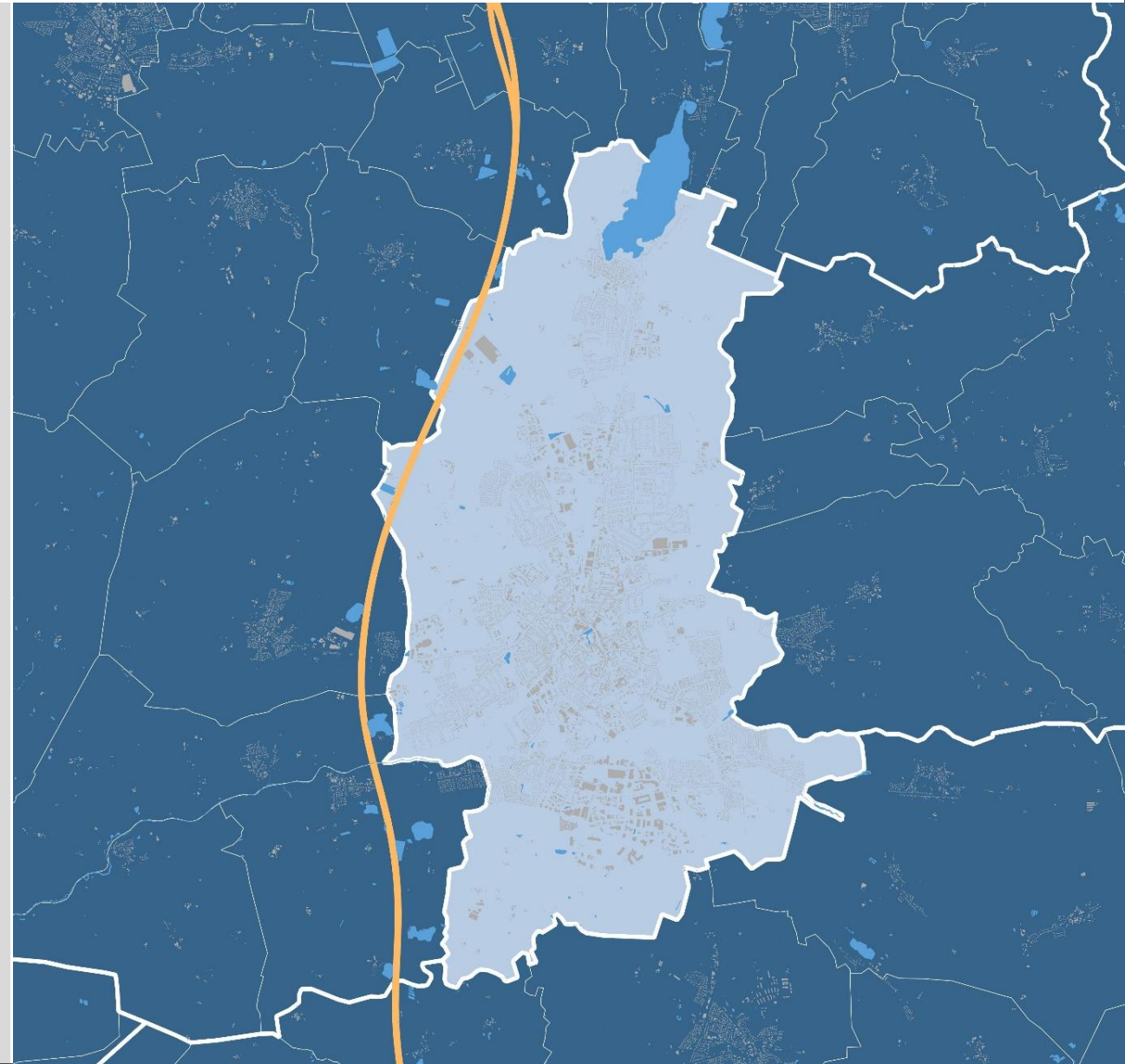


Wohnungsmarktkonzept Neumünster

Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und
Umwelt

Felix Arnold
30.04.2026



- 
- ☒ Einführung und Erarbeitungsprozess
 - ☒ Rahmenbedingungen und Ausgangslage
 - ☒ Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose
 - ☒ Strategie und Systematik des Handlungskonzeptes
 - ☒ Vorstellung von ausgewählten Schlüsselmaßnahmen

- 
- ☒ Einführung und Erarbeitungsprozess
 - ☒ Rahmenbedingungen und Ausgangslage
 - ☒ Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose
 - ☒ Strategie und Systematik des Handlungskonzeptes
 - ☒ Vorstellung von ausgewählten Schlüsselmaßnahmen



Analysebausteine

Grundlage: Ausführliche Sekundärdatenanalyse

Wohnbauflächenpotenzialanalyse

Bevölkerungs-, Haushalts-, Neubaubedarfsprognose



Breiter Beteiligungsprozess mit diversen Akteur*innen



Themenspezifische Workshops mit
Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Akteur*innen aus
dem Sozial- und Integrationsbereich

Beiratssitzung mit dem Innenministerium SH

Austausch mit dem Verwaltungsvorstand

Beteiligung städtischer Beiräte

Haushaltsbefragung

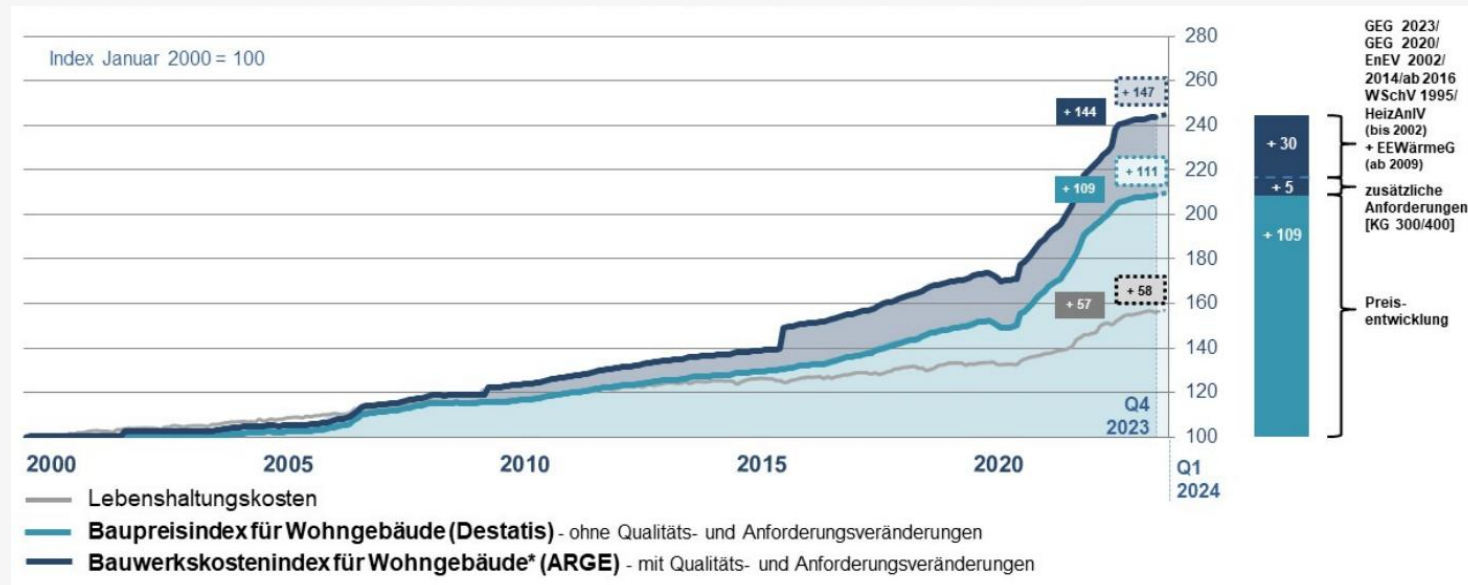
Online-Ideenbörse



Wohnungsmarktkonzept inkl. Handlungskonzept mit Maßnahmenkatalog

- 
- ☒ Einführung und Erarbeitungsprozess
 - ☒ Rahmenbedingungen und Ausgangslage
 - ☒ Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose
 - ☒ Strategie und Systematik des Handlungskonzeptes
 - ☒ Vorstellung von ausgewählten Schlüsselmaßnahmen

- Seit Anfang 2022 Wandel des Zinsumfeldes.
- Kredite mit 20-Jährigen Zinsbindung stiegen von etwa 1,40% auf zeitweise über 4,0%.
- Kosten für Baumaterialien und -Leistungen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Ursachen: u. a. steigende Rohstoffpreise / steigende Anforderungen an das Bauen.
- Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Mieten und Kaufpreise → Außerhalb der Wohnraumförderung ist die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum kaum möglich.
- Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert.

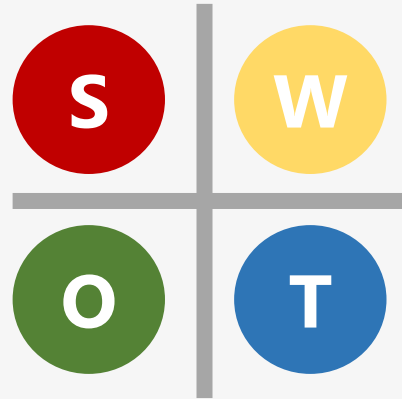


Stärken (Strengths)

- Zentrale Lage zwischen Hamburg & Kiel mit wachsender Entlastungsfunktion
- Positive Bevölkerungsentwicklung (+4,4 % seit 2014)
- Altersübergreifende Wanderungsgewinne, v. a. Familien & junge Haushalte
- Wirtschaftliches Wachstum über Landesdurchschnitt
- Moderates Preisniveau

Chancen (Opportunities)

- Attraktive Landesförderung für Wohnungsneubau
- Neubau von ca. 3.180 WE ($\approx$ 200 WE/Jahr)
- Generationenwechsel im EFH-Bestand
- Innenstadtentwicklung & Quartierserneuerung
- Profilierung als Industrie- & Energiestandort
- Zuzüge aus Hamburg & Kiel



Schwächen (Weaknesses)

- Hohe Baukosten & ungünstige Finanzierungsbedingungen
- Strukturelle Defizite: große Wohnungen, wenig passend für 1-PHH, Wohnfläche vielfach nicht bedarfsgerecht genutzt
- Hohe Wohnkostenbelastung v. a. für Senior*innen
- Problematische Innenstadtlagen → hohe Unzufriedenheit

Risiken (Threats)

- Rückläufige Bautätigkeit
- Begrenzte Mietsteigerungsspielräume
- Zunehmende soziale Segregation
- Demografischer Wandel trifft auf unpassenden Bestand
- Potenziale im Bestand bleiben ungenutzt

- 
- ☒ Einführung und Erarbeitungsprozess
 - ☒ Rahmenbedingungen und Ausgangslage
 - ☒ **Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose**
 - ☒ Strategie und Systematik des Handlungskonzeptes
 - ☒ Vorstellung von ausgewählten Schlüsselmaßnahmen

Bevölkerungsprognose (Basisvariante)

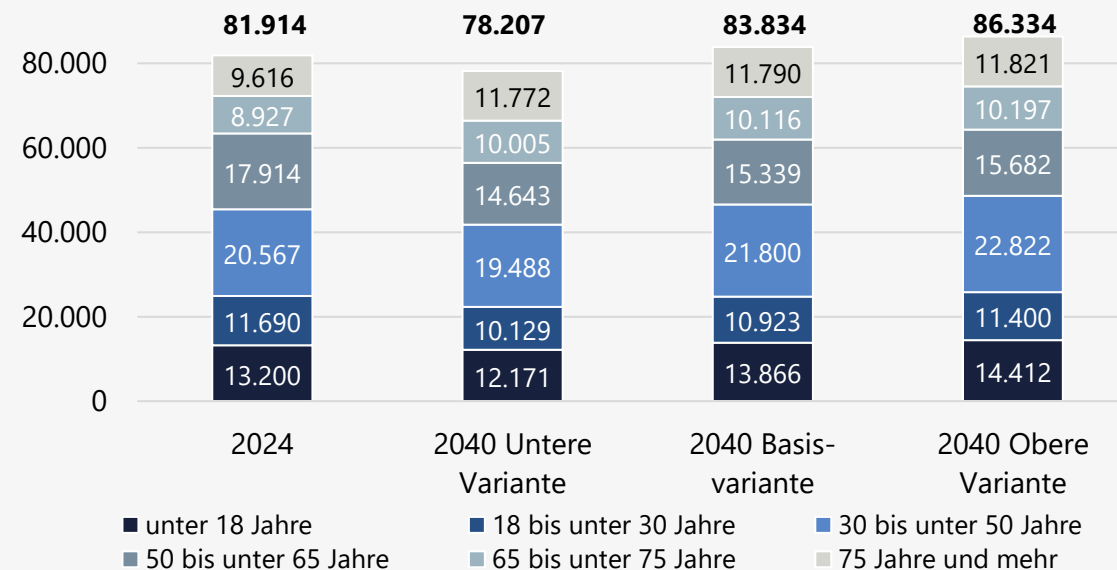
- Bevölkerungsanstieg: +2,3 % (+1.920 Personen) bis 2040.
- Verschiebung der Altersstruktur:
 - Anstieg der über 65-Jährigen.
 - Rückgang der 18- bis unter 30-Jährigen.
 - Stabile Entwicklung von Kindern und Jugendlichen.

Haushaltsprognose (Basisvariante)

- Anzahl der Haushalte steigt ebenfalls an: +2,5% (+1.067):
- Anstieg schlägt sich in allen Haushaltsgrößen nieder.
- Stärkster Anstieg bei Senior*innenhaushalten:
 - Senior*innen-Single-Haushalte: +17 % (+1.225)
 - Reine Senior*innenhaushalte: +19 % (+755)
- Rückgang bei Paarhaushalten ohne Kinder (-12 %, -720)

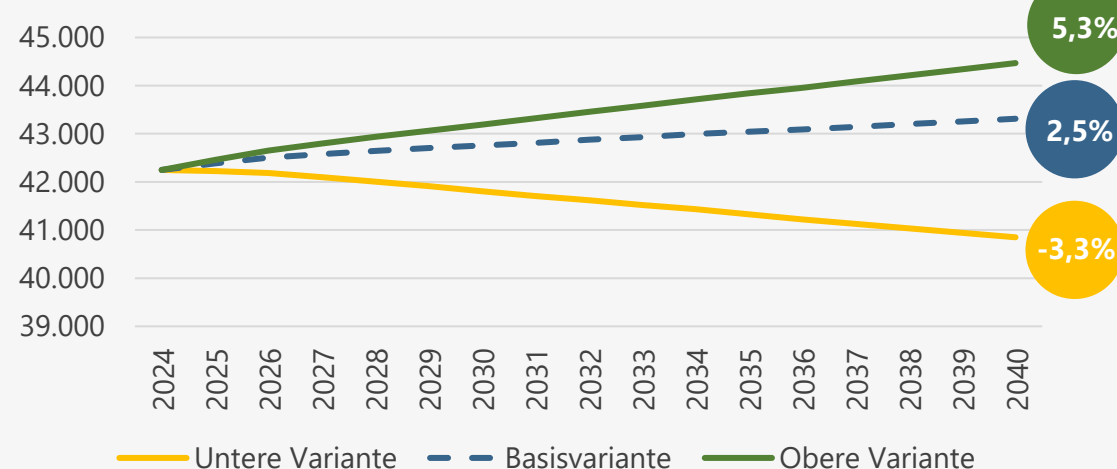
Bevölkerungsprognose 2024-2040

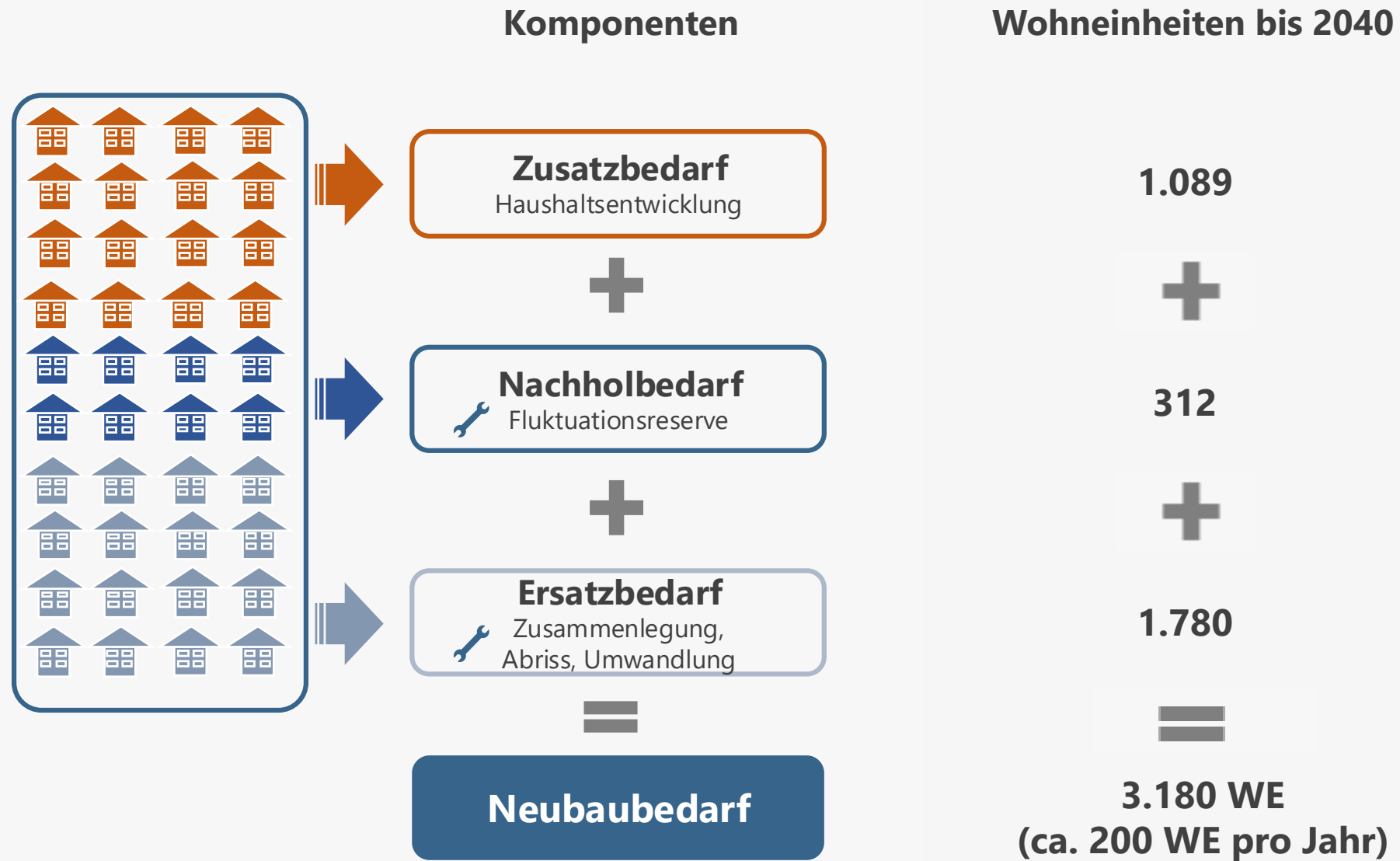
In drei Szenarien



Haushaltsprognose 2024-2040

In drei Szenarien





- 
- ☒ Einführung und Erarbeitungsprozess
 - ☒ Rahmenbedingungen und Ausgangslage
 - ☒ Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose
 - ☒ Strategie und Systematik des Handlungskonzeptes
 - ☒ Vorstellung von ausgewählten Schlüsselmaßnahmen



Die Stadt Neumünster positioniert sich strategisch als bezahlbarer und gut angebundener Wohnstandort zwischen Hamburg und Kiel, indem sie ihre Lagegunst und moderaten Miet- und Kaufpreise gezielt zur Ansprache neuer Haushalte nutzt.



Gleichzeitig wird die Wohnungsbauförderung eingesetzt, um geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren und auslaufende Bindungen zu kompensieren.



Strukturelle Defizite im Wohnungsbestand werden durch die Aktivierung des Einfamilienhausbestands, Bestandsanpassungen und -erweiterungen sowie durch alternative, altersgerechte Wohnangebote im Quartier abgebaut und ein Generationenwechsel unterstützt.



In belasteten Quartieren werden durch gemeinsames Handeln Impulsprojekte initiiert, die bauliche Sanierung mit der Aufwertung und klimaresilienten Gestaltung des Wohnumfelds verbunden, um Quartiere nachhaltig zu stabilisieren.



Der Zuzug wird über einen gezielten, sozial ausgewogenen Wohnungsbau gesteuert, ergänzt durch Belegungsbindungen zur Durchmischung der Quartiere.



Sicherheit, Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung werden systematisch mitgedacht und durch gemeinschaftliche Wohnformen ergänzt, um langfristig Fehlbestände zu vermeiden und eine resiliente Verbindung von Wohnungs-, Sozial- und Klimapolitik zu schaffen.

- **Familienwohnen flächeneffizient:** Stadthäuser/Reihenhäuser statt freistehende EFH: Für junge Familien sind eigenheimähnliche Typologien sinnvoll, aber wegen Flächeneffizienz und Preissensibilität überwiegend verdichtet (Reihenhäuser) plus familiengeeignete Wohnungen (3–5 Zimmer) im MFH.
- **Preisgünstig & altersgerecht** als Schwerpunkt in integrierter Lage: Ein Engpass besteht bei kleinen, preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen.
- **Komfortabel & altersgerecht:** Punktuell hochwertige, barrierearme Miet- und Eigentumswohnungen. Vorteil → Umzugsketten wirken entlastend auf den Gesamtmarkt.
- **Alternative Wohnformen** als sinnvolle Ergänzung (Pilotcharakter): Gemeinschaftliche Wohnformen (auch mit Pflege-/Serviceoption).





Handlungsfelder

Leitlinien

Maßnahmen



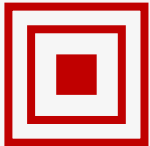
Handlungsfeld Wohnungsneubau und Flächenentwicklung



Handlungsfeld Wohnraumversorgung



Handlungsfeld Wohnungsbestand und Bestandsmobilisierung



Handlungsfeld Wohnumfeldqualität

- 
- ☒ Einführung und Erarbeitungsprozess
 - ☒ Rahmenbedingungen und Ausgangslage
 - ☒ Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose
 - ☒ Systematik des Handlungskonzeptes
 - ☒ Vorstellung von ausgewählten Schlüsselmaßnahmen

- Insgesamt 26 Maßnahmen, dargestellt in kompakten Maßnahmenprofilen.
- Heute: Vorstellung von 4 Schlüsselmaßnahmen.



Maßnahme



Beschreibung



Wirkung



Schlüsselakteur*innen



Priorität

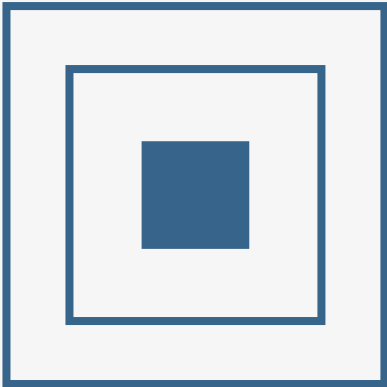


Realisierungschancen



Zeitraum

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 (Stadtplanung, FD 61, 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.



Handlungsfeld Wohnungsneubau und Flächenentwicklung



M3: Nachverdichtung im Bestand / Gezielte Nutzung des Bau-Turbos



Selektiver Einsatz beschleunigter Genehmigungs- und Planungsverfahren („Bau-Turbo“) zur Aktivierung von Wohnungsbau in Bereichen ohne kurzfristig aktivierbare Flächenpotenziale sowie für besondere Wohnformen; Begrenzung auf Einzelfälle zur Vermeidung ungewollter Nachverdichtung und Konkurrenz zu laufenden Entwicklungsprojekten.



Beschleunigte Realisierung ausgewählter Vorhaben, flexible Reaktion auf quartiersbezogene Bedarfe sowie Ergänzung des Wohnungsangebots um besondere Wohnformen bei gleichzeitiger Vermeidung von Marktverzerrungen.



Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Politik) als steuernde Instanz; Investor*innen und Projektentwickler*innen; ggf. Träger*innen besonderer Wohnformen.



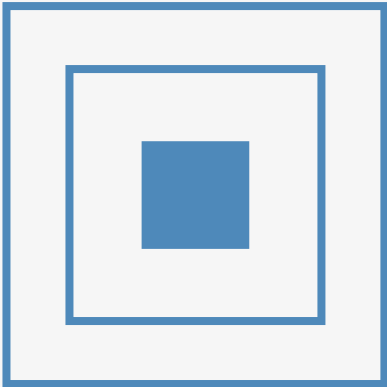
Mittel.



Mittel bis hoch. Rechtlich grundsätzlich umsetzbar; Anwendung jedoch bewusst restriktiv und fallbezogen.



Kurz- bis mittelfristig; situationsabhängiger, fallbezogener Einsatz.



Handlungsfeld Wohnraumversorgung



M10: Stärkung kleiner, barrierearmer Wohnungen im geförderten Segment



Zielgerichtete Steuerung des geförderten Wohnungsbaus hin zu:

→ höherem Anteil kleiner, barrierearmer Wohnungen über Wohnraumförderung sowie planungsrechtliche und vertragliche Instrumente; ergänzend Sicherung einzelner familiengerechter Wohnungen.



Abbau des Defizits bei kleinen Wohnungen, bessere Versorgung einkommensschwächerer und älterer Haushalte sowie Förderung von Umzugsketten bei gleichzeitiger Berücksichtigung familiengerechter Bedarfe.



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



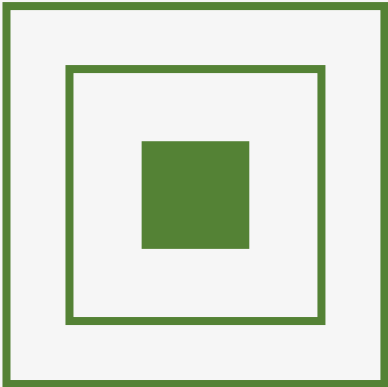
Hoch



Mittel. Gute Steuerbarkeit über Förderkriterien und planerische Instrumente; hohe Übereinstimmung mit den identifizierten Bedarfen, Fördermittel vielfach bereits ausgeschöpft.



Kurz- bis mittelfristig; Anwendung in künftigen Förder- und Planverfahren



Handlungsfeld Wohnungsbestand und Bestandsmobilisierung



M19: Beratung und Information zur Unterstützung des Generationenwechsels



Bündelung und Weiterentwicklung bestehender Beratungs- und Informationsangebote zum Generationenwechsel:
→ zielgruppenspezifische Beratung von älteren Eigentümer*innen zu Wohnalternativen, Umzug und Anpassung der Wohnung;
evtl. als neue Beratungsstelle/Onlinepräsenz oder an bestehende Angebote „andocken“.



Aktivierung des Wohnungsbestands, Unterstützung von Eigentumsübergängen und Umzugsketten sowie Abbau von Informations- und Entscheidungshemmnissen, längere selbstständige Wohnverläufe für ältere Menschen.



Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung); Seniorenbüro; Pflegestützpunkt; Wohlfahrtsverbände



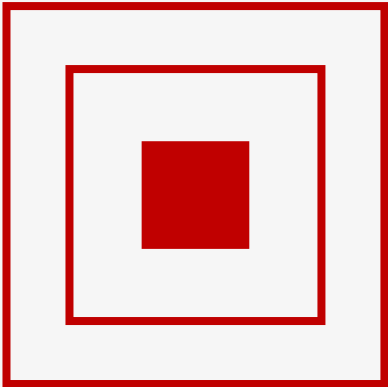
Mittel



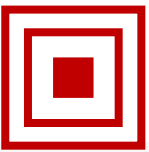
Hoch. Beratungsansatz ist niedrigschwellig, freiwillig und gut vermittelbar.



Kurz- bis mittelfristig; schrittweise Umsetzung und Weiterentwicklung



Handlungsfeld Wohnumfeldqualität



M24: Umsetzung, Verzahnung und Evaluation bestehender Konzepte



Konsequente Umsetzung und strategische Verknüpfung bestehender Konzepte durch:
→ Priorisierung, Abstimmung und Fortschreibung vorhandener Strategien (u. a. ISEK, Mobilität, Klimaanpassung, Einzelhandel) sowie regelmäßige Evaluation und zentrale Koordination (z. B. über eine Steuerungsgruppe).



Erhöhung der Umsetzungstiefe, bessere Abstimmung zwischen Fachplanungen sowie sichtbare Verbesserungen im Wohnumfeld und öffentlichen Raum.



Stadt (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung sowie weitere relevante Fachdienste); Quartiersakteur*innen und Träger*innen.



Hoch



Hoch. Konzepte liegen bereits vor; Fokus liegt auf Priorisierung und Umsetzung.



Kurz- bis langfristig; kontinuierlicher Umsetzungs- und Evaluationsprozess.



Kleinräumige Empfehlungen und Maßnahmen – Stadtteilprofile

- Kompakte Darstellung von kleinräumigen Sekundärdaten sowie Ergebnisse aus der Haushaltsbefragung, der Ideenbörse und der Beiratsbeteiligung.
 - Darstellung von daraus resultierenden Stärken und Schwächen.
 - Ableitung von Handlungsbedarfen und -empfehlungen für die Stadtteile.
- Ergänzung, Vertiefung und teils räumliche Schwerpunktsetzung der gesamtstädtischen Maßnahmen.

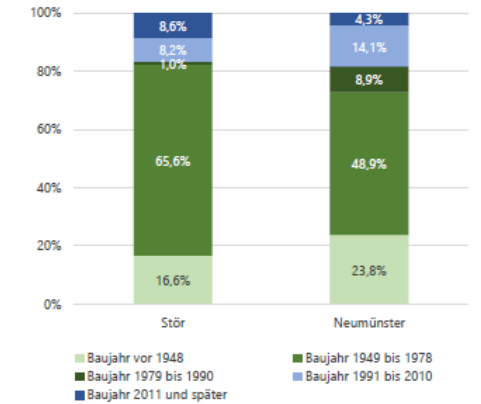
Angebotsanalyse

Wohnungsbestandsstruktur

	Stör	Neumünster
Anzahl Wohngebäude	494	19.247
Wohnungsbestand	1.298	42.358
... davon in EZFH	31,5%	39,6%
Wohnfläche (je Wohnung in m ²)	78,5	84,3
Wohnfläche (je Einwohner*in in m ²)	43,7	43,2
Anteil kleine Wohnungen (unter 60 m ²)	28,4%	29,1%
Anteil große Wohnungen (über 100 m ²)	18,8%	27,4%
Miete (€/m ²)	6,4	6,2

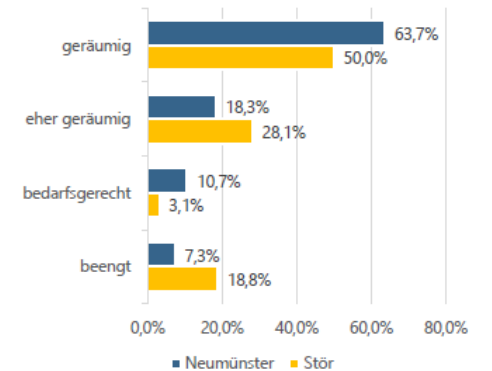
Stand: Zensus 2022

Baualtersstruktur (Wohnungen)



Stand: Zensus 2022

Wohnverhältnisse



Haushaltsbefragung

Flächenpotenziale



Hinweis: Es werden nur Potenzialflächen dargestellt, für die ein B-Plan vorliegt, ein B-Planverfahren eingeleitet ist oder die im Eigentum der Stadt sind.

Vielen Dank für Ihre Zeit!



Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

ALP Institut für Wohnen und
Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg
Tel 040 3346 476 0
alp-institut.de