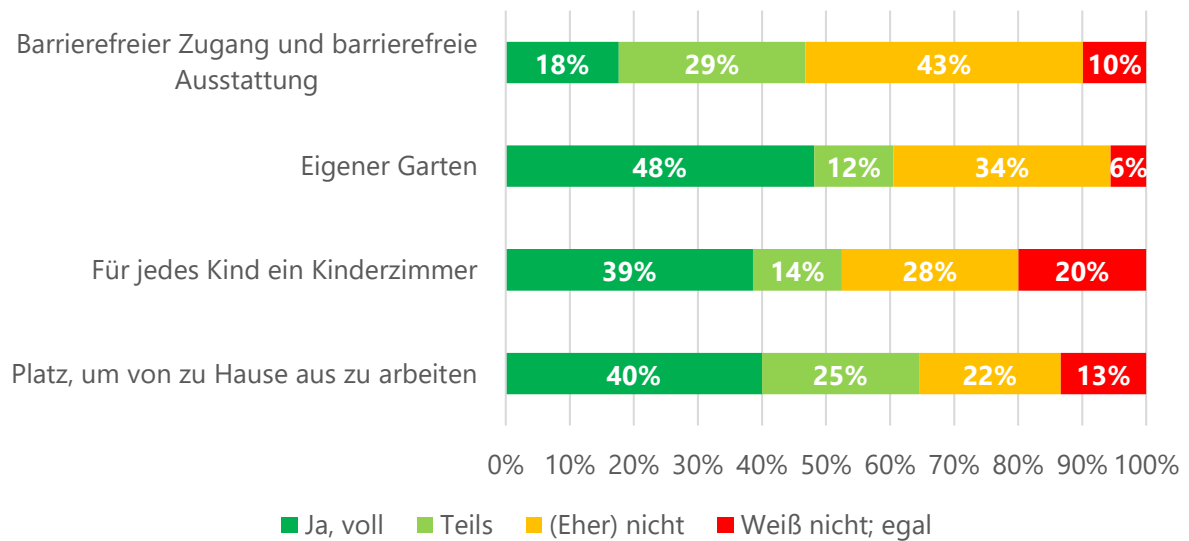
Beim Wunsch nach einem eigenen Kinderzimmer für jedes Kind zeigt sich eine Diskrepanz vor allem bei Familien, während dieses Merkmal für andere Haushaltstypen eine geringere Rolle spielt. 56 % der Familienhaushalte geben an, dass für jedes Kind ein eigenes Kinderzimmer vorgehalten werden kann.

Barrierefreies Wohnen gewinnt dagegen mit zunehmendem Alter deutlich an Bedeutung. Während dieses Merkmal für jüngere Haushalte eine geringere Rolle spielt, bewerten 86 %

der Senior*innen barrierefreies Wohnen als wichtig. Gleichzeitig geben jedoch nur 55 % der Senior*innenhaushalte an, in einer entsprechend ausgestatteten Wohnung zu leben.

Insgesamt wird deutlich, dass sich Wohnbedarfe im Lebensverlauf verändern und der Wohnungsmarkt entsprechend unterschiedliche Anforderungen erfüllen muss.

Abbildung 24: Zutreffende Wohnmerkmale (insgesamt)



Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

4.3.3 Umzugsabsichten und -wünsche

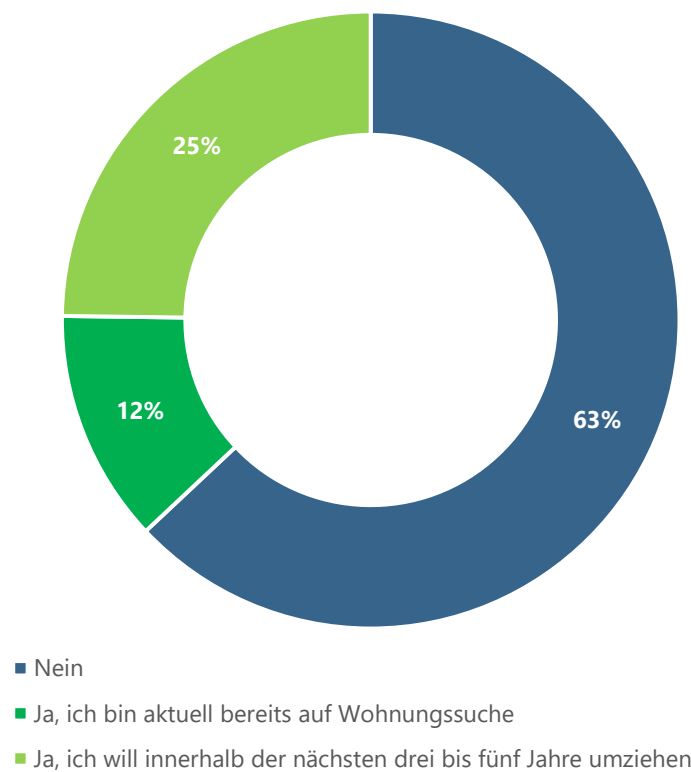
»» 37 % der Haushalte mit Umzugswünschen

Eine zentrale Fragestellung der Haushaltsbefragung bezog sich auf die Umzugsabsichten der Haushalte sowie auf die Merkmale, die sie in einer zukünftigen Wohnung als wichtig erachten.

37 % aller Haushalte möchten umziehen. Hochgerechnet auf die Gesamtstadt entspricht dies etwa 15.400 Haushalten, die aktuell auf Wohnungssuche sind bzw. die Absicht haben in den nächsten fünf Jahren umzuziehen. Der Umzugswunsch geht oftmals mit dem Eintritt in eine neue Lebensphase einher. Vor allem junge Haushalte (55 %) und Familien (51 %) sind besonders häufig umzugswillig.

Rund 52 % der umzugswilligen Haushalte möchten innerhalb Neumünsters umziehen. 18 % der Haushalte mit Umzugsabsichten möchten ins Neumünsteraner Umland ziehen, das entspricht etwa 2.700 Haushalten. Mit den richtigen Wohnformen, einer attraktiven Wohnumfeldgestaltung und Infrastrukturausstattung können Teile dieser Haushalte weiter in Neumünster gehalten werden.

Abbildung 25: Umzugsabsichten

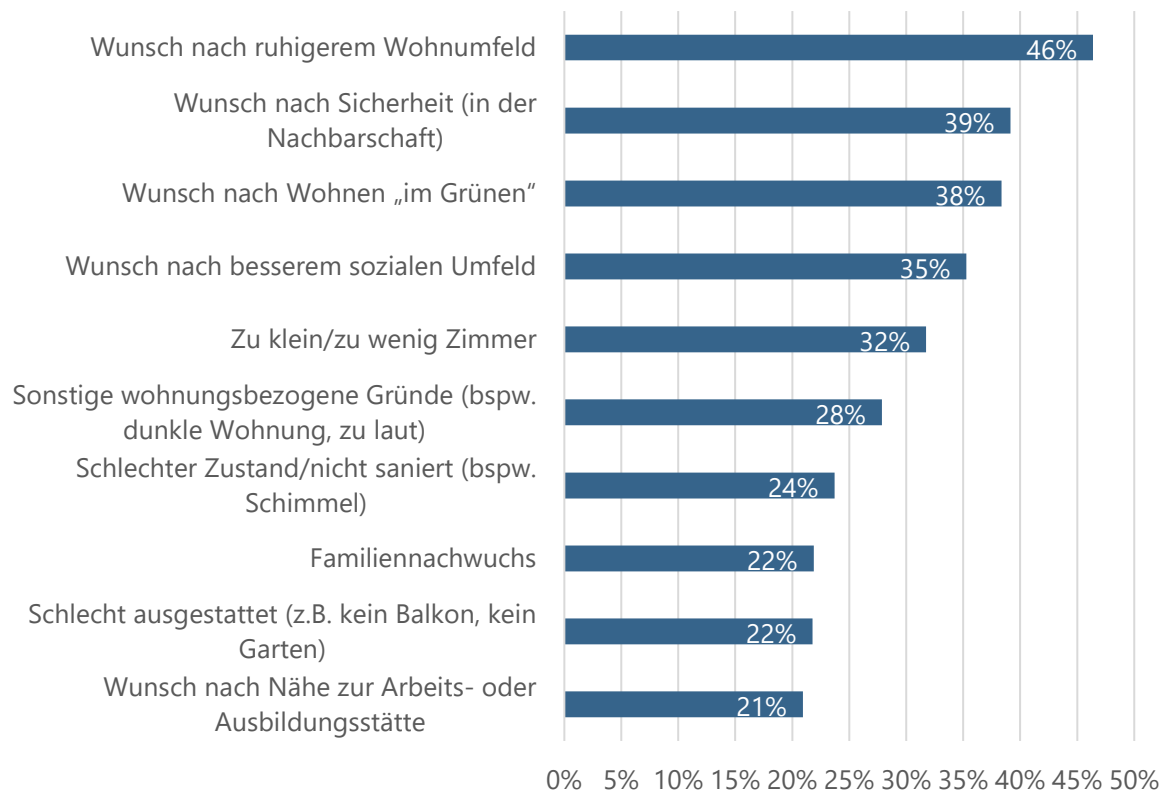


Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

»» Umzugsgründe unterscheiden sich nach Lebensphase und Haushaltstypen

Als Hauptgrund für einen Umzug geht oftmals der Wunsch nach einem ruhigeren Wohnumfeld (46 %), nach einem besseren Sicherheitsgefühl in der Nachbarschaft (39 %) sowie der Wunsch nach Wohnen „im Grünen“ (38 %) einher (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Umzugsgründe



Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

Zwischen den Haushaltstypen sind deutliche Unterschiede bezüglich Relevanz und Priorität zu erkennen (vgl. Tabelle 1).

Die Auswertung der Umzugsgründe zeigt, dass sich die Motive für einen geplanten oder bevorstehenden Umzug deutlich nach Haushaltstyp unterscheiden. Insgesamt spielen sowohl wohnungsbezogene Gründe als auch Aspekte des Wohnumfelds eine Rolle.

Bei jungen und mittelalten Haushalten stehen vor allem qualitative Aspekte des Wohnumfelds im Vordergrund. Häufig genannt werden die Wünsche nach einem ruhigeren Wohnumfeld sowie nach mehr Sicherheit in der Nachbarschaft. Ergänzend spielen auch ein besseres soziales Umfeld sowie der Wunsch nach Wohnen „im Grünen“ eine Rolle. Wohnungsbezogene Gründe wie eine zu kleine Wohnung treten demgegenüber etwas seltener auf.

Bei Familien dominieren dagegen lebensphasenspezifische und wohnungsbezogene Gründe. Am häufigsten wird Familiennachwuchs genannt, gefolgt von zu kleinen Wohnungen bzw. zu wenigen Zimmern. Darüber hinaus spielen auch der Wunsch nach einem ruhigeren Wohnumfeld und nach Wohnen „im Grünen“ eine Rolle.

Bei Senior*innenhaushalten überwiegen wohnungsbezogene Gründe. Der häufigste Umzugsgrund ist fehlende Barrierefreiheit in der aktuellen Wohnung, gefolgt von einer zu großen Wohnung oder einem schlechten baulichen Zustand.

Tabelle 1: Umzugsgründe nach Haushaltstypen (Top 5)

	Junge Haushalte	Familien	Mittelalte Haushalte	Senior*innen-haushalte
Top 1	Wunsch nach ruhigerem Wohnumfeld	Familiennachwuchs	Wunsch nach ruhigerem Wohnumfeld	aktuelle Wohnung nicht barrierefrei
Top 2	Wunsch nach Sicherheit (in der Nachbarschaft)	Zu klein/zu wenig Zimmer	Wunsch nach Sicherheit (in der Nachbarschaft)	Zu groß/zu viele Zimmer
Top 3	Wunsch nach besserem sozialen Umfeld	Wunsch nach ruhigerem Wohnumfeld	Sonstige wohnungsbezogene Gründe (bspw. dunkle Wohnung, zu laut)	Schlechter Zustand/nicht saniert (bspw. Schimmel)
Top 4	Wunsch nach Wohnen „im Grünen“	Wunsch nach Wohnen „im Grünen“	Wunsch nach Wohnen „im Grünen“	Wunsch nach ruhigerem Wohnumfeld
Top 5	Zu klein/zu wenig Zimmer	Wunsch nach Sicherheit (in der Nachbarschaft)	Wunsch nach besserem sozialen Umfeld	Sonstige wohnungsbezogene Gründe (bspw. dunkle Wohnung, zu laut)

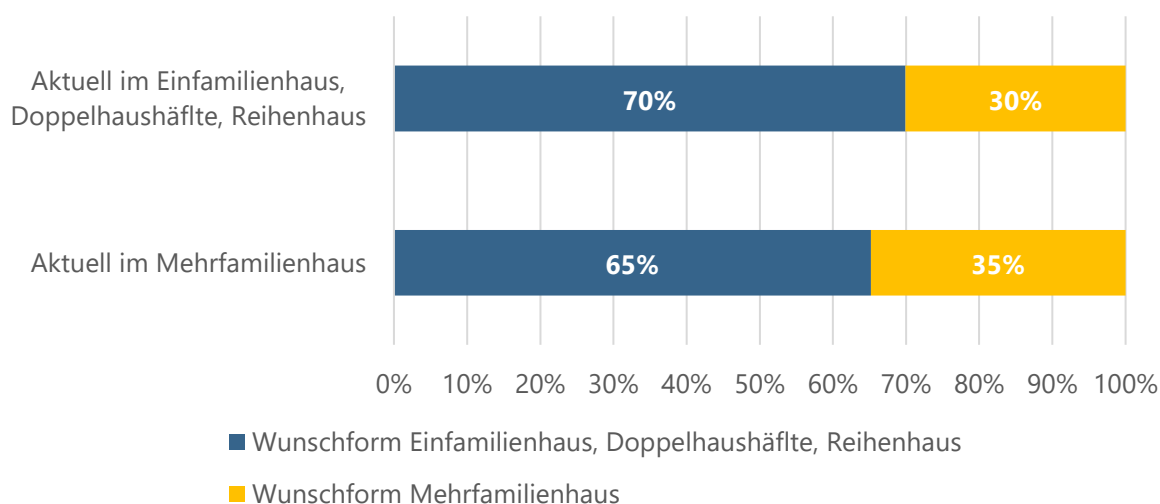
Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

» Zukünftige Präferenzen

Die Umzugswilligen bevorzugen es, zukünftig in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus zu wohnen: 70 % der Haushalte, die aktuell in einem Einfamilienhaus leben, streben auch zukünftig diese Wohnform an. Ebenso möchten 65 % der Personen, die aktuell in einem Mehrfamilienhaus wohnen, nach einem Umzug vorzugsweise in einem Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus leben.

Jetzige Eigentümer*innen präferieren, auch in Zukunft wieder im Eigentum zu wohnen (57 %). Im Vergleich dazu: Mieter*innenhaushalte ziehen auch weiterhin ein Mietverhältnis vor (58 %).

Abbildung 27: Wunschwohnformen



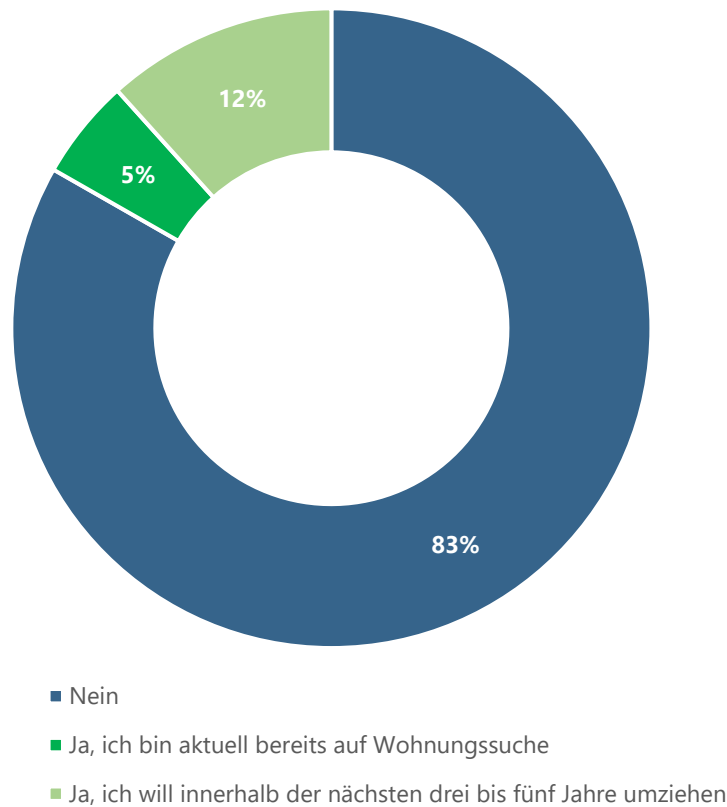
Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

»» Generationenwechsel – Umzugsabsichten von Senior*innen

In verschiedenen Teilräumen in Neumünster ist ein Generationenwechsel im Bestand absehbar. Aus diesem Grund wurden die Umzugsabsichten von Senior*innen vertiefend betrachtet.

Insgesamt 17 % der Haushalte mit Senior*innen möchten umziehen (vgl. Abbildung 28), das entspricht etwa 2.300 Haushalten in Neumünster.

Abbildung 28: Umzugsabsichten von Senior*innenhaushalten



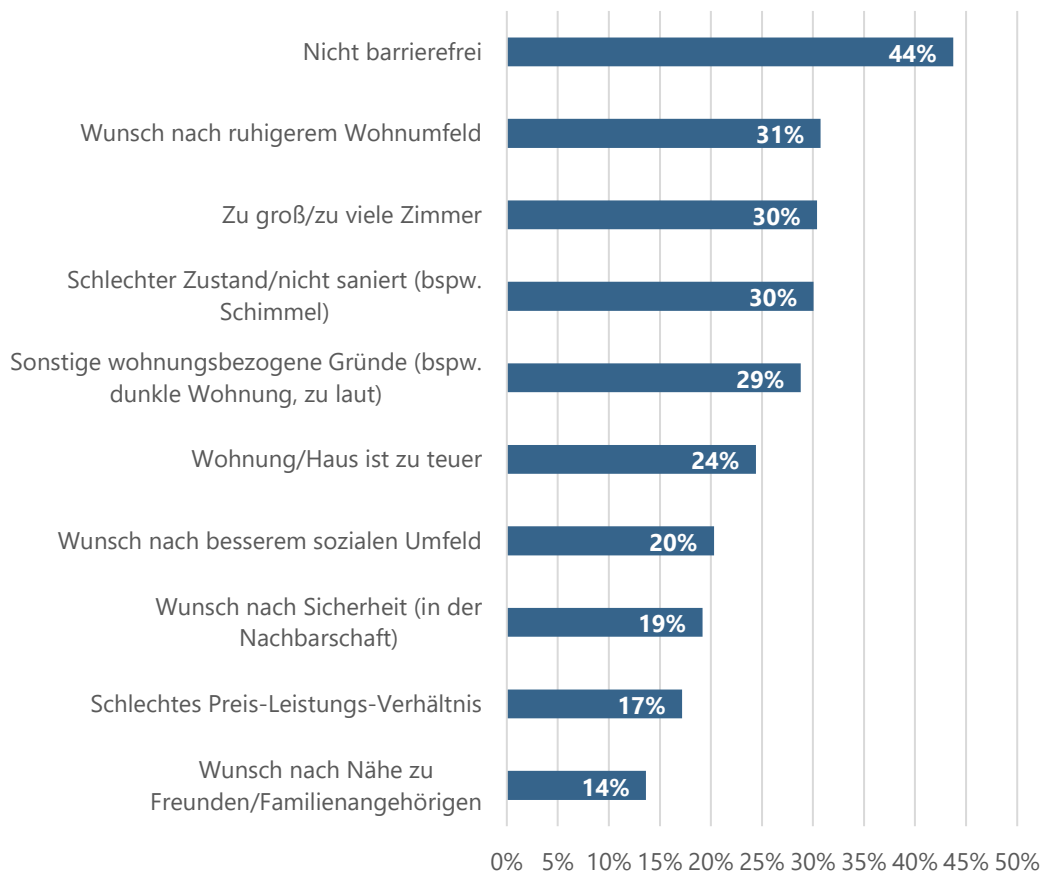
Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

»» Generationenwechsel – Umzugswünsche von Senior*innen

Als häufigster Grund wird der Wunsch nach einer barrierefreien bzw. - armen Wohnung genannt, da die aktuelle Wohnung diese Merkmale nicht erfüllt (44 %) (vgl. Abbildung 29Abbildung 44). Als weitere Gründe werden der Wunsch nach einem ruhigerem Wohnumfeld (31 %) und einer kleineren Wohnung bzw. einer Wohnung mit weniger Zimmern genannt (30 %). Mit dem Wunsch nach Verkleinerung geht oftmals auch die Hoffnung nach einer geringeren Wohnkostenbelastung einher. 52 % der Senior*innen-Single-Haushalte haben eine Wohnkostenbelastung von über 40 %.

Die Förderung des Generationenwechsels im Wohnungsbestand, die sowohl die Versorgung älterer Menschen mit bedarfsgerechtem Wohnraum sicherstellt als auch größere Wohneinheiten für jüngere Generationen freisetzt, erfordert attraktive alternative Wohnangebote, die den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen und gleichzeitig Anreize für einen Wohnungswechsel schaffen.

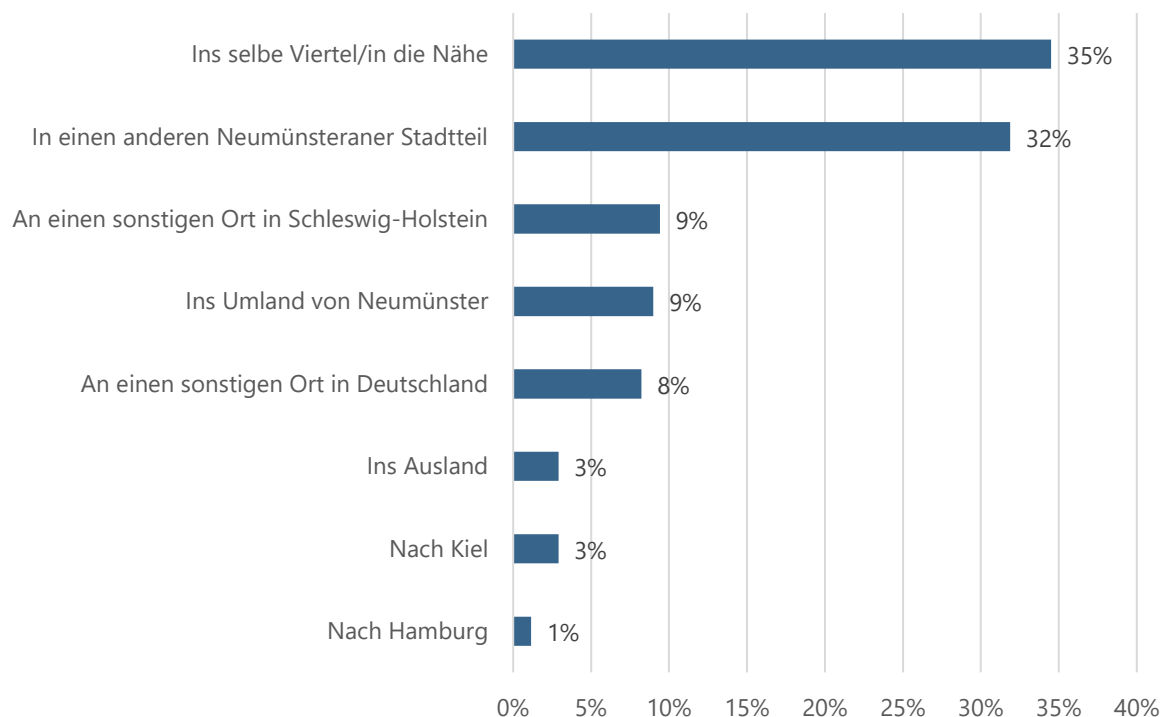
Abbildung 29: Umzugsgründe und -wünsche von Senior*innen



Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

Darüber hinaus wurde auch abgefragt, wohin die umzugswilligen Senior*innen am liebsten ziehen möchten. (vgl. Abbildung 30). 35 % möchten gern im Quartier bzw. in der Nähe des jetzigen Wohnortes bleiben, weitere 32 % präferieren einen anderen Neumünsteraner Stadtteil. Entsprechend möchte die große Mehrheit in Neumünster und in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Dadurch wird deutlich, dass die Schaffung von barrierearmen und senior*innengerechten Wohnungen über das Stadtgebiet verteilt einen wichtigen Baustein zur bedarfsgerechten Wohnungsraumversorgung darstellt.

Abbildung 30: Präferierter Zielort von Senior*innen

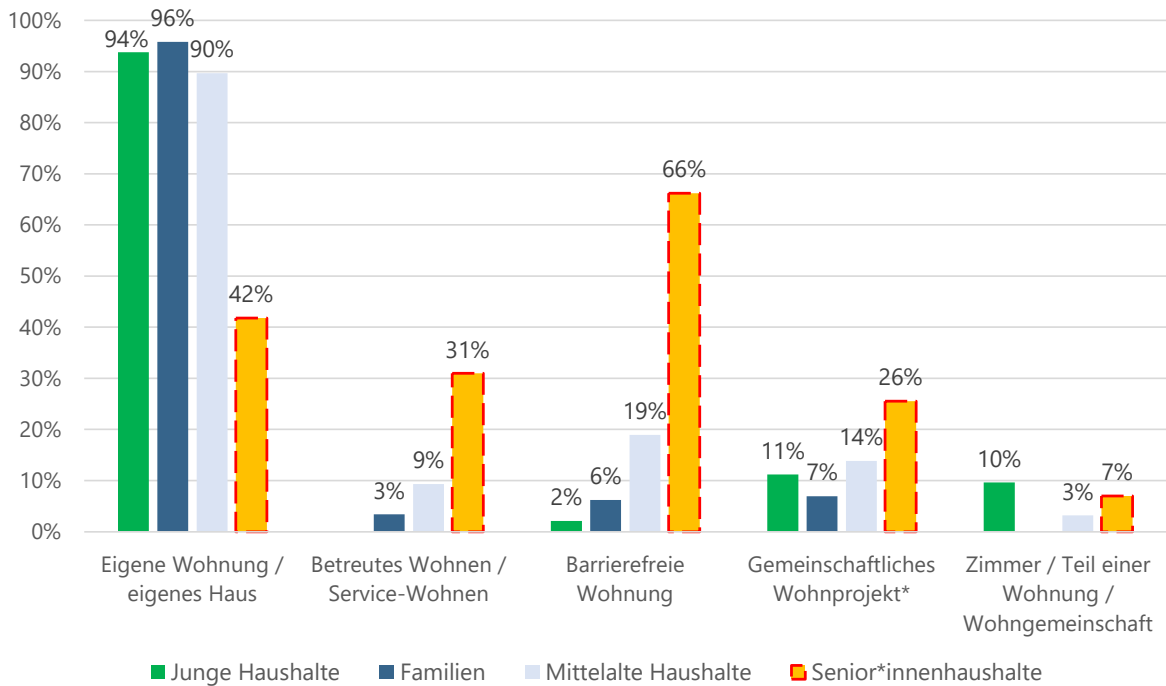


Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

»» Präferierte Wohnformen von Senior*innen

Die Haushaltsbefragung gibt auch Aufschluss darüber, welche Wohnformen von den umzugswilligen Senior*innen nachgefragt werden. Es konnten mehrere Antworten ausgewählt werden. Der Großteil der Senior*innen sucht eine barrierefreie Wohnung. Von großer Bedeutung ist auch das Service-Wohnen bzw. betreute Wohnen: 31 % suchen eine Wohnung mit Service-/Betreuungsangebot. Immerhin 26 % der umzugswilligen Senior*innen – bei den Senior*innen-Single-Haushalten 38 % – können sich vorstellen, in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu leben.

Abbildung 31: Präferierte Wohnformen



*separate Wohnung und gemeinschaftliche genutzte Räume

Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

4.4 Angebotsanalyse

4.4.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

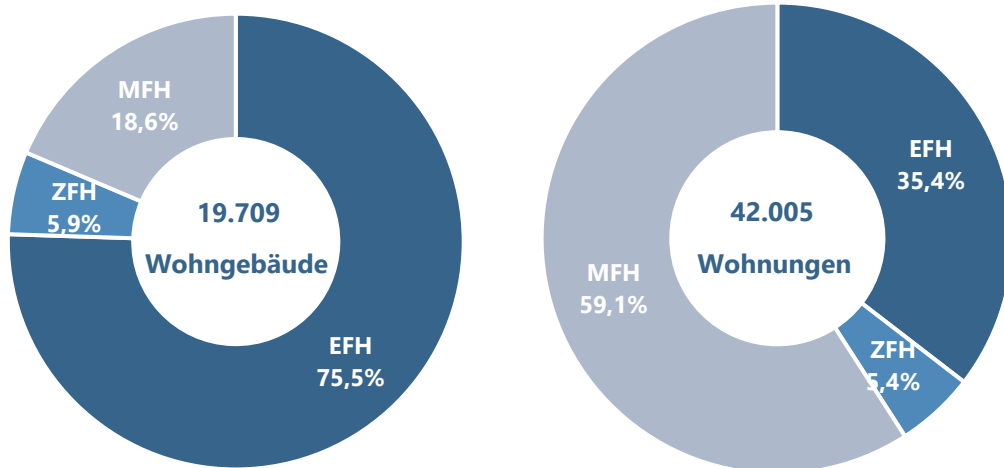
»» Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegend

Gemäß Zensus 2022 gab es in Neumünster zum Stichtag 15.05.2022 19.709 Wohngebäude. Seit 2011 hat sich der Wohngebäudebestand um 213 (2,7 %) erhöht. Der Gebäudebestand in der Stadt ist stark durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt (81,4 %). Lediglich 18,6 % entfallen auf das Mehrfamilienhaussegment.

Der Wohnungsbestand ist von 2011 bis 2022 um etwa 2 % auf 42.005 Wohnung gewachsen. Davon entfallen 40,9 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und entsprechend 59,1 % auf das Mehrfamilienhaussegment. Zum Vergleich: Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der Haushalte um 5,9 % gestiegen. Diese Entwicklung zeigt, dass sich der Wohnungsmarkt seit 2011 angespannt hat.

Im Gegensatz zum Gebäudebestand dominieren auf Wohnungsebene die Mehrfamilienhäuser. Meist handelt es sich bei den Mehrfamilienhäusern um Häuser mit drei bis 12 Wohnungen. Rund 50 % der Wohnungen befinden sich in diesem Segment. Lediglich 10 % der Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit 13 oder mehr Wohneinheiten.

Abbildung 32: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Neumünster 2022



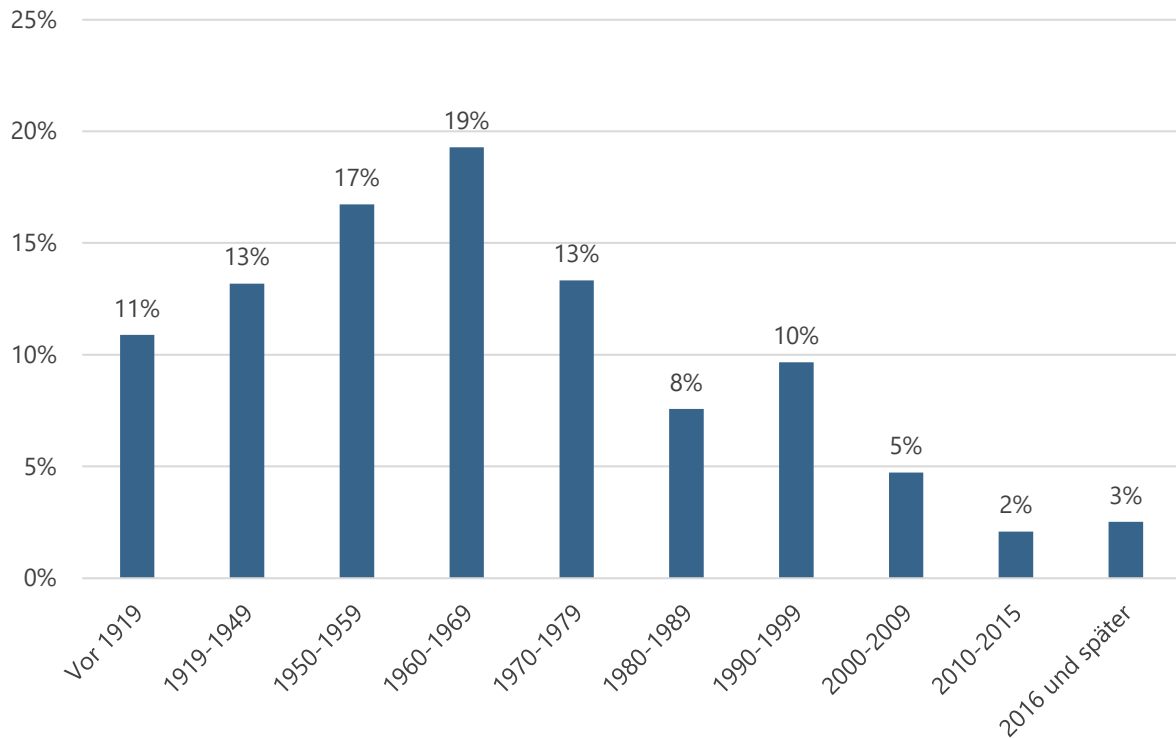
Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

»» Wohnungsbestand stammt überwiegend aus den Nachkriegsjahren

Knapp die Hälfte des Wohnungsbestandes (ca. 49 % bzw. 20.730 Wohnungen) wurde in den 1950er bis 1970er Jahren erbaut und prägt das Stadtbild maßgeblich. Die intensive Bautätigkeit – vor allem in den 1950er und 1960er Jahren – begründet sich in der Wohnungsknappheit nach Kriegsende. Diese Gebäude- und Wohnungsbestände sind aus zwei Gründen von besonderem stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Interesse. Zum einen repräsentieren sie einen vergleichsweise großen Teil des bezahlbaren Wohnungsangebotes. Zum anderen gibt es relativ große (energetische) Aufwertungspotenziale bzw. -notwendigkeiten. Insbesondere die Abkehr von fossilen Brennstoffen hin zur Nutzung von regenerativen Energiequellen stellt eine immense Herausforderung dar. Die Energieversorgung wird derzeit zu 48 % durch fossile Energiequellen sichergestellt (41 % Gas; 7 % Heizöl). Der Anteil der Wohnungen, die mit Solar-/Geothermie oder Wärmepumpen beheizt werden, liegt bei gerade einmal 1 %. Die Hälfte der Wohnungen wird durch Fernwärme beheizt.

Die Neubautätigkeit in den darauffolgenden Dekaden verlief deutlich abgeschwächt. Lediglich 10 % der Wohnungen wurden nach der Jahrtausendwende errichtet.

Abbildung 33: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes

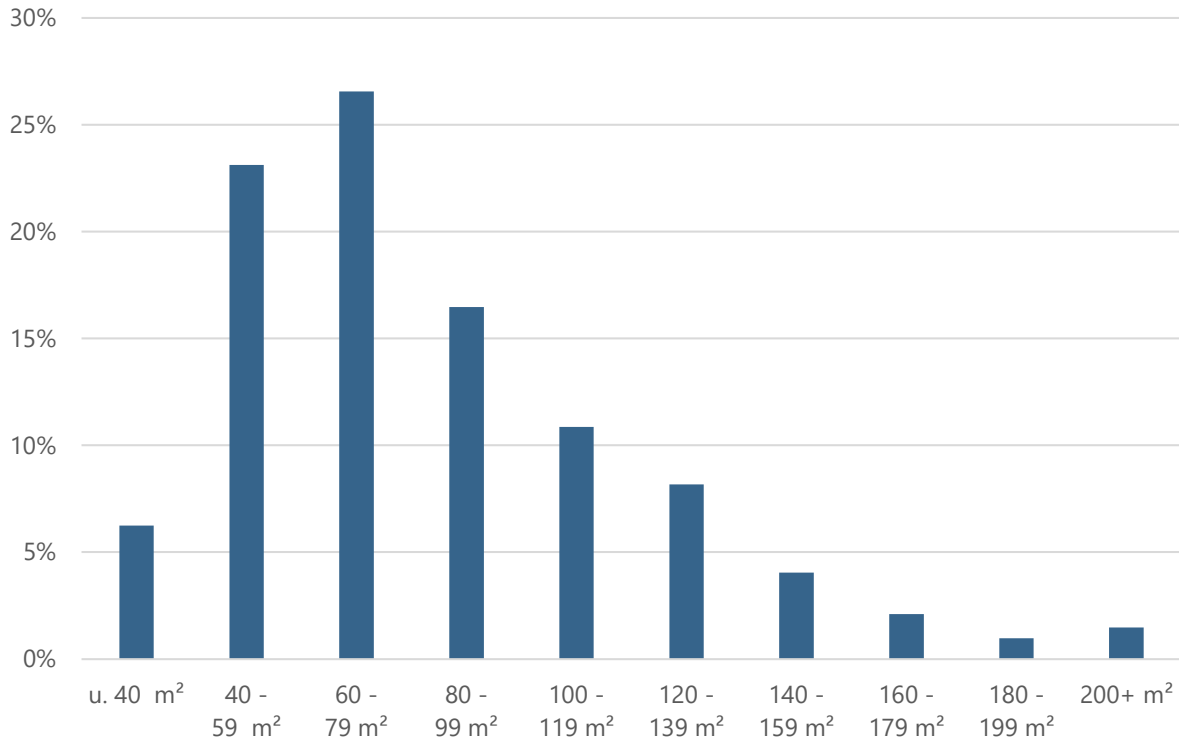


Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

»» Wohnungsbestand durch mittelgroße Wohnungen geprägt

Das Mehrfamilienhaussegment, in dem eher kleine und insbesondere mittelgroße Wohnungen den höchsten Anteil haben, nimmt, wie beschrieben, einen bedeutenden Teil des Wohnungsbestandes ein. Dies bedingt, dass viele Wohnungen über eine mittlere Quadratmeteranzahl verfügen; etwa 27 % der Wohnungen in der Stadt Neumünster sind zwischen 60 und 79 m² groß. Kleine Wohnungen unter 60 m² nehmen einen Anteil von 29 % ein. Dies ist ein Hinweis auf bestehende strukturelle Defizite, da 47 % der Haushalte Einpersonenhaushalte sind. Konkret gibt es in Neumünster 18.733 Einpersonenhaushalte, jedoch nur 12.332 Wohnungen, die kleiner sind als 60 m². Auf eine kleine Wohnung kommen demnach ca. 1,5 Einpersonenhaushalte.

Abbildung 34: Wohnfläche in Wohngebäuden



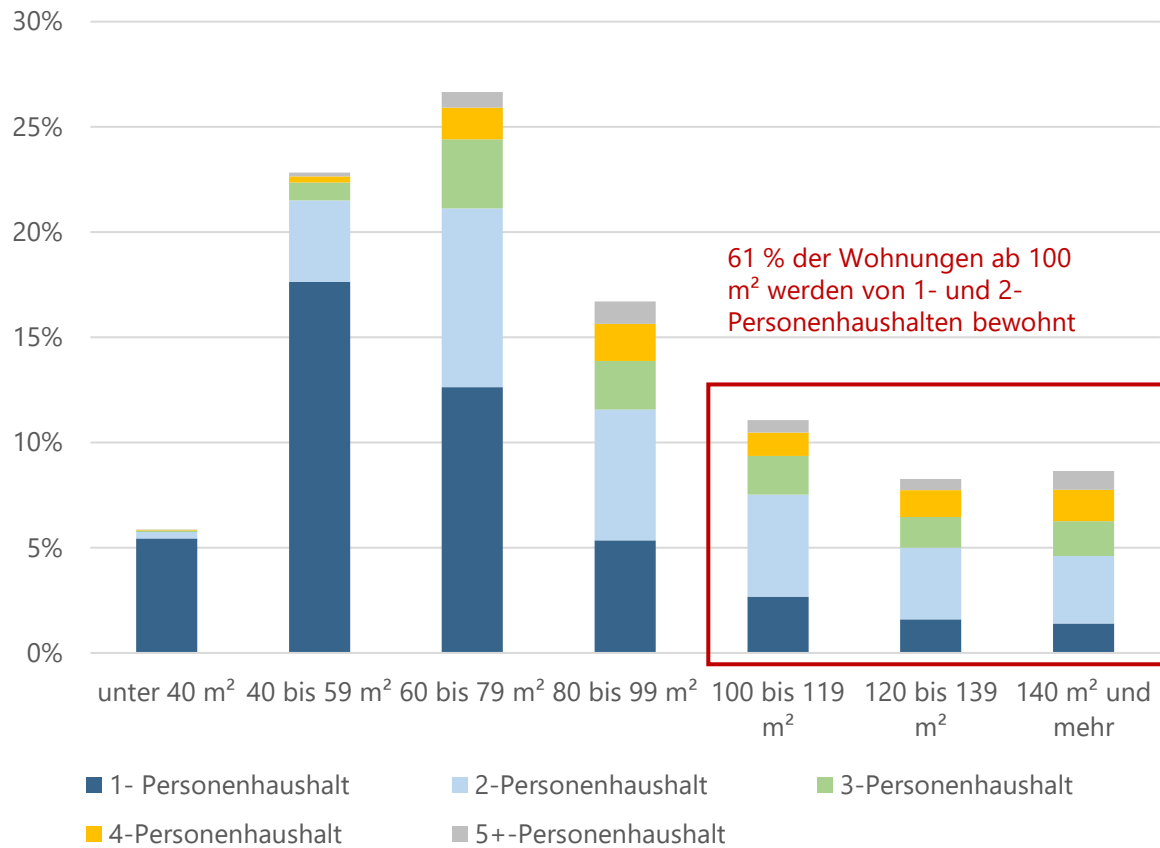
Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

Damit ist klar, dass ein großer Anteil der Einpersonenhaushalte in Wohnungen lebt, die 60 m² oder größer sind. Tatsächlich betrifft das 50,6 % der Einpersonenhaushalte. 23,5 % der Einpersonenhaushalte wohnen sogar in Wohnungen, die größer sind als 80 m². Insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen gehen damit typischerweise hohe Wohnkostenbelastungen einher. Vor dem Hintergrund zunehmender Marktanspannungen und einer wachsenden Zahl kleiner Haushalte wird die Bedeutung dieses Wohnungsgrößensegments noch weiter zunehmen.

Entsprechend dem Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es auch einen erheblichen Anteil großer Wohneinheiten in Neumünster. Rund 28 % der Wohneinheiten sind größer als 100 m² (11.600 WE).

Die genutzte Wohnfläche je Person ist folglich vergleichsweise hoch (siehe Abbildung 35). Die Analyse der Belegungssituation zeigt, dass die Wohneinheiten mehrheitlich von Ein- und Zweipersonenhaushalten bezogen sind (6.860 WE bzw. 61 %). Viele Haushalte in der Nachfamilienphase verbleiben auch nach der Reduzierung der Haushaltsgröße in der (großen) Wohnung bzw. dem Einfamilienhaus. Die hohe Zufriedenheit mit der Wohnung, die Verbundenheit mit dem Wohnumfeld sowie fehlende finanzielle Anreize (kleinere Wohnungen – im Miet- und Eigentumssegment – sind häufig nicht oder nur geringfügig günstiger) stehen einem Wohnungswechsel entgegen. Dies ist auch deshalb problematisch, da teilweise größere Familienhaushalte in vergleichsweise kleinen Wohnungen leben und Umzugsmöglichkeiten ausbleiben. Immerhin 23,5 % der Haushalte mit fünf und mehr Personen in Neumünster wohnen in Wohnungen, die kleiner als 80 m² sind.

Abbildung 35: Wohnungen nach Wohnungsgröße und Haushaltsgröße

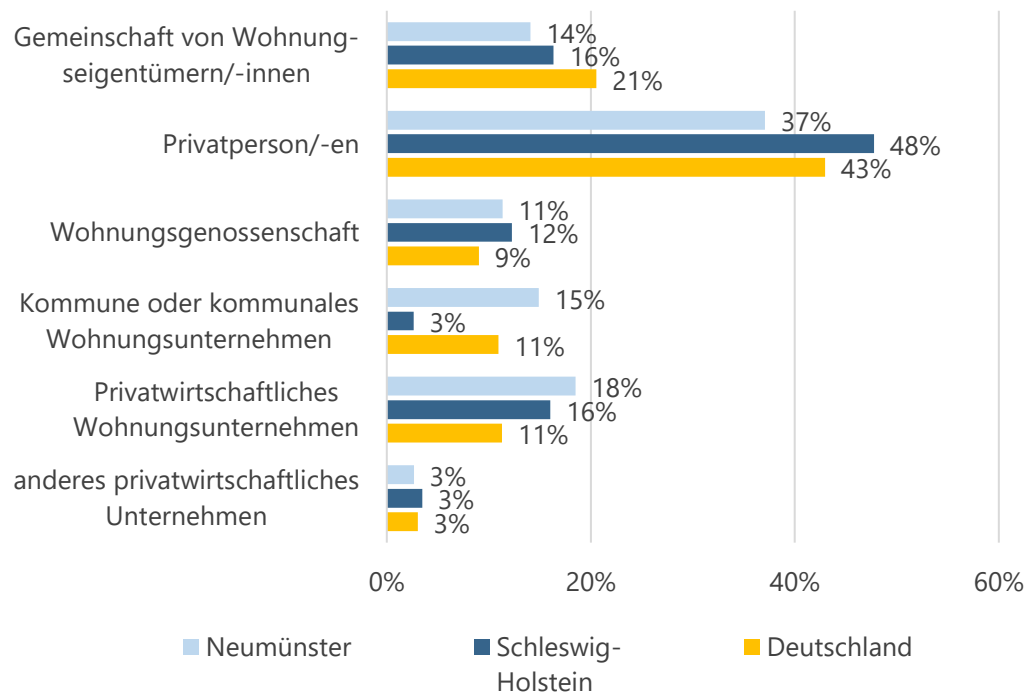


Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

»» Mietwohnraum durch private Vermieter*innen geprägt

Mietwohnungsmärkte in deutschen Städten sind häufig kleinteilig strukturiert. Auch der Neumünsteraner Mietwohnungsmarkt bildet hier keine Ausnahme; wenn auch institutionelle Vermieter*innen am Markt eine Rolle einnehmen. Laut Zensus 2022 sind über die Hälfte (51 %) des Mietwohnungsbestandes im Besitz privater Kleinvermieter*innen (Privatpersonen/Gemeinschaften von Wohnungseigentümer*innen), ca. 18 % des Bestandes werden durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und 11 % von Wohnungsgenossenschaften vermietet. Das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnungsbau GmbH Neumünster (WOBAU) besitzt nach Angaben des Zensus 2022 einen Anteil von 15 % der Mietwohnungen in der Stadt. Andere Akteur*innengruppen (Kirchen, Stiftungen, andere privatwirtschaftliche Unternehmen etc.) halten etwa 4 % des Mietwohnungsbestandes (vgl. Abbildung 36).

Abbildung 36: Eigentümer*innenstruktur des Mietwohnungsbestandes in Neumünster



Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

»» WOBAU und Genossenschaften als wichtigste Partnerinnen der Stadt

Etwa 26 % der Mietwohnungsbestandes sind im Besitz der WOBAU Neumünster und der Genossenschaften (z. B. Baugenossenschaft Holstein, Neue Lübecker). Die Wohnungsunternehmen entwickeln geförderten sowie freifinanzierten Wohnungsbau. Die Genossenschaften sowie die städtische WOBAU Neumünster verfolgen eine moderate Mietpreispolitik, tragen einen bedeutenden Teil zur Versorgung von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen bei und engagieren sich überdurchschnittlich stark stadtentwicklungs- und wohnungsmarktpolitisch. Sie sind somit wichtige Partnerinnen der Stadt Neumünster bei der Verfolgung und Umsetzung von Zielen der Stadtentwicklung und der Wohnungspolitik.

Zur Zielerreichung ist es notwendig, einen Dialog- und Abstimmungsprozess zu verstetigen. Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses wurde ein Austausch mit der Wohnungswirtschaft und Sozialverbänden initiiert. Von den Akteur*innen wurde mehrmals der Wunsch geäußert, den angestoßenen Dialog fortzuführen.

»» Wohnungsleerstand

Ein zentraler Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist der Leerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage aus. Laut dem Zensus 2022 stehen in der Stadt Neumünster rund 1.560 Wohnungen leer, das entspricht ca. 3,7 % des Wohnungsbestandes. Von besonderer Bedeutung ist der marktaktive Leerstand, also Wohnungen, die kurzfristig verfügbar sind. Dieser liegt bei lediglich 1,5 % (etwa 670 Wohnungen). Die übrigen Wohnungen stehen dem Markt kurzfristig nicht zur Verfügung, z. B. aufgrund von geplanten Abrissen, Verkäufen oder Eigennutzungen sowie sonstigen Gründen.

Üblicherweise wird für einen funktionierenden Wohnungsmarkt – für Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen – eine Fluktuationsreserve (marktaktiver Leerstand) von etwa 2,0 % be-

nötigt. Insofern ist der Wohnungsleerstand in Neumünster als gering zu bewerten. Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Großteil der 2022 vorhandenen Leerstandsreserven in den letzten zwei Jahren aufgebraucht wurde, sodass der Leerstand vermutlich noch niedriger ausfällt.

»» Geförderter Wohnraum

In der Stadt Neumünster sind verschiedene Bevölkerungsgruppen auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. In Zeiten steigender Inflation, zunehmender Lebenshaltungskosten und steigender Baukosten, rücken die Wohnkosten immer mehr in den Vordergrund.

Neben der Subjektförderung und der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft durch Mindestsicherungsleistungen stellt der öffentlich geförderte Wohnungsbestand das zentrale Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung für Haushalte im unteren und mittleren Einkommenssegment sowie für Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt dar.

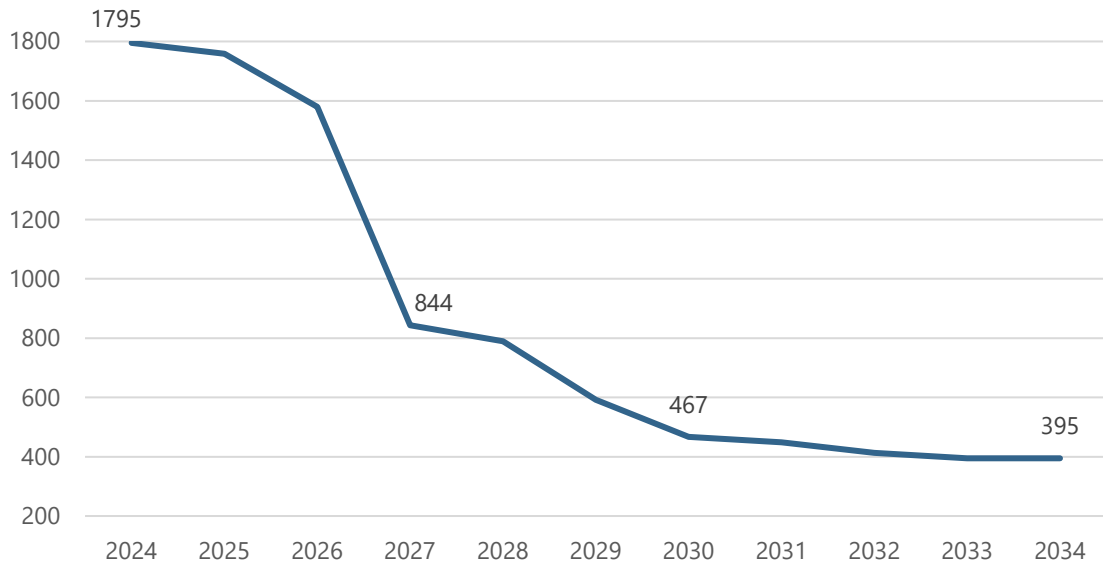
Bei öffentlich geförderten Wohnungen besteht i. d. R. eine Belegungs- und Mietpreisbindung. Geförderte Wohnungen bieten eine gewisse Steuerungsmöglichkeit, indem sie für einen definierten Zeitrahmen eine Belegung mit Haushalten im Rahmen definierter Einkommensgrenzen sichern.

Im Jahr 2024 gab es in Neumünster 1.795 geförderte Wohnungen (vgl. Abbildung 37). Dies entspricht rund 4,3 % des gesamten Wohnungsbestands und etwa 7,6 % des Mietwohnungsbestands.

Da die hohen Fertigstellungsraten des sozialen Wohnungsbaus der 1970er und 1980er Jahre nicht mehr erreicht werden, reduziert sich der geförderte Wohnungsbestand aufgrund des Bindungsauslaufes sukzessive. Bis 2034 werden 78 % der heute preisgebundenen Wohnungen aus der Bindung entfallen, das sind 1.400 Wohnungen. Der Indikator berücksichtigt jedoch nicht den Zuwachs durch die zukünftige Förderung. Die neu geförderten preisgebundenen Wohnungen werden die beschriebenen Rückgänge des Bestandes zumindest teilweise kompensieren.

Auch wenn ein Abschmelzprozess im preisgebundenen Segment zu verzeichnen ist, ist festzuhalten, dass das Mietenniveau in Neumünster (noch) niedrig ist. Der Wegfall von Mietbindungen ist nicht mit einem Wegfall von bezahlbarem Wohnraum gleichzusetzen. Derzeit sind auch nach Auslaufen der Bindungen keine deutlichen Preissprünge zu erwarten. Ohne die Schaffung neuer preisgebundener Wohnungen kann jedoch mittel- bis langfristig keine ausreichende Versorgung im preisgebundenen Segment sichergestellt werden.

Abbildung 37: Entwicklung der mietpreisgebundenen Wohnungen 2024-2034 (ohne Neuförderung)



Daten: IB.SH | Darstellung: ALP

4.4.2 Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit stellt einen wichtigen Indikator für die Analyse der Wohnungsmarktsituation dar. Diese wird für die Stadt Neumünster anhand von Fertigstellungszahlen abgebildet (vgl. Abbildung 38). In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Teilräumen mit weitgehend entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist zumindest eine geringe Neubautätigkeit notwendig, um bisher nicht befriedigte qualitative Bedürfnisse von Nachfragern zu decken.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch Rahmenbedingungen wie Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld) oder das bis 2022 günstige, seitdem jedoch stark gestiegene Zinsniveau beeinflusst.

» Kontinuierliche Bautätigkeit, Spitze in 2022

Im Zeitraum 2011 bis 2023 wurden in Neumünster insgesamt 1.787 Wohnungen neu errichtet, das sind etwa 137 Wohnungen jährlich. Davon entfielen 706 Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 1.081 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser. Damit zeigt sich ein Bedeutungsgewinn verdichteter Bauformen und des Mietwohnungsbaus.

Die Neubautätigkeit ist zwischen 2012 und 2022 stetig gestiegen und erreichte eine Spitze im Jahr 2022 mit 228 WE. Im Jahr 2023 ist ein Einbruch der Baufertigstellungen zu verzeichnen – zurückzuführen auf die Krise in der Baubranche.

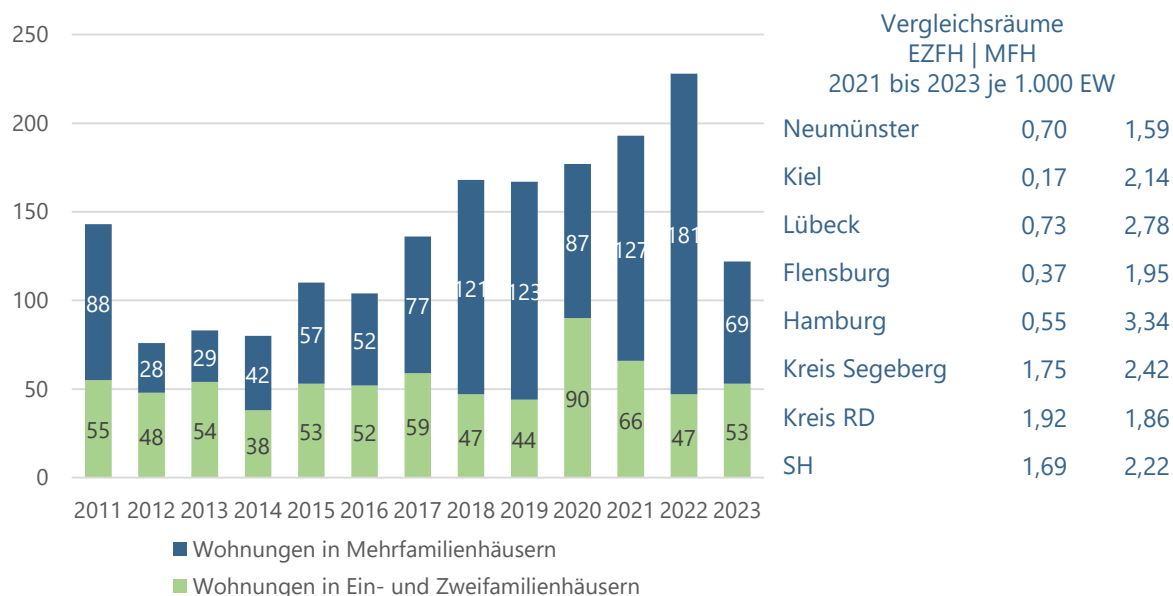
» Moderate Bautätigkeit im regionalen Vergleich

Im Zeitraum 2021 bis 2023 wurden jährlich 0,70 Wohnungen je 1.000 Einwohner*innen im Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie 1,59 Wohnungen je 1.000 Einwohner*innen im Mehrfamilienhaussegment fertiggestellt. Damit liegt Neumünster hinsichtlich der Neubautä-

tigkeit im Mehrfamilienhaussegment unterhalb der Werte größerer Städte wie Kiel oder Hamburg sowie unter dem Landesdurchschnitt Schleswig-Holsteins. Die Bautätigkeit im EZFH-Segment liegt über dem der Großstädte. In den Umlandkreisen ist insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment eine höhere Bautätigkeit zu beobachten.

Insgesamt ist die Neubautätigkeit in Neumünster im regionalen Vergleich als moderat einzuordnen.

Abbildung 38: Baufertigstellungen (Wohnungen) 2012 bis 2023 im Vergleich



Daten: Statistikamt Nord | Darstellung ALP

4.4.3 Mietenstruktur

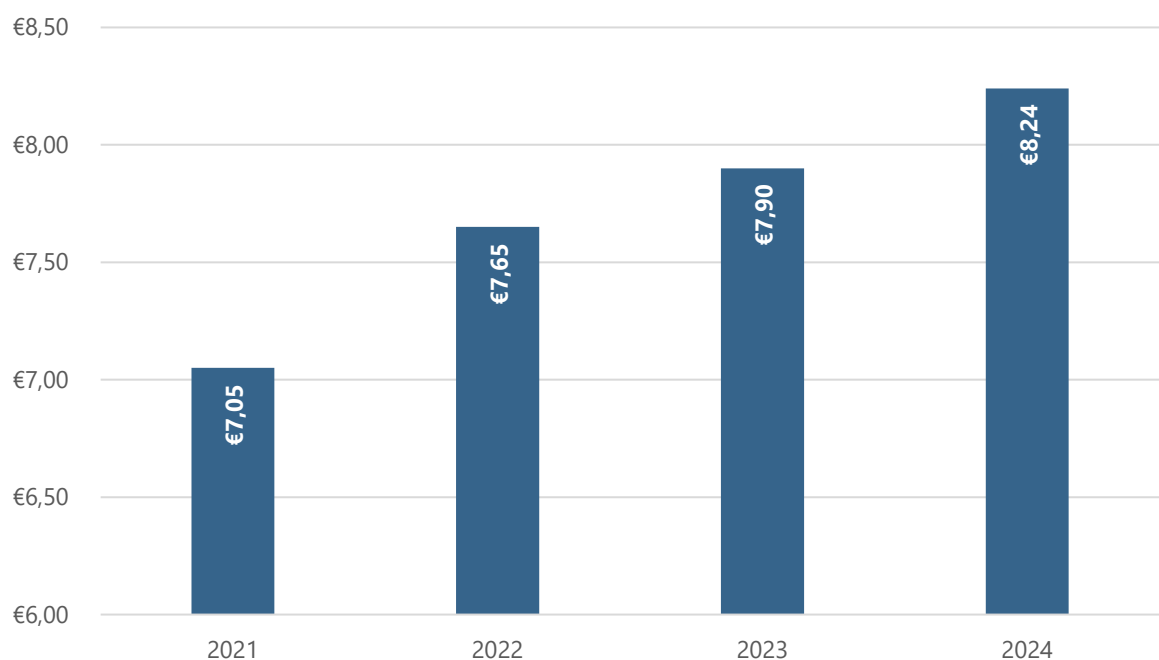
Bei der Beurteilung des Verhältnisses von Wohnungsangebot und -nachfrage zählen das Miet- und das Kaufpreisniveau sowie deren Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren. Die langjährig positive Entwicklung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und den Eigentumserwerb sowie die Nachfragezuwächse auf den Wohnungsmärkten haben zu einem teils deutlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise geführt. Vor allem das günstige Zinsniveau machte den Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv und hat die Nachfrage im Eigentumssegment befeuert. In der Folge sind die Immobilienpreise deutlich gestiegen.

In jüngerer Vergangenheit ist – vor dem Hintergrund des Wandels im Zinsumfeld seit Anfang 2022 und weiterhin hoher Baukosten – ein Nachfragerückgang und mindestens eine Abflachung der Kaufpreisentwicklung zu verzeichnen. Der Anstieg der Preise war parallel in gedämpfter Form auch für Mietwohnungen zu beobachten. Die Nachfrage blieb im Gegensatz zu den Eigentumssegmenten jedoch auch zuletzt hoch. Im Zuge dessen dürfte sich der Mietwohnungsmarkt weiter angespannt haben. Damit einhergehend sind weiter steigende Mieten und damit eine wachsende Bedeutung des bezahlbaren bzw. öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegmentes verbunden.

»» Anstieg der Angebotsmieten im Zeitverlauf

Im Zuge des Nachfrageanstiegs und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sind in Neumünster die Angebotsmieten im Zeitraum 2020 bis 2023 spürbar angestiegen. Die durchschnittliche Angebotsmiete belief sich im Jahr 2024 auf 8,24 Euro/m² (nettokalt). Seit 2021 (7,05 Euro/m², nettokalt) ist sie damit um knapp 17 % gestiegen (vgl. Abbildung 39). Bei der Interpretation der Daten ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsinserate nur einen Teil des Marktes abbilden. Genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbestände werden häufig nicht inseriert. Zudem ist das Bestandsmietenniveau meist deutlich geringer. Somit ist auch in der Stadt Neumünster ein Anstieg der Mieten und eine (weitere) Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Trotz dieser Entwicklung ist Neumünster weiterhin kein angespannter Wohnungsmarkt laut „Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt“.

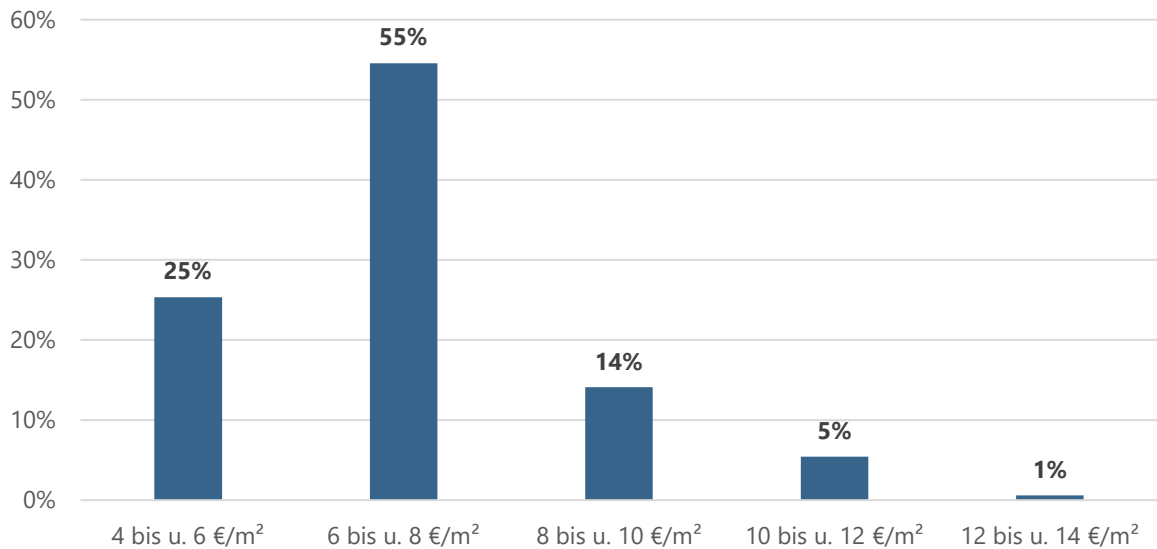
Abbildung 39: Mietpreisentwicklung in Euro pro m² (nettokalt)



Daten: Immoscout24 | Darstellung: ALP

Gemäß Zensus 2022 weisen 89 % der Bestandsmieten einen Quadratmeterpreis von unter 8,00 Euro (nettokalt) auf. Mieten bei genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen liegen tendenziell unter diesem Durchschnittswert, während die Mieten bei privaten Wohnungsunternehmen oder privaten Vermieter*innen eher höher ausfallen. Dies wird durch eine Datenabfrage bei der lokalen Wohnungswirtschaft bestätigt. In den Beständen der lokalen Wohnungsunternehmen liegen etwa 80 % der Wohnungen bei einem Mietniveau von unter 8,00 Euro/m² (nettokalt) (vgl. Abbildung 40).

Abbildung 40: Mietpreise (nettokalt) der lokalen Wohnungswirtschaft (Stand September 2025)



Daten: Wohnungswirtschaft Neumünster | Darstellung: ALP

4.5 Vertiefungsanalyse: Bezahlbarer Wohnraum

Zur Identifikation von Engpässen und strukturellen Defiziten im Segment preisgünstiger Wohnungen wurde in einem ersten Schritt der Status quo untersucht. Hierzu wurden die Angebots- und Nachfragestrukturen des gesamten Mietwohnungsmarktes wie auch die Strukturen im preisgünstigen Marktsegment untersucht. Darüber hinaus wurden Trends analysiert, um zukünftige Veränderungen des Bedarfs im preisgünstigen Segment abzuschätzen. Im Folgenden werden die Wohnungsgrößen in Anlehnung an die förderfähigen Wohnflächen gemäß Wohnraumförderung des Landes herangezogen.

4.5.1 Status quo

»» Betrachtungen des Gesamtmarktes

Der Mietwohnungsmarkt ist durch klar unterscheidbare Angebots- und Nachfragestrukturen gekennzeichnet. Die Nachfragestruktur wird maßgeblich durch kleine Haushaltsformen geprägt. Die Gruppe der Einpersonenhaushalte stellt mit großem Abstand den größten Anteil der Miethaushalte dar (57 %). Mit steigender Haushaltsgröße nimmt die Zahl der Haushalte deutlich ab. Die Angebotsstruktur zeigt hingegen einen anderen Schwerpunkt. Das größte Angebot an Mietwohnungen befindet sich im mittleren Größensegment zwischen 50 m² und 75 m², das vor allem für Zwei- und Dreipersonenhaushalte geeignet ist. Kleinwohnungen bis 50 m² sind zwar ebenfalls in relevanter Zahl vorhanden, ihr Anteil am Gesamtangebot fällt gemessen an der Zahl der Einpersonenhaushalte jedoch geringer aus.

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich somit eine strukturelle Angebots-Nachfrage-Diskrepanz. Unabhängig von den Miethöhen und Einkommen ist festzuhalten, dass es im Verhältnis zur großen Zahl an Einpersonenhaushalten deutlich zu wenig kleine Wohnungen gibt. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass diese Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen müssen. Konkret gibt es in Neumünster rund 15.570 Einpersonenhaushalte, die zur Miete wohnen. Diesen Haushalten stehen etwa 6.480 Wohnungen kleiner 50 m² und etwa 4.900

Wohnungen zwischen 50 und 60 m² gegenüber. Einpersonenhaushalte müssen deshalb selbst bei einer optimalen Belegungssituation, die in der Praxis nicht zu erwarten ist, auf Wohnungen größer 60 m² ausweichen.

Besonders aussagekräftig sind dabei die Verhältniszahlen von Angebot zu Nachfrage, da sie verdeutlichen, wie viele Mieter*innenhaushalte rechnerisch auf eine verfügbare Mietwohnung kommen (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Strukturelle Angebots- und Nachfragesituation im Mietwohnungsmarkt

	1 PHH < 50 m ²	2 PHH 50 bis 60 m ²	3 PHH 60 bis 75 m ²	4 PHH 75 bis 90 m ²	5 PHH 90 bis 105 m ²
Mieter*innen- haushalte	15.571	6.244	2.465	1.431	600
Mietwohnungen	6.477	4.897	7.249	4.039	1.667
Bilanz (strukturell)	-9.093	-1.347	+4.785	+2.608	+1.067
Angebot zu Nachfrage (strukturell)	1 : 2,4	1 : 1,3	1 : 0,3	1 : 0,4	1 : 0,4

Quelle: ALP

Bei den Einpersonenhaushalten ist die Situation am angespanntesten. Das Verhältnis von 1 : 2,4 bedeutet, dass auf eine Mietwohnung rechnerisch 2,4 Mieter*innenhaushalte kommen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot hier deutlich, was sich auch in der stark negativen strukturellen Bilanz von –9.093 widerspiegelt. Kleine Wohnungen sind damit klar unterrepräsentiert und stellen den größten Engpass auf dem Mietmarkt dar.

Auch bei den Zweipersonenhaushalten besteht weiterhin ein Nachfrageüberhang, wenn auch in abgeschwächter Form. Das Verhältnis von 1 : 1,3 zeigt, dass mehr Haushalte als Wohnungen vorhanden sind, der Markt jedoch weniger angespannt ist als bei Einpersonenhaushalten. Die negative Bilanz von –1.347 bestätigt diese leichte Unterdeckung.

Ab den Dreipersonenhaushalten kehrt sich die Situation um. Mit einem Verhältnis von 1 : 0,3 kommen rechnerisch weniger Haushalte auf eine Wohnung, was auf ein deutliches Überangebot hinweist. Dies zeigt sich auch in der positiven Bilanz von +4.785. Der Markt für größere Wohnungen ist hier strukturell entspannter.

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Vier- und Fünfpersonenhaushalten. In beiden Fällen liegt das Verhältnis bei 1 : 0,4 was bedeutet, dass das Angebot die Nachfrage übersteigt. Die positiven Bilanzen von +2.608 bzw. +1.067 unterstreichen dieses Überangebot. Insgesamt wird deutlich, dass der Mietwohnungsmarkt vor allem hinsichtlich kleiner Wohnungen für kleine Haushalte stark angespannt ist, während bei großen Wohnungen für größere Haushalte ein struktureller Angebotsüberschuss besteht.

4.5.2 Betrachtungen des preisgünstigen Marktsegments

Für die Analyse des Status quo im preisgünstigen Marktsegment ist in einem ersten Schritt zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen und auf diesen angewiesen sind. ALP hat zur Definition auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein zurückgegriffen.

»» Haushalte

Zur Abgrenzung der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, werden die in den Förderbestimmungen des Landes Schleswig-Holstein festgelegten Einkommensgrenzen herangezogen. Auf dieser Grundlage wird eine Modellrechnung erstellt, die auf zwei unterschiedlichen Datenquellen basiert. Erstens werden Einkommensdaten aus dem Mikrozensus von Destatis verwendet, die jedoch nur auf regionaler Ebene verfügbar sind. Um lokale Unterschiede adäquat abzubilden, werden zweitens Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) herangezogen. Diese werden mit den Ergebnissen des Mikrozensus verknüpft und unter Berücksichtigung der Größe des jeweiligen Mietwohnungsmarktes ausgewertet.

In Neumünster gibt es ca. 26.700 Mieter*innenhaushalte; das entspricht ca. 63 % aller Haushalte. Davon liegen ca. 15.400 Haushalte (58 % der Mieter*innenhaushalte) unterhalb der Einkommensgrenze des 1. Förderweges. Nachfragende nach preisgünstigem Wohnraum sind dabei insbesondere Einpersonenhaushalte: Gut zwei Drittel der Haushalte, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, sind Einpersonenhaushalte (10.350 Haushalte). So ist die Gruppe der Einpersonenhaushalte einerseits vergleichsweise groß und andererseits verfügen Einpersonenhaushalte zu einem hohen Anteil über Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung (66,5 %). Bei der Gruppe der Zwei- und Dreipersonenhaushalte sind es absolut und anteilig deutlich weniger Haushalte, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen. Mit zunehmender Haushaltsgröße (vor allem durch Kinder) fallen anteilig wieder mehr Haushalte unter die Einkommensgrenze (vgl. Tabelle 3).

»» Angebot

Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotssituation analysiert. Dabei wurde das Mietniveau (differenziert nach Wohnungsgrößen) auf Grundlage des Zensus 2022 zum Stichtag 31.12.2024 fortgeschrieben. Somit können valide strukturelle Defizite herausgearbeitet werden. Zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots wurde die aktuell gültige Fördermiete mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert. Zur Festsetzung der angemessenen Wohnungsgröße wurden die förderfähigen Wohnflächen gemäß Wohnraumförderung des Landes herangezogen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass rund 62 % der Wohnungen Mieten unterhalb der abgeleiteten Mietobergrenzen aufweisen. Differenziert nach Wohnungsgrößen sind jedoch erneut Unterschiede zu erkennen. So fallen lediglich rund 57 % der Wohnungen mit weniger als 50 m² unter die Mietobergrenzen des 1. Förderwegs. Mit steigender Wohnungsgröße nimmt auch der Anteil der Wohnungen unterhalb der Mietobergrenzen leicht zu. So beträgt der Anteil im Segment der Wohnungen mit 50 m² bis unter 60 m² ca. 65 %.

»» Bilanzierung

Um Versorgungsengpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde in einem nächsten Schritt eine Bilanzierung des Angebots an preisgünstigen Wohnungen und der Haushalte, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, durchgeführt.

Die zuvor beschriebenen strukturellen Defizite und der daraus resultierende „Mismatch“ bleibt bei der Gruppe der Einpersonenhaushalte bestehen. 10.350 Einpersonenhaushalten (mit Mieten unter den Fördermieten 1. Förderweg) stehen hochgerechnet 3.680 kleine Wohnungen (unter 50 m²) innerhalb der entsprechenden Mietobergrenzen gegenüber. Selbst

wenn alle vorhandenen Wohnungen unter 50 m² (6.477 WE) zu Preisen unterhalb der Mietobergrenzen des 1. Förderwegs angeboten würden, überstiege die Nachfrage innerhalb der Einkommensgruppe dieses Angebot deutlich (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Status quo | Bilanzierung von Angebot und Nachfrage bezogen auf den 1. Förderweg

	1 PHH < 50 m ²	2 PHH 50 bis unter 60 m ²	3 PHH 60 bis unter 75 m ²	4 PHH 75 bis unter 90 m ²	5 PHH 90 bis 105 m ²
Mieter*innenhaushalte - unterhalb EK-Grenze	10.350	2.596	1.000	715	432
Mieter*innen - Anteil Haushalte unterhalb EK-Grenze	66,5%	41,6%	40,6%	50,0%	72,0%
Mietwohnungen - Anteil unterhalb Mietobergrenze	3.681	3.174	4.747	2.577	1.011
Mietwohnungen - Wohnungen unterhalb Mietobergrenze	56,8%	64,8%	65,5%	63,8%	60,7%
Bilanz (unterhalb EK-Grenze)	-6.670	+577	+3.747	+1.861	+579
Angebot zu Nachfrage (unterhalb EK-Grenze)	1 : 2,8	1 : 0,8	1 : 0,2	1 : 0,3	1 : 0,4

Quelle: ALP

» Zwischenfazit

Das Defizit ist nicht primär eine Frage des Mietpreises, sondern vor allem Ausdruck eines strukturellen Mangels an kleinen und zugleich preisgünstigen Wohnungen. Selbst wenn alle Wohnungen unter 50 m² zu Preisen unterhalb der Bewilligungsmiete angeboten würden, ergäbe sich ein Bedarfsüberhang. Dies führt dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen oder einen Umzug unterlassen. Selbst wenn die Miete pro Quadratmeter gering ist, sind diese ("zu großen") Wohnungen für kleine Haushalte mit geringem Einkommen in der Regel zu teuer, sodass eine hohe Wohnkostenbelastung resultieren kann (vgl. Kapitel 4.1.4). Während im Bereich größerer Wohnungen rechnerisch kein Defizit besteht, konzentriert sich die Unterversorgung auf kleine, einkommensadäquate Einheiten.

4.6 Analyse der Flächenpotenziale

Für eine hohe Handlungs- und Steuerungsfähigkeit auf den Grundstücks- und Wohnungsmärkten sind Informationen zu den Wohnbauflächenpotenzialen in der Stadt zentral. Diesbezüglich verfügt die Stadt Neumünster über eine gute Datenlage.

Im Folgenden werden die methodischen Schritte erläutert sowie die Ergebnisse der Potenzialanalyse dargestellt.

4.6.1 Methodik

Als Basis für die aktuelle Übersicht dienten u. a. die bereits identifizierten Flächen aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2017/2018. Hinzu kommen Flächen von privaten Eigentümer*innen, für die konkrete Planungsvorhaben bzw. -absichten bekannt sind. Zusätzlich wurden seitens des Fachdienstes Stadtplanung und-entwicklung weitere Flächen im Stadtgebiet

identifiziert, für die grundsätzlich eine wohnbauliche Nutzung möglich ist, aber keine konkrete Planungsabsicht bekannt ist bzw. ein Beschluss durch die politischen Gremien der Stadt Neumünster gefasst wurde, die Fläche wohnbaulich zu entwickeln. Bei der Flächenübersicht handelt es sich nicht um ein Wohnbaulandkataster nach § 200 Baugesetzbuch (BauGB), das veröffentlicht werden kann. Eine Beteiligung der Eigentümer*innen hat zum jetzigen Zeitpunkt nicht stattgefunden. Daher ist eine Darstellung der Flächenpotenziale, die sich in privatem Eigentum befinden nur dann möglich, wenn für die Flächen ein Bebauungsplan besteht oder aufgestellt wird.

Die identifizierten Flächen wurden zunächst nach Typen kategorisiert und anschließend anhand verschiedener Indikatoren vertiefend betrachtet. Daran anknüpfend wurden die Flächen priorisiert. Als letzter Schritt erfolgt für die einzelnen Flächen die Abschätzung der Anzahl der potenziellen Wohneinheiten. Die einzelnen Schritte sind im Folgenden beschrieben.

»» Flächentypen

Die Potenzialflächen wurden anhand ihrer Lage und baurechtlichen Situation kategorisiert. Es wurden vier Flächenkategorien festgelegt:

Außenreserven: Unbebaute Flächen am Siedlungsrand bzw. außerhalb des Siedlungsgefüges für die laut FNP eine bauliche Nutzung dargestellt ist. Ein Planungserfordernis in Form eines Bebauungsplanes besteht oder es befindet sich bereits ein Bebauungsplan in Aufstellung.

Innenentwicklungspotenziale: Unbebaute Flächen in Räumen, die sich innerhalb der Ortslage befinden, für die laut FNP eine bauliche Nutzung dargestellt ist. Ein Bebauungsplan ist erforderlich, in Aufstellung oder bereits vorhanden.

Baulücken: Gebiete im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Es ist kein Bebauungsplan notwendig; die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

Hinterlandbebauung: Grundstücke mit geringfügig überbauter Fläche, die sich ggf. in Kombination mit benachbarten Grundstücken für eine Nachverdichtung/eine Hinterlandbebauung eignen. Für die Flächen besteht entweder ein B-Plan oder es besteht ein Planungserfordernis nach §30 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“).

»» Indikatoren

Eigentumsverhältnisse: Es wurde zwischen Flächen in städtischem und in privatem Eigentum unterschieden. Die Betrachtung der Eigentumsverhältnisse ermöglicht eine Einschätzung der potenziellen Aktivierbarkeit der Flächen. Für Flächen in kommunalem Eigentum bestehen größere Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich ihrer Nutzung und Entwicklung. Ferner sind die Aktivierbarkeit und der Realisierungshorizont leichter zu bestimmen, als bei privaten Flächen.

Restriktionen: Die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung hängt wesentlich von vorhandenen Hemmnissen und Restriktionen ab. Dazu zählen beispielsweise Lärmemissionen, Altlasten, schützenswerte Baumbestände oder die Nähe zu Naturschutzgebieten. Soweit entsprechende Einschränkungen vorliegen, wurden diese für die jeweiligen Flächen dokumentiert.

Planrecht: Für alle Flächen wurde die planungsrechtliche Ausgangssituation geprüft. Unterschieden wurde dabei, ob ein Bebauungsplan vorliegt, sich ein Bebauungsplan in Aufstellung

befindet, die Fläche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegt oder ob ein Planungserfordernis nach § 30 BauGB bzw. § 35 BauGB besteht. Die planungsrechtliche Situation diene als Grundlage für die Priorisierung der Flächen.

Hinweis: Bei der planungsrechtlichen Einordnung der Flächen wurde die Anwendbarkeit der Vorschriften nach dem sogenannten Bau-Turbo nicht berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Erfassung der Potenzialflächen noch kein Beschluss über die Anwendung des Bau-Turbos vorlag. Nach einer ersten Einschätzung kann der Einsatz des Bau-Turbos dazu beitragen, Nachverdichtungen im Bestand einfacher und schneller umzusetzen. Das damit verbundene Gesamtpotenzial wird derzeit jedoch als moderat eingeschätzt. Eine vertiefende Betrachtung hat nicht stattgefunden, da sich die Analyse der Flächenpotenziale auf größere Entwicklungsflächen konzentrierte, wo der Bau-Turbo höchstwahrscheinlich weniger Anwendung finden wird.

»» Priorisierung nach fünf Stufen

Auf Grundlage der planungsrechtlichen Situation, der Eigentümer*innensituation und der städtebaulichen Relevanz, wurden die Potenzialflächen in fünf Prioritätsstufen kategorisiert.

- ☐ Priorität 1: Flächen mit bestehendem Planrecht, bei denen die Entwicklung bevorsteht oder bereits konkret geplant ist. Eine wohnbauliche Entwicklung ist kurzfristig realisierbar.
- ☐ Priorität 2: Flächen 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.
- ☐ Priorität 3: Flächen mit bestehendem Planrecht, bei denen die Entwicklung ungewiss ist bzw. kurz- bis mittelfristig nicht absehbar ist.
- ☐ Priorität 4: weitere städtische Flächen mit Planungserfordernis.
- ☐ Priorität 5: weitere private Flächen mit Planungserfordernis.

»» Bestimmung von durchschnittlichen Wohnungsgrößen und Dichtewerten

Um das wohnbauliche Entwicklungspotenzial der identifizierten und priorisierten Flächen abschätzen zu können, wurden den Flächen durchschnittliche angestrebte Wohnungsgrößen sowie Dichtewerte zugeordnet.

Für Flächen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt oder aus anderen Planungsunterlagen hervorgeht, wie viele Wohneinheiten dort vorgesehen sind, wurden diese Angaben übernommen. Dies betrifft vor allem Flächen der Prioritätsstufen 1 und 2.

Für Flächen ohne entsprechende Festsetzungen – insbesondere in den Prioritätsstufen 3 bis 5 – wurde ein pauschaler Berechnungsansatz angewendet. Hierfür wurden in Abstimmung mit der Stadt Neumünster zunächst typische durchschnittliche Wohnungsgrößen sowie Dichtewerte in Form der Geschossflächenzahl (GFZ) für unterschiedliche Gebietstypen definiert:

- ☐ EFH-geprägte Gebiete: GFZ 0,6 und eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 120 m²
- ☐ MFH-Gebiete außerhalb der Stadtmitte/Mischgebiete: GFZ von 1,0 und eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 90 m²
- ☐ MFH-Gebiete in der Stadtmitte: GFZ 1,2 und durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m²

Zur Zuordnung dieser Parameter wurden die einzelnen Flächen anhand von Luftbildern hinsichtlich ihrer umgebenden Bebauungsstruktur analysiert. Auf dieser Grundlage erfolgte die Einordnung in die jeweilige Kategorie.

» Berechnung der möglichen WE-Zahl pro Fläche

Die Berechnung der potenziell realisierbaren Wohneinheiten erfolgte in mehreren Schritten. Zunächst wurde die ausgewiesene Bruttowohnbaufläche in Nettowohnbauland umgerechnet. Da ein Teil der Fläche für Erschließung, Gemeinbedarf, Grün- und Verkehrsflächen oder sonstige nicht bebaubare Nutzungen benötigt wird, wurde pauschal ein Abschlag von 30 % angenommen. Entsprechend wurden 70 % der Bruttowohnbaufläche als Nettowohnbauland angesetzt.

Auf das Nettowohnbauland wurde die dem Gebiet zugeordnete angenommene GFZ angewandt und damit annähernd die potenzielle Geschossfläche ermittelt. Um auf die Wohnfläche zu kommen, wurde ein Faktor von 0,75 angewandt, der u. a. die interne Erschließung, Technikräume und Konstruktionsflächen berücksichtigt.

Anschließend kann durch Anwendung des Nettowohnbaulandes, der bereinigten GFZ und der durchschnittlichen Wohnungsgröße, die Anzahl der Wohneinheiten berechnet werden.

4.6.2 Ergebnisse

Insgesamt wurden 71 Wohnbauflächenpotenziale identifiziert und kategorisiert, die sich über das Stadtgebiet verteilen (vgl. Abbildung 41). Darauf lassen sich insgesamt etwa 6.430 Wohneinheiten realisieren (Prioritätsstufen 1 bis 5) (vgl. Tabelle 4). Darauf hinzuweisen ist, dass die erarbeitete Liste nicht abschließend ist, da eine vollständige Erfassung aller Wohnbauflächenpotenziale, insbesondere auf privaten Flächen, nicht möglich ist.

» Prioritätsstufen 1 und 2: 29 kurz- bis mittelfristig aktivierbare Wohnbauflächenpotenziale mit einem Neubauvolumen von 2.390 Wohneinheiten

Prioritätsstufe 1 umfasst insgesamt neun Wohnbauflächenpotenziale mit einem Volumen von 580 Wohneinheiten. Der Prioritätsstufe 2 wurden insgesamt 20 Wohnbauflächenpotenziale zugeordnet, auf denen etwa 1.810 Wohneinheiten entstehen können. Da für die Wohnbauflächenpotenziale in den Prioritätsstufen 1 und 2 entweder bereits ein Planrecht besteht oder sich in Aufstellung befindet, können diese theoretisch kurz- bis mittelfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden; sie stellen somit ein kurz- bis mittelfristiges Potenzial dar.

Insgesamt ergibt sich daraus ein kurz- bis mittelfristiges Potenzial von etwa 2.390 Wohneinheiten. Darunter fallen auch etwa 340 Wohneinheiten im geförderten Segment.

In den Prioritätsstufen 1 und 2 (kurz- bis mittelfristig aktivierbares Potenzial) befinden sich mehrere Konversionsstandorte, deren Entwicklung von hoher Relevanz für die Stadtentwicklung ist, wie z. B. die ehemalige Scholtz-Kaserne oder das ehemalige Stock-Gelände. Hinzukommen Wohnbauflächenpotenziale, die eher am Siedlungsrand oder im Hinterland gelegen sind und über deren Entwicklung vornehmlich das Einfamilienhaussegment bedient werden kann. Darunter fällt z. B. das Gebiet Westlich Roschdohler Weg/nördlich Kreuzkamp bei dem aktuell mit der Erschließung begonnen wird. Auch in der Stadtmitte gibt es ein umfangreiches kurz- bis mittelfristiges Wohnbauflächenpotenzialpotenzial, wie das ehemalige Parkcenter oder das ehemalige AEG-Gelände, deren Entwicklung von hoher Bedeutung ist, um die Verstetigung von städtebaulichen Missständen zu vermeiden.

Folgende Wohnbauflächenpotenziale, für die ein Bebauungsplan besteht oder in Aufstellung ist, wurden insbesondere in die Prioritätsstufe 1 und 2 eingeordnet:

Als „Innenentwicklungspotenziale“ bzw. Konversionsstandorte sind folgende Flächen zu nennen:

- ☐ südwestlich An der Sick Kaserne (An der Sick-Kaserne 2, 4, 6 und 8), B-Plan Nr. 160, teilweise bebaut
- ☐ ehemaliges Stock-Gelände, B-Plan Nr. 83, teilweise bebaut sowie ehemaliges Stock-Gelände Westteil
- ☐ westlich Fehmarnstraße, B-Plan Nr. 181, Satzungsbeschluss liegt vor
- ☐ westlich Grüner Weg (ehem. Lekkerland), B-Plan Nr. 95, Satzungsbeschluss liegt vor
- ☐ ehemalige Scholtz-Kaserne, zukünftig B-Plan Nr. 170, in Aufstellung
- ☐ Berliner Platz/Goethestr. (ehemals AEG-Gelände), zukünftig B-Plan Nr. 175, in Aufstellung
- ☐ südlich Ehndorfer Straße, ehem. Tennisplätze, zukünftig B-Plan Nr. 191, in Aufstellung
- ☐ ehemaliges Parkcenter, 1. Änderung B-Plan Nr. 103, in Aufstellung
- ☐ Stoverweg/Rendsburger Straße, B-Plan Nr. 150
- ☐ Gebiet „Rahmenplan Wrangelstraße“, Planungserfordernis nach § 30 BauGB

Als „Außenreserven“ bzw. Flächen für „Hinterlandbebauung“ sind folgende Wohnbauflächenpotenziale zu nennen:

- ☐ Hansaring/Wasbeker Str., zukünftig B-Plan Nr. 14 A, in Aufstellung
- ☐ Westlich Roschdohler Weg, nördlich Kreuzkamp, B-Plan Nr. 224
- ☐ Kreuzkamp/Stubbenkammer Hinterlandbebauung + Umlegung, B-Plan Nr. 206 B
- ☐ Carlstraße/Nachtredder/Sauerbruchstraße, zukünftig B-Plan Nr. 31, in Aufstellung

Hinzu kommen städtische Grundstücke sowie sogenannte „Baulücken“ für die konkrete Entwicklungsabsichten auf Seiten der Eigentümer*innen bekannt sind, u. a. weil Anträge auf soziale Wohnraumförderung gestellt worden sind und die Stadt Neumünster im Rahmen ihrer Zuständigkeit eine kommunale Stellungnahme abgeben musste.

Auf die Entwicklung der Flächen in der Prioritätsstufen 1 und 2 sollte weiterhin ein hoher Fokus gelegt werden. Die Entwicklung dieser Wohnbauflächenpotenziale zählt in der Regel in mehrfacher Hinsicht auf die Erfüllung der Ziele aus dem Wohnungsmarktkonzept ein (vgl. Kapitel 9).

»» Prioritätsstufe 3 bietet weiteres wichtiges Entwicklungspotenzial

Ein weiteres relevantes Entwicklungspotenzial stellen die Wohnbauflächenpotenziale der Prioritätsstufe 3 dar. Dabei handelt es sich um Flächen mit bestehendem Planungsrecht, deren Entwicklung derzeit jedoch ungewiss ist bzw. kurz- bis mittelfristig nicht absehbar erscheint. Dazu kommen einzelne Innenentwicklungspotenziale für die ein Planungserfordernis besteht. Insgesamt umfassen diese Wohnbauflächenpotenziale rund 610 mögliche Wohneinheiten auf 12 Flächen. Vor dem Hintergrund möglicher Aktivierungsschwierigkeiten bei Wohnbauflächenpotenzialen der Prioritätsstufen 1 und 2 sollten diese dennoch weiterhin im Fokus der

Stadtentwicklung stehen. Insbesondere erscheint es sinnvoll, den Kontakt zu den Eigentümer*innen aufrechtzuerhalten und Gespräche zur möglichen Aktivierung der Flächen fortzuführen.

»» Langfristiges Potenzial von weiteren 3.430 Wohneinheiten

Darüber hinaus ergibt sich auf den Wohnbauflächenpotenzialen der Prioritätsstufen 4 und 5 ein weiteres rechnerisches Potenzial von rund 3.430 Wohneinheiten. Für diese Wohnbauflächenpotenziale besteht derzeit kein Planungsrecht und ihre Aktivierbarkeit ist mit verschiedenen Herausforderungen verbunden. Dazu zählen u. a. Restriktionen wie Lärm- und Verkehrsemissionen, Anzahl der Eigentümer*innen oder das Erfordernis von Ausgleichsflächen. Um diese Flächen zu aktivieren, wäre zunächst Planungsrecht zu schaffen.

Insbesondere bei den Wohnbauflächenpotenzialen der Prioritätsstufe 5 bestehen zusätzliche Aktivierungshemmnisse, da sich diese überwiegend in privatem Eigentum befinden. Eine Entwicklung dieser Wohnbauflächenpotenziale setzt daher zunächst Gespräche mit den Eigentümer*innen sowie entsprechende planerische Voraussetzungen voraus. Eine Entwicklung dieser Flächen sollte nur dann angestrebt werden, wenn die Bevölkerungsentwicklung dynamischer ausfällt als erwartet und ein höherer Bedarf an Wohnbauflächen besteht als angenommen. Bei zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, insbesondere im Außenbereich, ist zu berücksichtigen, dass entsprechende Ausgleichsflächen erforderlich werden. Bei zusätzlicher Verdichtung in den ohnehin schon verdichteten Stadtbereichen ist eine klimaangepasste Entwicklung von zunehmender Bedeutung.

Tabelle 4: Potenzial an Wohneinheiten nach Prioritätsstufen

Prioritätsstufe	Mögliche Wohneinheiten	Anzahl Flächen
1	580	9
2	1.810	20
3	610	12
4	750	9
5	2.680	21
1-5	6.430	71

Quelle: ALP

Abbildung 41: Potenzialflächen (Auswahl, ohne Differenzierung nach Prioritäten)

Potenzialflächen

- Potenzialflächen mit B-Plan
bzw. B-Plan in Aufstellung
- Rahmenplangebiet Wrangelstraße



Daten: Stadt Neumünster | Darstellung: ALP

5 Wohnungsmarktprognose

5.1 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose differenziert die Bevölkerung nach Alter und Geschlecht für jedes Jahr im Prognosezeitraum. Determinanten der Entwicklung sind Geburten, Sterbefälle sowie Zu- und Fortzüge aus dem In- und Ausland.

5.1.1 Annahmen

»» Basisvariante

Die Basisvariante bildet ein Szenario mit kontinuierlicher, moderater Bevölkerungsentwicklung ab und geht von stabilen demografischen und strukturellen Rahmenbedingungen aus.

Die Geburtenentwicklung wird in der Basisvariante maßgeblich durch die Zahl der potenziellen Mütter im Alter von 16 bis unter 50 Jahren bestimmt. Die altersspezifischen Geburtenziffern werden über den gesamten Prognosezeitraum konstant gehalten und basieren auf dem Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2024. Veränderungen in der Zahl der Geburten ergeben sich somit ausschließlich aus der Altersstruktur der Frauen im gebärfähigen Alter. Insgesamt bleiben die Geburtenzahlen leicht rückläufig, der natürliche Saldo bleibt negativ.

Die Sterbefälle werden mithilfe alters- und geschlechtsspezifischer Sterbewahrscheinlichkeiten prognostiziert, die auf den Generationensterbetafeln des Statistischen Bundesamtes beruhen. Aufgrund der zunehmenden Besetzung hoher Altersklassen steigt die Zahl der Sterbefälle im Zeitverlauf leicht an, was die natürliche Bevölkerungsabnahme verstärkt.

Die Wanderungsentwicklung ist in der Basisvariante positiv, jedoch ohne starke Dynamik. Die Binnenwanderung basiert auf alters- und geschlechtsspezifischen Zu- und Fortzugsquoten, die aus den Jahren 2017 bis 2024 abgeleitet werden. Diese Jahre spiegeln ein stabiles Wanderungsverhalten wider und werden gleichgewichtet. Für die Außenwanderung wird ein konstanter jährlicher Zuzug aus dem Ausland angenommen, der sich an den Strukturen der Jahre 2017 bis 2024 orientiert; das Jahr 2022 bleibt aufgrund der Sondersituation durch den Ukrainekrieg unberücksichtigt. Die Fortzüge ins Ausland werden mit konstanten Quoten fortgeschrieben.

»» Annahmen der unteren Variante

Die untere Variante stellt ein Szenario mit abgeschwächter demografischer Dynamik dar. Im Vergleich zur Basisvariante werden hier vor allem ungünstigere Annahmen zur Wanderungsentwicklung getroffen.

Die Geburtenentwicklung fällt in der unteren Variante schwächer aus, da die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter stärker zurückgeht. Die altersspezifischen Geburtenziffern bleiben zwar ebenfalls konstant, die geringere Ausgangsbasis führt jedoch zu niedrigeren Geburtenzahlen und zu einer Verschärfung des negativen natürlichen Saldos.

Bei den Sterbefällen ergeben sich keine methodischen Unterschiede zur Basisvariante; allerdings wirken sich die höhere Alterung und der Bevölkerungsrückgang verstärkend auf die Zahl der Todesfälle aus.

Die größten Abweichungen zeigen sich bei den Wanderungen. Für die Binnenwanderung werden geringere Wanderungsgewinne bzw. zunehmende Fortzüge junger Altersgruppen

unterstellt, insbesondere von jungen Erwachsenen. Die Außenwanderung bleibt zwar positiv, erreicht jedoch nicht das Niveau der Basisvariante. Insgesamt reichen die Wanderungsgewinne nicht mehr aus, um den natürlichen Bevölkerungsverlust zu kompensieren.

»» Annahmen der oberen Variante

Die obere Variante beschreibt ein Szenario mit erhöhter demografischer Dynamik und deutlich positiveren Wanderungsannahmen.

Die Geburtenentwicklung profitiert hier von einer stärkeren Zuwanderung junger Erwachsener und Familien. Obwohl auch in dieser Variante die altersspezifischen Geburtenziffern konstant gehalten werden, führt die größere Zahl potenzieller Mütter zu stabileren bzw. leicht steigenden Geburtenzahlen. Der negative natürliche Saldo wird dadurch abgeschwächt, bleibt jedoch insgesamt bestehen.

Die Sterbefallprognose folgt weiterhin den gleichen alters- und geschlechtsspezifischen Wahrscheinlichkeiten wie in der Basisvariante. Aufgrund der insgesamt höheren Bevölkerungszahl steigen die absoluten Sterbefallzahlen zwar leicht an, relativ betrachtet wirkt sich dies jedoch weniger stark auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

Entscheidend sind die Unterschiede bei den Wanderungen. In der Binnenwanderung werden höhere Zuzugsquoten angenommen, insbesondere bei jungen Erwachsenen, Familien und Erwerbstätigen. Auch die Außenwanderung fällt höher aus als in der Basisvariante, wobei der jährliche Zuzug aus dem Ausland über dem langfristigen Durchschnitt liegt. Die Fortzüge ins Ausland bleiben dagegen stabil.

5.1.2 Ergebnisse

Die Bevölkerungsentwicklung in Neumünster zeigt seit einigen Jahren positive Tendenzen. Zwischen 2017 und 2024 wuchs die Bevölkerung um 4,4 %, wobei allein von 2021 bis 2024 ein Zuwachs von 2,5 % verzeichnet werden konnte. Die Altersstruktur Neumünsters ist weiterhin stark durch die Babyboomer-Generation geprägt. Die Jahrgänge 1955 bis 1969 bilden einen deutlichen „Bauch“ in der Bevölkerungspyramide. Ihre Kinder sind zwar zahlenmäßig weniger stark vertreten, jedoch immer noch deutlich sichtbar. Gleichzeitig zeigt sich eine schmale Basis infolge niedriger Geburtenraten. Dennoch weist Neumünster bislang eher schwach ausgeprägte Alterungstendenzen auf, was auf den kontinuierlichen Zuzug jüngerer Menschen zurückzuführen ist.

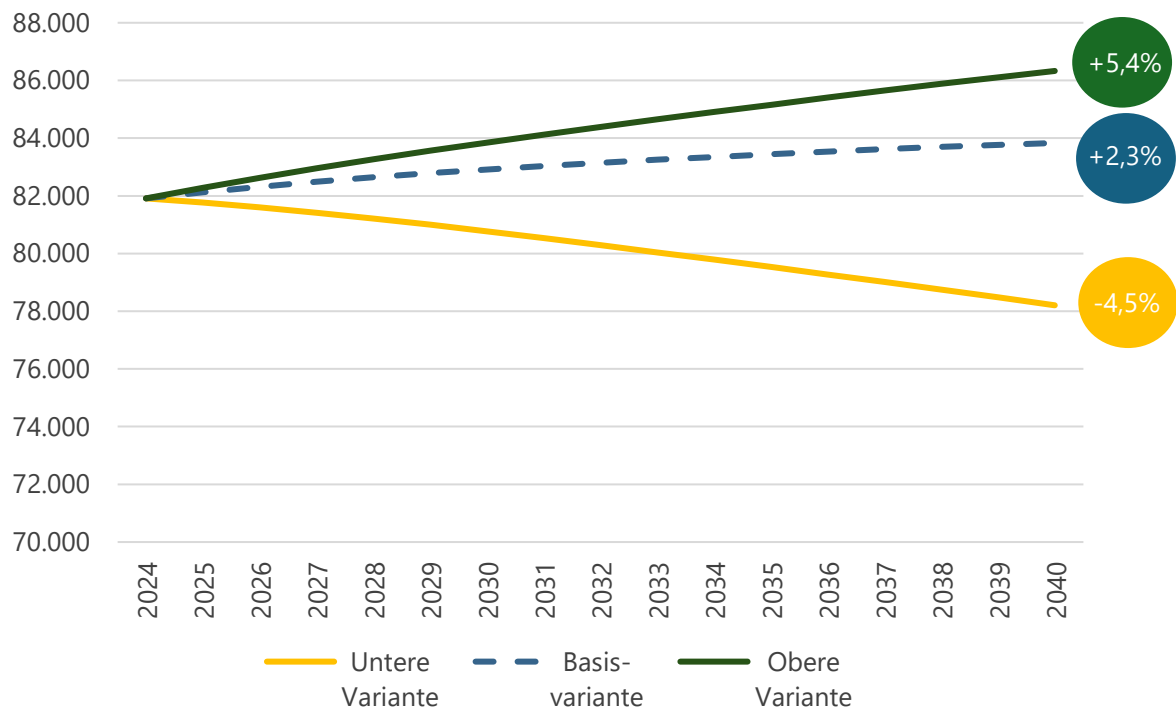
Natürliche Bevölkerungsbewegungen wirken dagegen dämpfend: Der natürliche Saldo ist durchgehend negativ und liegt bei rund 400 bis 500 Personen pro Jahr. Die Zahl der Geburten bewegt sich leicht unterhalb des Niveaus der Vorjahre, wobei die Unsicherheit in diesem Bereich zuletzt zugenommen hat.

Einen entscheidenden Faktor für das Bevölkerungswachstum stellen daher die Wanderungsgewinne dar. Neumünster verzeichnet seit Jahren durchgehend Zuzüge und zwar über alle Altersgruppen hinweg. Besonders deutlich sind die Gewinne bei Personen in der Familienphase. Auffällig ist zudem eine Trendumkehr in den letzten Jahren: Während Wanderungsbeziehungen zu Kiel und Hamburg früher weniger dynamisch waren, sind sie inzwischen deutlich positiv (vgl. Kapitel 4.2.3). Ob sich diese Entwicklung verstärkt oder abschwächt, hängt auch von der Neubautätigkeit in den Metropolen ab.

Die Prognosen bis 2040 zeigen unterschiedliche Entwicklungspfade. In der „unteren Variante“ wird ein Bevölkerungsrückgang um 4,5 % (–3.700 Personen) erwartet. Die „Basisvariante“ geht

hingegen von einem Wachstum um 2,3 % (+1.920 Personen) aus, während die „obere Variante“ ein Plus von 5,4 % (+4.420 Personen) prognostiziert (vgl. Abbildung 42: Bevölkerungsprognose 2024 bis 2040 in drei Varianten Abbildung 42).

Abbildung 42: Bevölkerungsprognose 2024 bis 2040 in drei Varianten



Quelle: ALP

Die Altersstruktur (vgl. Abbildung 43) entwickelt sich in der Basisvariante vergleichsweise stabil, zeigt aber deutliche Verschiebungen: Der Anteil der unter 18-Jährigen bleibt bis 2040 mit rund 16 % nahezu konstant. Die Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen nimmt hingegen leicht ab und sinkt von etwa 14 % im Jahr 2024 auf rund 13 % im Zeitraum 2035/2040. Gleichzeitig wächst die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen von rund 25 % auf etwa 26 % und bleibt damit die stärkste Bevölkerungsgruppe. Am deutlichsten verändern sich die älteren Jahrgänge: Während der Anteil der 50- bis unter 65-Jährigen von rund 22 % auf etwa 18 % zurückgeht, nimmt der Anteil der über 65-Jährigen insgesamt spürbar zu. Besonders stark wächst dabei die Gruppe der ab 75-Jährigen, deren Anteil von fast 12 % auf rund 14 % im Jahr 2040 ansteigt.

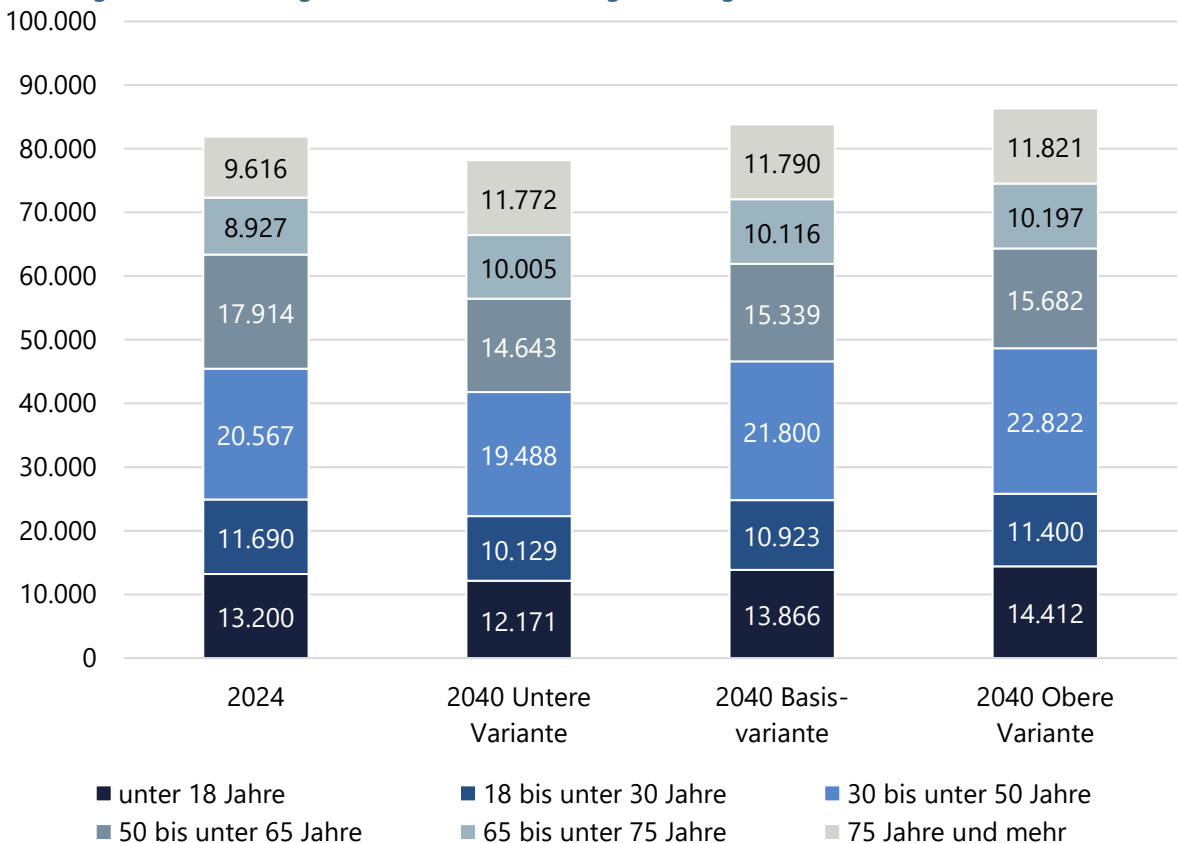
In der oberen Prognosevariante werden die Alterungstendenzen durch eine zusätzliche Zuwanderung abgeschwächt. Die insgesamt höhere Bevölkerungszahl geht vor allem auf steigende Wanderungsgewinne von Fachkräften, jungen Familien und Starterhaushalten zurück. Dadurch steigt, aufgrund der höheren Geburtenzahlen, auch der Anteil der unter 18-Jährigen. Die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen gewinnt weiter an Bedeutung, da sie besonders von der Zuwanderung erwerbstätiger Personen profitiert. Trotz dieser Verjüngungseffekte nimmt jedoch auch in der oberen Variante der Anteil der älteren Bevölkerung weiter zu. Insbesondere die Gruppe der über 75-Jährigen wächst.

In der unteren Prognosevariante – dem Szenario eines mittelfristigen Bevölkerungsrückgangs – fallen die demografischen Verschiebungen deutlich stärker aus. Die abgeschwächten Wanderungsgewinne führen zu einem Rückgang der unter 30-Jährigen. Entsprechend sinken auch

die Anteile der Familien- und Erwerbsaltersgruppen, während der Anteil der älteren Bevölkerung stark zunimmt. Die Gruppe der über 75-Jährigen wächst trotz insgesamt sinkender Bevölkerungszahl weiter an. Die unterstellten eher negativen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ausbleibende Investitionen und eine anhaltend negative Geburtenbilanz verstärken die Alterung der Bevölkerung und führen zu einer zunehmenden demografischen Schieflage.

Insgesamt zeigen die drei Varianten, dass die Alterung der Bevölkerung ein robuster Trend ist, der in allen Szenarien auftritt. Unterschiede ergeben sich vor allem in der Stärke der Verschiebungen: Während die obere Variante durch Zuwanderung und wirtschaftliche Impulse dämpfend auf die Alterung wirkt, verstärken sich in der unteren Variante die demografischen Herausforderungen deutlich.

Abbildung 43: Bevölkerung nach Altersklassen - Vergleich Prognosevarianten



Quelle: ALP

Insgesamt profitiert Neumünster derzeit von einer positiven Bevölkerungsentwicklung, die vorwiegend durch Wanderungsgewinne getragen wird. Die künftige Entwicklung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Zu- und Fortzügen, wobei die Dynamik maßgeblich von den Zuzügen bestimmt wird. Zugleich wirken demografische Alterungstendenzen wachstumshemmend. Die Geburtenrate und damit verbundene Neugeborene spielen für die Haushaltsentwicklung nur eine untergeordnete Rolle, da diese erst nach einigen Jahren eigene Haushalte gründen – gleichzeitig übersteigen aktuell die Sterbefälle die Geburten. Neben der nur schwer zu prognostizierenden Zuwanderung aus Ausland sind die Wanderungsbeziehungen zu Kiel und Hamburg entscheidend.

5.2 Haushaltsprognose

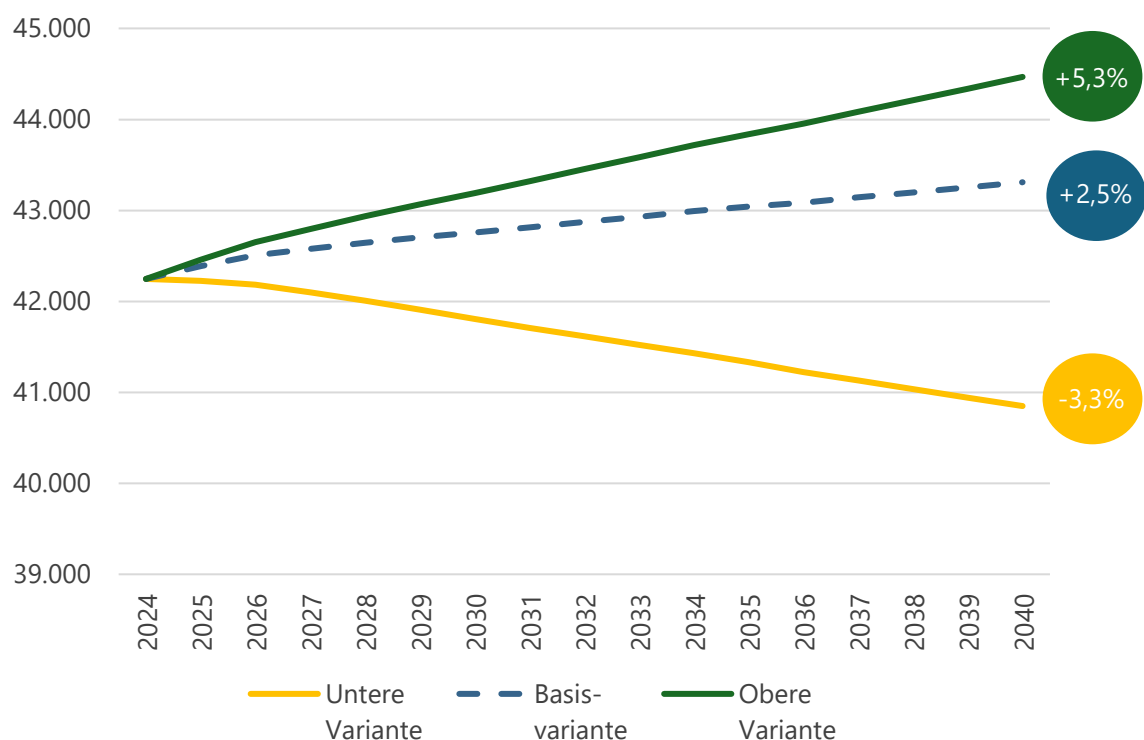
Aufbauend auf den Szenarien der Bevölkerungsprognose wurden entsprechende Haushaltsprognosen erstellt. Zur Berechnung der Haushalte wurde ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Die Zuordnung der Bevölkerung (für jedes Prognosejahr) zu Haushalten wurde mithilfe des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens durchgeführt. Hierfür wurden auf der Grundlage des Zensus 2022 spezifische Zuordnungsmatrizen generiert. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen wurden alle Einwohner*innen ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet. Es wird von zukünftig stabilen altersspezifischen Haushaltsstrukturen ausgegangen (altersspezifische Wahrscheinlichkeiten in einem Haushaltstyp bzw. einer Haushaltsgröße zu leben, werden konstant gehalten).

Auf Basis der ALP-Haushaltsprognose konnte sowohl die Gesamtzahl als auch die Struktur der Haushalte valide prognostiziert werden. So konnte die Entwicklung der Haushalte differenziert nach der Zahl der Haushaltsmitglieder sowie auch bezogen auf einzelne Zielgruppen wie Starter-, Familien-, Alleinerziehenden-, Paar- oder Senior*innenhaushalte berechnet werden.

»» Ergebnisse

Auch die Entwicklung der Haushalte verdeutlicht die Dynamik in Neumünster. Ausgangspunkt ist das Jahr 2024 mit 42.416 Haushalten. In der „unteren Variante“ wird bis 2040 ein Rückgang um 3,3 % auf 41.013 Haushalte prognostiziert (–1.403). Die „Basisvariante“ geht dagegen von einem Anstieg um 2,5 % auf 43.483 Haushalte aus (+ 1.067). Am deutlichsten fällt die Entwicklung in der „oberen Variante“ aus: Hier könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 um 5,3 % auf 44.468 zunehmen (+ 2.219) (vgl. Abbildung 44).

Abbildung 44: Haushaltsprognose 2024 bis 2040 in drei Varianten



Die Entwicklung der Haushaltsstrukturen steht in engem Zusammenhang mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur. Über alle Varianten hinweg spiegelt sich die demografische Alterung der Bevölkerung unmittelbar in der Zunahme älterer Haushaltsformen wider.

Der starke Zuwachs der Singlehaushalte ab 65 Jahren sowie der Mehrpersonenhaushalte mit Senior*innen korrespondiert mit dem deutlichen Anstieg der Bevölkerung in den Altersgruppen ab 65 bzw. insbesondere ab 75 Jahren. Dieser Trend zeigt sich unabhängig vom Bevölkerungswachstum und tritt selbst in der unteren Variante mit insgesamt rückläufiger Bevölkerung deutlich zutage.

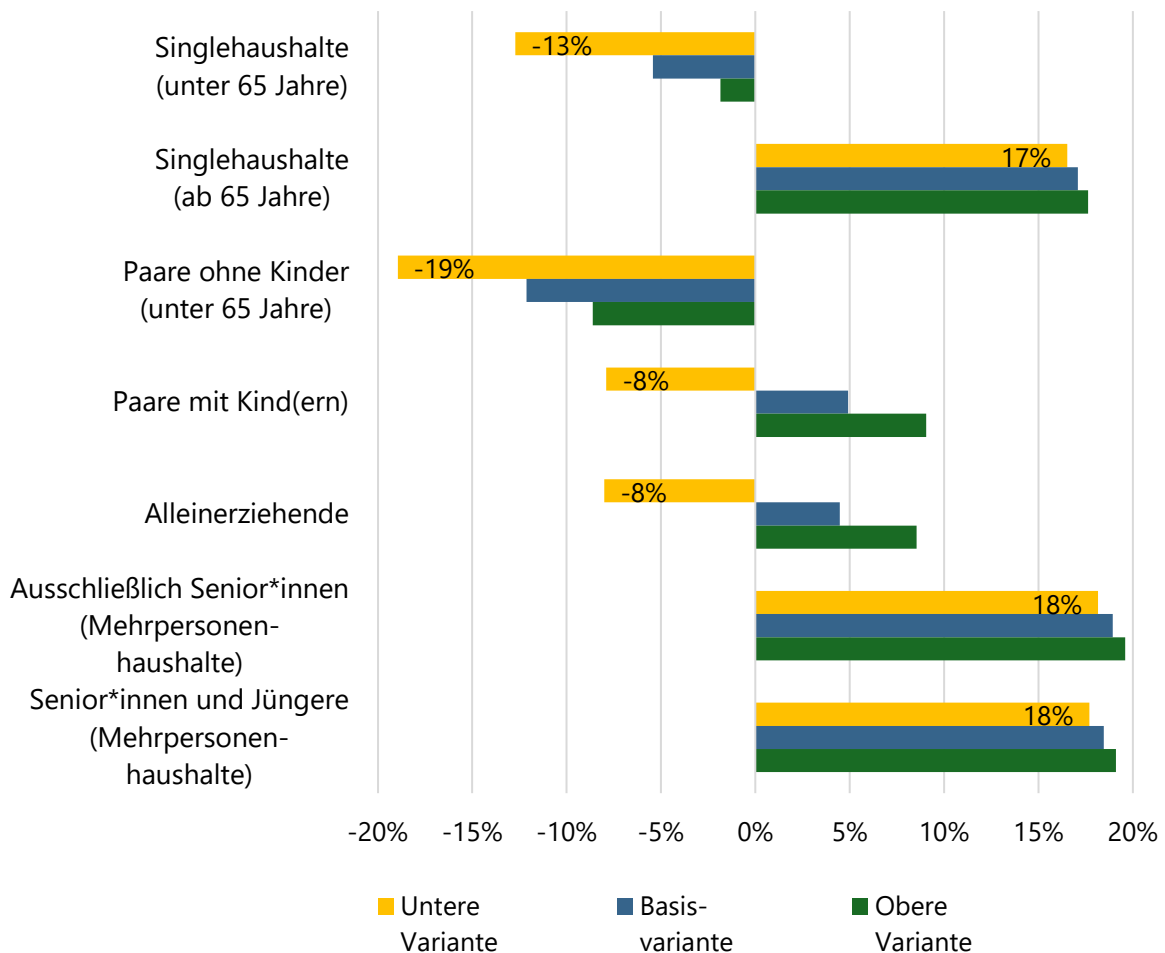
Demgegenüber stehen die rückläufigen oder nur schwach wachsenden jüngeren Haushaltsformen im Zusammenhang mit der abnehmenden bzw. stagnierenden Zahl junger Erwachsener. Der Rückgang der Singlehaushalte unter 65 Jahren und der Paare ohne Kinder spiegeln die sinkenden Anteile der 18- bis unter 30-Jährigen sowie die Schrumpfung der mittleren Erwerbsaltersgruppen wider. In der unteren Variante verstärkt die geringere Zuwanderung junger Menschen diesen Effekt, während er in der oberen Variante durch eine höhere Zuwanderung abgeschwächt wird.

Die Entwicklung der Familienhaushalte (Paare mit Kindern und Alleinerziehende) folgt ebenfalls der Bevölkerungsdynamik. In der Basis- und oberen Variante stabilisieren Zuwanderung von Familien und eine konstante Zahl potenzieller Eltern die Haushalte mit Kindern, während sie in der unteren Variante deutlich zurückgehen. Dies steht im Einklang mit den Annahmen zu Geburtenentwicklung und Wanderungsbewegungen.

Übergeordnet zeigen sich mehrere allgemeine Trends, die sich auch bundesweit beobachten lassen: Eine wachsende Bedeutung kleiner Haushalte sowie eine längere selbstständige Haushaltsführung älterer Menschen.

Insgesamt verdeutlicht die parallele Betrachtung von Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, dass die Alterung der Bevölkerung der zentrale Treiber der Haushaltsstrukturveränderungen ist, während Wanderungsdynamiken vor allem darüber entscheiden, wie stark jüngere Haushaltsformen stabilisiert oder zurückgedrängt werden.

Abbildung 45: Veränderung der Haushaltsstruktur 2024 zu 2040



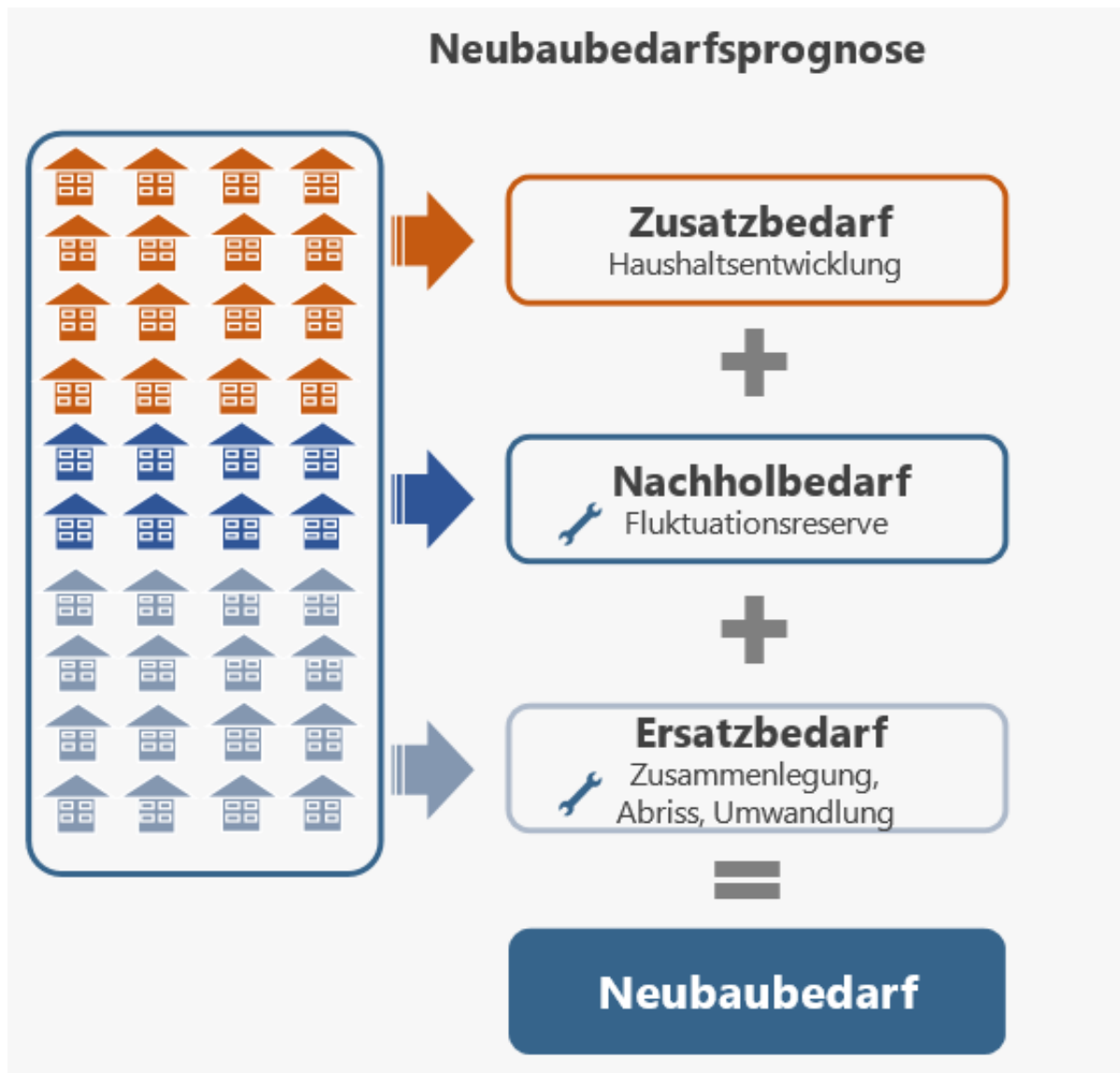
Quelle: ALP

5.3 Neubaubedarfsprognose

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird dabei der Neubaubedarf abgeleitet. Die Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs der einzelnen Prognosejahre bilden:

- ☐ die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognosen (Zusatzbedarf),
- ☐ die Ermittlung von Nachfrageüberhängen (fehlende Fluktuationsreserve) im Basisjahr der Prognose (Nachholbedarf) und
- ☐ die Fortschreibung des Wohnungsangebots – ohne Neubau – unter Berücksichtigung einer Abgangsquote (Ersatzbedarf).
- ☐ Durch Saldierung der einzelnen Elemente der Wohnungsbedarfsprognose ergibt sich zunächst ein Neubaubedarf als Anzahl neu zu errichtender Wohnungen.

Abbildung 46: Methodik Neubaubedarfsprognose



Quelle: ALP

» Ermittlung des Zusatzbedarfs

Der Zusatzbedarf beschreibt den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum, bedingt durch die Veränderung der Haushaltsanzahl. Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit steigender Haushaltszahl auch die erforderliche Fluktuationsreserve zunimmt. So entsteht bei einem Zuwachs von 100 Haushalten ein zusätzlicher Bedarf an zwei Wohneinheiten zur Sicherstellung der Fluktuation. Der Gesamtzusatzbedarf beläuft sich im dargestellten Beispiel somit auf 102 Wohneinheiten.

Bedingt durch den Anstieg der Zahl der Haushalte müssen in der Basisvariante bis 2040 rechnerisch 1.089 WE (Haushaltsanstieg in Höhe von 1.067 und Fluktuationsreserve in Höhe von 22) errichtet werden.

» Ermittlung des Nachholbedarfs

Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt benötigt angebotsseitig eine Fluktuationsreserve. Diese ist erforderlich, um z. B. Umzüge, Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu ermöglichen. Im Rahmen der Prognose wird eine Fluktuationsreserve von 2 % angesetzt (bezogen auf den

marktaktiven Wohnungsbestand). Durch Fortschreibung von Wohnungsangebot und -nachfrage (Basis Zensus 2022) erfolgt die Berechnung des Wohnungsleerstands für das Basisjahr der Prognose (31.12.2024). Liegt der marktaktive Wohnungsleerstand unter 2 % besteht ein Nachholbedarf, ist der Leerstand höher als 2 % besteht ein Angebotsüberhang.

Im Jahr 2024 gab es einen Nachholbedarf von 312 Wohneinheiten (WE).

»» Ermittlung des Ersatzbedarfs

Der Ersatzbedarf beschreibt die zusätzlich benötigten Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt aufgrund von z. B. Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Die Praxis zeigt, dass Wohnungsabgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine höhere Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist zum Teil auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten rentabel.

Die Anzahl der aufgrund von Zusammenlegung, Abriss oder Umwandlung neu zu errichtender WE liegt bei etwa 1.780 Wohnungen bis zum Jahr 2040 (Basisvariante).

»» Neubaubedarf insgesamt

Unter Berücksichtigung der drei Bedarfskomponenten gibt es einen Neubaubedarf in der Basisvariante von 3.181 Wohnungen. In der oberen Variante beläuft sich der Gesamtbedarf auf 4.365 Wohnungen bis 2040. Im unteren Szenario ist der Bedarf mit insgesamt 661 Wohnungen geringer. Mit Blick auf den daraus resultierenden Flächenbedarf ist zu berücksichtigen, dass der Ersatzbedarf nicht flächenrelevant ist, da beim Abriss und Ersatzneubau in der Regel auf der gleichen Fläche neuer Wohnraum, zum Teil auch in einer höheren Dichte, realisiert werden kann.

Eine Abfrage bei den umliegenden Gemeinden und Unterzentren hat ergeben, dass dort keine größeren Neubauvorhaben in Zukunft geplant sind. Eine Verschärfung der Konkurrenz zwischen Neumünster und dem Umland ist daher nicht zu erwarten. Der Neubaubedarf in Neumünster bis 2040 hängt vielmehr davon ab, inwieweit es Hamburg und Kiel gelingt, ihre Neubautätigkeit auszuweiten und damit eine entlastende Wirkung zu erzielen.

Abbildung 47: Neubaubedarfsprognose für drei Varianten

Basisvariante

Wohneinheiten (WE)	2024	2025	2030	2035	Gesamt bis 2040
Nachfrageüberhang 2024	312	312	312	312	312
Ersatzbedarf	0	111	668	1.224	1.780
Zusatzbedarf*	0	142	520	814	1.089
Neubaubedarf insgesamt	312	565	1.500	2.350	3.181
Neubaubedarf (flächenrelevant)	312	454	832	1.126	1.401

Obere Variante

Wohneinheiten (WE)	2024	2025	2030	2035	Gesamt bis 2040
Nachfrageüberhang 2024	312	312	312	312	312
Ersatzbedarf	0	111	668	1.224	1.780
Zusatzbedarf*	0	216	966	1.629	2.273
Neubaubedarf insgesamt	312	639	1.946	3.165	4.365
Neubaubedarf (flächenrelevant)	312	528	1.278	1.941	2.585

Untere Variante

Wohneinheiten (WE)	2024	2025	2030	2035	Gesamt bis 2040
Nachfrageüberhang 2024	312	312	312	312	312
Ersatzbedarf	0	111	668	1.224	1.780
Zusatzbedarf*	0	-23	-451	-939	-1.431
Neubaubedarf insgesamt	312	400	529	597	661
Neubaubedarf (flächenrelevant)	312	289	-139	-627	-1.119

* Zusatzbedarf = Haushaltsanstieg + Veränderung der Fluktuationsreserve aufgrund der Haushaltsveränderung

5.4 Bilanz Wohnbauflächenbedarf

Im Folgenden wird der flächenrelevante Neubaubedarf mit den skizzierten Wohnbauflächenpotenzialen (vgl. Kapitel 4.6.2) für die Prognosezeiträume gegenübergestellt.

Flächenrelevanter Neubaubedarf

In der **Basisvariante** steigt der flächenrelevante Neubaubedarf von 312 Wohneinheiten im Jahr 2024 kontinuierlich auf 1.401 Wohneinheiten bis 2040 an.

In der **oberen Variante** fällt der flächenrelevante Neubaubedarf deutlich höher aus und steigt bis 2040 auf 2.585 Wohneinheiten. Ursache ist der stärkere Haushaltszuwachs durch Zuwanderung, der den Zusatzbedarf erheblich erhöht.

In der **unteren Variante** zeigt sich hingegen ein gegenläufiges Bild. Zwar besteht im Basisjahr ein flächenrelevanter Neubaubedarf (2024: 312 Wohneinheiten), dieser geht jedoch mittelfristig zurück. Ab 2030 wird der flächenrelevante Neubaubedarf rechnerisch negativ. Der Fokus würde sich bei dieser Variante von quantitativem Neubau auf einen stärkeren Fokus auf Bestandsanpassungen, Umnutzung und Nachverdichtung verschieben.

»» Wohnbauflächenpotenziale ausreichend für ca. 6.430 Wohneinheiten bis 2040

Die Analyse der Wohnbauflächenpotenziale zeigt, dass Neumünster über genügend Flächenreserven für den Wohnungsneubau verfügt. In der Basisvariante besteht ein Neubaubedarf von etwa 3.181 Wohnungen, wovon 1.401 Wohneinheiten flächenrelevant sind. Insgesamt ermöglichen die Wohnbauflächenpotenziale ein Volumen von etwa 6.430 Wohneinheiten (vgl. Kapitel 4.6.2).

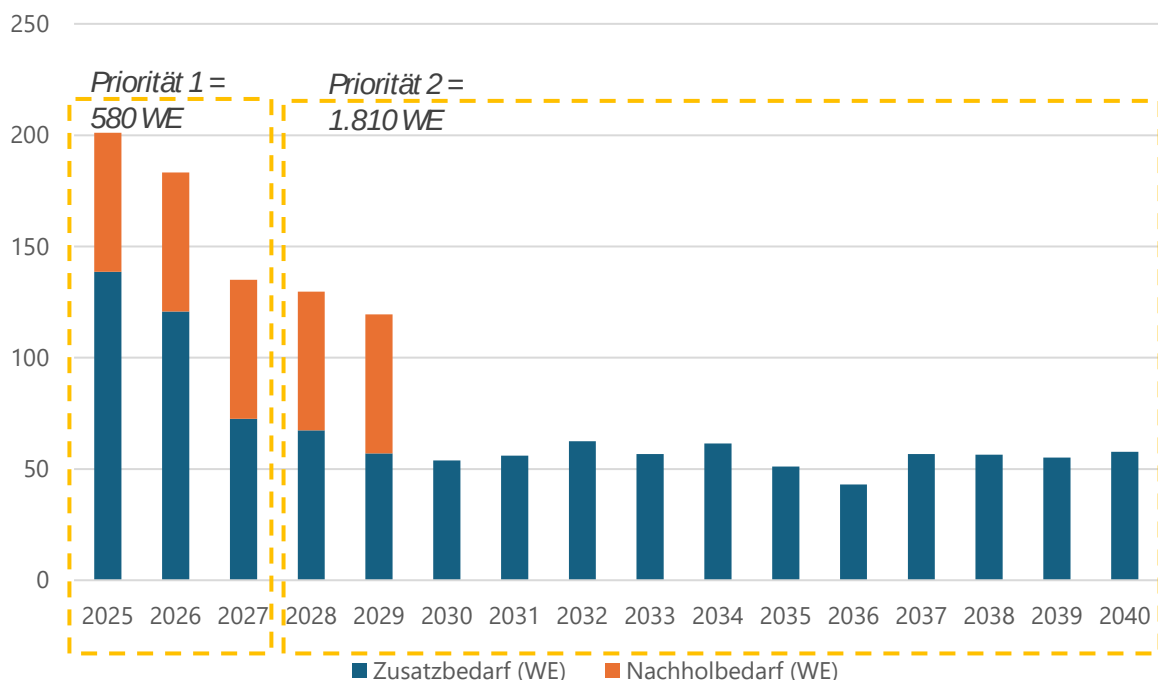
»» Flächenbedarf im zeitlichen Verlauf: Prioritätsstufen 1 und 2 können Neubaubedarf decken

Im zeitlichen Verlauf (vgl. Abbildung 48) zeigt sich folgendes Bild: Der jährliche Neubaubedarf sinkt im Zeitverlauf. Neben dem Zusatzbedarf ist auch der Nachholbedarf flächenrelevant. Es wird unterstellt, dass der Nachholbedarf (312 WE) schrittweise bis 2029 abgebaut wird.

Die Wohnbauflächenpotenziale der Prioritätsstufe 1 umfassen ein Volumen von etwa 580 Wohneinheiten. Im zeitlichen Verlauf heißt das, dass diese Flächen reichen, um den flächenrelevanten Neubaubedarf bis einschließlich 2027 (520 WE) zu decken, sofern alle Wohneinheiten realisiert würden. Im Jahr 2028 steigt der Bedarf um weitere 130 Wohneinheiten, so dass ab diesem Jahr Wohnbauflächenpotenziale aus der Prioritätsstufe 2 zur Deckung des Neubaubedarfs benötigt werden.

Insgesamt sind die Wohnbauflächenpotenziale der Prioritätsstufe 1 und 2 (ca. 2.390 WE) ausreichend, um den flächenrelevanten Neubaubedarf bis 2040 in allen Varianten abzudecken.

Abbildung 48: Flächenbedarf im zeitlichen Verlauf 2025 bis 2040 (Basisvariante)



Quelle: ALP

»» Wohnbauflächenpotenziale bieten eine komfortable Versorgungssituation

Damit besteht derzeit eine insgesamt – aus aktueller Perspektive – gute Situation, um die erwarteten Bedarfe durch geeignete und verfügbare Wohnbauflächenpotenziale decken zu können. Erfahrungswerte zeigen, dass hierfür in der Regel ein Flächenüberhang von etwa einem Drittel gegenüber der rechnerischen Nachfrage notwendig ist. Dieses erforderliche „Polster“ kann in Neumünster zumindest für die Basisvariante vorgehalten werden. Zur Abdeckung des Bedarfs für die obere Variante stehen unter Berücksichtigung der Potenziale der Priorität 3 – 5 ebenfalls ausreichend Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung. Diese müssten zu gegebener Zeit, sollte sich das Bevölkerungswachstum in Richtung der oberen Variante entwickeln, aktiviert werden. Fragen der weiteren Flächeninanspruchnahme und Klimaverträglichkeit sollten dabei eine zentrale Rolle spielen.

5.4.1 Zwischenfazit

Die Basisvariante geht von moderaten, kontinuierlichen Entwicklungen aus und basiert auf realistischen Annahmen zu Geburten, Sterbefällen und insbesondere Wanderungsbewegungen. Sie spiegelt damit am ehesten die derzeit beobachtbaren Trends wider: eine weiterhin leicht positive Bevölkerungsentwicklung, getragen durch Zuwanderung, bei gleichzeitig anhaltendem negativem natürlichem Saldo. Auch die prognostizierte Haushaltsentwicklung sowie die daraus abgeleiteten Wohnungsbedarfe bewegen sich in einem nachvollziehbaren und planerisch gut handhabbaren Rahmen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik primär an der Basisvariante zu orientieren. Sie bietet eine ausgewogene Planungsgrundlage, die sowohl Risiken begrenzt als auch Entwicklungsspielräume offenhält. Gleichzeitig sollte die Planung ausreichend flexibel gestaltet werden, um auf Abweichungen – insbesondere in Richtung der oberen Variante – reagieren zu können.

Die vorhandenen Flächenpotenziale sind ausreichend, um den in der Basisvariante prognostizierten Bedarf komfortabel zu decken. Damit bestehen gute Voraussetzungen, die zukünftige Wohnraumnachfrage bedarfsgerecht zu bedienen. Entscheidend wird jedoch sein, die Flächenentwicklung bedarfsgerecht zu steuern, Prioritäten sinnvoll zu setzen und gleichzeitig Aspekte wie Klimaverträglichkeit, Innenentwicklung und qualitative Anforderungen an den Wohnungsbau zu berücksichtigen.

Insgesamt bietet die Orientierung am Basisszenario somit die beste Grundlage für eine vorausschauende, robuste und zugleich flexible Stadtentwicklungsstrategie.

6 Schwerpunktthema „Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“

Analyse grundsätzlich geltender Zusammenhänge

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt umfasst Benachteiligungen, die sowohl den Zugang zu Wohnraum (Anmietung, Untervermietung, Erwerb) als auch bestehende Mietverhältnisse (z. B. Umgang mit Instandhaltung, Kommunikation, Anpassung von Mietkonditionen) sowie die Beendigung von Mietverhältnissen (z. B. selektive Kündigungen) betreffen können. In der Praxis sind diese Phasen eng miteinander verknüpft, da Auswahlentscheidungen bei der Vergabe ebenso wie das Verhalten im laufenden Mietverhältnis von Machtasymmetrien, angespannten Marktbedingungen und institutionellen Routinen geprägt sind.

Diskriminierung wird im Kontext des Wohnens häufig als ungleiche Behandlung ohne sachliche Rechtfertigung verstanden, die an zugeschriebene oder tatsächliche Merkmale anknüpft (z. B. Name, Herkunft, Religion, Behinderung) oder an sozial strukturierte Merkmalslagen (z. B. Armut, Transferleistungsbezug, alleinerziehend). Von zentraler Bedeutung ist, dass Diskriminierung nicht nur als „Ausnahme“ einzelner Akteur*innen zu begreifen ist, sondern als wiederkehrendes Muster, das sich aus individuellen Einstellungen (Vorurteile), strukturellen Rahmenbedingungen (Wohnungsmangel, Segmentierung des Marktes) und institutionellen Praktiken (Auswahlprozesse, Standards, digitale Tools) ergeben kann. Empirische Erkenntnisse aus Testing-Studien zeigen wiederholt, dass Benachteiligungen – insbesondere aus rassistischen Gründen bzw. wegen der ethnischen Herkunft – im Vermietungsprozess auftreten.⁸

»» Rechtlicher Rahmen: Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) und Reichweite im Wohnungsmarkt

Den zentralen rechtlichen Bezugsrahmen bildet das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG). Für den Wohnungsmarkt ist insbesondere das zivilrechtliche Benachteiligungsverbot relevant, das den Zugang zu „öffentlich verfügbaren Gütern und Dienstleistungen“ erfasst – dazu zählt auch Wohnraum. Der Schutz umfasst die im AGG genannten Diskriminierungsgründe: Ethnische Herkunft/rassistische Zuschreibung, Geschlecht, Religion/Weltanschauung, Behinderung, Alter sowie sexuelle Identität.

Für die kommunale Praxis bedeutsam ist die unterschiedliche Reichweite des AGG je nach Diskriminierungsgrund und Vermietungskonstellation. Während der Schutz bei Benachteiligungen wegen ethnischer Herkunft/rassistischer Zuschreibung im Wohnungsbereich am weitesten reicht, gilt für andere Merkmale (z. B. Geschlecht, Religion, Alter, Behinderung, sexuelle Identität) in der Praxis häufig die Einschränkung, dass das Benachteiligungsverbot im Bereich der Wohnraumvermietung „in der Regel erst dann“ greift, wenn es sich um ein sogenanntes Massengeschäft handelt (typischerweise bei größeren Vermieter*innen/Beständen). Die Antidiskriminierungsstelle des Bundes weist darauf hin, dass diese Einschränkung „in der Regel erst dann“ relevant wird, „wenn mehr als 50 Wohnungen vermietet werden“, und dass diese Einschränkung nicht in gleicher Weise bei rassistischer Diskriminierung/ethnischer Herkunft gilt.⁹

⁸ Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2015): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen.

⁹ Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rechtsfreie Räume? Die Umsetzung der EU-Antirassismusrichtlinie im Wohnungsbereich.

Gleichzeitig existieren im AGG weitere wohnungsbezogene Regelungen, die in der Praxis immer wieder auslegungs- und konfliktträchtig sind, etwa wenn unterschiedliche Behandlung mit Zielsetzungen wie „sozial stabilen Bewohnerstrukturen“¹⁰ begründet wird. Diese Normen sind für Kommunen wichtig, weil sie – je nach Auslegung – als Rechtfertigung für eine selektive Vergabe von Wohnungen verstanden oder genutzt werden können. Dadurch steigt die Notwendigkeit, dass Wohnungsunternehmen und Verwaltungen klare Regeln haben, die Diskriminierung vermeiden und sensibel mit Benachteiligungen umgehen.

»» Formen der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Um Diskriminierung sinnvoll zu analysieren und Maßnahmen ableiten zu können, ist es wichtig, zwischen verschiedenen Diskriminierungsformen zu unterscheiden. Diese haben jeweils unterschiedliche Ursachen und erfordern ggf. unterschiedliche Maßnahmen.

Direkte Diskriminierung liegt vor, wenn Personen wegen eines Merkmals unmittelbar benachteiligt werden – etwa durch offene Ausschlüsse („nicht an Ausländer*innen“), explizite Ablehnungen oder eine klar erkennbare Ungleichbehandlung bei ansonsten vergleichbaren Voraussetzungen. Solche offenen Formen sind juristisch und kommunikativ eindeutiger, treten aber – auch aufgrund gesellschaftlicher Normen und Rechtsrisiken – häufig seltener offen zutage.

Strukturelle Diskriminierung bezeichnet Benachteiligungen, die aus gesellschaftlichen und marktlichen Strukturen entstehen. Auf angespannten Wohnungsmärkten erhöhen sich Selektionsdruck und Konkurrenz; dadurch gewinnen stereotype „Risikozuschreibungen“ (z. B. vermeintliche Zahlungs- oder Konfliktrisiken bestimmter Gruppen) an Bedeutung. Strukturelle Diskriminierung kann sich zudem räumlich auswirken (Segregation, Konzentration in schlechteren Segmenten) und sich selbst verstärken.

Institutionelle Diskriminierung bezieht sich auf Regelungen, Routinen und Entscheidungspraxen von Organisationen (z. B. Wohnungsunternehmen, Maklerwesen, Plattformen), die systematisch bestimmte Gruppen benachteiligen – auch ohne diskriminierende Absicht einzelner Mitarbeiter*innen. Dazu zählen etwa standardisierte Auswahlkriterien, „informelle“ Vorentscheidungen in der Kontaktaufnahme, aber auch digitalisierte Prozesse, bei denen eine Vorauswahl über Profile, Score-Modelle oder algorithmische Priorisierungen erfolgt.

»» Diskriminierungsfelder: Zugang, laufendes Mietverhältnis, Beendigung

Diskriminierung zeigt sich nicht nur bei der Erstvergabe, sondern entlang des gesamten „Wohnpfads“:

Marktzugang/Vergabephase: Benachteiligungen treten häufig bereits in der ersten Kontaktaufnahme auf (Nichtantworten, keine Besichtigungseinladung, vorgeschobene Gründe). Der Leitfaden „Fair mieten – fair wohnen“ beschreibt, dass rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt „oft schwer nachzuweisen“ sei und „in vielen Fällen [...] verdeckt“ erfolge, etwa „anhand vorgeschobener Gründe oder aufgrund diskriminierender Kriterien“.¹¹

Diskriminierung im laufenden Mietverhältnis: Hier können sich Ungleichbehandlungen z. B. in Kommunikation, Bearbeitung von Mängeln, Instandhaltung, Hausordnungskonflikten

¹⁰ § 19 AGG

¹¹ Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2015): Fair mieten – fair wohnen Leitfaden für Mieterinnen und Mieter und Beratungsstellen.

oder (un-)gleichen Maßstäben bei Vertragsdurchsetzung zeigen. Der neuere Monitoring-Schwerpunkt „Wohnen“ im NaDiRa-Kontext (DeZIM) verweist zudem darauf, dass rassistisch markierte Personen häufiger von Wohnraummängeln berichten als nicht rassistisch markierte – ein Hinweis darauf, dass Ungleichheiten nicht nur beim Zugang, sondern auch in der Wohnqualität und Versorgungslage auftreten können.¹²

Beendigung von Mietverhältnissen: Selektive Kündigungen (z. B. unter Verweis auf Eigenbedarf oder Vertragsverstöße) oder eine besonders konfliktträchtige Beendigungspraxis können diskriminierende Effekte haben. Für Kommunen ist dies relevant, weil Kündigungen – unabhängig von der Trägerin oder des Trägers – unmittelbar zu wohnungspolitischen Folgekosten führen (Unterbringung, soziale Hilfen, Integrations- und Präventionsarbeit).

»» Betroffene Gruppen und typische Beschränkungen

Die Studienlage in Deutschland zeigt besonders konsistent Benachteiligungen aufgrund rassistischer Zuschreibungen/ethnischer Herkunft. Die Antidiskriminierungsstelle des Bundes hat hierzu eine umfangreiche Expertise veröffentlicht („Rassistische Diskriminierung am Wohnungsmarkt“) und dabei u. a. Testing-Ergebnisse und weitere methodische Zugänge zusammengeführt. Ergänzend wird in aktuellen Überblicksdarstellungen betont, dass Menschen mit Migrationsgeschichte häufig schlechtere Chancen bei der Wohnungssuche haben und sich dies in Einladungswahrscheinlichkeiten, Mietbedingungen und Wohnfläche niederschlagen kann.

Neben ethnischer Herkunft/rassistischer Markierung sind in der kommunalen Praxis wiederkehrend relevant:

- ☐ Menschen mit Behinderung oder chronischer Erkrankung (Barrierefreiheit, Vorurteile, Assistenzbedarf),
- ☐ Alleinerziehende und kinderreiche Haushalte (Stigma „Lärm/Abnutzung“, größere Wohnbedarfe bei gleichzeitig engem Angebot),
- ☐ ältere Menschen (Vorannahmen zu Pflegebedarfen, Vertragsrisiken),
- ☐ LGBTQIA+ -Personen* (z. B. in Nachbarschaftskonflikten oder durch selektive Ablehnung),
- ☐ Haushalte mit niedrigem Einkommen bzw. prekären Erwerbslagen (Einkommensnachweise, Kautionshürden) sowie Personen im Transferleistungsbezug (Stigmatisierung, pauschale Risikoannahmen).

»» Wirkmechanismen: Wie Diskriminierung entsteht und „funktioniert“

In der Praxis lassen sich mehrere Wirkmechanismen identifizieren, die in vielen Kommunen – unabhängig von regionalen Besonderheiten – ähnlich auftreten:

Stereotype und Risikozuschreibungen: In angespannten Wohnungsmärkten müssen Vermieter*innen und Hausverwaltungen aus vielen Bewerbungen auswählen. Fehlen klare und transparente Kriterien, gewinnen subjektive Einschätzungen (teils Vorurteile) bei der Entscheidung an Bedeutung („passt ins Haus“, „unkompliziert“, „zahlungssicher“). Diese Heuristiken

¹² Deutsches Zentrum für Integrations- und Migrationsforschung – DeZIM (2025): Gewohnt ungleich. Rassismus und Wohnverhältnisse.

können unmittelbar an Namen, Sprache, Akzent, Kleidung, Familiengröße oder Religionszuschreibungen andocken.

Verdeckte Selektion statt offener Ablehnung: Gerade weil offene Diskriminierung rechtlich riskant ist, verlagert sich Benachteiligung häufig auf schwer greifbare Stufen (keine Rückmeldung, „schon vergeben“, „Termine voll“). Der ADS-Leitfaden betont diese verdeckten Muster („vorgeschobene Gründe“, „diskriminierende Kriterien“) und die damit verbundene Nachweisproblematik.

Institutionelle Routinen und Digitalisierung: Standardisierte Bewerbungsprozesse (z. B. Schufa-/Bonitätschecks, Dokumentenanforderungen, „vollständige Unterlagen“ als harte Schwelle) können Personen in prekären Lagen strukturell ausschließen. Zudem können digitale Verfahren – je nach Ausgestaltung – Diskriminierung verstärken (z. B. wenn Vorauswahl über Profile, Reaktionsgeschwindigkeit, Plattformlogiken oder algorithmische Rankings erfolgt).

Mehrfachdiskriminierung / Intersektionalität: Benachteiligungen kumulieren häufig. Eine Person kann zugleich rassistisch markiert sein, geringes Einkommen haben, alleinerziehend sein oder eine Behinderung haben. Empirisch und praktisch relevant ist, dass sich solche Merkmalskombinationen in der Wohnungssuche nicht additiv, sondern oft verstärkend auswirken (z. B. „doppelte“ Ausschlusslogik über Stigma und ökonomische Hürden). Der NaDiRa-Schwerpunkt „Wohnen“ hebt hervor, dass rassistisch markierte Personen in mehreren Dimensionen (Zugang, Qualität, Belastungslagen) häufiger Nachteile berichten – was kommunal als Hinweis zu verstehen ist, Mehrfachlagen systematisch mitzudenken.

Für Schleswig-Holstein gelten die bundesweiten Mechanismen grundsätzlich in gleicher Weise. Der Wohnungsmarkt ist teils durch Angebotsknappheit, Preissteigerungen und Segmentierung gekennzeichnet; solche Rahmenbedingungen erhöhen typischerweise Selektionsdruck und damit das Risiko diskriminierender Auswahlpraktiken.

»» Nachweisprobleme, geringe Anzeigequoten und kommunaler Handlungsbedarf

Ein zentrales Problem ist die Nachweisbarkeit: Wohnungsvergaben sind häufig intransparent, Entscheidungen werden informell getroffen oder mit schwer überprüfbaren Begründungen versehen. Betroffene verfügen selten über Vergleichsinformationen („Wurde jemand anderes eingeladen?“) oder Belege. Genau deshalb werden Testing-Verfahren in Forschung und Praxis diskutiert, weil sie diskriminierende Muster überhaupt erst dokumentierbar machen.

Aus kommunaler Sicht verschärft sich das Problem durch zwei Faktoren: Erstens führt Unklarheit über Rechte und Zuständigkeiten dazu, dass Betroffene Diskriminierungserfahrungen eher hinnehmen oder informell bewältigen. Zweitens sind Beratungs- und Beschwerdewege nicht immer bekannt. Für Schleswig-Holstein existiert hierfür eine landesweite Institution: Die Antidiskriminierungsstelle des Landes Schleswig-Holstein, die Beratung und Unterstützung im Diskriminierungsfall anbietet und das AGG bekannter machen will. Damit ist eine Grundstruktur vorhanden; kommunal stellt sich jedoch regelmäßig die Frage, wie diese Angebote sichtbar gemacht, wie lokale Akteur*innen vernetzt und wie Fälle niedrigschwellig in Beratung überführt werden können.

»» Good Practice

Für die Ableitung von Handlungsmöglichkeiten ist bereits festzuhalten, dass Maßnahmen besonders dort wirksam ansetzen, wo sie Prozesse transparent machen, Entscheidungsspielräume strukturieren und Betroffene stärken.

Die Good-Practice-Sammlung der Antidiskriminierungsstelle des Bundes nennt u. a. folgende Maßnahmen:

- ☐ Klare und transparente Auswahlkriterien bei der Wohnungsvergabe
- ☐ Standardisierte Bewerbungsverfahren, z. B. feste Checklisten
- ☐ Dokumentation von Entscheidungen, damit die Auswahl nachvollziehbar ist
- ☐ Schulungen für Mitarbeitende zu Diskriminierung und Gleichbehandlung
- ☐ Ansprechstellen für Beschwerden innerhalb von Verwaltungen oder Unternehmen
- ☐ Regelmäßige Überprüfung von Vergabep Praxis und internen Regeln
- ☐ Sensibilisierung für benachteiligte Gruppen, ohne Sonderbehandlung einzelner Personen
- ☐ Kooperation mit Beratungsstellen und zivilgesellschaftlichen Organisationen

Der Leitfaden „Fair mieten – fair wohnen“ adressiert zudem praxisnah, wie verdeckte Diskriminierung funktioniert und warum Aufklärung, Dokumentation und Beratung entscheidend sind.

Für Kommunen in Schleswig-Holstein lässt sich daraus eine wichtige Aufgabe ableiten: Antidiskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ist nicht nur eine Frage von individuellen Rechten. Sie ist auch eine Aufgabe der Kommune und bedarf ihrer Steuerung und Verantwortung. (Kooperation mit Wohnungsunternehmen, Standards für Vergabe, Beschwerdewege, Beratung, Monitoring).

6.2 Analyse vorliegender Diskriminierungstendenzen auf dem Neumünsteraner Wohnungsmarkt

Die in Abschnitt 6.1 dargestellten allgemeinen Erkenntnisse zu Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt lassen sich für den Neumünsteraner Wohnungsmarkt in wesentlichen Teilen bestätigen. Sowohl die Ergebnisse einer durchgeführten Online-Befragung von Haushalten als auch die qualitativen Befunde aus einem Workshop mit lokalen Akteur*innen zeigen, dass Diskriminierung in Neumünster kein randständiges Phänomen ist, sondern in ähnlicher Weise auftritt, wie in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Insbesondere die in Abschnitt 6.1 beschriebenen Muster – Benachteiligungen beim Marktzugang, Mehrfachdiskriminierung sowie die Überlagerung von Diskriminierungsprozessen mit strukturellen Wohnungsmarktdefiziten – finden sich auch in Neumünster wieder.

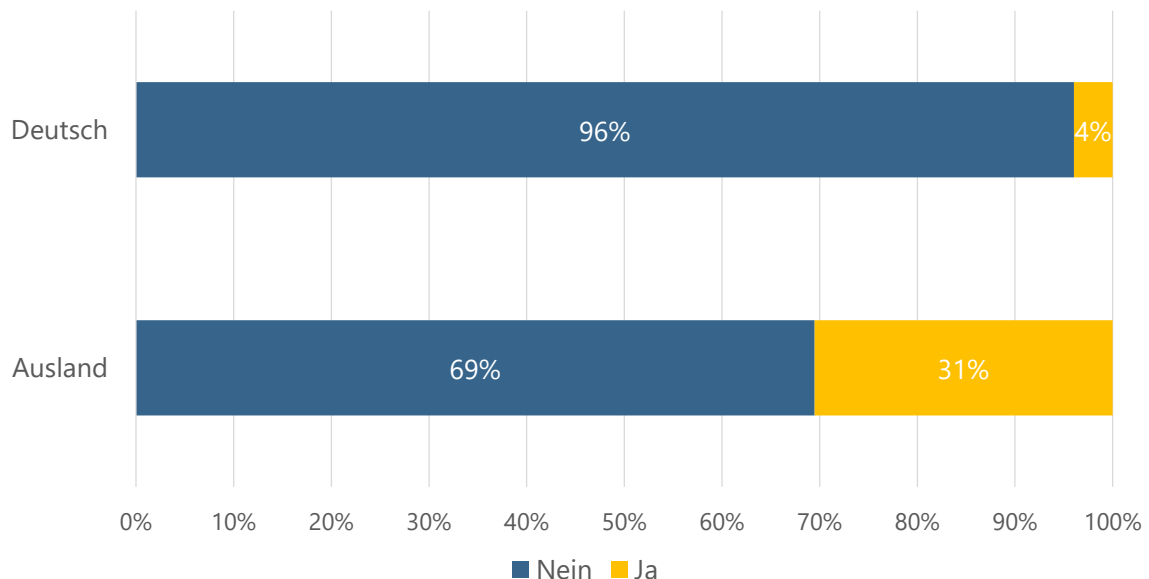
Darüber hinaus ist hervorzuheben, dass sich diese allgemeinen Mechanismen in Neumünster aufgrund spezifischer demografischer und räumlicher Rahmenbedingungen in verstärkter Form ausprägen. Neumünster weist im Vergleich zu vielen anderen Kommunen in Schleswig-Holstein einen überdurchschnittlich hohen Anteil an ausländischer Bevölkerung sowie an Menschen mit eigener Migrationserfahrung auf. Damit ist der Anteil potenziell von migrations- bzw. herkunftsbezogener Diskriminierung betroffener Haushalte in Neumünster besonders hoch. Diskriminierung wirkt sich hier folglich nicht nur auf einzelne Haushalte aus, sondern entfaltet aufgrund der quantitativen Dimension gesamtstädtisch relevante Effekte.

»» Ausmaß von Diskriminierung und Bestätigung allgemeiner Muster

In der Online-Befragung gaben insgesamt 7 % der Haushalte an, bei der Suche nach ihrer aktuellen Wohnung bzw. ihrem aktuellen Haus diskriminiert worden zu sein. Dieser Anteil entspricht dem Bild aus bundesweiten Erhebungen, wonach Diskriminierung zwar nicht von der Mehrheit der Haushalte erlebt wird, jedoch für bestimmte Gruppen ein erhebliches Risiko darstellt.

Wie bereits in Abschnitt 6.1 für Deutschland insgesamt beschrieben, zeigt sich auch in Neumünster eine starke Ungleichverteilung von Diskriminierungserfahrungen nach migrationsbezogenen Merkmalen. Besonders ausgeprägt sind Diskriminierungserfahrungen bei der ausländischen Bevölkerung, von der 31 % entsprechende Erlebnisse berichteten. Demgegenüber gaben deutsche Haushalte mit eigener Migrationserfahrung zu 8 % und deutsche Haushalte ohne Migrationshintergrund lediglich zu 4 % Diskriminierungserfahrung an. Diese Befunde bestätigen die in Abschnitt 6.1 dargestellten Ergebnisse aus Studien und Testing-Verfahren, wonach insbesondere rassistische Zuschreibungen und ethnische Herkunft zentrale Diskriminierungsachsen auf dem Wohnungsmarkt darstellen.

Abbildung 49: Diskriminierung bei der Wohnungssuche nach Staatsangehörigkeit



Quelle: ALP Haushaltsbefragung Neumünster

Angesichts der demografischen Struktur Neumünsters bedeutet dies, dass Diskriminierung hier eine größere absolute Zahl von Haushalten betrifft, als in vielen anderen Städten Schleswig-Holsteins, was die sozialpolitische Relevanz des Themas zusätzlich unterstreicht.

Auch die hervorgehobene Bedeutung von Familien- und Haushaltskonstellationen spiegelt sich in Neumünster wider. Familien, insbesondere größere Haushalte, berichten überdurchschnittlich häufig von Diskriminierungserfahrungen. Damit bestätigt sich, dass Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt nicht nur an einzelnen Merkmalen festzumachen ist, sondern häufig mehrere Dimensionen umfasst. Gerade in einer Stadt wie Neumünster, in der überdurchschnittlich viele Familien mit Migrationsgeschichte leben, verstärken sich diese Effekte zusätzlich.

»» Abgrenzung von Diskriminierung und Einkommenseffekten

In Anlehnung an die in Abschnitt 6.1 diskutierte Frage, inwiefern Diskriminierung durch ökonomische Faktoren überlagert oder verdeckt wird, wurde in Neumünster geprüft, ob die Diskriminierungserfahrungen der ausländischen Bevölkerung primär auf deren häufig geringeres Einkommensniveau zurückzuführen sind. Der Vergleich zwischen Haushalten mit geringem Einkommen zeigt jedoch, dass auch bei ähnlichen finanziellen Voraussetzungen deutliche Unterschiede bestehen.

Während deutsche Haushalte mit geringem Einkommen zu 8 % Diskriminierungserfahrungen angaben, lag dieser Anteil bei ausländischen Haushalten mit geringem Einkommen bei 38 %. Damit bestätigt sich auch für Neumünster der in Abschnitt 6.1 dargestellte Befund, dass Diskriminierung nicht allein als Ausdruck sozialer Ungleichheit erklärbar ist, sondern dass migrations- bzw. herkunftsbezogene Zuschreibungen eine eigenständige, verstärkende Rolle spielen.

In Neumünster kommt hinzu, dass sich niedrige Einkommen und Migrationserfahrung räumlich häufig konzentrieren, wodurch sich ökonomische Benachteiligung und diskriminierende Ausschlussmechanismen gegenseitig verstärken.

»» Diskriminierungsgründe

Die beschriebene Differenzierung nach Diskriminierungsgründen lässt sich ebenfalls auf Neumünster übertragen. Bei deutschen Haushalten standen vor allem altersbezogene Diskriminierungen im Vordergrund: Mit 41,9 % war das Alter der am häufigsten genannte Grund, gefolgt vom Familienstand (26,5 %). Diese Ergebnisse entsprechen den allgemeinen Befunden, wonach deutsche Haushalte häufiger aufgrund lebensphasenbezogener oder sozialer Merkmale benachteiligt werden.

Bei der ausländischen Bevölkerung zeigt sich hingegen ein sehr eindeutiges Bild: Alle ausländischen Haushalte, die Diskriminierung erlebt haben, nannten Herkunft bzw. rassistische Gründe als Ursache. Zusätzlich wurde von 41,3 % der Befragten angegeben, dass auch die große Familie ein Diskriminierungsgrund war. Damit wird die in Abschnitt 6.1 beschriebene Mehrfachdiskriminierung bestätigt, bei der rassistische Zuschreibungen mit weiteren Ausschlusskriterien kumulieren.

Gerade vor dem Hintergrund des erhöhten Anteils ausländischer Haushalte in Neumünster ist diese Form der Mehrfachdiskriminierung von besonderer Tragweite, da sie strukturell zur Verfestigung sozialer Ungleichheit beiträgt.

Tabelle 5: Wurden Sie bei der Suche nach Ihrer aktuellen Wohnung/Ihrem aktuellen Haus diskriminiert? (Mehrere Antworten möglich)

Herkunft	Wegen meiner Herkunft oder aus rassistischen Gründen	Wegen meiner Religion oder Weltanschauung	Wegen meines Alters	Wegen einer Behinderung oder chronischen Krankheit	Weil ich eine große Familie habe	Wegen meines Familienstands
Deutsch	18,5%	7,7%	41,9%	20,5%	13,0%	26,5%
Ausland	100,0%	14,8%	0,0%	14,8%	41,3%	14,8%

Quelle: ALP Haushaltsbefragung Neumünster 2025

»» Erscheinungenformen: Ausschluss vom Marktzugang und verdeckte Diskriminierung

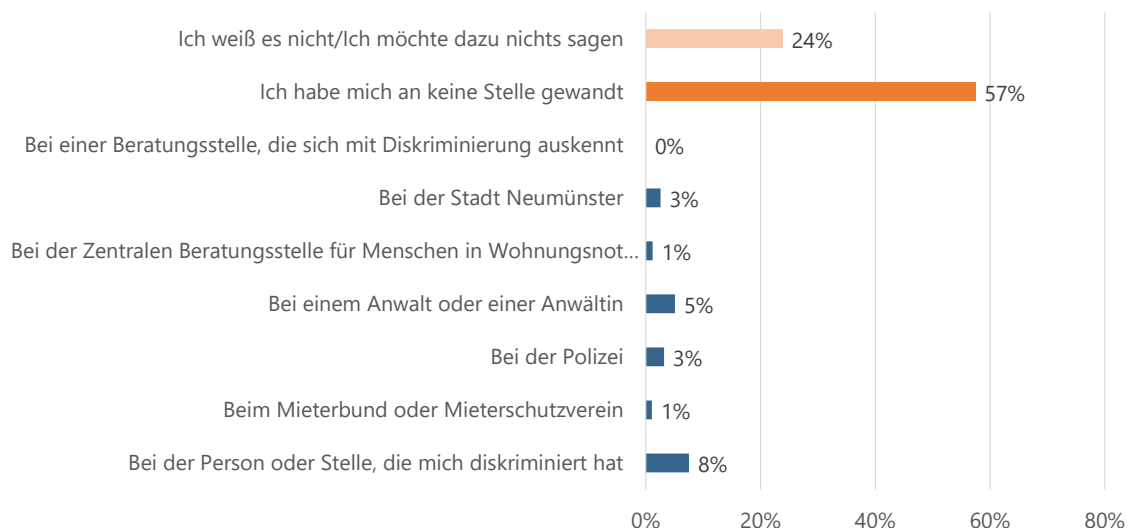
Wie bereits in Abschnitt 6.1 beschrieben, äußert sich Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt vor allem im Ausschluss vom Zugang. Auch in Neumünster berichten insbesondere ausländische Haushalte, dass sie eine Wohnung oder ein Haus nicht erhalten haben, weil sie einer bestimmten Gruppe angehören (45 %). Darüber hinaus gaben 21 % der ausländischen und 15 % der deutschen Betroffenen an, dass Wohnungsanzeigen bestimmte Gruppen explizit ausgeschlossen hätten.

Im Rahmen einer offenen Frage wurden weitere Ausschlussmechanismen benannt, die als diskriminierungsähnliche Selektionskriterien beschrieben wurden. Dazu zählen finanzielle Gründe (z. B. pauschale Ablehnung bei Transferleistungsbezug), Haustiere, das äußere Erscheinungsbild sowie starre Vorgaben hinsichtlich der Haushaltsform.

»» Umgang mit Diskriminierungserfahrungen

In Übereinstimmung mit den in Abschnitt 6.1 dargestellten bundesweiten Befunden zeigt sich auch in Neumünster eine sehr geringe Inanspruchnahme von Beschwerde- und Unterstützungsstrukturen. Nur 8 % der Betroffenen gaben an, sich bei der diskriminierenden Person oder Stelle beschwert zu haben; 5 % nahmen anwaltliche Hilfe in Anspruch. Städtische Stellen oder die Polizei spielten mit jeweils rund 3 % nur eine untergeordnete Rolle. Die Mehrheit der Betroffenen (57 %) wandte sich an keine Stelle oder wollte/konnte dazu nichts sagen (24 %).

Abbildung 50: Haben Sie sich wegen der Diskriminierung irgendwo Hilfe geholt oder sich beschwert? (Mehrere Antworten möglich)



Quelle: ALP Haushaltsbefragung Neumünster 2025

»» Strukturelle Verstärker: Ergebnisse aus der Fokusgruppendifkussion

Die Ergebnisse der Fokusgruppendifkussion mit lokalen Akteur*innen bestätigen die beschriebenen strukturellen Wirkmechanismen von Diskriminierung. Ein zentrales Ergebnis ist, dass Diskriminierung in Neumünster wohl maßgeblich durch den Mangel an bezahlbarem und angemessenem Wohnraum verstärkt wird. Die Knappheit erhöht den Selektionsdruck und begünstigt diskriminierende Vergabepraktiken.

Besonders deutlich wurde, dass hohe Wohnkosten – also Miete und Nebenkosten – der wichtigste Grund für Ausgrenzung und eine selektive Vergabe von Wohnungen sind. Weitere verstärkende Faktoren sind negative SCHUFA-Einträge, befristete Arbeitsverträge, Sprachbarrieren und fehlende Transparenz der Unterstützungsangebote. Die Akteur*innen berichteten zudem von Fällen, in denen Vermieter*innen prekäre Situationen ausnutzen, etwa durch unangemessen hohe Mieten, zusätzliche Zahlungen¹³ oder mangelhafte Instandhaltung.

Als räumlicher Schwerpunkt wurde insbesondere das Vicelinviertel benannt, in dem sich Segregationstendenzen, Problemimmobilien und diskriminierende Ausschlüsse aufgrund der Wohnadresse überlagern.

Die hohe Konzentration von Haushalten mit Migrationserfahrung und geringem Einkommen in innerstädtischen Quartieren führt dazu, dass Diskriminierung nicht nur individueller Natur bleibt, sondern sich räumlich verfestigt. Die Befunde bestätigen die dargestellte enge Verbindung zwischen räumlicher Segregation, strukturellen Wohnungsmarktdefiziten und Diskriminierung.

»» Zusammenfassende Bewertung für Neumünster

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die in Kapitel 6.1 beschriebenen allgemeinen Zusammenhänge zur Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Neumünster bestätigt werden. Aufgrund des im Landesvergleich erhöhten Anteils ausländischer Bevölkerung sowie der ausgeprägten innerstädtischen Segregation treten diese Mechanismen jedoch in Neumünster in besonders konzentrierter und verstärkter Form auf. Diskriminierung äußert sich vor allem im Marktzugang, betrifft bestimmte Gruppen überdurchschnittlich stark – insbesondere ausländische Haushalte und in dieser Gruppe insbesondere Familien – und wird durch strukturelle Engpässe des Wohnungsmarktes deutlich verstärkt.

6.3 Handlungsempfehlungen

»» Stärkung der Antidiskriminierungsarbeit

Ein Handlungsansatz für Neumünster ist die Stärkung der bereits bestehenden Instrumente und Ansätze, um Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Ziel ist es, Diskriminierung strukturell und präventiv anzugehen und vorhandene Ansätze zu stärken.

Leitlinien für Verwaltung, kommunale Wohnungsunternehmen und Kooperationspartner*innen können helfen, sichtbar zu machen, dass faire Zugänge zu Wohnraum ein kommunales Ziel sind. Unter anderem sollte eine vermehrte Nutzung kommunaler Handlungsspielräume dort, wo die Stadt direkten oder indirekten Einfluss auf Wohnraumvergaben hat, forciert werden. In Neumünster gibt es bereits zahlreiche bestehende Initiativen und Maßnahmen, die gebündelt werden können, um die Antidiskriminierungsarbeit weiter zu stärken.

Wohnungsbau GmbH Neumünster

Der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft WOBAU Neumünster kommt eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung einer diskriminierungssensiblen Wohnungsmarktpolitik zu. Als stadteigenes Unternehmen übernimmt sie eine Vorbildfunktion für faire, transparente und diskriminierungsfreie Vergabepaxis:

¹³ Zusätzlich zur Miete und Kautions wird eine Art „Eintrittsgebühr“ verlangt, um die Wohnung zu erhalten.

Konkrete Ansatzpunkte, die bereits von der WOBAU Neumünster umgesetzt, werden sind:

☐ **Sozial ausgewogene Belegungsstrategie**

Eine gezielte Mischung unterschiedlicher Haushaltsgruppen trägt dazu bei, Ausgrenzung zu vermeiden und stabile Nachbarschaften zu fördern. Dabei geht es nicht um Bevorzugung einzelner Gruppen, sondern um eine ausgewogene soziale Zusammensetzung des Wohnungsbestands.

☐ **Sicherung fairer Zugänge zum Wohnraum**

Die WOBAU stellt im Rahmen ihrer Wohnungsvergaben sicher, dass alle Wohnungssuchenden grundsätzlich die gleichen Chancen haben, unabhängig von Herkunft, Familienform oder anderen persönlichen Merkmalen.

Ein weiterer Ansatzpunkt ist:

☐ **Verstärkte Außenkommunikation des Selbstverständnisses**

Zum Selbstverständnis der WOBAU gehören der faire Zugang zu Wohnraum sowie eine sozial ausgewogene Belegungsstrategie. Eine verstärkte Darstellung dieses Handelns stärkt die Vorbildfunktion der WOBAU Neumünster.

Durch eine enge Abstimmung zwischen Stadt und WOBAU Neumünster kann die kommunale Wohnungswirtschaft so aktiv zur Reduzierung von Diskriminierungsrisiken beitragen.

Bündelung bestehender Beratungs- und Informationsangebote

In Neumünster bestehen bereits verschiedene Beratungs-, Unterstützungs- und Informationsangebote rund um Wohnen, soziale Sicherung und Problemlagen am Wohnungsmarkt. Ein wichtiger Handlungsansatz besteht darin, diese Angebote sichtbarer zu machen und besser zu vernetzen.

Ziele einer stärkeren Bündelung sind:

- ☐ ein niedrigschwelliger Zugang für Betroffene,
- ☐ klare Zuständigkeiten,
- ☐ und eine bessere Weitervermittlung zwischen Angeboten.

Dies kann dazu beitragen, dass Diskriminierungserfahrungen früher erkannt werden und Betroffene schneller Unterstützung erhalten – auch ohne formale Beschwerdeverfahren.

Netzwerkarbeit: Initiierung eines „Austauschforums Diskriminierung“

Zur langfristigen Bearbeitung des Themas bietet sich die Einrichtung eines regelmäßigen Austauschforums zum Thema Diskriminierung am Wohnungsmarkt an.

Ein solches Forum kann Akteur*innen aus Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Sozialberatung, Zivilgesellschaft und ggf. Politik zusammenbringen. Ziele sind:

- ☐ Austausch über Beobachtungen, Erfahrungen und Problemlagen,
- ☐ gemeinsame Einordnung von Entwicklungen am Wohnungsmarkt,
- ☐ Identifikation von Handlungsbedarfen und guten Praxisansätzen,
- ☐ und Stärkung gegenseitiger Zusammenarbeit.

Das Forum muss kein formelles Gremium sein, sondern kann als offenes, praxisnahes Austauschformat angelegt werden. Als Initiatoren bietet sich insbesondere das Team Integration der Stadt Neumünster an.

»» Weiterführung und gezielte Nutzung des kommunalen Sozialmonitorings

Ein weiterer Baustein ist die Weiterführung und gezielte Nutzung des kommunalen Sozialmonitorings. Dieses kann helfen, soziale Ungleichheiten, räumliche Konzentrationen von Benachteiligung und mögliche Ausschlussmechanismen frühzeitig zu erkennen.

Im Zusammenhang mit Diskriminierung kann das Sozialmonitoring:

- ☐ Entwicklungen sichtbar machen,
- ☐ eine sachliche Grundlage für politische und administrative Entscheidungen liefern,
- ☐ und zur Evaluation von Maßnahmen beitragen.

Wichtig ist dabei, das Monitoring nicht isoliert zu betrachten, sondern eng mit der Netzwerkarbeit und der Antidiskriminierungsstrategie zu verknüpfen.

7 Schwerpunktthema „Wohnumfeldqualität“

Das vorliegende Kapitel analysiert zunächst grundlegende Zusammenhänge und Anforderungen an das Wohnumfeld. Darauf aufbauend wird die Situation in Neumünster untersucht. Abschließend werden die Ergebnisse zusammengeführt und konkrete Handlungsempfehlungen formuliert.

7.1 Analyse grundsätzlich geltender Zusammenhänge

7.1.1 Räumliche Abgrenzung des Wohnumfeldes

Der Begriff des Wohnumfeldes wird in der Fachliteratur häufig als unmittelbarer Nahbereich einer Wohnung verstanden.¹⁴ In einem engeren Verständnis umfasst er primär die direkt angrenzenden Straßenräume, Höfe, Freiflächen und die bauliche Umgebung.¹⁵

Ein erweitertes Begriffsverständnis bezieht die (fußläufige) Erreichbarkeit zentraler Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen mit ein.¹⁶ Hierzu zählen insbesondere Schulen und Kindertagesstätten, Nahversorger, Grün- und Parkanlagen, Spiel- und Freizeitflächen sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. In diesem Sinne kann das Wohnumfeld als aktionsräumliche Einheit verstanden werden – also als jener räumliche Bereich, in dem sich die täglichen oder regelmäßig wiederkehrenden Aktivitäten der Wohnbevölkerung außerhalb der eigenen Wohnung abspielen (z. B. Einkäufe, Schulwege, Arztbesuche oder lokale Freizeitaktivitäten).¹⁷

»» Das Wohnumfeld als fußläufiger Aktionsraum

Als praktikable Orientierungsgröße wird häufig die fußläufige Erreichbarkeit herangezogen.¹⁸ Ein Radius von etwa 500 Metern bzw. rund zehn Gehminuten bildet einen realistischen Maßstab für alltägliche Wegebeziehungen und entspricht zugleich dem planerischen Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. ¹⁹ Diese Abgrenzung ist jedoch nicht statisch, sondern kontextabhängig: Sie variiert in Abhängigkeit von Zielgruppen (z. B. Kinder, ältere Menschen, mobilitätseingeschränkte Personen) sowie von der jeweiligen Siedlungsstruktur (verdichtete Innenstadtlage versus aufgelockerte Randlage).²⁰

7.1.2 Dimensionen des Wohnumfeldes

Der Begriff „Wohnumfeld“ fasst die Gesamtheit der Rahmenbedingungen zusammen, die sich auf den Wohnort und das alltägliche Leben der Bewohner*innen auswirken. Es handelt sich nicht nur um die unmittelbare Wohnsituation, also die Wohnung oder das Haus, sondern um

¹⁴ Kemper, R. et al. (2020): Das Wohnumfeld – Eine Interdisziplinäre Annäherung

¹⁵ Ebd.

¹⁶ Umweltbundesamt (2021): UMLANDSTADT umweltschonend – Nachhaltige Verflechtung von Wohnen, Arbeiten, Erholung und Mobilität

¹⁷ BBSR (2025): Indikatoren zur Nahversorgung

¹⁸ Ebd.,

¹⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2019): *Konzepte für den Stadtverkehr der Zukunft*, BBSR-Online, Nr. 08/2019 (Leitbild: „gemischt genutzte, kompakte Stadt der kurzen Wege“)

²⁰ Kemper, R. et al. (2020): Das Wohnumfeld eine Interdisziplinäre Annäherung

das Umfeld, in dem diese leben. Es lassen sich vier zentrale Dimensionen des Wohnumfeldes unterscheiden:

»» Dimension 1: Räumliche und bauliche Dimension

Diese Dimension umfasst die städtebauliche Struktur, Bebauungsformen und -dichten, den Zustand von Gebäuden sowie die Gestaltung und Qualität öffentlicher Räume. Dazu zählen auch Freiräume, Aufenthaltsbereiche, Wegebeziehungen und die Lesbarkeit des Quartiers. Sie bildet den physischen Rahmen des Wohnumfeldes.

»» Dimension 2: Soziale und gemeinschaftliche Dimension

Hierunter fallen Nachbarschaftsstrukturen, soziale Durchmischung, Möglichkeiten der Begegnung sowie das Maß an sozialem Zusammenhalt und Identifikation mit dem Wohnort. Auch Beteiligungsangebote, lokale Netzwerke und gemeinschaftliche Aktivitäten sind Bestandteil dieser Dimension.

»» Dimension 3: Umwelt und Lebensqualität

Diese Dimension bezieht sich auf Umweltfaktoren wie Grün- und Freiflächen, Klima- und Luftqualität, Lärmbelastung sowie das subjektive und objektive Sicherheitsempfinden. Sie beschreibt maßgeblich, wie angenehm, gesund und geschützt das Leben im Wohnumfeld wahrgenommen wird.

»» Dimension 4: Infrastrukturelle Rahmenbedingungen

Erfasst werden die Ausstattung und Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, darunter Nahversorgung, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Gesundheitsangebote, Freizeitmöglichkeiten sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Diese Dimension bestimmt wesentlich die Alltagstauglichkeit des Wohnumfeldes.

Daneben spielen weitere Aspekte wie bspw. Sicherheit/Sicherheitsempfinden, Sauberkeit und Immissionsbelastung (Lärm, Luftbelastung, ...) eine Rolle. Insbesondere der Sicherheit/dem Sicherheitsempfinden kommt eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu.

7.1.3 Zielgruppenspezifische Bedürfnisse, Prioritäten und Ansprüche

Ein gutes Wohnumfeld zeichnet sich dadurch aus, dass es die Lebensqualität, Sicherheit und soziale Teilhabe seiner Bewohner*innen fördert. Es schafft räumliche und soziale Rahmenbedingungen, die Alltagstätigkeiten erleichtern, Begegnung ermöglichen und ein Gefühl von Zugehörigkeit vermitteln.

»» Bedürfnisse im Wohnumfeld unterscheiden sich je nach Lebenslage

Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein gutes Wohnumfeld nicht für alle Menschen gleich ist. Unterschiedliche Zielgruppen verfügen über verschiedene Bedürfnisse, Prioritäten und Ansprüche. Familien mit Kindern legen beispielsweise besonderen Wert auf sichere Spiel- und Bewegungsräume sowie eine gute Erreichbarkeit von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Ältere Menschen priorisieren Barrierefreiheit, Nahversorgung und medizinische Versorgung im fußläufigen Umfeld und soziale Kontaktmöglichkeiten. Für Jugendliche und junge Erwachsene sind Aufenthaltsorte, Freizeitangebote und Mobilitätsoptionen von Bedeutung.

Auch Menschen mit Migrationsgeschichte oder unterschiedlichen kulturellen Hintergründen können spezifische Anforderungen an Begegnungsräume und soziale Infrastruktur haben.

»» Zielgruppensensible Gestaltung des Wohnumfeldes

Ein gutes Wohnumfeld ist daher zielgruppensensibel. Es berücksichtigt unterschiedliche Lebenslagen, Altersgruppen, kulturelle Hintergründe sowie körperliche Voraussetzungen. Eine entsprechende Wohnumfeldgestaltung sollte vielfältig, inklusiv und partizipativ ausgerichtet sein, um unterschiedlichen Bedarfen gerecht zu werden und Nutzungskonflikte zu minimieren.

»» Beteiligung und Engagement steigern Wohnumfeldqualität

Darüber hinaus entsteht ein gutes Wohnumfeld nicht allein durch planerische Maßnahmen. Neben baulichen und infrastrukturellen Qualitäten spielen soziales Engagement und Bewohner*innenbeteiligung eine zentrale Rolle. Nachbarschaftliche Initiativen, lokale Netzwerke und Beteiligungsprozesse tragen wesentlich dazu bei, Identifikation zu stärken und die langfristige Qualität des Wohnumfeldes zu sichern.

7.1.4 Lagespezifische Ansprüche an ein Wohnumfeld

Ein qualitätsvolles Wohnumfeld erfordert differenzierte, standortangepasste Lösungen, da sich die Ansprüche je nach räumlichem Kontext und Bevölkerungsstruktur deutlich unterscheiden. Ein gutes Wohnumfeld in der Kernstadt und am Stadtrand unterscheidet sich daher häufig nicht zwingend in seiner grundsätzlichen Qualität, wohl aber in den Schwerpunkten, Erwartungen und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich aus Lage, Siedlungsstruktur und Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft ergeben. Ein qualitätsvolles Wohnumfeld erfordert daher differenzierte, standortangepasste Lösungen, die sowohl infrastrukturelle als auch soziale und gestalterische Aspekte integrieren.

»» Innerstädtische Stadträume

Innerstädtische Stadträume sind in der Regel durch eine gute Infrastrukturausstattung und eine hohe Nutzungsvielfalt geprägt. Hier stehen insbesondere folgende Aspekte im Vordergrund:

- ☐ Sicherung von Lärmschutz und Rückzugsorten (z. B. durch Innenhöfe oder wohnungsnah Grünflächen),
- ☐ Gestaltung öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität,
- ☐ Ausgleich zwischen Belebtheit und wohnungsnaher Ruhe.

»» Einfamilienhausgebiete am Stadtrand

In Einfamilienhausgebieten am Stadtrand liegen die Herausforderungen häufig weniger in der Dichte, sondern vielmehr in der Erreichbarkeit von Angeboten. Zentrale Anforderungen sind hier:

- ☐ eine verlässliche Nahversorgung trotz geringerer Bevölkerungsdichte,
- ☐ gute ÖPNV-Anbindung,
- ☐ wohnortnahe Angebote für Jugendliche und ältere Menschen, um sozialer Isolation entgegenzuwirken.

Darüber hinaus variieren die Ansprüche je nach Bevölkerungsstruktur:

»» Stadträume mit einer eher älteren Bevölkerung

In Stadträumen mit einer eher älteren Bevölkerung gewinnen folgende Punkte an Bedeutung:

- ☐ Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum,
- ☐ gute medizinische Versorgung,
- ☐ Sitzmöglichkeiten und gut gestaltete Wegebeziehungen,
- ☐ Begegnungsräume und niedrigschwellige Angebote gegen Vereinsamung.

»» Quartiere mit einem hohen Anteil an Familien

In Quartieren mit einem hohen Anteil an Familien stehen hingegen andere Aspekte im Vordergrund:

- ☐ Nähe zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen,
- ☐ hohe Verkehrssicherheit, insbesondere auf Schulwegen,
- ☐ wohnungsnahe Bewegungsmöglichkeiten im Freien.

7.2 Situation in Neumünster

»» Methodik

Die Analyse der Wohnumfeldsituation in Neumünster basiert auf einem mehrstufigen methodischen Ansatz, der fachliche Grundlagen, konzeptionelle Rahmenbedingungen sowie lokale Einschätzungen miteinander verknüpft.

Die Erarbeitung umfasst folgende Bausteine:

- ☐ **Literaturrecherche:** Auswertung einschlägiger Fachliteratur, statistischer Grundlagen sowie aktueller Studien zu Wohnumfeldqualität, Stadtentwicklung und sozialen Bedarfen, um übergeordnete Zusammenhänge und bewährte Ansätze abzuleiten.
- ☐ **Beteiligungsformate:** Einbindung lokaler Akteur*innen über Workshops mit der Verwaltung, Interviews und Abfragen bei den Stadtteilbeiräten, dem Beirat für Menschen mit Behinderung, dem Seniorenbeirat und dem Kinder- und Jugendbeirat. Zusätzlich wurde im Rahmen der Haushaltsbefragung nach Aspekten des Wohnumfeldes gefragt und kleinräumig sowie nach Haushaltstypen ausgewertet. Aufgrund von geringen Rücklaufquoten aus dem statistischen Stadtteil Kern, gelten die kleinräumigen Auswertungen für diesen Stadtteil als nicht repräsentativ. Darüber hinaus gab die Möglichkeit das Wohnumfeld mittels einer Online-Ideenbörse zu bewerten. Diese Formate dienen der Erfassung praxisnaher Einschätzungen, quartiersbezogener Erfahrungen und konkreter Verbesserungsvorschläge. Die Ergebnisse werden qualitativ eingeordnet und mit den Analysen abgeglichen.
- ☐ **Auswertung vorhandener Konzepte:** Systematische Betrachtung bestehender Fachkonzepte (u. a. zu Mobilität, Klima und Einzelhandel), um vorhandene Zielsetzungen, Maßnahmen und Synergien zu identifizieren und in den Gesamtzusammenhang einzuordnen.

Durch die Verknüpfung dieser Methoden entsteht ein umfassendes Bild der Ausgangslage, das sowohl datenbasierte als auch Beteiligungsbausteine berücksichtigt und als Grundlage für die anschließende Bewertung sowie die Ableitung von Handlungsbedarfen dient.

»» Abgrenzung Wohnumfeld für das Wohnungsmarktkonzept

Für die Analyse in Neumünster wird das Wohnumfeld auf der Ebene der Stadtteile betrachtet. Zwar sind einzelne Stadtteile flächenmäßig größer als der idealtypische fußläufige Radius (vgl. Kapitel 7.1.1), dennoch erweist sich diese Ebene aus mehreren Gründen als geeignet:

- ☐ Datenverfügbarkeit: Statistische Kennzahlen, sozialstrukturelle Daten sowie planerische Grundlagen liegen in der Regel stadtteilbezogen vor. Eine kleinräumigere Betrachtung wäre häufig nur eingeschränkt oder mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.
- ☐ Planerische und politische Etablierung: Die Stadtteile stellen eine etablierte Ebene der kommunalen Planung, Verwaltung und Politik dar. Maßnahmen, Programme und Beteiligungsprozesse knüpfen i. d. R. an diese Gliederung an.
- ☐ Analytische Angemessenheit: Trotz teilweise größerer Ausdehnung lassen sich innerhalb der Stadtteile typische Strukturen, Versorgungslagen und Problemlagen identifizieren, die eine differenzierte Bewertung ermöglichen.

Die Stadtteilebene bildet somit einen sinnvollen Kompromiss zwischen kleinteiliger, lebensweltlicher Perspektive (fußläufiges Wohnumfeld) und praktikabler, datenbasierter Analyseebene.

Abbildung 51: Grundkarte Neumünster mit statistischen Stadtteilen



Daten: Stadt Neumünster | Darstellung: ALP

7.2.1 Beschreibung anhand von „harten Faktoren“

Die Bewertung der Wohnumfeldsituation erfolgt entlang der vier Dimensionen räumlich-baulich, sozial-gemeinschaftlich, Umwelt und Lebensqualität sowie infrastrukturelle Rahmenbedingungen. Die ausgewerteten Fachkonzepte zeigen, dass diese Dimensionen in Neumünster eng miteinander verflochten sind: Bauliche Strukturen beeinflussen Umweltbelastungen und Erreichbarkeit, soziale Ausgangslagen prägen Nutzungsanforderungen, und die Verfügbarkeit von Infrastruktur wirkt unmittelbar auf Teilhabe und Wohnzufriedenheit. Gleichzeitig bestehen deutliche kleinräumige Unterschiede zwischen Innenstadt, innenstadtnahen Quartieren und äußeren Stadtteilen.²¹

Im Folgenden wird die Situation auf gesamtstädtischer Ebene beschrieben. Eine detaillierte Betrachtung der 15 statistischen Stadtteile erfolgt in den Stadtteilsteckbriefen (siehe Anhang). Diese Ebene wurde zum einen wegen der Datenverfügbarkeit gewählt und zum anderen, weil der Zuschnitt kleiner ist und diese Größe sich eher für eine Betrachtung des Wohnumfeldes eignet (Wohnumfeld Radius von etwa 500 Metern um die Wohnung bzw. rund zehn Gehminuten) als der größere Zuschnitt der neun politischen Stadtteile.

Die statistischen Stadtteile unterscheiden sich von den neun politischen Stadtteilen. Der Stadtteilbeiratsbezirk Innenstadt umfasst die Bereiche Kern, Nord, Ost, Süd und West. Zum Stadtteilbeiratsbezirk Brachenfeld- Ruthenberg zählt auch der Bereich Stör. Der Stadtteilbeiratsbezirk Böcklersiedlung-Bugenhagen entspricht dem statistischen Stadtteil Böcklersiedlung.

Räumliche und bauliche Dimension

Die räumlich-bauliche Struktur in Neumünster ist deutlich differenziert: Während die äußeren Stadtteile überwiegend durch aufgelockerte Wohnformen mit Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt sind, dominiert in innenstadtnahen Quartieren eine (dichte) Mehrfamilienhausbebauung. Diese strukturellen Unterschiede beeinflussen maßgeblich die Anforderungen an das unmittelbare Wohnumfeld.

» Dicht bebaute Quartiere benötigen kompensierende öffentliche Räume

In der Stadtmitte, der Böcklersiedlung sowie in Teilen von Faldera konzentrieren sich kleinere Wohnungen und ein älterer Mehrfamilienhausbestand mit teilweise kompakten Grundrissen und eingeschränkter Barrierefreiheit. Private Freiflächen sind hier häufig begrenzt. In Kombination mit höheren Anteilen beengter Wohnverhältnisse steigt daher die Bedeutung qualitätsvoller öffentlicher Aufenthaltsbereiche, wohnungsnaher Grünräume sowie gut nutzbarer Bewegungsangebote. Wo Wohnfläche begrenzt ist, wird das Wohnumfeld stärker Teil des alltäglichen Lebensraums (vgl. Dimension 3).

Demgegenüber weisen stärker suburban geprägte Stadtteile wie Einfeld, Gadeland oder Witorf größere Wohnungsgrößen und aufgelockerte Siedlungsstrukturen auf. Hier ist der private Außenraum häufiger Bestandteil der Wohnsituation, während Fragen der Vernetzung und Erreichbarkeit stärker in den Vordergrund treten (vgl. Dimension 4).

²¹ ISEK Neumünster 2021

»» Defizite bei wohnungsnahem Grün in dicht bebauten Stadtteilen

Vor diesem Hintergrund gewinnen Grün- und Freiräume besondere Bedeutung. Defizite bei wohnungsnahem Grün zeigen sich insbesondere in den (dicht bebauten) mehrfamilienhausgeprägten Stadtteilen. Größere zusammenhängende Freiräume wie der Einfelder See, das Brachenfelder Gehölz oder der Stadtwald Neumünster liegen hingegen eher in Rand- und Außenlagen und entfalten ihre Wirkung für zentrale Stadtquartiere nur eingeschränkt.

»» Verkehrsringe und Hauptstraßen zerschneiden Stadtteile und mindern Aufenthaltsqualität

Zusätzlich prägen groß dimensionierte Verkehrsräume die bauliche Struktur der Stadt. Der Stadtring (Hansaring/Holsatenring) sowie wichtige Einfallstraßen wie Plöner Straße und Wasbeker Straße strukturieren das Stadtgebiet, wirken jedoch zugleich als Barrieren zwischen Quartieren. Die stark verkehrsorientierte Gestaltung dieser Straßenräume schränkt Querungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten ein und beeinflusst damit die Nutzbarkeit des Wohnumfeldes (vgl. Dimension 3).²²

Soziale und gemeinschaftliche Dimension

Die gemeinschaftlich-soziale Qualität des Wohnumfeldes ist eng mit der Verteilung sozialer Infrastruktur und quartiersbezogener Angebote verknüpft und folgt den in Kapitel 6.1 beschriebenen zielgruppen- und lagespezifischen Anforderungen.

»» Stadtmitte als Versorgungszentrum mit erhöhtem Nutzungsdruck

Die Stadtmitte übernimmt dabei eine zentrale Versorgungs- und Begegnungsfunktion. Hier bündeln sich Schulen, kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Gleichzeitig treten hier Nutzungsdruck und soziale Problemlagen stärker hervor. Bereiche wie Klosterinsel, Rencks Park oder das Bahnhofsumfeld werden teilweise als Angsträume wahrgenommen²³ und beeinflussen die Wohnzufriedenheit (vgl. Dimension 3).

»» Quartiersbezogene Einrichtungen und Initiativen als Ankerpunkte im Stadtgefüge

Quartiersbezogene Einrichtungen und Initiativen prägen das soziale Gefüge. Beispiele sind Familienzentren, die Begegnungs- und Beratungsort für (werdende) Familien sind. In der Stadt gibt es insgesamt acht Familienzentren (z. B. in Faldera, Einfeld, Ruthenberg, Kern). Aber auch die Stadtbücherei als niedrigschwelliger Begegnungs- und Lernort in der Innenstadt sowie kulturelle Ankerpunkte wie Stadttheater, Stadttöpferei und das Museum Tuch + Technik sind wichtige Anlaufpunkte. Jugend- und kulturbezogene Angebote werden zudem u. a. über die Einrichtung der Aktion Jugendzentrum Neumünster e.V. (AJZ) sowie Veranstaltungen wie den „Kunstflecken“ sichtbar.

Weitere Träger*innen sozialer, quartiersnaher Angebote sind Vereine, Kirchengemeinden, Mehrgenerationen-/Stadtteilangebote (z. B. Volkshaus Tungendorf, Jugendinitiative Garten-

²² Masterplan Mobilität Neumünster

²³ Ideenbörse; Stadt Neumünster: <https://www.neumuenster.de/verwaltung-politik/verwaltung/videoeueberwachung> (Zugriff 02.03.2026); NDR: [Neumünster: Das sagt der Polizeichef zu Sicherheit und Kriminalität](#), 18.12.2025 (Zugriff: 02.03.2026)

stadt), die Freiwillige Feuerwehren sowie Wohlfahrtsverbände wie AWO (z. B. Repair-Café Einfeld, Seniorenclubs Gartenstadt) und Diakonie (Café Anziehungspunkt), die mit vielfältigen Beratungs-, Begegnungs- und Unterstützungsangeboten in den Stadtteilen präsent sind. Auch die Stadtteilbeiräte tragen zur lokalen Interessenvertretung und zur Bearbeitung sozialer, wirtschaftlicher und verkehrlicher Themen auf Stadtteilebene bei.

»» Quartiersmanagement stabilisiert Netzwerke

Programme der Städtebauförderung unterstützen das nachbarschaftliche Zusammenleben durch eine koordinierende Quartiersarbeit. Das Auslaufen der Städtebauförderung und dem damit einhergehendem Quartiersmanagement im Vicelinviertel verdeutlicht zugleich die Fragilität solcher Strukturen: Mit dem Wegfall zentraler Ansprechstellen können Netzwerke an Stabilität verlieren und sozial benachteiligte Gruppen schwerer erreicht werden.²⁴

»» Sozialräumliche Unterschiede prägen Anforderungen an Angebote, Teilhabe und Unterstützung

Die unterschiedlichen Anforderungen an das Wohnumfeld lassen sich in Neumünster besonders gut über Haushalts- und Siedlungsstrukturen nachvollziehen (vgl. Kap. 7.1.3). Hier wird die unterschiedliche Haushaltsstruktur im Alltag besonders dort sichtbar, wo der öffentliche Raum die Funktion privater Freiflächen mit übernehmen muss. In den dicht bebauten, innenstadtnahen Stadtteilen (Kern, Nord, Ost, Süd, West, Böcklersiedlung und Teilen von Faldera) wird das Wohnumfeld stärker durch kleinere Haushalte (z. B. Einpersonenhaushalte) und Alltagsnutzungen außerhalb der Wohnung geprägt. Entsprechend werden hier wohnungsnahe Aufenthaltsorte, niedrighschwellige Begegnungsmöglichkeiten und gut nutzbare öffentliche Räume besonders relevant. In stärker ein- und zweifamilienhausgeprägten Stadtteilen (z. B. Wittorf, Ruthenberg) rücken dagegen Anforderungen wie sichere Spiel- und Bewegungsräume, verkehrssichere Wege sowie gut erreichbare Betreuungs- und Freizeitangebote in den Vordergrund. Für ältere Haushalte und in Stadtteilen mit einem Anstieg an Senior*innen (z. B. in Gadeland) gewinnen zudem barrierearme Wege, Sitzgelegenheiten und wohnungsnahe Treffpunkte an Bedeutung (vgl. Kap. 7.1.3).

Umwelt und Lebensqualität (inkl. Sicherheit)

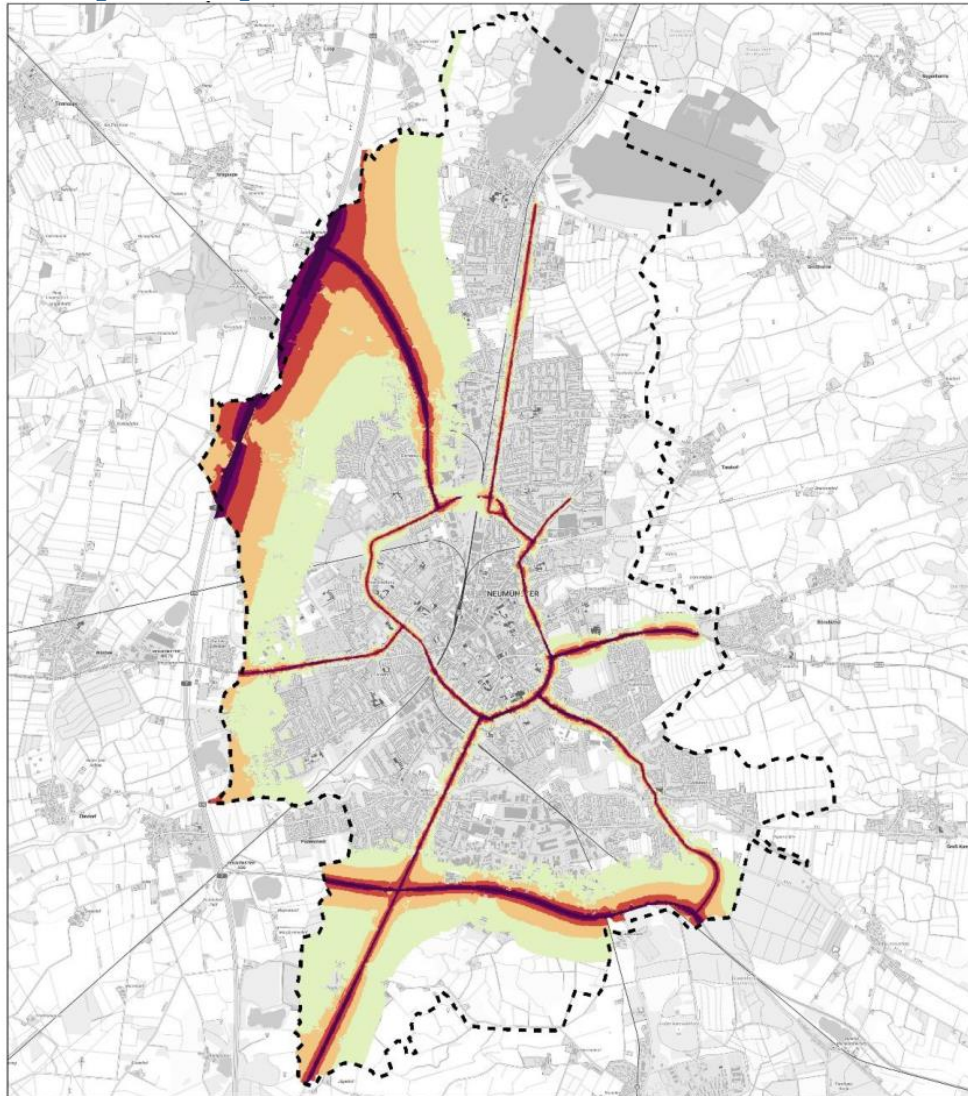
»» Verkehrsbedingte Lärm- und Emissionsbelastungen prägen innenstadtnahe Wohnlagen

Entlang des Stadtrings – insbesondere Hansaring und Holsatenring – sowie zentraler Einfallstraßen wie der Plöner Straße und der Wasbeker Straße bestehen in Neumünster erhöhte Lärm- und Emissionsbelastungen (vgl. Abbildung 52). Diese mindern die Aufenthaltsqualität im Straßenraum und beeinträchtigen angrenzende Wohnlagen, vor allem in den innenstadtnahen Stadtteilen (vgl. Dimension 1).²⁵

²⁴ ISEK Neumünster 2021

²⁵ Lärmaktionsplan Neumünster

Abbildung 52: Strategische Lärmkarte Straßenverkehr



Strategische Lärmkarte (L_{DEN}) Straße

Isophonenbänder

	≥ 55 < 60 dB(A)
	≥ 60 < 65 dB(A)
	≥ 65 < 70 dB(A)
	≥ 70 < 75 dB(A)
	≥ 75 dB(A)

Quelle: Landesbetrieb Straßenbau
und Verkehr Schleswig-Holstein
Geobasisdaten © 2023 basemap.de

Letzte Änderung : 2024-05-22
Plan erstellt von : M. Brusser

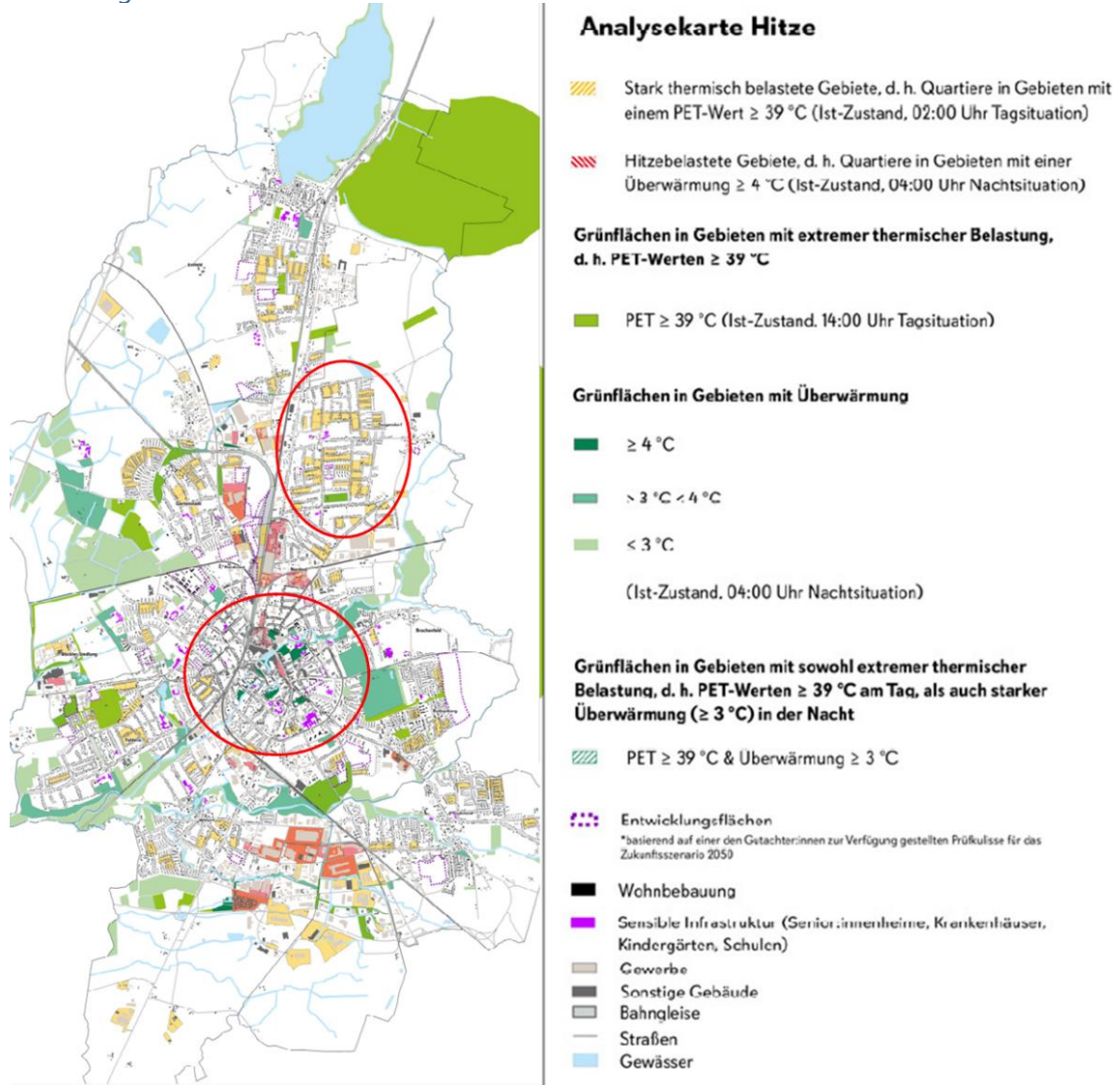


Quelle: Lärmaktionsplan Neumünster, 4. Runde

»» Hitzebelastung konzentriert sich in der Stadtmitte und verdichteten Quartieren

Auch die klimatische Belastung ist räumlich differenziert: Dicht bebaute und stark versiegelte Bereiche – insbesondere die Stadtmitte – sind stärker von sommerlicher Hitzebelastung betroffen (vgl. Abbildung 53). Gleichzeitig sind kühlende Grünflächen und klimatisch wirksame Freiräume ungleich verteilt; in den verdichteten Stadtteilen stehen wohnungsnahe, verschattete Aufenthaltsorte nur begrenzt zur Verfügung. Innerstädtische Grünflächen können zeitweise von Überwärmung betroffen sein (vgl. Abbildung 53).

Abbildung 53: Hitzekarte Neumünster



Quelle: Klimaanpassungsstrategie Neumünster; ALP

» Freiräume als Ausgleichsräume: Innenstadtfächen stehen unter Druck

Größere zusammenhängende Freiräume wie der Einfelder See, das Brachenfelder Gehölz und der Stadtwald Neumünster übernehmen wichtige Funktionen als Erholungs-, Bewegungs- und klimatische Ausgleichsräume. Ihre Wirkung für den Alltag der Bewohner*innen hängt jedoch stark von der Erreichbarkeit ab (vgl. Dimension 4).²⁶ In der Stadtmitte erfüllen der Rencks Park mit der Klosterinsel sowie die Parkanlage am Teich zentrale Funktionen als wohnungsnahe Freiräume, stehen jedoch unter hohem Nutzungsdruck.²⁷

» Subjektives Sicherheitsempfinden beeinflusst Nutzung öffentlicher Räume trotz objektiver Verbesserungen

²⁶ Ebd.

²⁷ Grünflächenentwicklungskonzept

Neben objektiven Umweltfaktoren beeinflusst das subjektive Sicherheitsempfinden maßgeblich, wie öffentliche Räume genutzt werden. In der öffentlichen Wahrnehmung wird für Neumünster teilweise ein geringes Sicherheitsgefühl beschrieben, insbesondere im Bahnhofsumfeld sowie im Bereich Rencks Park/Klosterinsel²⁸. Dem steht gegenüber, dass sich die objektive Sicherheitslage statistisch verbessert hat²⁹ und Maßnahmen zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens umgesetzt wurden (u. a. intensivierte polizeiliche Präsenz- und Ermittlungsmaßnahmen³⁰, Waffenverbotszonen in der Innenstadt³¹ sowie Videoüberwachung im Bereich der Klosterinsel³²). Gleichwohl können negative Erfahrungen und mediale Berichterstattung längerfristig nachwirken. Beleuchtung, Pflegezustand und soziale Präsenz tragen wesentlich dazu bei, ob Orte als einladend oder zu meiden wahrgenommen werden (vgl. Dimension 1 und 2).

»» Verkehrssicherheit: Barrieren an Hauptachsen und sensible Bereiche wie Schulumfelder

Auch die Verkehrssicherheit beeinflusst Lebensqualität und Nutzbarkeit des Wohnumfeldes. In Neumünster wirken insbesondere großmaßstäbliche Knotenpunkte am Stadtring (Hansaring/Holsatenring) und an den Einfallstraßen als Barrieren für sichere Wegebeziehungen – vor allem an den Übergängen zur Innenstadt. Beispielhaft wird dies an der Plöner Straße deutlich, wo der stark belastete Straßenraum und die Querungssituation den Fuß- und Radverkehr in Richtung Stadtmitte erschweren. Dies betrifft insbesondere Kinder und mobilitätseingeschränkte Gruppen (vgl. Dimension 1).³³ So sollten Verkehrsbereiche um Schulen herum sicher gestaltet werden. So wird beispielsweise die Verkehrssituation um die Grundschule Wittorf als unsicher für die Schüler*innen wahrgenommen.³⁴

Infrastrukturelle Rahmenbedingungen

»» Zentrumsorientierte Infrastruktur mit abnehmender Angebotsdichte zum Stadtrand

Neumünster übernimmt als Oberzentrum eine wichtige regionale Versorgungsfunktion. Innerhalb des Stadtgebiets zeigt sich eine ausgeprägte zentrumsorientierte Infrastruktur: In Kern sowie in Ost, West und Nord bündeln sich Nahversorgung, Schulen, Kitas, kulturelle Einrichtungen und insbesondere die hausärztliche Versorgung. In äußeren Stadtteilen wie Wittorf, Gadeland, Teilen von Tungendorf sind Einrichtungen deutlich verstreuter und häufig auf einzelne Standorte konzentriert (z. B. Volkshaus Tungendorf). Auch die hausärztliche Versorgung ist hier weniger stark ausgeprägt.

»» Nahversorgungszentren sichern Grundversorgung punktuell

²⁸ Ideenbörse; Stadt Neumünster; NDR: [Neumünster. Das sagt der Polizeichef zu Sicherheit und Kriminalität](#), 18.12.2025 (Zugriff: 02.03.2026)

²⁹ Polizeiliche Kriminalstatistik Polizeidirektion Neumünster 2024

³⁰ Ebd.

³¹ Stadt Neumünster: Waffenverbotszone (Zugriff 02.03.2026)

³² <https://www.neumuenster.de/verwaltung-politik/verwaltung/videoeuberwachung> (Zugriff 02.03.2026)

³³ Masterplan Mobilität Neumünster

³⁴ Ideenbörse

Das Einzelhandelskonzept bestätigt diese Struktur: Während der Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt (Stadtteil Kern) die zentrale Versorgungsfunktion übernimmt, sichern mehrere Nahversorgungszentren (u. a. Rendsburger Straße, Grüner Weg, Wittorf, Störpark) die Grundversorgung in einzelnen Stadtteilen. Ihre Leistungsfähigkeit variiert jedoch, sodass nicht alle Quartiere gleichermaßen von wohnungsnaher Versorgung profitieren. Sonderstandorte wie der Störpark oder das A&B-Center ergänzen das Angebot.³⁵

»» Schulen und Kitas flächig vorhanden, aber nicht überall wohnumfeldnah

Kitas sind flächig vorhanden, weisen jedoch unterschiedliche Dichten zwischen den Stadtteilen auf. Beispiel: Im Stadtteil Gadeland befindet sich lediglich eine Kita – trotz etwa 310 Kindern im Kitaalter. Der Stadtteil Ost hingegen verfügt über drei Kitas – bei einer ähnlich hohen Zahl an unter 6,5-Jährigen. Laut Aussagen der Kitabedarfsplanung sind Kitas mind. bis 2026/2027 bedarfsdeckend ausgebaut.

Ost ist zugleich ein Bildungsstandort, in dem sich neben den Kindertagesstätten mehrere weiterführende Schulen und Berufsschulen befinden. Schulen sind grundsätzlich in nahezu allen Stadtteilen vorhanden; eine Ausnahme bildet der Stadtteil Kern. Für die Wohnumfeldqualität sind jedoch insbesondere die wohnortnahen Grundschulen relevant. Hier zeigen sich räumliche Lücken: In Ruthenberg, Ost und Stör befinden sich jeweils keine Grundschule, so dass Grundschulstandorte in benachbarten Stadtteilen stärker in Anspruch genommen werden.

»» Kulturangebote konzentrieren sich auf die Stadtmitte

Kulturelle Angebote und Einrichtungen befinden sich hauptsächlich in der Stadtmitte, beispielsweise die Musikschule im Casper-von-Saldern-Haus, in der auch regelmäßige Musikveranstaltungen stattfinden, das Museum Tuch + Technik und die Stadthalle mit Theater. Darüber hinaus finden jährlich verschiedene Veranstaltungen in der Stadtmitte statt, z. B. das Stadtfest „Holstenköste“. In den Stadtteilen ist das kulturelle Angebot naturgemäß weniger ausgeprägt. Wichtige Anlaufpunkte sind u. a. die Stadtteilbüchereien in Einfeld und Tungen-dorf.

»» Grunderschließung durch ÖPNV, Ergänzung durch „Hin&Wech“

Der ÖPNV stellt die Grunderschließung sicher, weist jedoch Defizite bei Tangentialverbindungen auf. Ergänzend trägt das On-Demand-Angebot Hin&Wech zur Überbrückung von Erreichbarkeitslücken bei. Gleichwohl hängt die tatsächliche Nutzbarkeit vieler Angebote weiterhin eng mit Wegequalität, Haltestellenlage und Umsteigemöglichkeiten zusammen – insbesondere für ältere Menschen, Familien und mobilitätseingeschränkte Gruppen (vgl. Dimension 1 und 2).³⁶

»» Erreichbarkeit verbindet Infrastruktur, Teilhabe und Wohnumfeldqualität

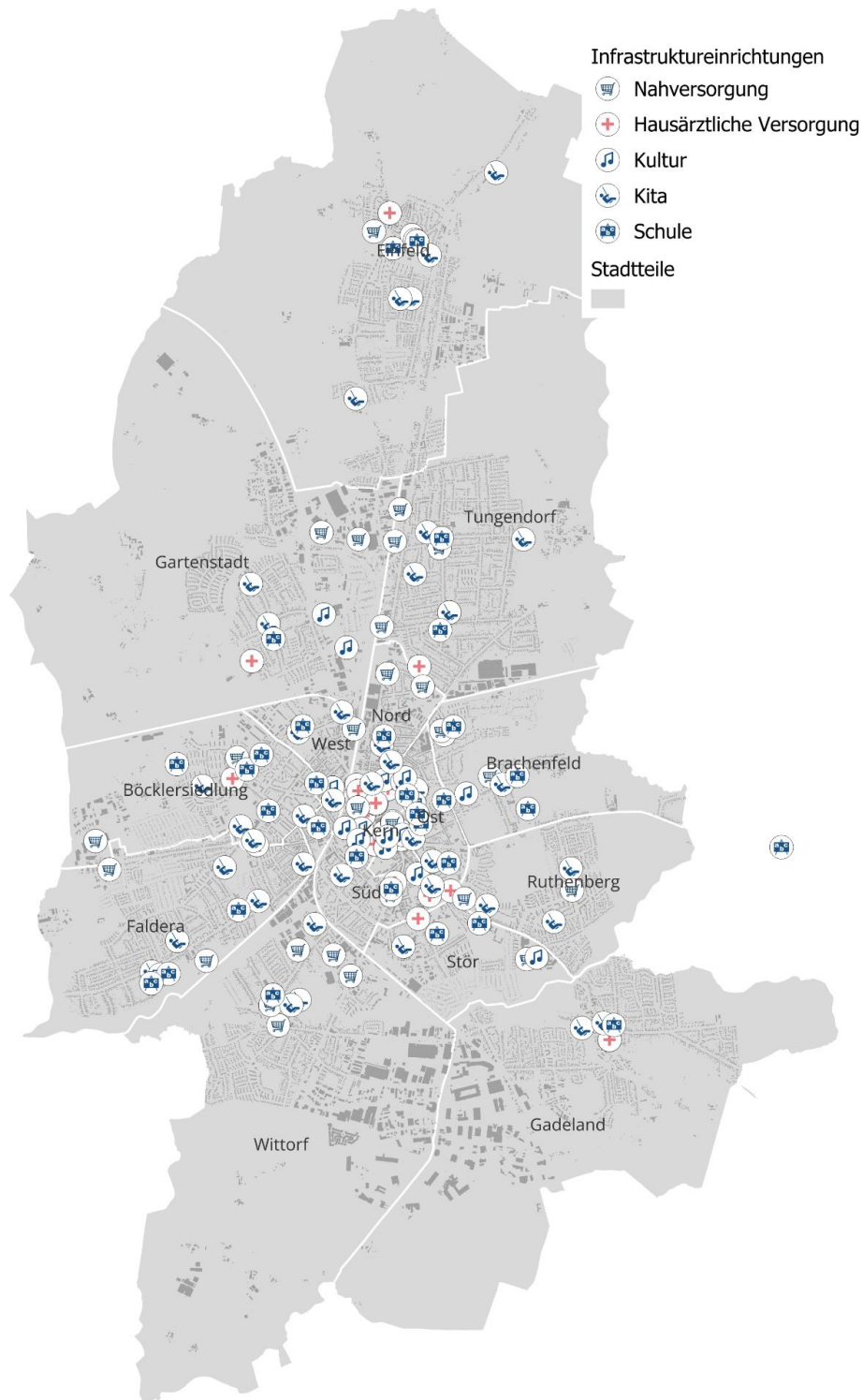
Insgesamt zeigt sich eine abnehmende Angebotsdichte zum Stadtrand hin. Während zentrale Quartiere von Angebotsvielfalt profitieren, sind periphere Wohnlagen stärker auf funktionie-

³⁵ Einzelhandelskonzept Neumünster

³⁶ Masterplan Mobilität Neumünster

rende Verkehrs- und Wegeverbindungen angewiesen. Die Qualität und Erreichbarkeit infrastruktureller Angebote wirken damit als verbindendes Element zwischen baulicher Struktur, sozialer Teilhabe und Umweltqualität.

Abbildung 54: Infrastrukturausstattung



Quelle: Stadt Neumünster | Darstellung ALP

7.2.2 Wohnzufriedenheit und Wohnumfeldbewertung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde abgefragt, wie zufrieden die Haushalte mit dem Wohnumfeld sind, welche Merkmale ihnen für ein gutes Wohnumfeld wichtig sind und ob diese Merkmale auf ihre jetzige Wohnsituation zutrifft.

»» Hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

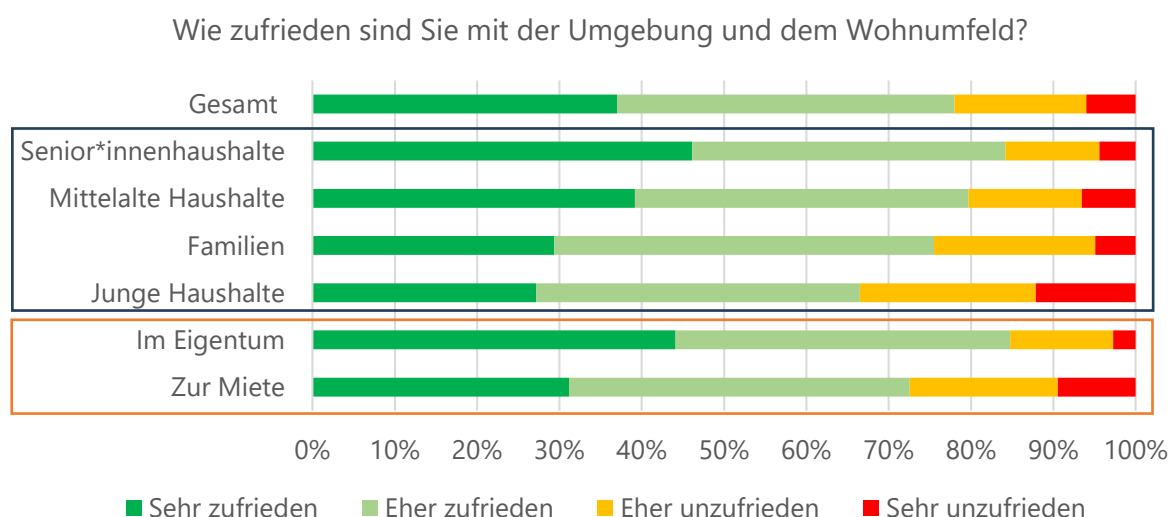
78 % der befragten Haushalte sind zufrieden mit ihrem Wohnumfeld. Dabei ist die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld in den Stadtteilen der Stadtmitte niedriger als in den eher suburban geprägten Stadtteilen: In Kern, Nord, Ost, Süd und West sind lediglich etwa 62 % der Haushalte zufrieden mit dem Wohnumfeld. Die höchste Zufriedenheit ist in Gadeland (92 %), gefolgt von Einfeld (89 %).

»» Unterschiede zwischen Haushaltstypen

Am zufriedensten mit dem Wohnumfeld sind Senior*innen (84 %). Junge Haushalte weisen hingegen eine höhere Unzufriedenheit auf: Nur 67 % sind zufrieden mit ihrem Wohnumfeld.

Es lassen sich auch Unterschiede zwischen Haushalten, die im Eigentum leben, und Mieter*innenhaushalten erkennen: Die Zufriedenheit bei Mieter*innenhaushalten ist etwas weniger stark ausgeprägt (73 %) als bei Eigentümer*innen (85 %).

Abbildung 55: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld



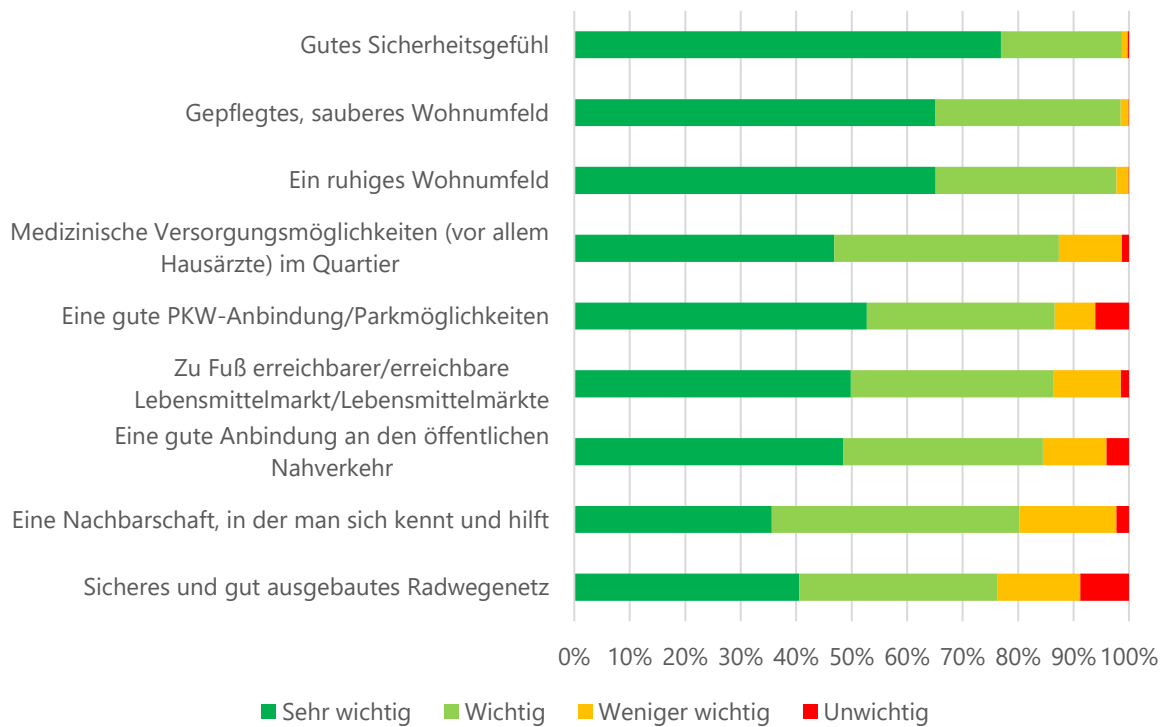
Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

»» Sicherheitsempfinden, Sauberkeit und Ruhe definieren ein gutes Wohnumfeld

Stadtweit werden ein gutes Sicherheitsgefühl, ein gepflegtes und sauberes Wohnumfeld sowie eine ruhige Wohnumgebung von einem sehr hohen Anteil der Befragten als wichtig eingestuft. Diese drei Merkmale sind unabhängig vom Haushaltstypen und vom Stadtteil. Auch die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelläden und medizinischen Angeboten sowie ein gut ausgebautes Radwegenetz zählen zu wichtigen Wohnumfeldmerkmalen (vgl. Abbildung 56).

Zwischen den Stadtteilen lassen sich kaum Unterschiede bei der Bewertung feststellen. Leichte Unterschiede bestehen in der Bewertung der Mobilität: In innerstädtischen Stadtteilen nimmt eine gute Anbindung an den ÖPNV einen hohen Stellenwert ein, in den eher einfamilienhausgeprägten Stadtteilen werden eine gute PKW-Anbindung/Parkplätze als wichtiger bewertet.

Abbildung 56: Bewertung der wichtigsten Wohnumfeldmerkmale



Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

» Mit zunehmendem Alter steigt der Anspruch an fußläufiger Erreichbarkeit

Zwischen den einzelnen Haushaltstypen sind Unterschiede in der Bewertung der Wohnmerkmale zu erkennen (vgl. Kapitel 7.1.3).

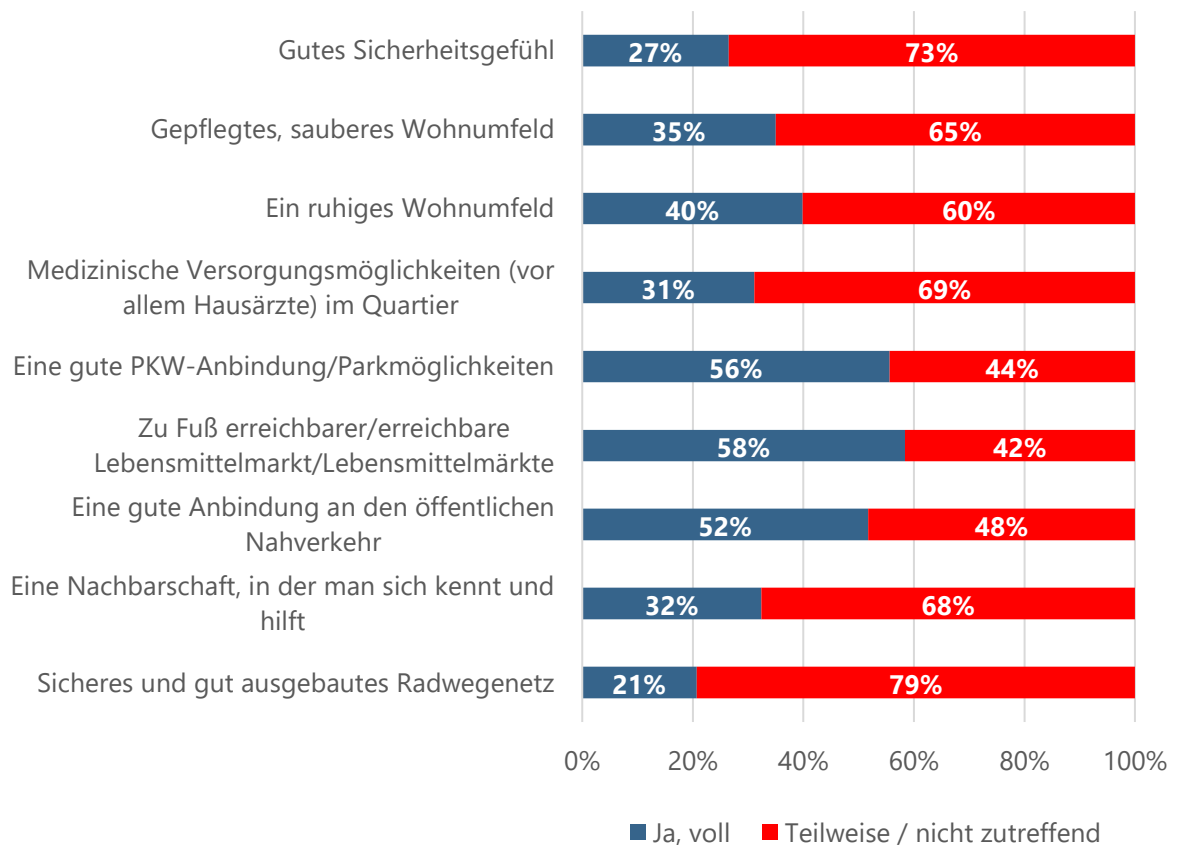
Junge Haushalte legen zusätzlich Wert auf ein eher ländliches Umfeld bzw. Nähe zu Natur und Freiräumen, während für Familien ein gutes Schul- und Betreuungsangebot in den Vordergrund rücken. Mittelalte Haushalte schätzen die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten und eine medizinische Versorgung im Quartier als wichtig ein. Das gleiche gilt auch für Senior*innen. Hier nimmt auch die nachbarschaftliche Hilfe einen wichtigen Stellenwert ein.

» Zufriedenheit zu Merkmalen der Wohnumfeldqualität besteht nicht überall

Gleichzeitig zeigen sich deutliche Diskrepanzen zwischen Anspruch und der Ist-Situation. Besonders ausgeprägt sind diese bei Ruhe, Sicherheit, Sauberkeit, Aufenthaltsqualität sowie beim Radwegenetz. Hohe Wichtigkeitswerte stehen hier hohen Anteilen an „trifft nicht zu“-Bewertungen gegenüber (vgl. Abbildung 57). Auch soziale Aspekte wie nachbarschaftliche Unterstützung oder die Nähe zu Freund*innen werden vielfach als wichtig benannt, jedoch nicht überall als gegeben erlebt.

Im Bereich der infrastrukturellen Erreichbarkeit fallen die Diskrepanzen insgesamt geringer aus. Die fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln, die PKW-Erreichbarkeit sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr werden vergleichsweise häufiger als gegeben wahrgenommen, wenngleich sich zwischen zentralen und peripheren Stadtlagen Unterschiede zeigen (vgl. Kapitel 6.1.4). Eine Ausnahme bildet die Barrierefreiheit: Trotz hoher Relevanz wird sie stadtweit besonders häufig als nicht erfüllt bewertet, was auf wachsende Anforderungen älterer Haushalte und mobilitätseingeschränkter Personen hinweist (vgl. Kapitel 7.1.3).

Abbildung 57: Trifft das Wohnmerkmal auf Ihre Wohnsituation zu?



Quelle: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

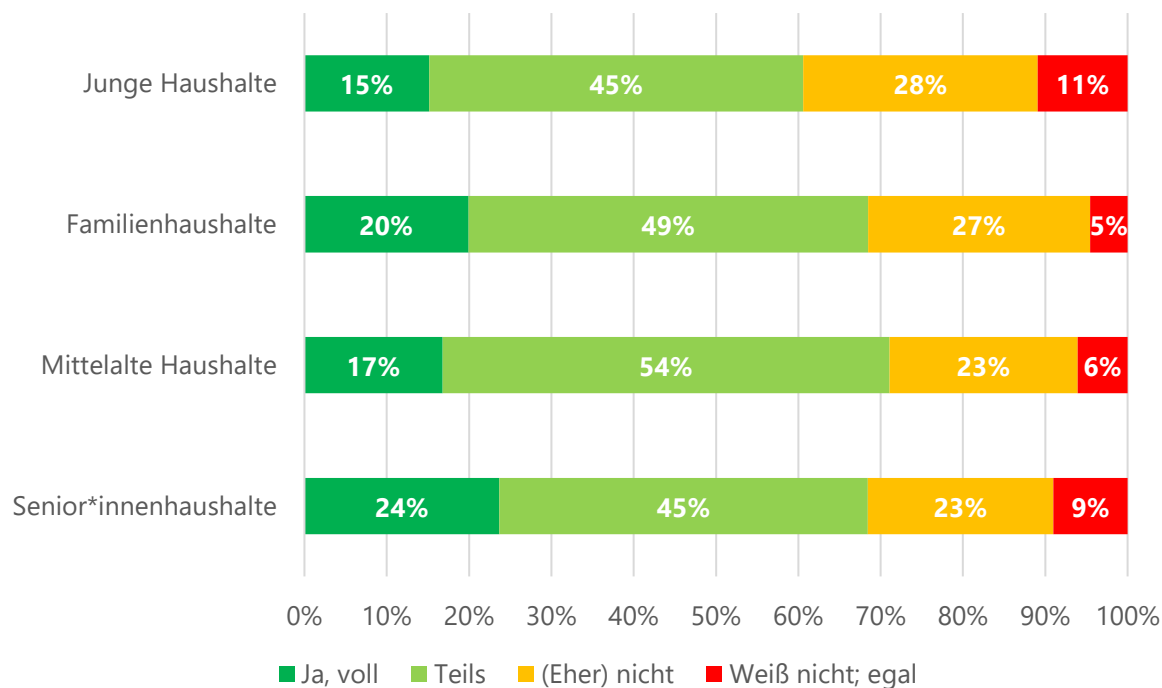
» Familien und junge Haushalte sehen häufiger Defizite bei Aufenthaltsqualität

Über alle Haushaltstypen hinweg werden mehrere Merkmale des Wohnumfeldes als erfüllt wahrgenommen, insbesondere Aspekte der Mobilität und infrastrukturellen Erreichbarkeit. Die PKW-Anbindung und Parkmöglichkeiten werden in allen Gruppen vergleichsweise häufig als voll erfüllt bewertet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird von jungen Haushalten, Familien und mittelalten Haushalten überwiegend als erfüllt eingeschätzt, während Senior*innenhaushalte dieses Merkmal deutlich zurückhaltender bewerten und es eher im Mittelfeld der Bewertungen liegt.

Ein gepflegtes und sauberes Wohnumfeld wird insbesondere von jungen Haushalten und Senior*innenhaushalten häufig als erfüllt wahrgenommen, während dieser Aspekt bei Familien und mittelalten Haushalten eher im Mittelfeld der Bewertungen liegt. Auch die medizinische Versorgung im Quartier, insbesondere die hausärztliche Versorgung, wird insgesamt relativ häufig als erfüllt eingeschätzt. Das Merkmal eines ruhigen Wohnumfeldes wird von Senior*innenhaushalten ebenfalls zurückhaltender bewertet als von den übrigen Gruppen.

Ein weiteres auffälliges Ergebnis betrifft das sichere und gut ausgebaute Radwegenetz. Ein sicheres und gut ausgebautes Radwegenetz wird von allen Haushaltstypen überwiegend als (eher) nicht erfüllt bewertet (vgl. Abbildung 58). Gleichzeitig gehört das Merkmal zu den wichtigen Anforderungen an ein gutes Wohnumfeld. Dies deutet darauf hin, dass sowohl die Qualität als auch Sicherheit der Radverkehrsinfrastruktur von vielen Haushalten als unzureichend wahrgenommen werden.

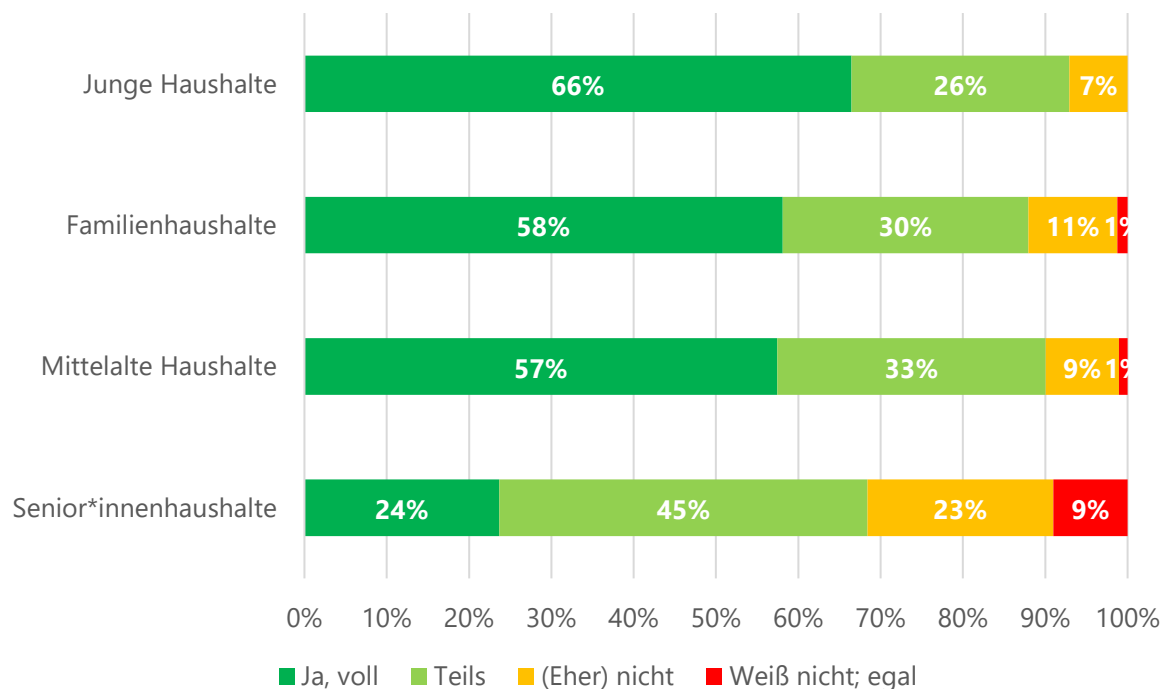
Abbildung 58: Ist-Einschätzung eines sicheren und gut ausgebauten Radwegenetzes



Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

Deutliche Unterschiede zeigen sich zudem bei der Bewertung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung. Während dieses Merkmal von jungen Haushalten (66 %), Familien (58 %) und mittelalten Haushalten (57 %) mehrheitlich als voll erfüllt bewertet wird, liegt der Anteil bei Senior*innenhaushalten mit 24 % deutlich niedriger.

Abbildung 59: Ist-Einschätzung der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgung



Daten: ALP Haushaltsbefragung 2025 | Darstellung: ALP

»» Unterschiede auf kleinräumiger Ebene

Auch auf kleinräumiger Ebene treten Diskrepanzen zwischen Wohnwunsch und Ist-Situation auf. In den Stadtteilen der Stadtmitte und in Gadeland gibt es überdurchschnittliche Lücken bei den wohnlichen Grundqualitäten wie Ruhe, gepflegtem Wohnumfeld, Sicherheitsgefühl und nachbarschaftlicher Unterstützung. In eher familiengeprägten Stadtteilen (z. B. Tungen-
dorf) zeigen sich erhöhte Abweichungen bei kinderbezogenen Merkmalen wie Spiel- und Freiräumen oder Betreuungsangeboten.

In äußeren Stadtteilen werden vor allem die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen sowie medizinische Angebote kritisch bewertet. Gleichzeitig schneiden einzelne periphere Wohnlagen bei klassischen Wohnqualitäten wie Sauberkeit oder Ruhe vergleichsweise besser ab, weisen jedoch Defizite bei kulturellen Angeboten, Barrierefreiheit oder wohnungsnaher Versorgung auf.

7.2.3 Handlungsbedarfe

Die Ableitung der Handlungsbedarfe basiert auf drei Beteiligungsformate: der Haushaltsbefragung, der Beteiligung der Beiräte sowie der offenen Online-Ideenbörse. Während die Haushaltsbefragung die Identifizierung von Handlungsbedarfen auf Basis eines Abgleichs von Wohnwünschen und der Ist-Situation ermöglicht (vgl. Kap. 7.2.2), bildet die Ideenbörse ein qualitatives, nicht repräsentatives Stimmungsbild der Bürger*innen ab. Die Rückmeldungen der Beiräte ergänzen diese Perspektiven um stadtteilbezogene und zielgruppenspezifische Einschätzungen.

In der Zusammenschau lassen sich klare Bedarfslagen identifizieren, die im Folgenden entlang der vier Dimensionen des Wohnumfeldes zusammengeführt werden.

»» Räumliche und bauliche Komponenten

Die Haushaltsbefragung zeigt deutliche Diskrepanzen bei Aufenthaltsqualität, Sauberkeit und Gestaltung öffentlicher Räume (vgl. Kap. 7.2.2). Ideenbörse und Beiräte konkretisieren diese Befunde durch Hinweise auf sanierungsbedürftige Spielplätze (insb. in Faldera), beschädigte Wegeflächen (z. B. im Stadtteil Stör), fehlende Sitzgelegenheiten (u. a. entlang der Stör) sowie wenig gestaltete Aufenthaltsorte – insbesondere in Teilen der Stadtmitte.

Lagespezifisch treten unterschiedliche Anforderungen hervor: In dichter bebauten, innenstadtnahen Quartieren übernehmen öffentliche Räume eine wichtige Ausgleichsfunktion für begrenzte private Freiflächen. Entsprechend wird hier ein besonderer Bedarf an der qualitativen Aufwertung von Plätzen, wohnungsnahen Grünflächen und Spielbereichen gesehen. Zwar verfügt die Stadtmitte mit Rencks Park und Klosterinsel oder der Parkanlage am Teich über zentrale Grünräume, deren Aufenthaltsqualität jedoch teilweise kritisch bewertet wird. Neben gestalterischen Defiziten werden vor allem ein geringes Sicherheitsempfinden (vgl. Kap. 7.2.1) sowie fehlende attraktive Treffpunkte als Gründe genannt.

In äußeren, stärker durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteilen wie Faldera, Tungen-
dorf oder Brachenfeld rücken dagegen andere Themen in den Vordergrund. Hier werden insbesondere die energetische Sanierung des Wohnungsbestands, der altersgerechte Umbau von

Wohngebäuden sowie die Weiterentwicklung bestehender Wohnstrukturen als wichtige Aufgaben benannt. Gleichzeitig wird in diesen Stadtteilen der anstehende Generationenwechsel in vielen Einfamilienhausgebieten als strukturelle Herausforderung beschrieben.³⁷

Der Seniorenbeirat und der Beirat für Menschen mit Behinderungen verweisen zudem auf stadtweite Defizite bei Bordsteinabsenkungen, Leitsystemen, der Barrierefreiheit von Grünanlagen sowie beim Angebot barrierefreier Wohnungen. Daraus ergibt sich ein klarer Handlungsbedarf, Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit sowohl im öffentlichen Raum als auch im Wohnungsbestand systematisch mitzudenken.

» Soziale und gemeinschaftliche Aspekte

Eng mit der baulichen Qualität des Wohnumfeldes verknüpft sind soziale Austauschmöglichkeiten und nachbarschaftliche Beziehungen. Fehlende oder wenig attraktive Aufenthaltsorte erschweren soziale Begegnung.

Die Haushaltsbefragung weist darauf hin, dass soziale Einbindung und nachbarschaftliche Unterstützung als wichtig erachtet werden, jedoch in den meisten Stadtteilen nicht als gegeben erlebt werden (vgl. Abbildung 60).

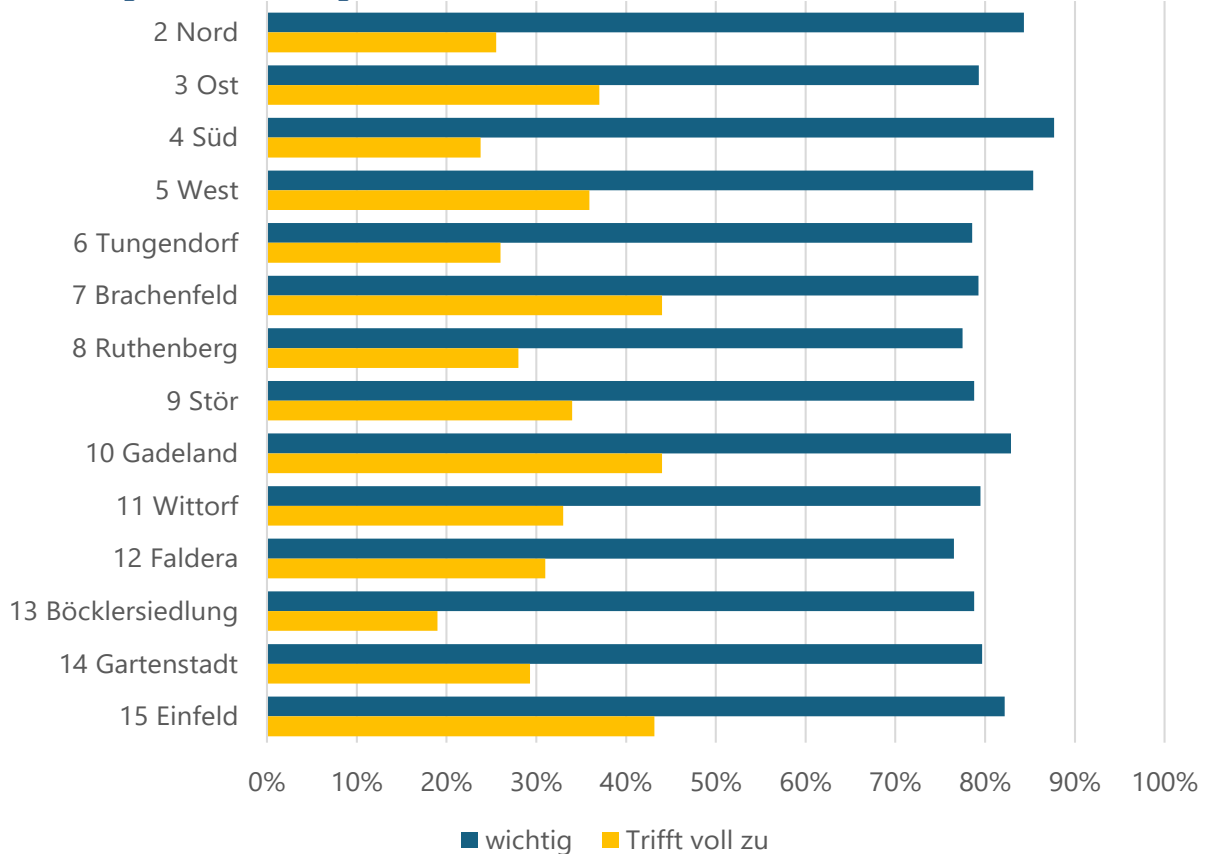
Auf kleinräumiger Ebene ergibt sich ein heterogenes Bild, das nicht eindeutig mit dem Stadtteiltyp korreliert. In eher einfamilienhausgeprägten Stadtteilen wie Einfeld, Gadeland und Brachenfeld fällt die Diskrepanz zwischen Anspruch und wahrgenommener Realität vergleichsweise gering aus. In den Stadtteilen Faldera, Stör und Wittorf wird die Lage als durchschnittlich bewertet. Demgegenüber wird die Situation in Tungendorf, Ruthenberg und der Gartenstadt unterdurchschnittlich bewertet. Auch in den innerstädtischen Quartieren Nord und Süd zeigen sich geringere Zufriedenheitswerte, während die ebenfalls innenstadtnahen Stadtteile West und Ost im Durchschnitt liegen.³⁸

Die größte Diskrepanz wird in der Böcklersiedlung deutlich: Lediglich 19 % der Haushalte bewerten die soziale Einbindung und nachbarschaftliche Unterstützung als voll erfüllt.

³⁷ Stadtteilbeiräte

³⁸ Eine Darstellung des statistischen Stadtteils Kern erfolgt nicht. Grund hierfür ist eine sehr geringe Fallzahl, sodass keine Repräsentativität gegeben ist.

Abbildung 60: Einschätzung Merkmal "Eine Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft"³⁹



Quelle: ALP Haushaltsbefragung 2025

Die Online-Ideenbörse, die Stadtteilbeiräte und der Kinder- und Jugendbeirat benennen ergänzend fast flächendeckend fehlende Treffpunkte – insbesondere für Jugendliche (u. a. in Tungendorf, Brachenfeld, Faldera). Der Kinder- und Jugendbeirat benennt fehlende konsumfreie, sichere Aufenthaltsorte und Bewegungsangebote in der Stadtmitte. Der Seniorenbeirat betont, dass in der Stadtmitte Sitzgelegenheiten, Schattenplätze und Trinkoasen fehlen.

Auch ehrenamtliche Strukturen sind zunehmend fragil. Die Stadtteilbeiräte in Gadeland und Tungendorf geben an, dass Angebote, die auf ehrenamtliches Engagement beruhen, gefährdet sind bzw. das Angebot nicht mehr so ausgeprägt ist wie vor 30 Jahren.

Lagespezifisch zeigen sich Unterschiede zwischen Stadtteilen mit vergleichsweise stabilen Vereins- und Gemeindestrukturen und Quartieren mit wenigen niedrigschwelligen Begegnungsräumen. Zielgruppenspezifisch betreffen die Bedarfe vor allem Jugendliche (Aufenthaltsorte, Freizeitangebote) sowie ältere Menschen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, für die soziale Teilhabe eng an barrierefrei erreichbare Treffpunkte gekoppelt ist. Auch Einsamkeit wird insbesondere aus Sicht älterer Menschen als zunehmendes Thema benannt.⁴⁰ Um Einsamkeit vorzubeugen bzw. zu begegnen sind mehr Begegnungszentren und -angebote in den Quartieren notwendig. Für einzelne Stadtteile – u. a. Gadeland – werden solche quartiersbezogene Begegnungsangebote für ältere Menschen als Bedarf formuliert.⁴¹

³⁹ Eine Darstellung des statistischen Stadtteils Kern erfolgt nicht. Grund hierfür ist eine sehr geringe Fallzahl, sodass keine Repräsentativität gegeben ist.

⁴⁰ Seniorenbeirat

⁴¹ ISEK Neumünster 2021, quartiersbezogene Projektansätze

Daraus ergibt sich der Handlungsbedarf, soziale Infrastruktur stärker über niedrigschwellige, gut erreichbare und inklusiv gestaltete Begegnungsorte sowie über die Förderung aktiver Nachbarschaften zu stärken.

»» Umwelt und Lebensqualität

Ruhe, Sicherheit und ein gepflegtes Wohnumfeld zählen laut Haushaltsbefragung zu den wichtigsten Merkmalen, weisen jedoch gleichzeitig hohe Diskrepanzen zwischen Anspruch und Realität auf (vgl. Kap. 7.2.2). Die Ideenbörse spiegelt diese Wahrnehmung durch Hinweise auf Pflegezustand, Vermüllung, unzureichende Beleuchtung und Verkehrssicherheit wider. Auch die Beiräte thematisieren wiederholt Defizite bei Grünflächenpflege und Aufenthaltsqualität (z. B. in der Gartenstadt).

Lagespezifisch treten unterschiedliche Belastungsschwerpunkte hervor: In innenstadtnahen Quartieren werden häufiger Lärm, Nutzungskonflikte und subjektive Unsicherheiten benannt, während in äußeren Stadtteilen sichere Schulwege, Querungshilfen und verkehrliche Barrieren im Vordergrund stehen. Zielgruppenspezifisch betreffen diese Themen insbesondere Kinder und Jugendliche (sichere Wege bei Schulen, Spielbereiche, insb. in Faldera) sowie ältere Menschen und mobilitätseingeschränkte Personen, für die ebene Wege, Sitzgelegenheiten und barrierefreie Grünräume zentrale Voraussetzungen darstellen. Ergänzend werden klimatische Belastungen sowie energetische Sanierungsbedarfe – insbesondere im älteren Wohnungsbestand – als Teil der Lebensqualität wahrgenommen.

»» Infrastrukturelle Rahmenbedingungen

Ergänzend zu den wohnungsnahen Qualitäten beeinflussen Erreichbarkeit und Ausstattung mit Infrastruktur maßgeblich die alltägliche Lebensqualität. Auch hier sind räumlich differenzierte Bedarfslagen in Neumünster zu erkennen.

Während die Haushaltsbefragung insgesamt geringere Diskrepanzen bei Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung erkennen lässt, verweisen Ideenbörse und Beiräte auf konkrete Herausforderungen, insbesondere in peripheren Stadtteilen, wo fußläufige Versorgung, medizinische Angebote oder Treffpunkte schwerer erreichbar sind. In zentraleren Lagen stehen hingegen Verkehrsdichte, Querungssituationen und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum stärker im Fokus.

Zielgruppenspezifisch betreffen infrastrukturelle Bedarfe insbesondere ältere Menschen (medizinische Versorgung, barrierearme Erreichbarkeit), Familien (Schul- und Betreuungsangebote, sichere Wege) sowie junge Menschen (Mobilitätsangebote und Treffpunkte). Für Menschen mit Behinderungen und ältere Personen entscheidet zudem die Barrierefreiheit von Haltestellen, Wegen und Querungen maßgeblich über Teilhabe und Selbstständigkeit.

Damit wird deutlich, dass infrastrukturelle Fragen eng mit Mobilität, sozialer Einbindung und gleichberechtigter Teilhabe verknüpft sind.

7.3 Ergebnissynthese und Handlungsempfehlungen

7.3.1 Empfehlungen

Die Empfehlungen leiten sich aus der Analyse des Wohnumfeldes ab. Grundlage waren insbesondere die Ergebnisse aus den unterschiedlichen Beteiligungsformaten. Eine detaillierte

Ausarbeitung der Handlungsempfehlungen kann den Maßnahmenprofilen (s. Kap. 10.5). entnommen werden.

»» Weiterführung Quartiersarbeit/-management

Soziale Einbindung, nachbarschaftliche Unterstützung und erreichbare Begegnungsorte sind zentrale Faktoren der Wohnzufriedenheit, jedoch nicht in allen Stadtteilen gleichermaßen vorhanden. Vor diesem Hintergrund kommt der Quartiersarbeit insbesondere in Stadtteilen mit sozialen Problemlagen eine wichtige stabilisierende Funktion zu. Mit dem bereits erfolgten Auslaufen des Quartiersmanagements im Vicelinviertel (2024) wird die Fragilität solcher Strukturen deutlich. Hier übernehmen heute im Viertel ansässige Einrichtungen (u. a. das AJZ) und vorhandene Netzwerke Aufgaben des Quartiersmanagements.

In einigen Stadtteilen ergibt sich Handlungsbedarf, Quartiersarbeit/management zu etablieren. Hierfür sind Finanzierungsoptionen – etwa unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft oder von Eigentümer*innen – zu prüfen.

»» Umsetzung und Verzahnung bestehender Konzepte

In Neumünster liegen diverse thematische und räumliche Konzepte vor, die Wohnumfeldverbesserungen adressieren. Ein zentraler Ansatz ist die konsequente Umsetzung von Maßnahmen und stärkere Verzahnung bereits vorliegender Konzepte. Geeignete Konzepte bzw. Strategien sind u. a.:

- ☐ das Grünflächenentwicklungskonzept
- ☐ das Spielraumentwicklungskonzept,
- ☐ der Masterplan Mobilität,
- ☐ das Einzelhandels und Zentrenkonzept sowie
- ☐ die Klimaanpassungsstrategie und der Klimaplan.

»» Neubau als Impulsgeber für das Wohnumfeld und soziale Infrastruktur

Neubauvorhaben sollen gezielt als Impulsgeber zur Verbesserung bestehender Defizite im Wohnumfeld genutzt werden, etwa durch die Schaffung von Treffpunkten, Spiel- und Aufenthaltsflächen oder quartiersbezogener Infrastruktur. Öffentliche Räume übernehmen bereits heute schon eine Doppelfunktion sowohl als soziale als auch als klimatische Ausgleichsräume. Deshalb sollten Freiräume – unabhängig davon ob sie öffentlich, halböffentlich oder privat sind – (weiterhin) in dieser Doppelfunktion gestaltet werden. Insbesondere in dicht bebauten Quartieren, die sich schnell aufheizen, ist eine entsprechende Planung notwendig.

»» Nachbarschafts-Knigge

Zur Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens wird die Entwicklung eines mehrsprachigen „Nachbarschafts-Knigge“ empfohlen. Dieser soll insbesondere beim Neueinzug sowie im Alltag Orientierung geben („Was ist üblich?“, „Was wird erwartet?“) und Hinweise zum Umgang mit Konflikten bieten. Als niedrigschwelliges Informationsangebot kann der Knigge dazu beitragen, Missverständnisse frühzeitig zu vermeiden und soziale Spannungen im Wohnumfeld zu reduzieren.

»» Handlungskonzept/Maßnahmenkarte „Barrierefreies Neumünster“

Die Erarbeitung eines Handlungskonzepts „Barrierefreies Neumünster“ wird empfohlen, um Barrierefreiheit als Querschnittsaufgabe in Stadtentwicklung, Wohnungsbau, Mobilität und Freiraumgestaltung zu verankern. Dies umfasst u. a. barrierefreie Wege, Querungen, Haltestellen, Grünflächen sowie anpassungsfähige Wohnungsgrundrisse. Ziel ist eine stärkere Berücksichtigung der Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen, älteren Menschen und mobilitätseingeschränkten Personen im gesamten Stadtgebiet.

»» Erreichbarkeit und Mobilität gewährleisten

Die gute Erreichbarkeit von Infrastruktur ist ein zentraler Faktor der Wohnumfeldqualität (vgl. Kap. 7.2). Das flexible Mobilitätsangebot „Hin&Wech“ ergänzt das bestehende Stadtbusnetz und trägt insbesondere in peripheren Stadtteilen zur Sicherung von Teilhabe und wohnungsnaher Versorgung bei. Seitens der Bevölkerung wird ein weiterer Ausbau gewünscht. Eine mögliche Weiterentwicklung sollte daher geprüft werden, wobei eine wirtschaftlich tragfähige Ausgestaltung für die Stadt sicherzustellen ist.

8 Schwerpunktthema „Entlastung angespannter Wohnungsmärkte“

8.1 Theoretische und empirische Grundlagen der Wohnstandortentscheidung

Baustein 7.1 legt das theoretische und methodische Fundament für die spätere, konkret auf Neumünster bezogene Analyse (Baustein 7.2). Im Mittelpunkt stehen zwei Leitfragen:

- Welche Faktoren beeinflussen Wohnstandortentscheidungen – und wie variieren sie je nach Lebensphase?
- Welche Strukturen und Qualitäten unterscheiden tendenziell Städte mit angespanntem von solchen mit eher entspanntem Wohnungsmarkt – insbesondere in kleineren Zentralstädten mit Umlandfunktion?

8.1.1 Wohnstandortentscheidungen Einflussfaktoren

Wohnstandortentscheidungen sind eng mit biographischen Übergängen verknüpft. Die Lebensphase bestimmt sowohl die verfügbaren Ressourcen als auch die Gewichtung einzelner Standortfaktoren.

Aktuelle stadt- und wohnungswissenschaftliche Studien zeigen, dass Ereignisse wie Auszug aus dem Elternhaus, Haushaltsgründung, Familiengründung, Trennung/Scheidung und der Auszug der Kinder typische „Wendepunkte“ darstellen, an denen Wohnwünsche und -bedarfe neu verhandelt werden.⁴² Dabei verändert sich meist nicht nur der Wohnflächenbedarf, sondern auch die gewünschte Wohnlage (zentral vs. peripher), die Präferenzen für Eigentum/Miete und die Ansprüche an Infrastruktur, Freiraum und soziale Einbettung. Mit jeder Lebensphase verändern sich damit auch die Kriterien, nach denen ein Wohnstandort beurteilt wird. Junge Erwachsene legen häufig Wert auf zentrale Lagen, gute ÖPNV-Anbindung und Kultur- bzw. Freizeitangebote. Familien achten stärker auf ausreichend große und bezahlbare Wohnungen, ein sicheres Wohnumfeld sowie die Erreichbarkeit von Kitas, Schulen und Spielplätzen. Im höheren Alter rücken Barrierefreiheit, medizinische Versorgung und kurze Wege zu alltäglichen Angeboten in den Vordergrund. Die gleiche Stadt kann deshalb für unterschiedliche Haushaltsgruppen sehr verschieden attraktiv sein.⁴³

Auf dieser Grundlage lassen sich die wesentlichen Einflussfaktoren der Wohnstandortwahl in sieben Bündel gliedern, die je nach Lebensphase unterschiedlich stark ins Gewicht fallen:

1. Ökonomische Faktoren

Hierzu zählen das verfügbare Haushaltseinkommen, das Miet- und Kaufpreisniveau, die Wohnkostenbelastung sowie Pendelkosten und -zeiten. Sie bestimmen maßgeblich, welche Standorte überhaupt in Betracht kommen. Untersuchungen zu Wohnstandortpräferenzen und Mobilitätsverhalten zeigen, dass Haushalte – je nach Einkommenslage – unterschiedliche Kompromisse eingehen: Haushalte mit geringeren Ressourcen sind stärker auf kurze Wege und günstige Mieten angewiesen, während besser gestellte Haushalte eher bereit sind, längere Pendeldistanzen in Kauf zu nehmen, um Wohnqualitätsgewinne (z. B. Eigenheim im Grünen) zu realisieren.

2. Infrastrukturelle Faktoren

Infrastrukturelle Faktoren umfassen die Erreichbarkeit von Arbeits- und Ausbildungsplätzen

⁴² Arnold, F. et al. (2024): Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg, Hamburg.

⁴³ Peter, H.; Tippel, C.; Steinführer, A. (2022): Wohnstandortentscheidungen in einer wohnbiographischen Perspektive. Thünen Report, Braunschweig.

(ÖPNV, Bahn, Autobahn), die Versorgung mit Kitas, Schulen und medizinischen Angeboten sowie den Zugang zu Einzelhandel und Dienstleistungen. Für Studierende und Berufseinsteiger*innen ist eine gute ÖPNV-Anbindung an Hochschulen und Arbeitsorte besonders wichtig; Familien legen Wert auf verlässliche Kinderbetreuung, Schulen und sichere Alltagswege; ältere Menschen benötigen wohnortnahe Gesundheitsversorgung und gut erreichbare Nahversorgung.

3. Kulturelle und Freizeitangebote

Kultur-, Sport- und Freizeitangebote (z. B. Theater, Kino, Gastronomie, Vereine) sowie der Zugang zu attraktiven Grün- und Naherholungsflächen prägen die Alltagsqualität eines Standorts. Gerade junge Erwachsene orientieren sich stark an „urbanen“ Freizeit- und Kulturangeboten, während Familien und Ältere eher Wert auf wohnortnahe Grünflächen, Spielplätze und ruhige Erholungsräume legen.

4. Soziale Faktoren

Soziale Faktoren beziehen sich auf die soziale Zusammensetzung des Quartiers (z. B. Bildungs- und Einkommensstruktur), das subjektive Sicherheitsgefühl sowie die Nähe zu Familie, Freund*innen und anderen Bezugspersonen. Wissenschaftliche Arbeiten heben hervor, dass Wohnstandortentscheidungen stark von sozialen Bindungen und Netzwerken beeinflusst werden: Familien suchen „kinderfreundliche“ und sozial stabile Nachbarschaften, ältere Menschen schätzen vertraute Umfelder und nachbarschaftliche Unterstützung, während junge Erwachsene sich oft an milieuspezifischen Szenen orientieren.

5. Image und Symbolik des Standorts

Städte und Stadtteile besitzen ein Image: Sie gelten als „angesagt“, „prestigeträchtig“, „normal“ oder als „Problemviertel“. Dieses Image beeinflusst, ob ein Standort überhaupt in die engere Wahl kommt und welche Preisaufschläge Haushalte zu akzeptieren bereit sind. Arbeiten zur Rolle von Lebensstilen und sozialem Raum zeigen, dass insbesondere gut ausgebildete, mobile Milieus symbolische Qualitäten eines Standortes – also Ansehen, „Trendigkeit“ oder Distinktionsgewinne – in ihre Wohnentscheidungen einbeziehen.⁴⁴

6. Individuelle Präferenzen und Lebensstile

Selbst bei ähnlichem Einkommen und gleicher Haushaltsstruktur unterscheiden sich Wohnentscheidungen deutlich. Während manche Haushalte bewusst eine dichte, urbane Lage mit kurzer Wege-Orientierung, kleinem Wohnraum und hohem kulturellem Angebot suchen, bevorzugen andere Ruhe, Natur und das Einfamilienhaus im Grünen. Lebensstilforschung zeigt, dass solche Wertorientierungen, Mobilitätsmuster und Alltagsroutinen – etwa autoorientierte versus ÖPNV-orientierte Lebensweisen – Wohnstandortentscheidungen stark mitprägen, auch wenn ökonomische Ressourcen weiterhin einen hohen Erklärungsanteil besitzen.⁴⁵

7. Wohnungsangebot und -qualität

Schließlich hängt jede Wohnstandortentscheidung davon ab, ob zum gewünschten Zeitpunkt passende Wohnungen oder Häuser verfügbar sind – im Hinblick auf Größe, Zuschnitt, Barrierefreiheit und Preis. Studien zu Wohnstandortentscheidungen und Mobilitätsverhalten weisen darauf hin, dass Angebot und Verfügbarkeit auf lokalen Wohnungsmärkten enge

⁴⁴ Rössel, J.; Hoelscher, M. (2012): Lebensstile und Wohnstandortwahl. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 64(2), 303–327.

⁴⁵ Rössel, J.; Hoelscher, M. (2012): Lebensstile und Wohnstandortwahl. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 64(2), 303–327.

Grenzen setzen: In angespannten Märkten fehlen häufig bestimmte Segmente (z. B. familiengerechte Mietwohnungen oder barrierearme Bestände), sodass Haushalte entweder auf periphere Lagen ausweichen oder ihre Ansprüche an Lage- und Ausstattungsqualität absenken.⁴⁶

8.1.2 Strukturen und Qualitäten von angespannten und eher entspannten Wohnungsmärkten

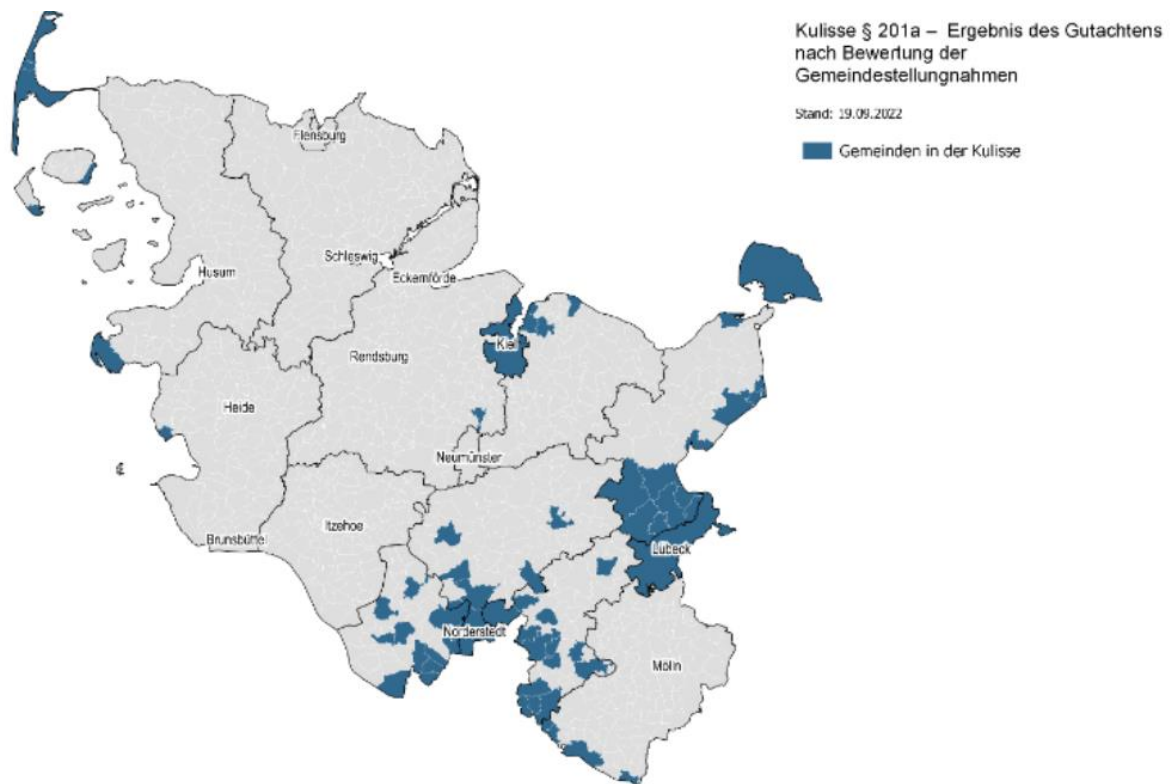
Städte mit angespanntem Mietwohnungsmarkt weisen meist Kombinationen aus starker Nachfrage- bzw. Preisdynamik, begrenztem (bzw. qualitativ unpassendem) Angebot und bestimmten demografisch-räumlichen Mustern auf, während in eher entspannten Märkten Nachfrage, Bestandsstruktur und Neubau tendenziell im Gleichgewicht sind oder sogar Überhänge bestehen. In kleineren Zentralstädten mit Umlandfunktion entscheidet häufig die Rolle im regionalen System (Pendlerknoten, Bildungs-/Gesundheitsstandort, touristische Funktion) darüber, ob sie eher in Richtung „Metropolen-Satellit“ mit Anspannungsphänomenen oder „Versorgungszentrum schrumpfender Region“ mit Entspannungs- bzw. Leerstandstendenzen kippen.

Bezogen auf die Situation in Schleswig-Holstein wird die Frage „Welche für die Wohnstandortentscheidung relevanten Strukturen und Qualitäten weisen Städte mit entspanntem und angespanntem Wohnungsmarkt auf?“ zunächst durch eine vergleichende, indikatorengestützte Analyse von Städten innerhalb des Landes beantwortet. Grundlage bildet das vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport beauftragte Gutachten zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte, in dem alle Gemeinden anhand von Kennziffern wie Angebotsmieten, Mietpreisdynamik, Anteil preisgünstiger Angebote, Angebotsquote im Verhältnis zum Mehrfamilienhausbestand und rechnerischer Mietbelastung bewertet und jene Kommunen ausgewiesen werden, in denen die Anzeichen für eine Marktenge besonders ausgeprägt sind. Damit werden im Kern genau jene Strukturen sichtbar gemacht, die für Wohnstandortentscheidungen relevant sind: das Zusammenspiel von Preisniveau, Nachfrage, Angebotsengpässen und Einkommensverhältnissen.

Die als angespannt eingestuften Wohnungsmärkte konzentrieren sich dabei – wie in der Landesverordnung und ihrer Begründung ausgewiesen – im Wesentlichen auf drei Gruppen von Kommunen: touristisch geprägte Städte und Gemeinden in Küstennähe, die beiden Großstädte Kiel und Lübeck mit ihrem breiten Infrastruktur- und Bildungsangebot (u. a. rund 35.000 Studierende in Kiel und etwa 14.000 Studierende in Lübeck) sowie Städte und Gemeinden des Hamburger Umlands mit starker Pendlerverflechtung. In den touristischen Küstenorten führt die Kombination aus hoher Nachfrage nach Ferien- und Zweitwohnungen, begrenztem Dauerwohnraum und begrenzten Flächenreserven zu einem überdurchschnittlichen Preisniveau und zu Versorgungsproblemen für die ortsansässige Bevölkerung. In Kiel und Lübeck wirken die Konzentration von Arbeitsplätzen, höherer Bildung und zentralörtlichen Funktionen sowie ein überdurchschnittlicher Anteil junger Erwachsener und Studierender als Nachfrage- und Preistreiber. Im Hamburger Umland schließlich sind es die gute verkehrliche Anbindung an die Metropole, hohe Pendlerdichten und eine starke Siedlungsdynamik, die den Druck auf den Mietwohnungsmarkt erhöhen.

⁴⁶ Arnold, F. et al. (2024): Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg, Hamburg.

Abbildung 61: Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 3 BauGB



Quelle: SH - Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport

» Vergleich Neumünster mit Städten gleichen Typs

Der Erkenntnisgewinn einer ausschließlich innerhalb Schleswig-Holsteins verbleibenden Analyse ist für die hier verfolgte Fragestellung nur begrenzt. Die Kulisse der angespannten Wohnungsmärkte bildet vor allem besondere Strukturtypen ab, darunter touristische Hochpreisstandorte, klassische Großstadt- und Hochschulstandorte sowie stark metropolenorientierte Umlandgemeinden. Diese unterscheiden sich in ihren Ursachen, Nachfragekonstellationen und raumstrukturellen Rollen deutlich von mittelgroßen Zentralstädten im Binnenland wie Neumünster. Letztere weisen weder eine touristische Sonderstellung noch (bislang) ein universitäres Profil auf, übernehmen jedoch gleichwohl zentrale Versorgungs-, Arbeitsmarkt- und Pendlerfunktionen für ein überwiegend ländlich geprägtes Umland.

Zur Vertiefung und Absicherung der im Gutachten getroffenen Aussagen wurde der Untersuchungsrahmen daher gezielt über Schleswig-Holstein hinaus erweitert. Im Fokus standen Mittelstädte, die – vergleichbar mit Neumünster – in der RegioStaR-17-Typisierung als zentrale Städte in stadtreionsnahen ländlichen Regionen eingeordnet sind und entsprechende Umlandfunktionen erfüllen. Als Vergleichsstädte wurden Lüneburg im erweiterten Hamburger Verflechtungsraum, Bocholt im Münsterland sowie Aschaffenburg im Rhein-Main-Gebiet herangezogen. Alle drei Städte verfügen über eine mit Neumünster vergleichbare Lagegunst und Zentralitätsfunktion, unterscheiden sich jedoch deutlich hinsichtlich der Dynamik ihrer Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung. Anders als Neumünster sind sie in ihren jeweiligen Landesregelwerken bereits explizit als Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft oder werden zumindest entsprechend diskutiert.

»» Neumünster holt auf

Der interkommunale Vergleich verdeutlicht, dass Neumünster trotz einer im historischen Kontext eher verhaltenen Entwicklung in den vergangenen Jahren zunehmend an Dynamik gewinnt und sich strukturell günstiger positioniert, als es eine rein statische Betrachtung vermuten ließe. Zwar ist die Stadt vor dem Hintergrund ihrer strukturell schwächeren Ausgangslage in den 1980er- und frühen 1990er-Jahren in einzelnen Indikatoren hinter den Vergleichsstädten zurückgeblieben, die jüngere Entwicklung weist jedoch klar auf einen Aufholprozess hin.

So zeigt die Bevölkerungsentwicklung, dass Neumünster zwischen 2011 und 2022 mit einem Zuwachs von rund 3,0 % (+2.301 Einwohner) eine höhere Dynamik aufweist als Bocholt, das im gleichen Zeitraum lediglich um etwa 1,0 % (+697 Einwohner) gewachsen ist. Damit übertrifft Neumünster zumindest einen der Vergleichsstandorte und bestätigt eine im regionalen Kontext zunehmende Attraktivität. Zwar bleibt das Wachstum hinter dem von Lüneburg und Aschaffenburg zurück, ist jedoch vor dem Hintergrund der früheren strukturellen Schwächen und der langen Phase stagnierender Entwicklung als deutlich positiv zu bewerten.

Diese Entwicklung wird durch die Arbeitsmarktdaten untermauert. Neumünster verzeichnet im Vergleich der betrachteten Städte den höchsten Beschäftigungszuwachs sowie einen besonders ausgeprägten Rückgang der Arbeitslosigkeit. Damit übernimmt die Stadt zunehmend die Funktion eines regionalen Entlastungsstandorts, insbesondere für die umliegenden Arbeitsmärkte. Diese Rolle spiegelt sich auch in den Wanderungsbewegungen wider: Die zuletzt gestiegenen Zuzüge aus dem Kieler und dem Hamburger Raum deuten darauf hin, dass Neumünster verstärkt als preislich attraktiver Wohnstandort wahrgenommen wird, der eine gute Erreichbarkeit der übergeordneten Zentren mit vergleichsweise moderaten Wohnkosten verbindet.

»» Schwierige 1980er- und 1990er-Jahren wirken nach

Das weiterhin vergleichsweise niedrige Mietniveau in Neumünster ist weniger Ausdruck fehlender Nachfrage als vielmehr Ergebnis der langjährigen Dämpfung der Mietpreisentwicklung in den strukturell schwierigen 1980er- und frühen 1990er-Jahren. Inzwischen zeichnet sich jedoch eine Trendwende ab, die durch steigende Nachfrage und eine allmähliche Anpassung der Angebotsmieten getragen wird.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass Neumünster im Vergleich zu strukturell ähnlichen Mittelstädten nicht nur an Boden gewinnt, sondern sich zunehmend als funktional bedeutsamer Standort zwischen den Metropolräumen Hamburg und Kiel etabliert. Die Kombination aus der Bevölkerungs- und Beschäftigungsdynamik, steigenden interregionalen Zuzügen und weiterhin moderaten Mieten spricht für eine wachsende Attraktivität und eine sich verfestigende Entlastungsfunktion, die Neumünster perspektivisch näher an die Entwicklungspfade der Vergleichsstädte heranführt (mit den potenziell negativen Begleiterscheinungen wie steigenden Miet- und Kaufpreisen).

»» Neumünster befindet sich in einem strukturellen Übergang

Die Argumentation lässt sich vor diesem Hintergrund wie folgt zuspitzen: Neumünster befindet sich in einem strukturellen Übergang, in dem die Stadt ihr Potenzial als regionaler Entlastungsstandort zunehmend ausschöpft, dieses jedoch noch nicht vollständig realisiert hat. Trotz günstiger verkehrlicher Lage, wachsender Beschäftigung und funktionaler Bedeutung

wird Neumünster bislang noch nicht in gleichem Maße als Wohnalternative zu den Groß- und Schwarmstädten wahrgenommen wie einzelne Vergleichsstädte. Dies erklärt zugleich, weshalb sich bislang kein ähnlich stark angespannter Wohnungsmarkt herausgebildet hat: Zusätzliche Nachfrageimpulse aus hochschulbezogenen Wanderungen und touristisch geprägter Nachfrage, wie sie insbesondere in Aschaffenburg und Lüneburg wirksam sind, fallen in Neumünster strukturell bedingt geringer aus.

Gerade diese Unterschiede heben Aschaffenburg und Lüneburg deutlich von Neumünster ab. Beide Städte profitieren von einer dauerhaft nachfragesteigernden Hochschul- beziehungsweise Universitätsfunktion sowie von einer ausgeprägten touristischen Attraktivität und einem entsprechend starken Stadtimage. Diese Faktoren führen dort zu einer zusätzlichen Wohnraumnachfrage und tragen maßgeblich zur Ausprägung angespannter Wohnungsmärkte bei. Neumünster verfügt demgegenüber weder über eine vergleichbare touristische Strahlkraft noch über ein universitäres Profil; die Nachfrage ist stärker arbeitsmarkt- und preisgetrieben.

»» Positionierung als gut angebundener, bezahlbarer, städtischer Wohnstandort

Darin liegt zugleich eine zentrale Entwicklungschance. Neumünster kann sich gezielt als gut angebundener, bezahlbarer Wohnstandort mit wachsender regionaler Bedeutung positionieren und seine Entlastungsfunktion für die angespannten Wohnungsmärkte des norddeutschen Raums weiter ausbauen. Die zunehmenden Zuzüge aus dem Kieler und Hamburger Raum verdeutlichen bereits, die zunehmende Attraktivität Neumünster von Haushalten aus dem Kieler und Hamburger Raum. Durch eine strategische Ausrichtung auf zielgruppengerechte Wohnangebote – insbesondere für Familienhaushalte – kann Neumünster seine Rolle als Entlastungsstandort weiter stärken, ohne zwangsläufig in die Preisspiralen und Überlastungsprobleme hochdynamischer Hochschul- und Tourismusstädte zu geraten.

Insgesamt spricht vieles dafür, Neumünster weniger als strukturschwachen Standort, sondern vielmehr als Stadt im Aufholprozess zu verstehen, die unter vergleichsweise günstigen Rahmenbedingungen die Möglichkeit besitzt, Wachstum und Wohnungsmarktentwicklung sozial ausgewogen zu gestalten.

8.2 Betrachtung für Neumünster

Auf Basis der vorangegangenen Analysen lässt sich festhalten, dass Neumünster strukturell gute Voraussetzungen besitzt, um sich als Wohnstandort (weiter) für (über)regionale Pendler*innen zu etablieren.

Um dieses Entlastungspotenzial gezielt zu entwickeln, sind drei Ebenen zentral: Wohnungsangebot, Infrastruktur und Image – jeweils mit spezifischen Ansatzpunkten für Starter-, Familien- und Senior*innenhaushalte.

»» Chance: erschwingliches Wohneigentum

Neumünster kann die Position als Entlastungsstandort stärken, wenn die Stadt im Eigentumssegment das bestehende Preis-Leistungs-Plus gegenüber den Kernstädten Hamburg, Kiel oder Lübeck hervorhebt. Gerade Haushalte, die sowohl eine gute infrastrukturelle Anbindung (Bahnanschluss, Autobahn, Bildungs- und Versorgungsangebote) als auch Wohneigentum anstreben, stoßen in den Großstädten häufig an finanzielle Grenzen – in vielen innerstädtischen Lagen ist Wohneigentum faktisch kaum noch erreichbar. Familienhaushalte sind in

diesem Zusammenhang eine besonders relevante Zielgruppe, da sie in den Kernstädten häufig unter Druck geraten (hohe Mieten, knapper familiengerechter Wohnraum). Neumünster kann hier mit gezielt entwickelten Eigentumsangeboten ansetzen: Durch attraktive Projekte im Eigentumssegment – wie etwa das Beispiel „Grüner Weg“ mit moderner, verdichteter Wohnbebauung und guter Erreichbarkeit der Innenstadt und des Bahnhofs – werden zusätzliche, Mittelschicht-Nachfragergruppen angesprochen, die in Hamburg oder Kiel keinen passenden Eigentumstitel finden, aber weiterhin in vertretbarer Pendeldistanz zu ihren Arbeitsorten wohnen möchten.

»» Infrastrukturangebot muss mithalten

Für Familien ist weiterhin wichtig, dass Kitas, Schulen, Spiel- und Sportflächen, ärztliche Versorgung und Alltagsversorgung in zumutbarer Distanz erreichbar sind, idealerweise ohne Auto. Der Masterplan Mobilität der Stadt Neumünster verfolgt mit dem Leitbild der „15-Minuten-Stadt“ exakt dieses Ziel und bietet die Grundlage, Wohnbauentwicklungen konsequent an gut angebundene Standorte zu koppeln. Für Familienpendler*innen kann zudem eine kluge Kombination aus Park+Ride-Angeboten, sicheren Schulwegen und qualitativ hochwertigen Radwegenetzen attraktiv sein – sie reduziert Zeitverluste und erhöht die Alltagstauglichkeit längerer Pendeldistanzen.

Für Familienhaushalte ist neben der Verfügbarkeit bezahlbaren, familiengerechten Wohnraums insbesondere die Qualität der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur ein zentraler Entscheidungsfaktor. Gute Kitas und Schulen mit einem positiven Ruf gehören für viele Eltern zu den wichtigsten „harten“ Standortkriterien. Gleichzeitig wirkt die wahrgenommene Schulqualität unmittelbar auf das Image der Stadt insgesamt zurück: Wird Neumünster mit gut ausgestatteten Schulen, stabilen Lehrkräften und einem sicheren Umfeld für Kinder verbunden, steigt die Bereitschaft von Familien, hier sesshaft zu werden. Umgekehrt verstärken Berichte über Probleme an einzelnen Schulen bestehende Vorbehalte gegenüber der Stadt als Wohnstandort. Ein zentrales Element der Profilierung Neumünsters als Wohnort für Pendler*innen besteht daher darin, die tatsächlichen Stärken im Bildungsbereich auszubauen und sichtbar zu machen und damit sowohl das städtische Image als auch die Attraktivität für Familien nachhaltig zu verbessern.

»» Gute Wohnbedingungen für lokale Auszubildende und Berufseinsteiger*innen schaffen

Schwieriger gestaltet sich die Situation bei Studierenden und Starter-Haushalten, da diese Gruppe in besonderem Maße auf die räumliche Nähe zu Ausbildungs- bzw. Studienorten angewiesen ist und daher häufig zentrale Hochschulstandorte wie Kiel oder Hamburg bevorzugt. Für Neumünster besteht die Herausforderung weniger darin, große Studierendenströme aus diesen Städten anzuziehen, sondern vielmehr darin, attraktive Wohnperspektiven für lokale Auszubildende und Berufseinsteiger*innen zu schaffen. Gelingt es, Auszubildende aus Neumünster und dem Umland durch bezahlbare, gut angebundene und zielgruppengerechte Wohnangebote am Standort zu halten, stärkt dies zugleich die lokale Wirtschaft, da junge Fachkräfte nicht unmittelbar nach Ausbildungsende in die großen Zentren abwandern müssen bzw. das Wohnungsangebot kein Hinderungsgrund für den Verbleib ist.

»» Attraktiv für Senior*innen

Für Senior*innenhaushalte gilt, dass Wohnstandortveränderungen insgesamt eher selten angestrebt werden und – wenn überhaupt – zumeist innerhalb des bestehenden sozialen Umfelds stattfinden. Chancen für Neumünster bestehen daher weniger in großräumigen Wanderungen, sondern vor allem darin, Senior*innen aus dem ländlichen Umland für gut erschlossene, urbane Stadtteile zu gewinnen, in denen medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und kulturelle Angebote fußläufig erreichbar sind. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass das Thema Sicherheit angemessen adressiert wird: Selbst wenn objektiv keine überdurchschnittlich problematische Sicherheitslage besteht, spielt das subjektive Sicherheitsgefühl eine herausgehobene Rolle bei der Wohnstandortwahl älterer Menschen. Das weiterhin eher schwache Image Neumünsters – das in Teilen der Öffentlichkeit mit Kriminalität und „Unruhe“ verbunden wird – wirkt hier potenziell besonders hemmend. Für die Ansprache von Senior*innenhaushalten sind daher nicht nur baulich-infrastrukturelle Verbesserungen (barrierearme Wohnungen, gut gestaltete Freiräume, Beleuchtung, Aufenthaltsqualität), sondern auch eine gezielte Kommunikations- und Imagearbeit notwendig, die subjektive Sicherheitsbedenken ernst nimmt und positive Beispiele aus zentralen, gut funktionierenden Quartieren sichtbar macht.

9 Bewertung und Empfehlungen

Das folgende Kapitel bündelt die zentralen Ergebnisse der Analyse und führt diese zu einer integrierten Bewertung der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ausgangslage Neumünsters zusammen. Auf dieser Grundlage werden strategische Leitlinien, Handlungsfelder sowie konkrete Ziele und Maßnahmen abgeleitet, die als Orientierung für Politik, Verwaltung und weitere Akteur*innen dienen.

Ziel des Kapitels ist es, die wesentlichen Stärken, Schwächen, Chancen und Herausforderungen des Wohnungsmarktes und des Wohnumfeldes übersichtlich darzustellen und daraus priorisierte Handlungsempfehlungen zu entwickeln. Dabei werden sowohl quantitative Aspekte (z. B. Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsangebot, Bautätigkeit) als auch qualitative Faktoren (z. B. Wohnumfeldqualität, soziale Ausgewogenheit, Image und Sicherheitsempfinden) berücksichtigt.

Die Bewertung folgt einem integrierten Ansatz, der Wohnungsneubau, Bestandsentwicklung, Wohnraumversorgung und Wohnumfeldqualität nicht isoliert betrachtet, sondern in ihrem Zusammenspiel analysiert.

Aufbauend auf der zusammenfassenden Bewertung (Kapitel 9.1) werden in Kapitel 9.2 ein strategisches Leitbild sowie in Kapitel 9.3 Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen formuliert. Diese bilden den übergeordneten konzeptionellen Rahmen für eine zukunftsorientierte Wohnungs- und Stadtentwicklung in Neumünster.

Die konkrete Ausgestaltung und Vertiefung der vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt in Kapitel 10 in Form von Maßnahmenprofilen, die Zielsetzung, Wirkungsweise, Priorisierung, Schlüsselakteur*innen sowie Umsetzungsbedingungen darstellen.

9.1 Zusammenfassende Bewertung / Stärken-Schwächen-Analyse

» Gute strukturelle Voraussetzungen

Neumünster verfügt über gute strukturelle Voraussetzungen, um sich langfristig als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort zu behaupten. Die zentrale Lage zwischen Hamburg und Kiel bietet der Stadt Neumünster die Möglichkeit eine wachsende Entlastungs- und Ergänzungsfunktion für die beiden Metropolräume einzunehmen. In Verbindung mit einer guten verkehrlichen Anbindung, einem im regionalen Vergleich moderaten Miet- und Preisniveau sowie positiven wirtschaftlichen Impulsen ergibt sich eine solide Ausgangslage für weiteres Wachstum.

» Bevölkerung hat zuletzt zugenommen

Diese Rahmenbedingungen spiegeln sich in einer positiven Bevölkerungsentwicklung wider: Seit 2014 ist die Einwohnerzahl um rund 4,4 % gestiegen. Die Wanderungsgewinne sind altersübergreifend und betreffen insbesondere Familien und jüngere Haushalte. Parallel dazu entwickelt sich Neumünster zunehmend als Industrie- und Energiestandort mit einer wirtschaftlichen Dynamik über dem Landesdurchschnitt. Damit steigt auch die Bedeutung der Stadt als Wohnstandort für Beschäftigte aus der Region.

»» Auch in Neumünster bestehen strukturelle Defizite auf dem Wohnungsmarkt

Gleichzeitig zeigt die Analyse strukturelle Schwächen. Ein zentrales Problem liegt in der fehlenden Passung zwischen Wohnungsangebot und Haushaltsstruktur. Der Wohnungsbestand ist vielfach durch größere Wohnungen geprägt, während insbesondere kleine, barrierearme bezahlbare Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte fehlen. Die Wohnfläche wird häufig nicht bedarfsgerecht genutzt, Potenziale im Bestand bleiben ungenutzt. Für viele Haushalte – insbesondere Senior*innen – resultiert daraus eine hohe Wohnkostenbelastung, obwohl das allgemeine Preisniveau vergleichsweise moderat ist.

»» Zunahme älterer Bevölkerung

Der demografische Wandel verschärft diese Situation. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung trifft auf einen Wohnungsbestand, der in weiten Teilen nicht barrierearm und nur eingeschränkt an veränderte Lebensphasen angepasst ist. Der notwendige Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand kommt bislang nur langsam in Gang. Umzugsketten bleiben aus, größere Wohnungen werden blockiert, während kleinere Haushalte in zu großen und damit zu teuren Wohnungen verbleiben.

»» Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau haben sich verschlechtert

Hinzu kommen erschwerte Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau. Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und begrenzte Mietsteigerungsspielräume führen zu einer rückläufigen Bautätigkeit. Ohne ausreichende Neubauimpulse besteht die Gefahr, dass bestehende Angebotsdefizite nicht abgebaut werden können und sich der Markt weiter anspannt. Besonders betroffen sind Haushalte mit geringen Einkommen, für die sich der Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnraum zunehmend erschwert.

»» Geförderter Wohnungsneubau wichtig, aber Fördermittel sind begrenzt

Vor diesem Hintergrund gewinnt der geförderte Wohnungsbau an Bedeutung. Die attraktiven Förderkonditionen des Landes Schleswig-Holstein bieten derzeit eine wichtige Chance, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und den Auslauf bestehender Bindungen zumindest teilweise zu kompensieren. Gleichzeitig sind die Fördermittel begrenzt, sodass gezielte Priorisierung und Steuerung erforderlich sind.

»» Image belastet

Neben den wohnungswirtschaftlichen Fragen spielt auch das Image der Stadt eine zentrale Rolle. Das Image Neumünsters entspricht nicht in allen Bereichen den objektiven Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends der Stadt. Auch wenn die vorliegenden Daten keine besonderen Auffälligkeiten aufzeigen, ist die Wahrnehmung Neumünsters – sowohl von außen als auch innerhalb der Stadt – teilweise negativ. Zentrale Aufgabe ist es daher, Erfolge, Fortschritte und positive Signale konsequent nach außen zu tragen und so Vertrauen bei Investor*innen wie auch bei der Stadtgesellschaft zurückzugewinnen.

»» Konversionsprojekte bergen große Chancen

Eine Schlüsselrolle kommt in diesem Zusammenhang der Umsetzung großer Konversions- und Entwicklungsprojekte zu. Vorhaben wie die Entwicklung des ehemaligen Parkcenters, der ehemaligen Scholtz-Kaserne oder im Bereich der Wrangelstraße besitzen das Potenzial, sich

zu Leuchtturmprojekten mit regionaler Strahlkraft zu entwickeln. Sie können beispielhaft zeigen, wie qualitätsvoller Städtebau, sozial ausgewogener Wohnungsmix, gute Freiraumgestaltung und Klimaanpassung zusammenwirken. Gleichzeitig ist allen Beteiligten bewusst, dass die Realisierung dieser Projekte eine erhebliche Kraftanstrengung für Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und weitere Akteur*innen bedeutet.

Gerade deshalb ist ihre Umsetzung von besonderer Bedeutung. Sie senden klare positive Signale in den Markt und in die Stadtgesellschaft und tragen dazu bei, das Bild Neumünsters nachhaltig zu verändern. Die positiven Entwicklungen der letzten Jahre – etwa in der Innenstadtentwicklung, der Quartierserneuerung oder bei Projekten wie auf dem ehemaligen Stock-Gelände – zeigen, dass dieser Weg erfolgreich sein kann und konsequent fortgesetzt werden sollte.

» Gute Entwicklungsperspektiven Neumünster und Schleswig-Holstein insgesamt

Vor dem Hintergrund der insgesamt robusten wirtschaftlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein bestehen gute Voraussetzungen, diesen Prozess mit Zuversicht zu gestalten. Neumünster hat das Potenzial, sich als bezahlbarer, gut angebundener und lebenswerter Wohnstandort zwischen Hamburg und Kiel weiter zu profilieren. Voraussetzung dafür ist eine integrierte Strategie, die Neubau, Bestandsmobilisierung, soziale Ausgewogenheit, Klimaschutz und Wohnumfeldqualität zusammenführt.

Abbildung 62: SWOT-Analyse



Quelle: ALP

9.2 Strategisches Leitbild

Auf Grundlage der Analyse und der zusammenfassenden Bewertung wurde für Neumünster ein strategisches Leitbild formuliert, das als Orientierungsrahmen für die künftige Wohnungs- und Stadtentwicklung dient. Das Leitbild verbindet die besonderen Standortqualitäten der Stadt mit den zentralen wohnungsmarkttlichen, sozialen und ökologischen Herausforderungen und bildet die Grundlage für die nachfolgenden Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen.

Strategisches Leitbild

Die Stadt Neumünster positioniert sich strategisch als bezahlbarer und gut angebundener Wohnstandort zwischen Hamburg und Kiel, indem sie ihre Lagegunst sowie das im regionalen Vergleich moderate Miet- und Kaufpreisniveau gezielt zur Ansprache neuer Haushalte nutzt.

Gleichzeitig wird die Wohnungsbauförderung konsequent eingesetzt, um den geförderten Mietwohnungsbau zu stärken und den Auslauf bestehender Belegungsbindungen möglichst zu kompensieren. Auf diese Weise soll der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum gesichert und sozialen Verdrängungstendenzen entgegengewirkt werden.

Strukturelle Defizite im Wohnungsbestand werden durch die Aktivierung des Einfamilienhausbestands, durch Bestandsanpassungen und -erweiterungen sowie durch die Schaffung alternativer, altersgerechter Wohnangebote in den Quartieren abgebaut. Damit wird zugleich der Generationenwechsel unterstützt und die bedarfsgerechte Nutzung vorhandener Wohnflächen gefördert.

In belasteten Quartieren werden durch gemeinsames Handeln von Stadt, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteur*innen gezielt Impulsprojekte initiiert, die bauliche Sanierung mit der Aufwertung und klimaresilienten Gestaltung des Wohnumfelds verbinden. Ziel ist es, Quartiere nachhaltig zu stabilisieren, soziale Teilhabe zu stärken und das subjektive Sicherheitsempfinden zu verbessern.

Der Zuzug nach Neumünster wird über einen gezielten, sozial ausgewogenen Wohnungsbau gesteuert. Ergänzend kommen Belegungsbindungen und steuernde Instrumente zum Einsatz, um eine ausgewogene soziale Durchmischung der Quartiere zu sichern und Segregation vorzubeugen.

Aspekte wie Sicherheit, Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung werden dabei systematisch mitgedacht und durch gemeinschaftliche Wohnformen ergänzt. So soll langfristig die Entstehung von Fehlbeständen vermieden und eine resiliente Verbindung von Wohnungs-, Sozial- und Klimapolitik geschaffen werden.

9.3 Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen

»» Wachsende Bedeutung des Arbeitsstandortes Neumünster

Aus der Analyse ergeben sich unterschiedliche Handlungsbedarfe, die für Neumünster von Bedeutung sind. Um diese übersichtlich darzustellen und eine klare Zuordnung von Zielen und Maßnahmen zu ermöglichen, werden die Inhalte in einer mehrstufigen Struktur zusammengeführt. Diese Struktur dient dazu, Zusammenhänge nachvollziehbar zu machen und die Umsetzung systematisch vorzubereiten.

Die Gliederung erfolgt in **Handlungsfelder**, **Leitlinien** sowie **Instrumente und Maßnahmen**.

1. Handlungsfelder

Die **Handlungsfelder** bilden die oberste Ebene des Konzeptes. Sie fassen thematisch zusammengehörige Aufgaben und Herausforderungen zusammen und strukturieren die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Inhalte. Die Handlungsfelder geben den Rahmen vor, innerhalb dessen Ziele formuliert und Maßnahmen entwickelt werden.

Für Neumünster werden vier Handlungsfelder unterschieden:



2. Leitlinien

Innerhalb der Handlungsfelder werden **Leitlinien** formuliert, die die jeweilige Zielrichtung beschreiben. Sie benennen, was innerhalb eines Handlungsfeldes erreicht werden soll, ohne bereits konkrete Maßnahmen festzulegen. Die Leitlinien dienen damit als Orientierung für die Auswahl und Ausgestaltung geeigneter Instrumente und Maßnahmen.

3. Instrumente und Maßnahmen

Aufbauend auf den Leitlinien werden konkrete Instrumente und Maßnahmen dargestellt, mit denen die Ziele umgesetzt werden sollen. Dazu zählen planerische, rechtliche, organisatorische oder förderbezogene Instrumente sowie einzelne Projekte.

Die Maßnahmen werden in standardisierten Maßnahmenprofilen zusammengefasst (vgl. Kapitel 9). Diese Profile enthalten u. a.:

- eine kurze Beschreibung der Maßnahme,
- Hinweise zur Wirkungsweise,
- Angaben zu Kosten, Ressourcenbedarf sowie möglichen Förderoptionen,
- die Benennung relevanter Akteur*innen,
- eine Einschätzung zur Priorität und Umsetzbarkeit sowie
- eine zeitliche Einordnung.

Durch diese Struktur wird eine übersichtliche, vergleichbare und praxisnahe Darstellung der Maßnahmen ermöglicht, die eine spätere Umsetzung und Fortschreibung des Konzeptes unterstützt.

9.3.1 Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Der Wohnungsneubau ist ein zentrales Handlungsfeld zur Sicherung der zukünftigen Wohnraumversorgung in Neumünster. Er trägt wesentlich dazu bei, bestehende Angebotsdefizite abzubauen, den Zuzug zu steuern und die Stadt als bezahlbaren Wohnstandort zwischen

Hamburg und Kiel weiter zu positionieren. Gleichzeitig kann der Neubau wichtige Impulse für den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld geben.

Um diese Funktionen zu erfüllen, sind geeignete Flächenpotenziale zu priorisieren, zu sichern und weiterzuentwickeln, u. a. durch ein kontinuierliches Flächenmonitoring sowie – perspektivisch, wenn notwendige Mittel zur Verfügung stehen – auch durch kommunalen Flächenerwerb.

Leitziele

Leitziel 1: Wir wollen die Rahmenbedingungen für den Bau von 3.180 Wohnungen schaffen.

Um den Wohnungsmarkt langfristig zu stabilisieren, sollen bis zum Zielhorizont insgesamt rund 3.180 neue Wohnungen realisiert werden. Hierfür ist es erforderlich, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und weiterzuentwickeln, etwa durch eine bedarfsgerechte Bauleitplanung und – wo sinnvoll – durch eine Flexibilisierung von Festsetzungen im Bestand und im Neubau (z. B. größere Baugrenzen oder höhere Dichtewerte).

Ergänzend sind Flächenpotenziale systematisch zu erfassen, zu bewerten und fortzuschreiben, um eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die Priorisierung von Neubauvorhaben zu erhalten. Der gezielte Einsatz besonderer Instrumente – wie etwa der Möglichkeiten des sogenannten „Bau-Turbos“ – kann punktuell dort sinnvoll sein, wo keine Flächenpotenziale zur Verfügung stehen oder besondere Wohnformen realisiert werden sollen.

Leitziel 2: Wir wollen strukturelle Defizite abbauen und ein vielfältiges, nachfragege- rechtes Wohnraumangebot schaffen.

Der Neubau soll gezielt dazu beitragen, strukturelle Defizite im Wohnungsangebot zu reduzieren. Dazu gehört insbesondere die Absicherung eines ausgewogenen Wohnungsmixes über Bauleitplanung und städtebauliche Verträge.

Im Fokus stehen flächeneffiziente familiengeeignete Wohnformen, etwa Stadthäuser oder Reihenhäuser, größere Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie kleinere, preisgünstige und barrierearme Wohnungen in integrierten Lagen.

Ein weiterer Fokus ist die Schaffung von altersgerechten und komfortablen Neubauangeboten, um Umzugsketten auszulösen und den Generationenwechsel im Bestand zu unterstützen. Als ergänzender Baustein kommen alternative Wohnformen und Baugemeinschaften in Betracht, etwa über Konzeptvergaben auf geeigneten Baufeldern. Diese können durch Beratungs- und Informationsangebote für Baugruppen, beispielsweise in Form von Impulsveranstaltungen oder in Kooperation mit anderen Städten, flankiert werden.



Leitziel 3: Wir wollen Neumünster als bezahlbaren, gut angebundenen Wohnstandort zwischen Hamburg und Kiel positionieren und den Zuzug durch sozial ausgewogenen, zielgerichteten Wohnungsbau steuern.

Der Wohnungsneubau ist ein zentrales Instrument zur strategischen Positionierung Neumünsters im regionalen Kontext. Durch ein bezahlbares und differenziertes Neubauangebot soll der Zuzug gezielt gesteuert werden.

Größere Neubau- und Quartiersentwicklungen sollen gezielt genutzt werden, um Defizite im Wohnumfeld abzubauen, gemeinschaftliche Strukturen zu stärken und integrierte, sozial ausgewogene Quartiere zu entwickeln.

»» Schnittstellen zu den weiteren Handlungsfeldern

Das Handlungsfeld Wohnungsneubau und Flächenentwicklung ist eng mit den weiteren Handlungsfeldern verknüpft. Geförderter Wohnraum kann in relevantem Umfang insbesondere über Neubau geschaffen werden und stellt damit eine zentrale Schnittstelle zur Wohnraumversorgung dar. Altersgerechte Neubauangebote und alternative Wohnformen können Umzugsketten auslösen und so zur Bestandsmobilisierung beitragen. Gleichzeitig bieten Neubauprojekte – insbesondere größere Quartiersentwicklungen – die Möglichkeit, Wohnumfeldqualitäten zu verbessern, Infrastruktur zu ergänzen und klimaresiliente Gestaltungen umzusetzen.

Insgesamt kommt dem Wohnungsneubau eine Schlüsselrolle zu, da er nicht nur zur quantitativen Wohnraumschaffung beiträgt, sondern auch qualitative Impulse für Bestand, Quartiere und soziale Ausgewogenheit setzt.

9.3.2 Handlungsfeld: Wohnraumversorgung

Die Wohnraumversorgung stellt ein zentrales Handlungsfeld dar, um soziale Stabilität zu sichern und den Zugang zum Wohnungsmarkt für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Ressourcen (Neumünster und Land), auslaufender Belegungsbindungen und struktureller Angebotsdefizite kommt es weniger auf einzelne Instrumente als auf ein abgestimmtes Zusammenspiel verschiedener Ansätze an. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern, bestehende Zugangsbarrieren zu reduzieren und Segregationstendenzen frühzeitig entgegenzuwirken.

Leitziele

Leitziel 1: Wir wollen mehr bezahlbaren Wohnraum sichern und schaffen sowie den Auslauf von Bindungen möglichst kompensieren.

Ein zentraler Schwerpunkt der Wohnraumversorgung liegt in der Sicherung bestehender Belegungsbindungen und der Schaffung neuen geförderten Wohnraums. Da der Neubau allein den Auslauf von Bindungen nicht vollständig kompensieren kann, sind ergänzend Bindungsverlängerungen im Bestand zu prüfen, etwa im Rahmen der Modernisierungsförderung des Landes Schleswig-Holstein. Hierzu ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit Wohnungsunternehmen sinnvoll, um potenzielle Interessen und Umsetzungsoptionen auszuloten.

Darüber hinaus soll im geförderten Segment gezielt auf einen hohen Anteil kleiner, preisgünstiger und barrierearmer Wohnungen hingewirkt werden, um bestehende Angebotsdefizite insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie ältere Menschen abzubauen. Mittel- bis langfristig kann zudem die Einführung von Quoten- bzw. Baulandbeschlüssen ein

Instrument zur Schaffung von Belegungsbindungen darstellen, auch wenn deren Anwendung unter den aktuellen Förder- und Marktbedingungen nicht prioritär zu verfolgen ist.

Leitziel 2: Wir wollen den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern.

Neben der Angebotsseite ist auch der Zugang zum bestehenden Wohnungsangebot von Bedeutung. Ein wichtiger Baustein ist hierbei die bessere Nutzung bestehender Unterstützungsinstrumente, insbesondere des Wohngeldes. Im Rahmen bestehender Beratungs- und Informationsangebote soll daher stärker auf die Möglichkeit der Wohngeldnutzung hingewiesen werden, um Haushalte mit niedrigen Einkommen gezielt zu entlasten.

Ergänzend kommt der Arbeit im Bereich der Antidiskriminierung eine wichtige Rolle zu. Durch faire, transparente Vergabepraktiken, klare Kriterien und eine sozial ausgewogene Belegung – insbesondere im kommunalen Einflussbereich – können strukturelle Zugangshürden reduziert und Chancengleichheit auf dem Wohnungsmarkt gestärkt werden.

Leitziel 3: Wir wollen Segregation und Polarisierung vorbeugen und ihnen entgegenwirken.

Zur Vermeidung sozialer Segregation ist eine gezielte Steuerung von Belegungsstrukturen erforderlich. Instrumente wie Konzeptvergaben bieten die Möglichkeit, qualitative Kriterien – etwa zur sozialen Durchmischung – bereits bei der Flächenvergabe zu berücksichtigen.

Zudem kann die Anwendung des Wohnraumschutzgesetzes ein Instrument sein, um Missstände zu beheben und Wohnraum zu sichern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine freiwillige kommunale Aufgabe handelt, die mit einem hohen personellen und organisatorischen Aufwand verbunden ist.

»» Schnittstellen zu den weiteren Handlungsfeldern

Das Handlungsfeld Wohnraumversorgung ist eng mit den übrigen Handlungsfeldern verknüpft. Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums steht in direktem Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau, da neue Belegungsbindungen überwiegend dort geschaffen werden können. Gleichzeitig tragen altersgerechte Neubauangebote und Maßnahmen zur Bestandsmobilisierung zur Entlastung des Wohnungsbestands bei. Maßnahmen zur sozialen Durchmischung, zur Bekämpfung von Diskriminierung und zum Umgang mit Problemimmobilien wirken zudem auf die Wohnumfeldqualität und die Stabilisierung von Quartieren ein.

9.3.3 Handlungsfeld: Wohnungsbestand und Bestandsmobilisierung

Im Gegensatz zum Wohnungsneubau, der aktiv geplant und auf bestimmte Bedarfe ausgerichtet werden kann, sind die direkten Steuerungsmöglichkeiten im Wohnungsbestand deutlich begrenzt. Der überwiegende Teil des Bestands befindet sich im Eigentum privater Eigentümer*innen sowie privater Wohnungsunternehmen. Die Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten der Kommune sind entsprechend eingeschränkt.

Vor diesem Hintergrund kommt der Kommune vor allem die Rolle einer Initiatorin, Moderatorin und Beraterin zu. Durch Information, Beratung, Impulse und Kooperationen – insbesondere mit Eigentümer*innen sowie Wohnungsunternehmen – können Anpassungsprozesse

angestoßen, begleitet und unterstützt werden. Förderprogramme, Beratungsangebote und freiwillige Vereinbarungen beispielsweise im Zuge von Baurechtsanpassungen stellen dabei zentrale Hebel dar.

Da auch künftig der überwiegende Teil der Haushalte im Wohnungsbestand und nicht im Neubau wohnen wird, ist eine Weiterentwicklung des Bestands von großer Bedeutung für die langfristige Wohnraumversorgung. Trotz baulicher und technischer Einschränkungen kann der Wohnungsbestand vielfach schneller, kosteneffizienter und ressourcenschonender auf veränderte Nachfragen reagieren als der zeit- und kostenintensive Neubau. Umgestaltungen, Modernisierungen und organisatorische Lösungen ermöglichen es, vorhandene Wohnflächen besser zu nutzen und an veränderte Haushaltsstrukturen, Anforderungen an Barrierefreiheit sowie energetische Standards anzupassen. Vor dem Hintergrund der Klimaanpassung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kommt der Weiterentwicklung des Bestands damit eine besondere strategische Bedeutung zu.

Leitziele

Leitziel 1: Wir wollen den Wohnungsbestand an die heutigen und zukünftigen Bedarfe anpassen.

Der demografische und gesellschaftliche Wandel führt zu veränderten Anforderungen an den Wohnungsbestand. Eine alternde Bevölkerung, kleinere Haushaltsgrößen sowie steigende Anforderungen an Barrierefreiheit und Energieeffizienz prägen die zukünftige Nachfrage. Ziel ist es daher, den Bestand schrittweise an diese Anforderungen anzupassen.

Ein wichtiger Ansatzpunkt ist die Bündelung und bessere Sichtbarmachung bestehender Informations- und Beratungsangebote, etwa zu Förderprogrammen wie „Jung kauft Alt“, energetischen Sanierungen oder altersgerechten Umbauten. Durch eine gebündelte Informationsbereitstellung können Eigentümer*innen dabei unterstützt werden, ihre Immobilien zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Leitziel 2: Wir wollen den Generationenwechsel aktiv vorantreiben und Umzugsketten unterstützen.

Ein zentrales Defizit besteht darin, dass Wohnraum häufig nicht bedarfsgerecht genutzt wird. Insbesondere größere Wohnungen und Einfamilienhäuser werden von kleineren Haushalten bewohnt, während passende Alternativen fehlen. Umzugsketten kommen nur eingeschränkt in Gang.

Zur Unterstützung des Generationenwechsels sollen alternative Wohnangebote in den Quartieren geschaffen werden, etwa kleinere, barrierearme Wohnungen oder gemeinschaftliche Wohnformen. Diese können Umzüge aus dem Bestand erleichtern und so größere Wohnungen für Familien verfügbar machen. Insbesondere dann, wenn Flächen fehlen, die nach dem bisher gelten Rahmen nach dem BauGB entwickelt werden können, sollte geprüft werden, ob das Instrumentarium des Bau-Turbos genutzt werden kann, um gezielt, entsprechende Wohnangebote zu schaffen. Wo geeignete Flächenpotenziale vorhanden sind, kann dies im Rahmen der üblichen Planungsprozesse erfolgen; punktuell können auch beschleunigte Verfahren („Bau-Turbo“) genutzt werden.

Ergänzend können organisatorische Instrumente zur Mobilisierung beitragen, etwa Modelle der Mietvertragsmitnahme („faire Wohnungswechsel“). Ziel ist es, Umzüge innerhalb des Bestands zu erleichtern, ohne dass Haushalte durch deutlich höhere Mietkosten abgeschreckt werden.

Leitziel 3: Wir wollen bestehende Wohnflächen besser nutzen und Fehlbelegungen reduzieren.

Neben baulichen Anpassungen bietet die Nutzung sogenannter „grauer Wohnfläche“ zusätzliche Potenziale. Dazu zählen beispielsweise Wohnpartner*innenschaften oder Untermietmodelle, bei denen ungenutzte Zimmer aktiviert werden. In einem ersten Schritt stehen hier Informations- und Impulsveranstaltungen im Vordergrund, um Interesse zu wecken und Akzeptanz zu prüfen. Aufbauend darauf können – bei entsprechender Nachfrage – Beratungs- oder Matchingangebote entwickelt werden.

Ein weiterer Ansatz betrifft den Umgang mit Problemimmobilien. In Einzelfällen kann der Ankauf einzelner Objekte ein Instrument sein, um Missstände zu beheben und neue Entwicklungsperspektiven zu eröffnen. Die Umsetzungsoptionen sind dabei sorgfältig abzuwägen, insbesondere im Hinblick auf finanzielle Ressourcen und Folgekosten.

»» Schnittstellen zu anderen Handlungsfeldern

Das Handlungsfeld weist enge Schnittstellen zu den anderen Handlungsfeldern auf. Altersgerechter Neubau und alternative Wohnformen aus dem Handlungsfeld Wohnungsneubau können Umzugsketten auslösen und die Bestandsmobilisierung unterstützen. Maßnahmen zur Wohnraumversorgung profitieren von einer besseren Nutzung vorhandener Wohnflächen. Gleichzeitig wirken Anpassungen im Bestand positiv auf die Wohnumfeldqualität, etwa durch stabilere Nachbarschaften und geringere Umzugszwänge.

Insgesamt leistet die Bestandsmobilisierung einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung, da sie Wohnraum sichert, Ressourcen schont und soziale sowie demografische Veränderungen aufgreift.

9.3.4 Handlungsfeld: Wohnumfeldqualität

Die Qualität des Wohnumfelds ist ein zentrales Querschnittsthema der Wohnungs- und Stadtentwicklung. Sie beeinflusst maßgeblich die Attraktivität von Stadtteilen, das objektive und subjektive Sicherheitsempfinden, die soziale Stabilität sowie die Wohnzufriedenheit. Gleichzeitig bestehen enge Wechselwirkungen mit den anderen Handlungsfeldern, da Maßnahmen im Neubau, im Bestand oder in der Wohnraumversorgung stets auch Auswirkungen auf das Wohnumfeld haben.

In Neumünster liegen bereits zahlreiche Konzepte, Strategien und teilräumliche Planungen vor, die Aspekte der Wohnumfeldqualität adressieren. Vor diesem Hintergrund steht weniger die Entwicklung neuer Konzepte im Vordergrund, sondern vielmehr deren konsequente Umsetzung, regelmäßige Evaluierung und – wo erforderlich – gezielte Weiterentwicklung. Dabei ist zu prüfen, welche Maßnahmen wirksam sind, wo Anpassungsbedarfe bestehen und in welchen Teilräumen eine stärkere Priorisierung erforderlich ist.

Leitziele

Leitziel 1: Wir wollen vielfältige, sichere und attraktive Stadtteile entwickeln.

Ziel ist es, Stadtteile zu fördern, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten, soziale Durchmischung ermöglichen und ein positives Sicherheitsempfinden unterstützen. Der Quartiersarbeit und dem Quartiersmanagement kommt dabei insbesondere in Stadtteilen mit sozialen Problemlagen eine wichtige Rolle zu. Diese Ansätze tragen zur Stabilisierung von Nachbarschaften, zur Vernetzung lokaler Akteur*innen und zur frühzeitigen Bearbeitung von Konflikten bei.

Gleichzeitig ist festzuhalten, dass es zurzeit keine Quartiersmanager*innen gibt – das Quartiersmanagement im Vicelinviertel ist im Jahr 2024 ausgelaufen.

In Stadtteilen, in denen es den Bedarf nach einem Quartiersmanagement gibt, soll die Etablierung solcher Strukturen geprüft werden. Dabei ist die Einbindung von Wohnungsunternehmen, Eigentümer*innen oder vergleichbaren Akteur*innen zentral, insbesondere mit Blick auf die Finanzierung. Instrumente wie Housing Improvement Districts sind in Schleswig-Holstein rechtlich nicht umsetzbar, vergleichbare Modelle der gemeinschaftlichen Finanzierung und Verantwortung sollten jedoch geprüft werden.

Leitziel 2: Wir wollen eine gute Erreichbarkeit von Infrastrukturen sicherstellen.

Eine gute Erreichbarkeit von Nahversorgung, sozialen Einrichtungen, Grünflächen und Treffpunkten ist ein wesentlicher Bestandteil der Wohnumfeldqualität. Insbesondere in dicht bebauten Stadtteilen sind kurze Wege, sichere Verbindungen und barrierefreie Zugänge von hoher Bedeutung. Bestehende Konzepte und Planungen zur Aufwertung öffentlicher Räume sowie zur Verbesserung der fuß- und radläufigen Erreichbarkeit sollen daher gezielt umgesetzt und hinsichtlich ihrer Wirkung überprüft werden.

Leitziel 3: Wir wollen das Wohnumfeld klimaresilient gestalten.

Die Anpassung an den Klimawandel ist ein integraler Bestandteil der Wohnumfeldentwicklung. Maßnahmen zur Begrünung, zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Entsiegelung sowie zur Minderung von Hitze- und Starkregenrisiken sollen systematisch in Quartiersentwicklungen und Aufwertungsmaßnahmen integriert werden. Vorliegende klima- und freiraumbezogene Konzepte bilden hierfür eine wichtige Grundlage. Klimaresiliente Wohn(umfeld)gestaltung sollte Standard für eine zukunftsorientierte nachhaltige Stadtentwicklung sein.

»» Räumliche Schwerpunkte und Priorisierung

Die Anforderungen an das Wohnumfeld unterscheiden sich deutlich zwischen den einzelnen Stadtteilen. In stabilen, weniger verdichteten Wohnlagen können punktuelle Maßnahmen ausreichend sein, während in anderen Bereichen ein deutlich höherer Handlungsbedarf besteht. Ein zentraler räumlicher Schwerpunkt ist der Innenstadtbereich, der aufgrund hoher baulicher Dichte, einer komplexen Sozialstruktur und vielfältiger Nutzungskonflikte besondere Anforderungen an Aufenthaltsqualität, Sicherheit, Barrierefreiheit und Klimaanpassung aufweist.

In solchen Bereichen kann der Wohnungsneubau gezielt als Impulsgeber für die Aufwertung des Wohnumfelds genutzt werden, etwa durch die Schaffung von Treffpunkten, konsumfreien Orten oder durch die Aufwertung öffentlicher Räume. Ergänzend können niedrigschwellige

Maßnahmen wie ein Nachbarschafts-Knigge – gegebenenfalls mehrsprachig – Orientierung für das Zusammenleben bieten und präventiv zur Konfliktvermeidung beitragen.

Ein weiterer Baustein ist die systematische Erfassung und Priorisierung von Barrieren im öffentlichen Raum, beispielsweise im Rahmen eines Handlungskonzepts oder einer Maßnahmenkarte „Barrierefreies Neumünster“. Dies ermöglicht eine transparente Priorisierung und eine schrittweise Verbesserung der Zugänglichkeit für alle Bevölkerungsgruppen.

»» Schnittmengen zu den weiteren Handlungsfeldern

Das Handlungsfeld Wohnumfeldqualität ist eng mit den übrigen Handlungsfeldern verknüpft. Wohnungsneubau und Flächenentwicklung können gezielt genutzt werden, um Defizite im Wohnumfeld abzubauen und neue Qualitäten zu schaffen, insbesondere in verdichteten oder belasteten Quartieren. Maßnahmen der Wohnraumversorgung, etwa zur sozialen Durchmischung, zur Antidiskriminierung oder zur Stabilisierung problematischer Bestände, wirken unmittelbar auf das nachbarschaftliche Zusammenleben und das subjektive Sicherheitsempfinden.

Auch zur Bestandsmobilisierung bestehen enge Bezüge: Anpassungen im Wohnungsbestand, altersgerechte Wohnangebote oder die Aktivierung von Umzugsketten tragen zur Stabilisierung von Quartieren bei. Umgekehrt beeinflusst ein attraktives, sicheres und gut erreichbares Wohnumfeld die Bereitschaft zu Umzügen, Investitionen und Engagement im Bestand positiv. Wohnumfeldqualität ist damit ein verbindendes Querschnittsthema, das die Wirkung der Maßnahmen in allen Handlungsfeldern unterstützt und verstärkt.

Maßnahmenprofile

10 Maßnahmenprofile

10.1 Maßnahmenübersicht

	Handlungsfeld Wohnungsneubau und Flächenentwicklung		Handlungsfeld Wohnraumversorgung		Handlungsfeld Wohnungsbestand und Bestandmobilisierung		Handlungsfeld Wohnumfeldqualität	
Maßnahmen	M1	Flächenankauf durch die Kommune – erneute Nutzung des Baulandfonds Schleswig-Holstein	M8	Prüfung und Nutzung von Bindungsverlängerungen im geförderten Wohnungsbestand	M17	Bündelung und Aktivierung bestehender Informations- und Beratungsangebote zur Bestandsentwicklung	M22	Quartiersarbeit/-management in belasteten Stadtteilen sichern und verstetigen (mit nicht-kommunaler Finanzierung)
	M2	Weiterentwicklung und Monitoring der Flächenpotenziale	M9	Einführung von Quoten- bzw. Baulandbeschlüssen zur Sicherung von Belegungsbindungen	M18	Ankauf ausgewählter Problemimmobilien zur städtebaulichen Stabilisierung	M23	Umsetzung, Verzahnung und Evaluation bestehender Konzepte
	M3	Gezielte Nutzung des „Bau-Turbos“ in ausgewählten Bereichen	M10	Stärkung kleiner, barrierearmer Wohnungen im geförderten Wohnungsbau	M19	Beratung und Information zur Unterstützung des Generationenwechsels.	M24	Neubau als Impulsgeber für das Wohnumfeld und soziale Infrastruktur
	M4	Sicherung eines ausgewogenen Wohnungsmixes über Bauleitplanung und städtebauliche Verträge	M11	Strategischer Umgang mit bestehenden und neuen Erbbaurechten	M20	„Faire Wohnungswechsel“ durch Mietvertragsmitnahme bzw. faire Konditionen beim internen Wohnungswechsel	M25	Nachbarschafts-Knigge (mehrsprachig) als Orientierungs- und Konfliktpräventionsangebot
	M5	Flächenschonende Entwicklung gemischter Quartiere	M12	Stärkere Nutzung des Wohngeldes durch gezielte Information und Beratung	M21	Nutzung „grauer Wohnfläche“ durch Wohnpartner*innenschaften	M26	Erstellung Handlungskonzept/ Maßnahmenkarte „Barrierefreies NMS“.
	M6	Förderung alternativer Wohnformen und Baugemeinschaften durch Konzeptvergaben	M13	Stärkung der Antidiskriminierungsarbeit				
	M7	Information, Beratung und Aktivierung von Baugruppen durch Impulsveranstaltungen	M14	Weiterführung und gezielte Nutzung des kommunalen Sozialmonitorings				
			M15	Verstetigung und Weiterentwicklung der ambulanten Wohnbetreuung (inkl. Perspektive Housing First)				
			M16	Prüfung der Anwendung des Wohnraumschutzgesetzes				

10.2 Handlungsfeld Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Titel	M1: Flächenankauf durch die Kommune – erneute Nutzung des Baulandfonds Schleswig-Holstein
Maßnahmeninhalt	Strategischer Erwerb geeigneter Grundstücke zur aktiven Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung kommunaler Handlungsspielräume.
Übergeordnetes Ziel	Unterstützt den Abbau struktureller Defizite, die Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebots sowie die Entwicklung vielfältiger, sicherer und attraktiver Stadtteile durch gezielte kommunale Flächensicherung.
Wirkung	Sicherung strategisch relevanter Flächen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände, gezielten Steuerung von Wohnbauentwicklungen.
Kosten / Förderoptionen	Stark flächenabhängig; grundsätzlich hoher Investitionsbedarf mit langfristiger Kapitalbindung. Derzeit keine verfügbaren Haushaltsmittel. Nutzung des Baulandfonds Schleswig-Holstein zur Zwischenfinanzierung kommunaler Grundstücksankäufe; ggf. ergänzende Landesprogramme.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Politik, Verwaltung,) als Initiatorin und Hauptakteurin; Landesebene im Rahmen des Baulandfonds; perspektivisch Wohnungsbaugesellschaften oder Investor*innen.
Priorität (Gesamt)	Niedrig
Realisierungschancen	Gering bis mittel. Hoher Kapitalbedarf und aktuell fehlende Haushaltsmittel schränken die Umsetzbarkeit ein. Bei gesicherter Finanzierung hohe Steuerungsmöglichkeiten.
Dringlichkeit	Mittel. Strategisch bedeutsam zur langfristigen Wohnbauflächenentwicklung, jedoch aktuell nachrangig gegenüber der Entwicklung bereits erworbener Flächen (z. B. Parkcenter).
Zielkonflikte	Hohe Mittelbindung kann andere Investitionsvorhaben verdrängen; Risiko längerer Flächenbindung ohne kurzfristige Entwicklungsperspektive.
Zeitraum	Langfristig; vorbereitende Sondierung kurzfristig möglich, Umsetzung bei gesicherter Finanzierung.

Titel	M2: Weiterentwicklung und Monitoring der Flächenpotenziale
-------	---

Beschreibung	Sukzessive Erweiterung und qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Flächenmonitorings der Stadt Neumünster durch ergänzende Datenerhebung, regelmäßige Aktualisierung sowie strukturierte Zuarbeit weiterer Fachdienste. Ziel ist die Bündelung relevanter Informationen zu Bauland- und Entwicklungspotenzialen als belastbare Entscheidungsgrundlage für Priorisierung, Steuerung und Evaluation der Stadtentwicklungs- und Wohnraumziele.
Übergeordnetes Ziel	Unterstützt die Entwicklung ausreichender Flächenpotenziale zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums sowie eine strategisch gesteuerte Stadtentwicklung.
Wirkung	Bessere, interne Übersicht über verfügbare und aktivierbare Flächen; verbesserte Priorisierung von Entwicklungsmaßnahmen; frühzeitige Identifikation von Handlungsbedarfen; belastbare Grundlage für politische Entscheidungen und Evaluation des Gesamtkonzeptes.
Kosten / Förderoptionen	Kurzfristig geringe Kosten, da auf bestehendem Monitoring aufgebaut wird; überwiegend interner Personalaufwand. Förderbedarf voraussichtlich gering, ggf. punktuell im Rahmen digitaler Weiterentwicklungen.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (FD 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung als federführender Fachdienst), Statistikstelle und weitere Fachabteilungen.

Priorität (Gesamt)	Hoch
Realisierungschancen	Hoch. Organisatorisch gut umsetzbar, geringe finanzielle Hürden, Nutzung bestehender Strukturen.
Dringlichkeit	Hoch. Grundlage für Steuerung, Zielerreichung und Evaluation des Gesamtkonzeptes; schafft Transparenz für politische Entscheidungen.
Zielkonflikte	Gering. Erhöhter interner Abstimmungs- und Koordinationsaufwand möglich.
Zeitraum	Kurz- bis mittelfristig; kontinuierlicher Prozess mit regelmäßiger Fortschreibung.

Titel	M3: Gezielte Nutzung des „Bau-Turbos“ in ausgewählten Bereichen
Beschreibung	Prüfung und selektiver Einsatz beschleunigter Genehmigungs- und Planungsverfahren („Bau-Turbo“) insbesondere in Bereichen ohne aktivierbare Flächenpotenziale (z. B. Baulücken) oder zur Realisierung besonderer Wohnformen (z. B. quartiersbezogene Angebote, gemeinschaftliche oder zielgruppenspezifische Wohnformen). Ein flächendeckender Einsatz sollte nicht angestrebt werden, um ungebremste Nachverdichtung und Konkurrenz zu bestehenden Konversions- und Entwicklungsprojekten zu vermeiden.
Übergeordnetes Ziel	Unterstützt eine zielgerichtete, bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung.
Wirkung	Beschleunigte Realisierung ausgewählter Projekte; flexible Reaktion auf quartiersbezogene Bedarfe; Ergänzung des Wohnungsangebots durch besondere Wohnformen. Vermeidung negativer Marktverzerrungen durch gezielte, nicht flächendeckende Anwendung.
Kosten / Förderoptionen	Geringe direkte Investitionskosten; zusätzlicher interner Abstimmungs- und Prüfaufwand. Keine spezifischen Förderprogramme erforderlich.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Politik) als steuernde Instanz; Investor*innen und Projektentwickler*innen als Antragstellende; ggf. Träger*innen besonderer Wohnformen.
Priorität (Gesamt)	Mittel
Realisierungschancen	Mittel bis hoch. Rechtlich grundsätzlich umsetzbar; Anwendung jedoch bewusst restriktiv und fallbezogen.
Dringlichkeit	Mittel. Instrument kann situativ sinnvoll sein, ist jedoch aufgrund ausreichender Flächenpotenziale nicht vorrangig.
Zielkonflikte	Risiko einer Übersteuerung des Marktes durch Konkurrenz zu Konversionsprojekten; mögliche Beeinträchtigung städtebaulicher Qualität bei zu schneller Umsetzung; Spannungsfeld zwischen Beschleunigung und sorgfältiger Planung.
Zeitraum	Kurz- bis mittelfristig einsetzbar; Anwendung situationsabhängig.

Titel	M4: Sicherung eines ausgewogenen Wohnungsmixes über Bauleitplanung und städtebauliche Verträge
Beschreibung	Steuerung der Wohnungsstruktur über bauleitplanerische Festsetzungen (z. B. über Baudichten, Bauformen, Gebäudetypen wie Einfamilien-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) im Sinne eines skizzierten Wohnungsmixes. Ergänzend Nutzung städtebaulicher Verträge zur Sicherung spezifischer Wohnungsgrößen und -anteile, insbesondere kleiner Wohnungen und großer Wohnungen im geförderten Marktsegment. Ziel ist eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Wohnformen – auch in Bestandsquartieren –, darunter auch betreute Wohnformen, Wohnen mit Serviceoptionen für ältere und/oder pflegebedürftige Menschen unabhängig von ihrem Alter als auch familiengerechte Wohnformen.
Übergeordnetes Ziel	Unterstützt die Entwicklung eines vielfältigen, nachfragegerechten Wohnraumangebots. Ein bedarfsgerechter Mix fördert den Generationenwechsel und unterstützt Umzugsketten.
Wirkung	Sicherstellung eines ausgewogenen Angebots unterschiedlicher Wohnformen; Berücksichtigung kleiner Haushalte und einkommensschwächerer Gruppen; Förderung sozial ausgewogener Quartiere; Aktivierung von Umzugsketten durch passende Angebote für unterschiedliche Lebensphasen.
Kosten / Förderoptionen	Geringe direkte Kosten für die Kommune; planerischer und vertraglicher Abstimmungsaufwand. Kombination mit Wohnraumförderprogrammen möglich.
Schlüsselakteurinnen	Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Politik) als steuernde Instanz; Investor*innen und Projektentwickler*innen; Wohnungsbaugesellschaften.
Priorität (Gesamt)	Hoch
Realisierungschancen	Hoch. Planungsrechtlich gut steuerbar und in laufende sowie künftige Verfahren integrierbar.
Dringlichkeit	Hoch. Frühzeitige Steuerung erforderlich, um einseitige Wohnungsstrukturen zu vermeiden und Umzugsketten gezielt zu ermöglichen.
Zielkonflikte	Mögliche Einschränkung wirtschaftlicher Optimierungsspielräume; Spannungsfeld zwischen Marktlogik und strategischer Steuerung; zusätzlicher Abstimmungsaufwand.
Zeitraum	Kurz- bis mittelfristig; kontinuierliche Anwendung in Planverfahren.

Titel	M5: Flächenschonende Entwicklung gemischter Quartiere
Beschreibung	Flankierend zur Maßnahme „Absicherung des Wohnungsmix über Bauleitplanung und städtebauliche Verträge“ sollen insbesondere flächenschonende Entwicklungsansätze verfolgt werden. Im Fokus stehen Konversionsstandorte und andere schwer aktivierbare Flächen, von denen in Neumünster allerdings bereits mehrere in der planerischen Umsetzung sind (Wrangelstraße, Scholtz-Kaserne, Park-Center) und entsprechende finanzielle und personelle Ressourcen fordern.
Übergeordnetes Ziel	Unterstützt die Schaffung der Rahmenbedingungen für rund 3.180 Wohnungen und trägt zur Entwicklung eines vielfältigen, nachfragegerechten Wohnraumangebots bei. Gleichzeitig stärkt die Maßnahme eine flächenschonende Siedlungsentwicklung und erleichtert den Zugang zum Wohnungsmarkt durch qualitätsvolle, integrierte Quartiere.
Wirkung	Aktivierung komplexer und bislang brachliegender Flächen; städtebauliche Aufwertung innerörtlicher und funktionsentleerter Standorte; Förderung sozial gemischter Quartiere; langfristige Sicherung einer nachhaltigen und flächensparenden Stadtentwicklung.
Kosten / Förderoptionen	Ggf. Förderung über das Sonderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ des Landes Schleswig-Holstein mit bis zu 70.000 Euro je Projekt. Gefördert wird der vollständige planerische und rechtliche Aufwand zur Entwicklung eines gemischten Quartierskonzeptes. Kommunaler Eigenanteil und spätere Investitionskosten projektabhängig.
Schlüsselakteurinnen	Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung) als initiierende und koordinierende Stelle; Maßnahmenträger*innen; Investor*innen und Projektentwickler*innen; Land Schleswig-Holstein als Fördermittelgeber.
Priorität (Gesamt)	Gering bis mittel
Realisierungschancen	Gering bis mittel. Gute Förderkulisse für die Planungsphase, jedoch erhöhte Komplexität bei Konversions- und Nachverdichtungsstandorten.
Dringlichkeit	Gering bis mittel. Wichtig zur qualitativen Vorbereitung schwieriger Flächen, jedoch zeitlich aufwändiger als klassische Neubaugebiete.
Zielkonflikte	Hoher planerischer und ggf. finanzieller Aufwand; längere Entwicklungszeiträume; Spannungsfeld zwischen qualitativen Anforderungen, Wirtschaftlichkeit und zeitnahe Wohnraumschaffung.
Zeitraum	Mittel- bis langfristig; insbesondere für frühzeitige Projektphasen und strategische Flächenentwicklung geeignet.

Titel	M6: Förderung alternativer Wohnformen und Baugemeinschaften durch Konzeptvergaben
Beschreibung	Förderung alternativer und gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. Baugemeinschaften, Wohngemeinschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte) zur Schließung bestehender Angebotsdefizite. Die Förderung erfolgt nicht über finanzielle Mittel, sondern durch Beratung, Impulsgebung sowie die gezielte Einforderung entsprechender Wohnformen im Rahmen von Konzeptvergaben. Als möglicher Anwendungsfall ist ein Baufeld im Bereich der Scholz-Kaserne vorgesehen.
Übergeordnetes Ziel	Unterstützt die Schaffung eines vielfältigen, nachfragegerechten Wohnraumangebots, erleichtert den Zugang zum Wohnungsmarkt und fördert den Generationenwechsel durch neue Wohnangebote insbesondere für kleinere Haushalte und alleinstehende Senior*innen.
Wirkung	Erweiterung des Wohnungsangebots um gemeinschaftliche und alternative Wohnformen; bessere Versorgung spezifischer Zielgruppen; Aktivierung von Umzugsketten; Stärkung sozialer Netzwerke und nachbarschaftlicher Strukturen in neuen Quartieren.
Kosten / Förderoptionen	Geringe direkte Kosten für die Kommune; überwiegend Beratungs-, Koordinations- und Moderationsaufwand. Keine umfangreichen Fördermittel erforderlich; ggf. Kombination mit bestehenden Wohnraumförderprogrammen.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung) als Initiatorin und Moderatorin; Baugemeinschaften, Projektgruppen und Wohninitiativen; ggf. Investor*innen bei kooperativen Modellen.
Priorität (Gesamt)	Mittel
Realisierungschancen	Mittel bis hoch. Hohe Nachfrage in einzelnen Zielgruppen vorhanden; erfolgreiche Umsetzung abhängig von geeigneten Flächen, einer kritischen Nachfragegröße und begleitender Beratung.
Dringlichkeit	Mittel. Bestehende Angebotsdefizite insbesondere für alleinstehende Senior*innenhaushalte sprechen für eine zeitnahe Pilotierung.
Zielkonflikte	Höherer Abstimmungs- und Betreuungsaufwand; längere Entwicklungszeiten; potenziell geringere Standardisierung gegenüber klassischen Wohnprojekten.
Zeitraum	Kurz- bis mittelfristig; Pilotprojekte möglich, perspektivisch Verstetigung bei erfolgreicher Umsetzung.

Titel	M7: Information, Beratung und Aktivierung von Baugruppen durch Impulsveranstaltungen
Beschreibung	Durchführung von niedrigschwelligen Impuls- und Informationsveranstaltungen für interessierte Bürger*innen zu gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugemeinschaften. Ziel ist es, Wissen zu vermitteln, Interesse zu bündeln und zunächst zu prüfen, ob eine kritisch große Nachfragegruppe für entsprechende Vorhaben in Neumünster besteht. Der Fokus liegt ausdrücklich auf Impulsgebung und Orientierung, nicht auf dem sofortigen Aufbau umfangreicher Beratungsstrukturen. Bei erkennbarer Nachfrage sollen weitergehende Unterstützungsangebote geprüft werden, etwa durch Kooperationen mit anderen Städten (z. B. Kiel) oder durch die Hinzuziehung spezialisierter externer Büros zur Begleitung von Baugruppen in Planungs- und Realisierungsphasen.
Übergeordnetes Ziel	Unterstützt die Entwicklung eines vielfältigen, nachfragegerechten Wohnraumangebots.
Wirkung	Aktivierung und Vernetzung interessierter Haushalte; bessere Einschätzung der tatsächlichen Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen; Impulse für innovative Wohnprojekte mit potenziell stabilisierender Wirkung auf Quartiere; Möglichkeit zur Ergänzung des Angebots durch sozial gemischte Modelle.
Kosten / Förderoptionen	Geringe Kosten für Organisation und Durchführung von Impulsveranstaltungen; punktueller Einsatz externer Fachbüros möglich. Keine dauerhaften Förderstrukturen erforderlich; Kooperationen mit anderen Städten können Synergien schaffen.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung) als Initiatorin; interessierte Bürgerinnen und Bürger; externe spezialisierte Büros; ggf. Kooperation mit anderen Kommunen (z. B. Kiel).
Priorität (Gesamt)	Mittel
Realisierungschancen	Hoch. Niedrigschwelliger Ansatz, geringer Ressourceneinsatz, flexibel skalierbar je nach Nachfrage.
Dringlichkeit	Mittel. Sinnvoll als vorbereitende Maßnahme vor einer stärkeren Förderung oder Konzeptvergabe für Baugruppen.
Zielkonflikte	Begrenzte Wirkung auf die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte; Erwartungsmanagement erforderlich, falls Nachfrage geringer ausfällt; Abwägung zwischen Unterstützungsaufwand und wohnungspolitischem Nutzen.
Zeitraum	Kurzfristig startbar; Weiterentwicklung abhängig vom ermittelten Interesse.

10.3 Handlungsfeld Wohnraumversorgung

Titel	M8: Prüfung und Nutzung von Bindungsverlängerungen im geförderten Wohnungsbestand
Beschreibung	Prüfung von Möglichkeiten zur Verlängerung auslaufender Belegungsbindungen, insbesondere im Rahmen der Modernisierungsförderung des Landes Schleswig-Holstein. Ziel ist es, bestehende geförderte Wohnungsbestände durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln zu modernisieren und gleichzeitig die Bindungsdauer zu verlängern. Die Stadt nimmt hierzu aktiv Kontakt mit bindungshaltenden Wohnungsunternehmen auf, um Interessen, Umsetzungshemmnisse und Beratungsbedarfe zu ermitteln. Auch wenn keine unmittelbaren Maßnahmen umgesetzt werden, trägt dieser Ansatz zumindest zu mehr Transparenz über den Bindungsauslauf und potenzielle Handlungsspielräume bei.
Übergeordnetes Ziel	Unterstützt das Ziel, den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern sowie mehr bezahlbaren Wohnraum zu sichern und den Auslauf bestehender Belegungsbindungen möglichst zu kompensieren.
Wirkung	Erhalt von belegungsgebundenem Wohnraum über den ursprünglichen Förderzeitraum hinaus; Entlastung des Neubausektors; Stabilisierung des Angebots im bezahlbaren Segment; verbesserte Transparenz über zukünftige Bindungsausläufe und Handlungsoptionen.
Kosten / Förderoptionen	Geringe kommunale Kosten (Koordination, Beratung, Abstimmung). Nutzung der Modernisierungsförderung Schleswig-Holstein durch Wohnungsunternehmen zur Finanzierung der baulichen Maßnahmen bei gleichzeitiger Bindungsverlängerung.
Schlüsselakteur*innen	Stadt als koordinierende und beratende Stelle; Wohnungsunternehmen als Eigentümer und Antragsteller; Land Schleswig-Holstein als Fördermittelgeber.
Priorität (Gesamt)	mittel
Realisierungschancen	Mittel. Abhängig von der Bereitschaft der Wohnungsunternehmen und der Attraktivität der Förderkonditionen.
Dringlichkeit	Mittel. Der Bindungsauslauf kann nicht allein durch Neubau kompensiert werden; begrenzte Fördermittel verschärfen den Handlungsdruck im Bestand. Aber Wohnungen, deren Bindungen auslaufen haben vielfach (noch) moderates Preisniveau.
Zielkonflikte	Abhängigkeit von Förderkonditionen und wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer; begrenzte Steuerungsmöglichkeiten der Kommune; mögliche

	Modernisierungsbedarfe können Mieten erhöhen, sofern keine ausreichende Förderung greift.
Zeitraum	Kurz- bis mittelfristig; frühzeitige Ansprache sinnvoll, um Bindungsausläufe rechtzeitig zu adressieren.

Titel	M9: Einführung von Quoten- bzw. Baulandbeschlüssen zur Sicherung von Belegungsbindungen
--------------	--

Beschreibung	Prüfung und ggf. Einführung verbindlicher Quotenregelungen zur Sicherung geförderter und barrierefreier Wohnungen im Neubau, insbesondere im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB). Grundlage ist die kommunale Planungshoheit (Art. 28 GG) sowie die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB). Vorhabenträger*innen können bei Schaffung oder Änderung von Baurecht zur Umsetzung entsprechender Wohnungsanteile verpflichtet werden. Quotenregelungen sind in vielen wachsenden Städten verbreitet und dienen der Sicherung sozial ausgewogener Wohnraumentwicklung. In Neumünster besteht derzeit keine entsprechende, flächendeckende Regelung, für einzelne B-Plangebiete bestehen einzelne, entsprechende Beschlüsse. Aufgrund derzeit attraktiver Förderkonditionen und der damit verbundenen hohen Nachfrage besteht aktuell kein Erfordernis für eine verpflichtende Quotenregelung. Gleichzeitig sind die verfügbaren Fördermittel begrenzt. Die Einführung einer flächendeckenden Quote bei Mehrfamilienhausvorhaben über einen Grundsatzbeschluss ist daher gegenwärtig nicht prioritär, sollte jedoch bei veränderten Markt- oder Förderbedingungen erneut geprüft werden. Zum jetzigen Zeitpunkt sollte die bestehende Praxis fortgesetzt werden, im jeweiligen Bebauungsplanverfahren eine Quote vertraglich festzulegen. Auch bei Anwendung des Bau-Turbos sollte die vertragliche Festlegung einer Quote geprüft werden.
Übergeordnetes Ziel	Trägt dazu bei, den Zugang zum Wohnungsmarkt zu verbessern und den Bestand an bezahlbarem Wohnraum durch neue Bindungen sowie die Kompensation auslaufender Bindungen langfristig zu sichern.
Wirkung	Verbindliche Sicherung eines Anteils preisgebundener Wohnungen bei Neubauvorhaben; langfristige soziale Durchmischung; Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch planbare Belegungsbindungen.
Kosten / Förderoptionen	Geringe direkte Kosten für die Kommune; erhöhter administrativer Aufwand in Planung und Vertragsgestaltung. Finanzierung der gebundenen Wohnungen über Wohnraumförderprogramm des Landes; Wirksamkeit abhängig von ausreichender Förderkulisse.

Schlüsselakteur*innen Stadt (Politik) als Regelungsgeberin; Projektentwickler*innen und Wohnungsbaugesellschaften als Umsetzende; Landesebene als Fördermittelgeber.

Priorität (Gesamt)	Niedrig
Realisierungschancen	Mittel. Rechtlich und planungsrechtlich grundsätzlich umsetzbar; praktische Wirkung derzeit durch begrenzte Fördermittel eingeschränkt.
Dringlichkeit	Gering. Aufgrund aktuell attraktiver Förderbedingungen besteht derzeit kein unmittelbarer Regelungsbedarf.
Zielkonflikte	Mögliche Wirtschaftlichkeitsauswirkungen für Investor*innen; potenziell geringere Bautätigkeit bei zu hohen Quoten; Spannungsfeld zwischen sozialer Zielsetzung und Marktbedingungen.
Zeitraum	Mittel- bis langfristig; erneute Prüfung bei veränderten Markt- oder Förderbedingungen.

Titel	M10: Stärkung kleiner, barrierearmer Wohnungen im geförderten Wohnungsbau
Beschreibung	Zielgerichtete Steuerung des geförderten Wohnungsbaus hin zu einem hohen Anteil kleiner, barrierearmer Wohnungen. Die Analyse zeigt insbesondere im preisgünstigen Marktsegment ein deutliches Defizit zwischen Angebot und Nachfrage bei kleinen, barrierearmen Wohneinheiten. Im Rahmen der Wohnraumförderung sowie über planungsrechtliche und vertragliche Instrumente soll daher darauf hingewirkt werden, dass im geförderten Segment überwiegend kleinere Wohnungen realisiert werden. Diese sollten über das Stadtgebiet verteilt auch in Bestandsquartieren geschaffen werden, um Senior*innen den Verbleib in ihrer gewohnten Nachbarschaft zu ermöglichen. Ergänzend sind größere, familiengerechte Wohneinheiten für Haushalte mit Marktzugangsproblemen vorzusehen, um auch diesen Bedarf abzudecken.
Übergeordnetes Ziel	Unterstützt den Abbau struktureller Defizite, erleichtert den Zugang zum Wohnungsmarkt und trägt dazu bei, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.
Wirkung	Abbau des bestehenden Angebotsdefizits bei kleinen Wohnungen; bessere Versorgung einkommensschwächerer Haushalte, älterer Menschen und klei-

ner Haushaltsformen; Förderung von Umzugsketten; Schaffung von preisgünstigem, barrierearmem Wohnraum bei gleichzeitiger Berücksichtigung ausgewählter familiengerechter Bedarfe.

Kosten / Förderoptionen Keine zusätzlichen kommunalen Kosten über bestehende Instrumente hinaus; Umsetzung im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein sowie über bauleitplanerische Steuerung und städtebauliche Verträge.

Schlüsselakteur*innen Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung) als steuernde Instanz; Investor*inne und Wohnungsunternehmen; Land Schleswig-Holstein als Fördermittelgeber.

Priorität (Gesamt)	Hoch
Realisierungschancen	Mittel. Gute Steuerbarkeit über Förderkriterien und planerische Instrumente; adressiert die identifizierten Bedarfe in hohem Maße, Fördermittel vielfach bereits ausgeschöpft.
Dringlichkeit	Hoch. Deutliches Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment erfordert zeitnahes Handeln.
Zielkonflikte	Kleine Wohnungen sind in der Herstellung häufig kostenintensiver als größere Wohneinheiten. Aus wirtschaftlicher Perspektive ist es für Investor*innen und Wohnungsunternehmen daher oft günstiger, größere Wohnungen zu errichten. Die gezielte Förderung kleiner, barrierearmer Wohnungen erfordert entsprechend eine sorgfältige Abwägung zwischen wohnungspolitischen Zielsetzungen und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.
Zeitraum	Kurz- bis mittelfristig; Anwendung in laufenden und künftigen Förder- und Planverfahren.

Titel	M11: Strategischer Umgang mit bestehenden und neuen Erbbaurechten
Beschreibung	Prüfung und Weiterentwicklung des Umgangs mit Erbbaurechten im Bestand und im Neubau. Im Bestand ist differenziert zu prüfen, welche Erbbaurechtsgrundstücke veräußert, welche Verträge verlängert oder vorzeitig abgelöst werden können und in welchen Fällen ein Rückfall der Grundstücke an die Kommune sinnvoll ist, um neue Entwicklungsperspektiven zu eröffnen (z. B. Nachverdichtung, Quartiersaufwertung, soziale Infrastruktur). Im Neubau ist eine projekt- und akteur*innenbezogene Abwägung vorzunehmen, ob kommunale Grundstücke über Erbbaurechte vergeben oder veräußert

werden. Erbbaurechte sollen insbesondere dort eingesetzt werden, wo langfristige Bindungen, gemeinwohlorientierte Nutzungen oder eine Schonung der Anfangsliquidität sinnvoll sind.

Übergeordnetes Ziel	Stärkt die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten im Umgang mit Grund und Boden.
Wirkung	Erhöhung der Flexibilität in der kommunalen Bodenpolitik; Sicherung langfristiger Steuerungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Ermöglichung wirtschaftlich tragfähiger Neubauprojekte; Aktivierung von Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen im Bestand.
Kosten / Förderoptionen	Kein unmittelbarer Förderbedarf; finanzielle Auswirkungen abhängig von Verkaufsentscheidungen, Vertragsverlängerungen oder Rückabwicklungen. Potenzielle Einnahmen aus Grundstücksverkäufen sowie langfristige Einnahmen aus Erbbauzinsen.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Politik); Wohnungsunternehmen; Banken und Finanzierungsinstitute; Investor*innen und Projektentwickler*innen.

Priorität (Gesamt)	Mittel
Realisierungschancen	Mittel. Rechtlich grundsätzlich möglich, Umsetzung jedoch komplex und einzelfallabhängig.
Dringlichkeit	Mittel. Relevant für mittelfristige Boden- und Wohnraumpolitik, insbesondere bei anstehenden Vertragsabläufen und kommunalen Flächenverkäufen.
Zielkonflikte	Erbbaurechte können einerseits die Anfangsliquidität schonen, da kein Grundstückskauf erforderlich ist, sondern lediglich ein laufender Erbbauzins anfällt. Andererseits werden sie von Banken und Teilen der Wohnungswirtschaft häufig zurückhaltend bewertet, insbesondere aufgrund der zeitlichen Befristung und möglicher Unsicherheiten bei Anschlussfinanzierungen. Dies kann zu höheren Eigenkapitalanforderungen oder eingeschränkter Finanzierbarkeit führen. Für renditeorientierte oder kurzfristig ausgerichtete Projektentwicklungen kann eine verpflichtende Anwendung investitionshemmend wirken, während das Instrument für langfristig orientierte Akteur*innen wie kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder gemeinwohlorientierte Träger*innen ein geeignetes Steuerungsinstrument darstellen kann.
Zeitraum	Mittel- bis langfristig; Bestandsprüfung sukzessiv, Neubauentscheidungen projekt- und standortbezogen.

Titel	M12: Stärkere Nutzung des Wohngeldes durch gezielte Information und Beratung
Beschreibung	Im Rahmen bestehender Beratungs- und Unterstützungsangebote soll verstärkt auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Wohngeld hingewiesen werden. Ziel ist es, berechnete Haushalte besser zu informieren, Hemmschwellen abzubauen und die tatsächliche Inanspruchnahme zu erhöhen. Die Maßnahme setzt auf bestehende Strukturen und erfordert keine neuen Beratungsformate, sondern eine stärkere Sensibilisierung und Qualifizierung der Beratungsstellen. Vorteile aus kommunaler Perspektive: Wohngeld wird überwiegend durch Bund und Land finanziert und stellt damit ein effektives Instrument dar, um Haushalte zu unterstützen, ohne hohe kommunale Kosten auszulösen. Die Maßnahme wirkt schnell, zielgenau und ergänzend zum Neubau sowie zu gefördertem Wohnraum. Zudem können präventiv Folgekosten etwa durch Wohnungslosigkeit oder Umzüge vermieden werden.
Übergeordnetes Ziel	Unterstützt das Ziel, den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern und mehr bezahlbaren Wohnraum zu sichern, indem Haushalte finanziell entlastet und bestehende Wohnverhältnisse stabilisiert werden.
Wirkung	Verbesserung der individuellen Wohnkostenbelastung; Sicherung bestehender Mietverhältnisse; Vermeidung von Wohnungsverlusten; indirekte Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes durch Stabilisierung des Bestandes.
Kosten / Förderoptionen	Keine zusätzlichen Kosten für neue Programme; Nutzung bestehender Wohngeldregelungen und Beratungsstrukturen. Ggf. geringfügiger Schulungs- oder Informationsaufwand.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Beratungsstellen); soziale Träger*innen und andere Beratungsinstitutionen.
Priorität (Gesamt)	Hoch
Realisierungschancen	Sehr hoch. Niedrigschwellige Umsetzung über bestehende Angebote möglich.
Dringlichkeit	Hoch. Steigende Wohnkosten erhöhen den kurzfristigen Unterstützungsbedarf vieler Haushalte.
Zielkonflikte	Keine wesentlichen Zielkonflikte.
Zeitraum	Kurzfristig umsetzbar; dauerhaft wirksam.

Titel	M13: Antidiskriminierungsarbeit stärken
-------	--

Beschreibung

Ein Handlungsansatz für Neumünster ist die Stärkung der bereits bestehenden Instrumente und Ansätze, um Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Ziel sollte es sein, Diskriminierung strukturell und präventiv anzugehen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollten Leitlinien für die Verwaltung, das kommunale Wohnungsunternehmen und Kooperationspartner*innen formuliert werden und benannt werden, dass faire Zugänge zu Wohnraum ein kommunales Ziel darstellen. Bestehende Maßnahmen sollten gebündelt und weiterentwickelt werden. Die bewusste Nutzung kommunaler Handlungsspielräume, insbesondere dort, wo die Stadt direkten oder indirekten Einfluss auf Wohnraumvergaben hat, kann Diskriminierung vorbeugen.

Rolle der Wohnungsbau GmbH Neumünster: Der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft kommt eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung einer diskriminierungssensiblen Wohnungsmarktpolitik zu. Als stadteigenes Unternehmen übernimmt die WOBAU Neumünster eine Vorbildfunktion für eine faire, transparente und diskriminierungsfreie Vergabepaxis. Die WOBAU lehnt Diskriminierung ab und schließt sie aus dem täglichen Handeln aus. Durch eine verstärkte Außenkommunikation dieses Selbstverständnisses kann die Vorbildfunktion gestärkt werden.

Bereits heute fördert die WOBAU eine sozial ausgewogene und stabile Bewohner*innenstruktur. Gute Nachbarschaften, Chancengleichheit, Integration und ein funktionierendes Zusammenleben im Quartier stehen dabei im Fokus. Dabei geht es nicht um die Bewertung persönlicher Merkmale.

Durch eine enge Abstimmung zwischen Stadt und WOBAU kann die kommunale Wohnungswirtschaft aktiv dazu beitragen, Ausgrenzung zu vermeiden, Diskriminierungsrisiken zu reduzieren und faire Zugänge zum Wohnungsmarkt zu sichern.

Rolle der Stadt: Ein weiterer Baustein, um die Antidiskriminierungsarbeit zu stärken, kann im Rahmen von Konzeptvergaben erfolgen. Durch die Vergabe von Grundstücken oder Baufeldern nach qualitativen Kriterien kann die Stadt gezielt Einfluss auf Zielgruppen, Wohnungsgrößen, Wohnformen und Belegungsstrukturen nehmen.

Im Zuge von Konzeptvergaben können beispielsweise Aspekte wie soziale Durchmischung, transparente Zugangsbedingungen, gemeinschaftliche Nutzungen oder besondere Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen berücksichtigt werden. Auf diese Weise kann Diskriminierung nicht nur im Einzelfall, sondern auch präventiv auf struktureller Ebene mitgedacht werden. Konzeptvergaben können daher ein sinnvoller ergänzender Bestandteil der Antidiskriminierungsarbeit sein, indem sie integrative Quartiersansätze unterstützen und faire Zugänge zum Wohnungsmarkt bereits bei der Entstehung neuer Wohnangebote fördern.

Bündelung bestehender Beratungs- und Informationsangebote: In Neumünster bestehen bereits verschiedene Beratungs-, Unterstützungs- und Informationsangebote rund um das Wohnen, soziale Sicherung und Problemlagen am Wohnungsmarkt. Ein Ansatzpunkt besteht darin, diese Angebote sichtbarer zu machen und besser zu vernetzen. Ziel ist ein möglichst niedrigschwelliger Zugang für Betroffene, klare Zuständigkeiten sowie eine verbesserte Weitervermittlung zwischen den Angeboten. Dadurch können Diskriminierungserfahrungen früher erkannt und Betroffene schneller unterstützt werden – auch ohne formalisierte Beschwerdeverfahren.

Netzwerkarbeit – Austauschforum Diskriminierung: Zur langfristigen Bearbeitung des Themas bietet sich die Initiierung eines regelmäßigen „Austauschforums Diskriminierung“ an. Dieses kann Akteur*innen aus Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Sozialberatung, Zivilgesellschaft und ggf. Politik zusammenbringen. Ziele sind der Austausch über Beobachtungen und Erfahrungen, die gemeinsame Einordnung von Entwicklungen am Wohnungsmarkt, die Identifikation von Handlungsbedarfen und guter Praxis sowie die Stärkung der Zusammenarbeit. Das Forum kann bewusst als offenes, praxisnahes Austauschformat angelegt werden; als Initiator bietet sich insbesondere das Team Integration der Stadt Neumünster an.

Übergeordnetes Ziel	Die Maßnahme trägt dazu bei, Segregation und Polarisierung vorzubeugen und entgegenzuwirken sowie den Zugang zum Wohnungsmarkt für alle Bevölkerungsgruppen zu erleichtern.
Wirkung	Strukturelle Prävention von Diskriminierung; höhere Transparenz und Nachvollziehbarkeit bei Wohnraumvergaben; Stärkung fairer Zugangsbedingungen; frühzeitige Identifikation problematischer Entwicklungen; verbessertes Vertrauen in kommunale Akteur*innen.
Kosten / Förderoptionen	Geringe bis moderate Kosten; überwiegend Koordinations-, Netzwerk- und Qualifizierungsaufwand. Nutzung bestehender Strukturen und Angebote; ggf. punktuelle Förderung für Netzwerkarbeit oder Schulungen möglich.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Team Integration), WOBAU, Beratungsstellen, Zivilgesellschaftliche Initiativen, ggf. weitere Wohnungsmarktakteur*innen.

Priorität (Gesamt)	Hoch
Realisierungschancen	Hoch. Aufbauend auf bestehenden Akteur*innen und Angeboten; schrittweise und pragmatische Umsetzung möglich.
Dringlichkeit	Hoch. Diskriminierung beim Zugang zu Wohnraum verschärft soziale Ungleichheiten unmittelbar und wirkt segregationsfördernd.

Zielkonflikte	Keine wesentlichen Zielkonflikte; ggf. erhöhter Abstimmungs- und Sensibilisierungsbedarf bei beteiligten Akteur*innen.
Zeitraum	Kurz- bis mittelfristig; Stärkung der Antidiskriminierungsarbeit und der Netzwerke kurzfristig möglich, Verstetigung langfristig.

Titel	M14: Weiterführung und gezielte Nutzung des kommunalen Sozialmonitorings
--------------	---

Beschreibung	Ein zentraler Baustein ist die Weiterführung und gezielte Nutzung des kommunalen Sozialmonitorings zur frühzeitigen Identifikation sozialer Ungleichheiten, räumlicher Konzentrationen von Benachteiligung und möglicher Ausschlussmechanismen am Wohnungsmarkt. Im Zusammenhang mit Diskriminierung kann das Sozialmonitoring Entwicklungen sichtbar machen, eine sachliche und belastbare Grundlage für politische und administrative Entscheidungen liefern sowie zur Evaluation bestehender Maßnahmen beitragen. Wichtig ist, das Monitoring nicht isoliert zu betrachten, sondern eng mit der Netzwerkarbeit und der kommunalen Antidiskriminierungsarbeit zu verknüpfen, um Erkenntnisse systematisch in Handlungsansätze zu überführen.
Übergeordnetes Ziel	Trägt dazu bei, Segregation und Polarisierung frühzeitig zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken sowie den Zugang zum Wohnungsmarkt durch evidenzbasierte Steuerung zu erleichtern.
Wirkung	Erhöhung der Transparenz über soziale und räumliche Entwicklungen; frühzeitige Identifikation problematischer Trends; verbesserte Zielgenauigkeit wohnungs- und sozialpolitischer Maßnahmen; kontinuierliche Evaluation der Wirksamkeit bestehender Strategien.
Kosten / Förderoptionen	Geringe zusätzliche Kosten, da auf bestehenden Monitoringstrukturen aufgebaut wird; überwiegend interner Analyse- und Koordinationsaufwand.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Sozialplanung, Wohnungswesen, Integration, Statistikstelle; beteiligte Fachabteilungen); Netzwerkteilnehmende aus dem Bereich der Antidiskriminierungsarbeit.
Priorität (Gesamt)	Hoch
Realisierungschancen	Hoch. Monitoringinstrumente bestehen bereits und können gezielt weiterentwickelt und stärker genutzt werden.

Dringlichkeit	Hoch. Datengrundlagen sind Voraussetzung für frühzeitiges Erkennen, präventives Handeln und wirkungsvolle Steuerung.
Zielkonflikte	Keine wesentlichen Zielkonflikte; sorgfältiger Umgang mit Daten und Datenschutzerfordernissen erforderlich.
Zeitraum	Kurz- bis mittelfristig; kontinuierliche Fortschreibung und Nutzung.

Titel	
M15: Verstetigung und Weiterentwicklung der ambulanten Wohnbetreuung (inkl. Perspektive Housing First)	
Beschreibung	Die ambulante Wohnbetreuung der Zentralen Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot (ZBS) der Diakonie Altholstein hat sich seit 2019 als wirksames Instrument zur Stabilisierung von Menschen in Wohnungsnot etabliert und ist inzwischen aus der Projektphase in ein kontinuierliches Angebot überführt worden. Die Maßnahme wirkt dabei nicht nur wohnstabilisierend, sondern unterstützt auch Schuldenregulierung und positive berufliche Entwicklungen. Diese erfolgreiche Struktur sollte weitergeführt und – wenn nötig – weiterentwickelt werden. Auch die aktuellen Überlegungen zur Umsetzung eines Housing First-Projektes sollten weiterverfolgt werden.
Übergeordnetes Ziel	Trägt dazu bei, den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern, Wohnungsverlusten vorzubeugen und Segregation sowie soziale Ausgrenzung zu reduzieren. Gleichzeitig stärkt die Maßnahme präventiv die Stabilisierung bestehender Wohnverhältnisse.
Wirkung	Erfolgreicher Übergang wohnungsloser oder von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen in eigene Mietverhältnisse; nachhaltige Stabilisierung durch begleitende Hilfen; Reduzierung von Rückfällen in Wohnungslosigkeit; positive Effekte auf Verschuldungssituation, Beschäftigungsfähigkeit und soziale Teilhabe.
Kosten / Förderoptionen	Laufende Kosten für Betreuung, Koordination und Anmietung. Hoher Wirkungsgrad im Verhältnis zu Folgekosten von Wohnungslosigkeit.
Schlüsselakteur*innen	Diakonie Altholstein (ZBS) als Trägerin; Stadt als Kooperationspartnerin; Vermieter*innen; weitere Akteur*innen aus Sozial-, Gesundheits- und Suchthilfe.
Priorität (Gesamt)	Hoch
Realisierungschancen	Hoch. Das Angebot ist etabliert, fachlich anerkannt und zeigt messbare Erfolge.

Dringlichkeit	Hoch. Zunehmend komplexe Problemlagen bei Klient*innen (psychiatrische Erkrankungen, Suchterkrankungen) erhöhen den Bedarf an stabilen, niedrigschwelligen Wohn- und Unterstützungsangeboten.
Zielkonflikte	Keine grundlegenden Zielkonflikte; hoher Fachkräftebedarf und steigende Anforderungen an interdisziplinäre Zusammenarbeit.
Zeitraum	Kurz- bis langfristig; laufender Betrieb mit perspektivischer Weiterentwicklung.

Titel	
M16: Prüfung der Anwendung des Wohnraumschutzgesetzes	
Beschreibung	Fortwährende Anwendung des Wohnraumschutzgesetzes bei Problemimmobilien (§ 7 SHWoSchG). Ziel ist es, Verwahrlosung, Zweckentfremdung oder gesundheitsgefährdende Zustände von Wohnraum zu unterbinden und bestehende Wohnverhältnisse zu sichern. Die Maßnahme soll insbesondere dort eingesetzt werden, wo freiwillige Lösungen mit Eigentümer*innen nicht greifen und erhebliche Missstände vorliegen. Das Wohnraumschutzgesetz (Abschnitt 3, § 10 SHWoSchG) erlaubt Kommunen mit angespannten Wohnungsmarkt zudem Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen. Neumünster ist durch die Landesverordnung nicht als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft. Auch sonstige Voraussetzungen (z. B. hohe Zahl an Ferienwohnungen) sind in Neumünster nicht gegeben. Daher fehlt der Stadt Neumünster die Befugnis, eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen.
Übergeordnetes Ziel	Trägt dazu bei, bestehenden Wohnraum zu sichern sowie Abwärtsspiralen in einzelnen Quartieren entgegenzuwirken.
Wirkung	Sicherung vorhandenen Wohnraums; Verbesserung der Wohnverhältnisse in Problemimmobilien; Schutz der dort lebenden Mieter*innen; Eindämmung negativer Auswirkungen auf Nachbarschaften und Quartiere.
Kosten / Förderoptionen	Hoher Verwaltungs- und Vollzugsaufwand; zusätzlicher Personalbedarf erforderlich. Die Anwendung stellt eine freiwillige Leistung der Stadt dar und ist nicht über Förderprogramme abgesichert.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Abteilung Ordnungsangelegenheiten, Untere Bauaufsichtsbehörde, Fachdienst Gesundheit); Eigentümer*innen; soziale Beratungsstellen.
Priorität (Gesamt)	gering

Realisierungschancen	Mittel. Rechtlich möglich, praktisch jedoch stark abhängig von personellen Ressourcen und politischer Priorisierung.
Dringlichkeit	Mittel. Handlungsbedarf besteht insbesondere bei bekannten Problemimmobilien mit gravierenden Missständen.
Zielkonflikte	Hoher personeller und finanzieller Aufwand bei vergleichsweise geringer Fallzahl; Abwägung zwischen ordnungsrechtlichem Eingreifen und verfügbaren Ressourcen; mögliche Konflikte mit Eigentümer*inneninteressen.
Zeitraum	Mittel- bis langfristig.

10.4 Handlungsfeld Wohnungsbestand und Bestandsmobilisierung

Titel	M17: Bündelung und Aktivierung bestehender Informations- und Beratungsangebote zur Bestandsentwicklung
Beschreibung	Zusammenführung und Bündelung bestehender Informations- und Beratungsangebote zu Förderprogrammen und Unterstützungsinstrumenten für den Erwerb, die Sanierung und die energetische Modernisierung von Bestandsimmobilien. Dazu gehören insbesondere Programme wie „Jung kauft Alt“, Zuschüsse zur energieeffizienten Sanierung sowie weitere relevante Förderangebote von Bund und Land. Ergänzend sollen regelmäßige Impulsveranstaltungen zu Änderungen der Förderbedingungen, Kombinationsmöglichkeiten von Programmen sowie Best-Practice-Beispiele aus Neumünster und vergleichbaren Kommunen angeboten werden. Ziel ist es, Informationsdefizite abzubauen und Eigentümer*innen sowie potenzielle Erwerber*innen gezielt zu aktivieren. Die Ausspielwege und konkreten Inhalte (Homepage, Veranstaltungen, Flyer) sind in einem ersten Schritt mit den beteiligten Akteur*innen abzustimmen.
Übergeordnetes Ziel	Trägt dazu bei, den Generationenwechsel aktiv voranzutreiben, Umzugsketten zu unterstützen und den Wohnungsbestand an heutige und zukünftige Bedarfe anzupassen.
Wirkung	Erleichterung von Eigentumsübergängen an jüngere Haushalte; Aktivierung sanierungsbedürftiger Bestandsimmobilien; Förderung energieeffizienter und bedarfsgerechter Wohnungen; bessere Nutzung vorhandener Fördermittel; Stärkung bestehender Quartiere.
Kosten / Förderoptionen	Geringe kommunale Kosten; überwiegend Koordinations-, Informations- und Veranstaltungsaufwand. Nutzung bestehender Förderprogramme von Bund und Land; keine kommunalen Förderinstrumente erforderlich.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Pflegestützpunkt), Wohlfahrtsverbände, Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein – Energieberatung
Priorität (Gesamt)	Mittel
Realisierungschancen	Mittel bis hoch. Aufbauend auf bestehenden Angeboten; kurzfristig umsetzbar.
Dringlichkeit	Mittel. Besonders relevant bei sich ändernden Förderbedingungen.
Zielkonflikte	Keine wesentlichen Zielkonflikte; begrenzte Wirkung bei fehlender Investitionsbereitschaft einzelner Eigentümer*innen.
Zeitraum	Kurz- bis mittelfristig; kontinuierliche Weiterentwicklung sinnvoll.

Titel	M18: Ankauf ausgewählter Problemimmobilien zur städtebaulichen Stabilisierung
Beschreibung	Prüfung des Ankaufs einzelner Problemimmobilien, bei denen erhebliche städtebauliche, soziale oder wohnungswirtschaftliche Missstände bestehen und marktbasierte Lösungen nicht greifen. Mögliche Umsetzungsoptionen sind der Ankauf über den Baulandfonds (z. B. analog zum Parkcenter), der Einsatz von Städtebaufördermitteln sowie eine Umsetzung über die kommunale Wohnungsbaugesellschaft. Ziel ist es, Handlungsspielräume zur Sanierung, Umstrukturierung, Nachverdichtung oder Neuordnung problematischer Standorte zu gewinnen.
Übergeordnetes Ziel	Trägt dazu bei, Segregation und städtebaulichen Abwärtstendenzen entgegenzuwirken, bestehenden Wohnraum zu sichern und Problemquartiere zu stabilisieren. Gleichzeitig unterstützt die Maßnahme die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und die Entwicklung lebenswerter Stadtteile.
Wirkung	Beseitigung oder Reduzierung städtebaulicher Missstände; Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen für Bewohner*innen; Wiederherstellung kommunaler Steuerungsfähigkeit an besonders problematischen Standorten; Impulse für Quartiersaufwertung.
Kosten / Förderoptionen	Hoher finanzieller Aufwand für Ankauf, Sanierung und ggf. Neuordnung. Finanzierungsmöglichkeiten bestehen derzeit eher nicht. Mittel sind insgesamt stark begrenzt; perspektivisch Einzelfallentscheidungen erforderlich.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Politik), WOBAU, Fördermittelgeber (Land/Bund).
Priorität (Gesamt)	Gering bis mittel
Realisierungschancen	Derzeit gering. Stark abhängig von verfügbaren Finanzmitteln und Fördermöglichkeiten.
Dringlichkeit	Hoch bei einzelnen Objekten mit erheblichem Handlungsdruck.
Zielkonflikte	Der Ankauf von Problemimmobilien bindet erhebliche finanzielle Mittel über einen langen Zeitraum und steht damit in direkter Konkurrenz zu anderen wohnungspolitischen Maßnahmen. Aufgrund begrenzter Haushalts- und Fördermittel können auch mittel- und langfristig nur wenige Objekte gleichzeitig bearbeitet werden, was eine strenge Priorisierung erforderlich macht. Zudem besteht das Risiko, dass Ankauf und Sanierung komplexer Immobilien deutlich teurer und zeitaufwändiger ausfallen als ursprünglich angenommen. Ein wei-

	terer Zielkonflikt liegt im Spannungsfeld zwischen ordnungspolitischen Eingriffen und marktwirtschaftlichen Mechanismen: Kommunale Ankäufe können Erwartungshaltungen bei Eigentümer*innen erzeugen oder Fehlanreize setzen, wenn problematische Bewirtschaftung indirekt „belohnt“ wird. Schließlich erfordern solche Projekte hohe personelle Ressourcen, was die Umsetzbarkeit zusätzlich begrenzt.
Zeitraum	Mittel- bis langfristig; stark einzelfallabhängig.

Titel	M19: Beratung und Information zur Unterstützung des Generationenwechsels.
Beschreibung	Aufbau und Bündelung zielgruppenspezifischer Beratungs- und Informationsangebote zur Unterstützung des Generationenwechsels im Wohnungsbestand. Ziel ist es, insbesondere ältere Haushalte sowie Eigentümer*innen frühzeitig zu informieren und bei wohnbezogenen Veränderungsentscheidungen zu begleiten. Die Beratung soll nicht auf einen Wohnungswechsel drängen, sondern Orientierungswissen vermitteln, Optionen aufzeigen und Hemmnisse abbauen. Inhalte können u. a. sein: bedarfsgerechte Wohnalternativen im Quartier, barrierearmes Wohnen, Umzugsmöglichkeiten, Förderprogramme, rechtliche Fragen (Miete, Eigentum, Erbfolge) sowie Unterstützungsangebote beim Umzug oder bei Anpassungen der Wohnung. Die Maßnahme baut auf bestehenden Beratungsstrukturen auf und verzahnt wohnungsbezogene, soziale und energetische Beratung. Zu prüfen ist, ob die Beratungs- und Informationsangebote an ein bestehendes Angebot „angedockt“ oder ob eine neue Beratungsstelle / eigene Online-Präsenz aufgebaut wird. Die Auspielwege und konkreten Inhalte (Homepage, Veranstaltungen, Flyer) sind in einem ersten Schritt mit den beteiligten Akteur*innen abzustimmen.
Übergeordnetes Ziel	Unterstützt den Generationenwechsel und Umzugsketten.
Wirkung	Abbau von Informations- und Entscheidungshemmnissen; Förderung freiwilliger Wohnungswechsel; Aktivierung von Umzugsketten; bessere Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestands; längere selbstständige Wohnverläufe für ältere Menschen.
Kosten / Förderoptionen	Geringe bis moderate Kosten; überwiegend Koordinations- und Beratungsaufwand. Nutzung bestehender Beratungsstellen, ggf. punktuelle Qualifizierung oder externe Expertise.
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Seniorenbüro, Pflegestützpunkt, Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung), Wohlfahrtsverbände.
Priorität (Gesamt)	mittel

Realisierungschancen	Hoch. Beratungsansatz ist niedrighschwellig, freiwillig und gut vermittelbar.
Dringlichkeit	Mittel. Demografischer Wandel und Fehlbelegung im Bestand nehmen zu.
Zielkonflikte	Keine wesentlichen Zielkonflikte; wichtig ist eine sensible Ansprache ohne Verdrängungsdruck.
Zeitraum	Kurz- bis mittelfristig; schrittweise Umsetzung möglich.

Titel	M20: „Faire Wohnungswechsel“ durch Mietvertragsmitnahme bzw. faire Konditionen beim internen Wohnungswechsel
--------------	---

Beschreibung	Entwicklung eines Programms „Faire Wohnungswechsel“ zur Unterstützung des Generationenwechsels, zur Aktivierung von Umzugsketten und zur besseren Nutzung der vorhandenen Wohnraumressourcen. Ziel ist es, Bestandsmieter*innen einen Wohnungswechsel innerhalb des Bestandes eines Wohnungsunternehmens (und perspektivisch – sofern realisierbar – auch unternehmensübergreifend z. B. WOBAU + Genossenschaften) zu erleichtern, und dabei soziale Härten zu vermeiden, die durch deutlich höhere Mieten oder ungünstige Übergänge entstehen können. Im Mittelpunkt stehen dabei faire Wechselkonditionen sowie eine unterstützende Begleitung durch das jeweilige Unternehmen. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt bewusst einzelfallbezogen, da persönliche, soziale und wirtschaftliche Ausgangslagen variieren und pauschale Regelungen diesem Anspruch nicht gerecht werden. Je nach Fallkonstellation können individuelle Lösungen gefunden werden, etwa bei der Mietgestaltung, bei Übergangsregelungen oder bei der organisatorischen Unterstützung des Umzugs. Insgesamt kann ein fair gestalteter Wohnungswechsel innerhalb des eigenen Bestandes eines Unternehmens einen wichtigen Beitrag zu einer sozial ausgewogenen Wohnraumversorgung, zu einer bedarfsgerechteren Belegung des Wohnraums und zu einer verantwortungsvollen Bestandsentwicklung leisten. Praxisbeispiele: Die SAGA Hamburg betreibt ein Mieter*innentausch-/Wohnungswechsel-programm mit besonderem Fokus auf Senior*innen („Tausch groß nach klein“) als Unterstützungsangebot für Mieter*innen, deren Wohnung nicht mehr zur Lebenssituation passt. In Berlin unterstützen landeseigene Wohnungsunternehmen ihre Mieter*innen seit 2025 mit einem Wohnungswechsel-Programm (Verkleinerung) mit Elementen wie „faire Miete“ (ortsübliche Vergleichsmiete ohne Neuvermietungszuschlag) und keine doppelte Miete durch abgestimmten Umzug. Zusätzlich wird dort ein Wohnungstauschportal betrieben, über das Wohnungstausch auch über Unternehmensgrenzen hinweg erfolgen kann (wichtig für die Perspektive „unternehmensübergreifend“).
---------------------	---

- Übergeordnetes Ziel** Wir wollen den Generationenwechsel aktiv vorantreiben und Umzugsketten unterstützen.
- Wirkung** Mehr freiwillige Wohnungswechsel in bedarfsgerechte Wohnungen (z. B. kleinere/barrierearme Wohnungen), dadurch Freisetzung größerer Wohnungen für Haushalte mit Platzbedarf; bessere Passung zwischen Wohnungsangebot und Lebensphase; Stabilisierung von Quartieren durch wohnortnahe Wechsel.
- Kosten / Förderoptionen** Geringe Kosten; organisatorischer Aufwand (Koordination, Kommunikation). Wohnungswirtschaft: Je nach Ausgestaltung ggf. kalkulatorische Mindereinnahmen (z. B. Verzicht auf Neuvermietungsaufschläge) als „Investition“ in Umzugsketten.
- Schlüsselakteur*innen** Wohnungsunternehmen und weitere Bestandshalter*innen (für eine perspektivisch unternehmensübergreifende Lösung), Stadt (moderierend/koordinierend), ggf. soziale Beratung (Unterstützung beim Umzug).

Priorität (Gesamt)	mittel
Realisierungschancen	Mittel. Innerhalb eines Unternehmens gut umsetzbar (Bestandssteuerung). Unternehmensübergreifend anspruchsvoller (Abstimmung, rechtliche/vertragliche Standards), aber perspektivisch über Kooperationsvereinbarungen bzw. Tausch-/Matchingformate möglich.
Dringlichkeit	Mittel. Umzugsketten sind ein schneller Hebel zur besseren Nutzung des Bestands, gerade bei demografischem Wandel.
Zielkonflikte	Spannungsfeld zwischen fairen Konditionen für wechselnde Haushalte und Erlös-/Wirtschaftlichkeitszielen der Unternehmen; zusätzlicher Verwaltungsaufwand; Notwendigkeit transparenter Regeln (wer erhält welche Angebote, Dringlichkeit, Haushaltsgröße).
Zeitraum	Kurz- bis mittelfristig;

Titel	M21: Nutzung „grauer Wohnfläche“ durch Wohnpartner*innenschaften
--------------	---

- Beschreibung** In Neumünster wird – wie in vielen Kommunen – ein Teil des Wohnungsbestands nicht bedarfsgerecht genutzt. Insbesondere in Ein- und Zweipersonenhaushalten stehen einzelne Zimmer oder ganzen Etagen leer („graue Wohnfläche“), während gleichzeitig Wohnraumnachfrage besteht. Ein möglicher Ansatz zur besseren Nutzung dieses Potenzials sind freiwillige Wohnpartner*innenschaften bzw. Untermietverhältnisse, bei denen vorhandener Wohnraum geteilt wird.

Als Referenz können Programme wie „Wohnen für Hilfe“ dienen, die in verschiedenen Städten erprobt wurden. Die Erfahrungen zeigen, dass solche Modelle punktuell funktionieren, jedoch kein Masseninstrument darstellen und einen hohen Koordinations- und Betreuungsaufwand erfordern. Zudem waren viele dieser Programme stark auf Studierende ausgerichtet, was für Neumünster aufgrund der vergleichsweise geringen Studierendenzahl nur eingeschränkt geeignet ist. Vor diesem Hintergrund ist für Neumünster, wenn, ein altersübergreifender Ansatz sinnvoll, der unterschiedliche Zielgruppen anspricht (z. B. ältere Alleinlebende, jüngere Berufstätige oder Menschen in Übergangsphasen).

Die Maßnahme ist bewusst schrittweise angelegt. In einem ersten Schritt können Impuls- und Informationsveranstaltungen durchgeführt werden, um die Resonanz in Neumünster zu prüfen, Erwartungen und Hemmnisse zu identifizieren und potenzielle Teilnehmende zusammenzubringen. Erst auf Grundlage dieser Erfahrungen ist zu entscheiden, ob und in welcher Form weitergehende Beratungs-, Vermittlungs- oder Matching-Angebote (z. B. über eine koordinierende Stelle oder eine einfache Plattform) aufgebaut werden. Ergänzend sind rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen (z. B. Muster-Untermietverträge, Haftungsfragen, Beratungsleitfäden) zu klären, um Sicherheit für alle Beteiligten zu schaffen.

Übergeordnetes Ziel Wir wollen Wohnungsbestand effizienter nutzen und an heutige und zukünftige Bedarfe anpassen.

Wirkung Punktuelle Aktivierung bislang ungenutzter Wohnflächen; Schaffung zusätzlicher, niedrigschwelliger Wohnangebote ohne Neubau; Unterstützung generationenübergreifender Wohnformen; Stärkung sozialer Kontakte und Quartierszusammenhalt.

Kosten / Förderoptionen Geringe Anfangskosten für Organisation und Durchführung von Impulsveranstaltungen. Weitergehende Kosten für Koordination oder Matching-Angebote nur bei nachgewiesenem Bedarf. Keine zwingenden Investitionskosten.

Schlüsselakteur*innen Stadt (Fachdienst 50), Beratungsstellen, Quartiersakteur*innen.

Priorität (Gesamt)	Gering bis mittel
Realisierungschancen	Mittel. Das Instrument ist freiwillig und abhängig von der Bereitschaft privater Haushalte; gute Umsetzbarkeit für eine Pilotphase.
Dringlichkeit	Mittel. Relevant als ergänzender Baustein, nicht als kurzfristige Entlastung des Gesamtmarktes.
Zielkonflikte	Wohnpartner*innenschaften sind kein Instrument mit großer Reichweite und erfordern einen vergleichsweise hohen organisatorischen Aufwand je vermitteltem Fall. Akzeptanzfragen, rechtliche Unsicherheiten und der Schutz der

	Privatsphäre können die Teilnahme begrenzen. Eine Ausweitung ohne ausreichende Nachfrage birgt das Risiko ineffizienter Ressourcennutzung.
Zeitraum	Kurzfristig: Impulsveranstaltungen und Bedarfserhebung. Mittelfristig: ggf. Aufbau von Beratungs- und Matching-Angeboten bei ausreichender Resonanz.

10.5 Handlungsfeld Wohnumfeldqualität

Titel	M22: Quartiersarbeit/-management in belasteten Stadtteilen sichern und verstetigen (mit ergänzender nicht-kommunaler Finanzierung)
Beschreibung	Aufbau und – im besten Fall – dauerhafte Etablierung von Quartiersarbeit/einem Quartiersmanagement insbesondere in Stadtteilen mit sozialen Problemlagen. Da Fördermittel nicht immer verfügbar sind bzw. um den kommunalen Haushalt nicht weiter zu belasten, sollen ergänzende Finanzierungsoptionen jenseits rein kommunaler Mittel systematisch geprüft und – wo realistisch – aufgebaut werden (z. B. Beiträge der Wohnungswirtschaft, Eigentümer*innenkooperationen, Stiftungen/Projektmittel). Ein „Housing Improvement District“ als verpflichtende Eigentümer*innenumlage ist in Schleswig-Holstein rechtlich nicht umsetzbar; daher sind vergleichbare, freiwillige Kooperationsmodelle zu entwickeln. Als Orientierung dienen u. a. Beispiele, bei denen Wohnungsunternehmen nach Auslaufen zeitlich befristeter Förderprogramme das Quartiersmanagement gemeinschaftlich weiterfinanzieren (Kooperationsvertrag, gemeinsamer Verfügungsfonds). In Düsseldorf-Wersten-Südost wurde das Quartiersmanagement nach Auslaufen der „Soziale Stadt“-Förderung durch einen Zusammenschluss mehrerer Wohnungsunternehmen mit eigenen Mitteln fortgeführt; zusätzlich unterstützte die Stadt mit einem Verfügungsfonds. In Berliner Quartieren zeigen integrierte Konzepte, dass Wohnungsunternehmen soziale Projekte mitfinanzieren und Räume mietfrei zur Verfügung stellen können.
Übergeordnetes Ziel	Wir wollen vielfältige, sichere und attraktive Stadtteile entwickeln
Wirkung	Stabilisierung sozial belasteter Quartiere; bessere Erreichbarkeit und Koordination sozialer Angebote; Konfliktprävention; Aktivierung von Beteiligung; Verbesserung von Sauberkeit/Sicherheit/Identifikation; präventive Wirkung gegen Verfestigung sozialer Problemlagen.
Kosten / Förderoptionen	Laufende Kosten für Personal/Koordination. Finanzierungsmix prüfen: 1) kommunale Mittel (Sockel), 2) Co-Finanzierung durch Wohnungsunternehmen/Eigentümer*innen (freiwillige Beiträge, bspw. abgestimmt nach Bestandsanteilen), 3) projektbezogene Mittel (Stiftungen, Verfügungsfonds, Quartiersfonds).
Schlüsselakteur*innen	Stadt (Stadtplanung und Stadtentwicklung, Sozialplanung), Wohnungsunternehmen, sonstige Vermieter*innen, freie Träger*innen/Quartiersmanagement-Träger*innen, ggf. lokale Stiftungen.
Priorität (Gesamt)	Hoch (in betroffenen Quartieren)
Realisierungschancen	Gering bis mittel. Abhängig von Eigentümer*innen-/Bestandshalter*innenstruktur (je konzentrierter, desto einfacher). Im Innenstadtbereich vor dem Hintergrund der kleinteiligen Eigentümer*innenstruktur schwierig.

Dringlichkeit	Hoch, wenn Fortführung aktuell gefährdet ist (Kontinuität ist entscheidend, da Brüche häufig zu Wirkungsverlust führen).
Zielkonflikte	1) Finanzierungsfairness: Wer zahlt wie viel, wer profitiert? 2) Einflussnahme-Risiko: Bei stärkerer privater Finanzierung müssen Neutralität, Gemeinwohlorientierung und Transparenz gesichert werden (kein „Quartiersmanagement nur nach Eigentümer*inneninteresse“). 3) Verbindlichkeit vs. Freiwilligkeit: Ohne rechtliche Umlage (wie PACT) bleibt Finanzierung abhängig von freiwilligen Beiträgen. 4) Ressourcenbindung: Aufbau von Kooperationsstrukturen erfordert Verhandlungs- und Koordinationsaufwand.
Zeitraum	Mittelfristig: Kooperationsmodell/Vertrag + Verstetigung, ggf. Fondsstruktur.

M23: Umsetzung, Verzahnung und Evaluation bestehender Konzepte	
Titel	
Beschreibung	In Neumünster liegen zahlreiche thematische und räumliche Konzepte vor, die zentrale Ziele der Stadtentwicklung, Quartiersaufwertung und Wohnumfeldverbesserung adressieren. Ein wesentlicher Handlungsansatz besteht darin, diese bestehenden Konzepte konsequent umzusetzen, untereinander zu verzahnen und ihre Wirkung regelmäßig zu evaluieren. Dabei geht es nicht um die Erarbeitung neuer Konzepte, sondern um die Priorisierung, Fortschreibung und Konkretisierung bereits beschlossener Strategien. Zu den relevanten Konzepten zählen u. a.: das Spielraumentwicklungskonzept, das Grünflächenentwicklungskonzept, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, der Masterplan Mobilität sowie die Klimaanpassungskonzept und der Klimaplan. Die Maßnahme umfasst zudem die systematische Überprüfung, inwieweit die Ziele dieser Konzepte erreicht werden, wo Anpassungsbedarfe bestehen und welche Maßnahmen priorisiert oder beschleunigt werden sollten.
Übergeordnetes Ziel	Wir wollen vielfältige, sichere und attraktive Stadtteile entwickeln, strukturelle Defizite abbauen und Neumünster als lebenswerten, gut angebundenen Wohnstandort positionieren.
Wirkung	Erhöhung der Umsetzungstiefe bestehender Konzepte; bessere Abstimmung zwischen Fachplanungen; sichtbare Verbesserungen im Wohnumfeld und öffentlichen Raum; Stärkung von Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit und Klimaanpassung in den Quartieren.
Kosten / Förderoptionen	Begrenzte zusätzlichen Konzeptkosten; interne Personalkosten durch Koordinations- und Evaluationsaufwand, Kosten für die Umsetzung.

Schlüsselakteur*innen Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung sowie weitere relevante Fachdienste), Quartiersakteur*innen.

Priorität (Gesamt)	Hoch
Realisierungschancen	Hoch. Konzepte liegen bereits vor; Fokus liegt auf Priorisierung und Umsetzung.
Dringlichkeit	Hoch. Verzögerte Umsetzung schwächt die Wirkung vorhandener Strategien und bindet Ressourcen ineffizient.
Zielkonflikte	Konkurrenz um finanzielle und personelle Ressourcen zwischen verschiedenen Maßnahmen; Notwendigkeit politischer Prioritätensetzung; Abstimmungsaufwand zwischen Fachbereichen.
Zeitraum	Kurz- bis langfristig; kontinuierlicher Prozess mit regelmäßiger Evaluation.

Titel	M24: Neubau als Impulsgeber für das Wohnumfeld und soziale Infrastruktur
Beschreibung	Neubauvorhaben sollen gezielt genutzt werden, um bestehende Defizite im Wohnumfeld zu adressieren und aufzuwerten. Insbesondere in Quartieren mit sozialen oder infrastrukturellen Schwächen sollen neue Bauprojekte mit Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums, zur Schaffung von Treffpunkten sowie konsumfreien Aufenthaltsorten verbunden werden. Hierzu zählen z. B. kleine Quartiersplätze, multifunktionale Gemeinschaftsräume, offene Grünflächen, Bewegungsangebote oder niedrigschwellige Begegnungsorte für unterschiedliche Altersgruppen. Die Umsetzung kann über bauleitplanerische Festsetzungen, städtebauliche Verträge oder im Rahmen von Konzeptvergaben erfolgen. Ziel ist es, Neubaugenossenschaften nicht isoliert zu betrachten, sondern als Impuls für eine qualitative Weiterentwicklung des Quartiers zu nutzen.
Übergeordnetes Ziel	Wir wollen vielfältige, sichere und attraktive Stadtteile entwickeln sowie Segregation und Polarisierung vorbeugen und entgegenwirken.
Wirkung	Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Quartier; Stärkung sozialer Kontakte und Teilhabe; Förderung generationenübergreifender Begegnung; Reduzierung von Nutzungskonflikten im öffentlichen Raum; positive Imagewirkung für das Quartier.

Kosten / Förderoptionen Projektabhängig; anteilige Finanzierung über Investor*innen (z. B. im Rahmen städtebaulicher Verträge), langfristig; ergänzend Städtebaufördermittel.

Schlüsselakteur*innen Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Grünflächen, Soziales), Investor*innen und Projektentwickler*innen, Wohnungsunternehmen, Quartiersakteur*innen.

Priorität (Gesamt)	Mittel
Realisierungschancen	Hoch bei größeren Neubauprojekten oder Konversionsflächen; geringer bei Einzelvorhaben ohne städtebaulichen Spielraum.
Dringlichkeit	Mittel. Besonders relevant in Quartieren mit erkennbaren Aufenthalts- und Begegnungsdefiziten.
Zielkonflikte	Zusätzliche Anforderungen können Wirtschaftlichkeit von Projekten beeinflussen; Abwägung zwischen baulicher Dichte und Freiraumanteil erforderlich; dauerhafte Unterhaltungskosten für öffentliche Flächen.
Zeitraum	Laufend; Integration bei künftigen Neubauprojekten.

Titel	M25: Nachbarschafts-Knigge (mehrsprachig) als Orientierungs- und Konfliktpräventionsangebot
--------------	--

Beschreibung Entwicklung und Einführung eines „Nachbarschafts-Knigge“ als niedrigschwelliges Orientierungsangebot für Mieter*innen und Nachbar*innen. Ziel ist es, beim Neueinzug sowie im Alltag klare, verständliche Hinweise zu geben („Was ist üblich/wird erwartet?“, „Was kann ich tun, wenn es Probleme gibt?“) und Konflikte frühzeitig zu vermeiden. Der Knigge soll mehrsprachig und verständlich (piktogrammgestützt, ggf. zusätzlich in „Leichter Sprache“) gestaltet sein und die Bereiche Neueinzug, Alltag und Umgang mit Problemen abdecken (inkl. Stufenmodell der Konfliktlösung: Gespräch → Hausverwaltung/Wohnungsunternehmen → Quartiersmanagement/Beratung → Ordnungsbehörden als letzte Stufe).

Bestehende Neumünster-Angebote/Strukturen, die angebunden werden können: Die Stadt Neumünster stellt bereits mehrsprachige Informationszugänge bereit (inkl. „Leichte Sprache“ sowie mehrere Sprachen auf der Website) und führt unter „Angebote für Zugewanderte“ eine Angebotsübersicht als PDF, die u. a. Beratungen und Unterstützung im Bereich Wohnen/Wohnungsnot enthält. Außerdem existieren lokale Beratungs- und Netzwerkakteur*innen, die als Multiplikator*innen wirken können (z. B. Team, Integration/ Angebotsübersicht, Wohlfahrtsverbände, ZBS etc.).

Übergeordnetes Ziel Wir wollen vielfältige, sichere und attraktive Stadtteile.

Wirkung Verbesserte Orientierung beim Einzug; klare Erwartungen und Verhaltenssicherheit im Alltag; niedrighschwellige Konfliktprävention; weniger eskalierende Nachbarschaftskonflikte; Stärkung eines respektvollen Miteinanders; Entlastung von Hausverwaltungen und Beratungsstellen durch bessere Erstinformation.

Kosten / Förderoptionen Geringe bis moderate Kosten (Konzeption, Übersetzungen, Gestaltung, Druck/Online). Günstig durch modulare Umsetzung (1-Seiter + QR-Code, später ggf. Leitfaden). Finanzierung vorrangig über kommunale Koordination und Mittel und Beiträge/Leistungen der Wohnungswirtschaft (WOBAU/Genossenschaften: Verteilung bei Einzug, Aushänge).

Schlüsselakteur*innen Stadt (Team Integration/Sozialplanung), Wohnungsbauunternehmen, Genossenschaften/weitere Vermieter*innen, Quartiersmanagement, Beratungsstellen (z. B. Migrationsberatung/Sozialberatung), ggf. Stadtteilbeiräte als Multiplikatoren.

Priorität (Gesamt)	Mittel
Realisierungschancen	Hoch. Umsetzung ist organisatorisch vergleichsweise einfach; Wirkung entsteht durch konsequente Verteilung im Einzugsprozess und Sichtbarkeit im Haus (Aushang/QR-Code).
Dringlichkeit	gering. Hilfreich in Quartieren mit häufigen Nutzungskonflikten, hoher Fluktuation oder heterogenen Nachbarschaften.
Zielkonflikte	Keine wesentlichen Zielkonflikte. Zu beachten: Der Knigge darf nicht stigmatisieren („für bestimmte Gruppen“), sondern als allgemeines, wertschätzendes Orientierungsangebot gestaltet werden. Übersetzungsumfang pragmatisch halten (Top-Sprachen + Piktogramme).
Zeitraum	Kurzfristig (Konzept + Pilot in 1–2 Quartieren/Beständen), mittelfristig (Roll-out stadtweit, regelmäßige Aktualisierung).

Titel	M26: Erstellung Handlungskonzept/Maßnahmenkarte „Barrierefreies NMS“
--------------	---

Beschreibung Entwicklung eines stadtweiten Handlungskonzepts „Barrierefreies NMS“ mit dem Ziel, bestehende Barrieren im öffentlichen Raum systematisch zu erfassen, räumlich zu verorten und prioritäre Maßnahmen abzuleiten. Kernbestandteil ist eine Maßnahmenkarte, in der öffentliche Räume, Straßenräume,

Wegebeziehungen, Plätze und wichtige Einrichtungen identifiziert werden, die derzeit nicht oder nur eingeschränkt barrierefrei gestaltet sind.

Die Erhebung soll quartiersbezogen erfolgen und sowohl bauliche Barrieren (z. B. fehlende Absenkungen, unzureichende Querungen, unebene Beläge, fehlende Sitzgelegenheiten) als auch funktionale Barrieren (z. B. schlechte Orientierung, mangelnde Beleuchtung, fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten) berücksichtigen. Auf dieser Grundlage werden Maßnahmen priorisiert, die mit Blick auf Barrierefreiheit, Nutzungshäufigkeit und soziale Bedeutung zuerst umgesetzt werden sollen. Das Handlungskonzept dient als Entscheidungs- und Arbeitsgrundlage für Politik und Verwaltung und kann schrittweise fortgeschrieben werden. Ausgangspunkt für das Konzept könnte das Fußwegenetz aus dem MaMo sein.

Übergeordnetes Ziel Wir wollen eine gute Erreichbarkeit von Infrastrukturen sicherstellen.

Wirkung Verbesserte Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, ältere Menschen, Familien mit Kindern sowie temporär eingeschränkte Personen; Förderung selbstständiger Mobilität; Unterstützung des Generationenwechsels durch barrierearme Quartiere; Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Kosten / Förderoptionen Kurzfristig vor allem Kosten für Erhebung, Kartierung und Konzeptentwicklung (moderater Aufwand). Umsetzungskosten abhängig von Art und Umfang der Maßnahmen. Förderoptionen u. a. über Städtebauförderung (langfristig). Integration in laufende Straßen-, Platz- und Quartiersmaßnahmen möglich.

Schlüsselakteur*innen Stadt, Behindertenbeauftragte, Seniorenbüro, Interessenvertretungen von Menschen mit Behinderungen, sofern vorhanden Quartiersmanagement, weitere bestehende Initiativen, Vernetzung untereinander.

Priorität (Gesamt)	Mittel
Realisierungschancen	Hoch. Die Maßnahme ist konzeptionell gut abgrenzbar und lässt sich schrittweise umsetzen; Synergien mit bestehenden Planungen (z. B. Mobilitäts- und Quartiersmaßnahmen) sind gut nutzbar.
Dringlichkeit	Mittel. Besonders hoch in Quartieren mit älterer Bevölkerungsstruktur, sozialen Einrichtungen oder zentralen Versorgungsfunktionen. Die Stadt bearbeitet das Thema bereits punktuell.
Zielkonflikte	Konkurrenz um finanzielle Mittel und Flächen im öffentlichen Raum; Abwägung zwischen gestalterischen, verkehrlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen; Notwendigkeit klarer Prioritätensetzung bei begrenzten Ressourcen.

Zeitraum	Kurzfristig: Erhebung, Kartierung und Priorisierung. Mittelfristig: schrittweise Umsetzung prioritärer Maßnahmen.
-----------------	--

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 3346476-0

Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de