

SWOT-Analyse Neumünster



13. Mai 2015

Achim Georg



**GEORG
CONSULTING**

Immobilienwirtschaft
Regionalökonomie

Agenda

01

Demografie

02

Bildung

03

Arbeitsmarkt

04

Wirtschaft

05

Immobilienmarkt

06

Gewerbeflächen

07

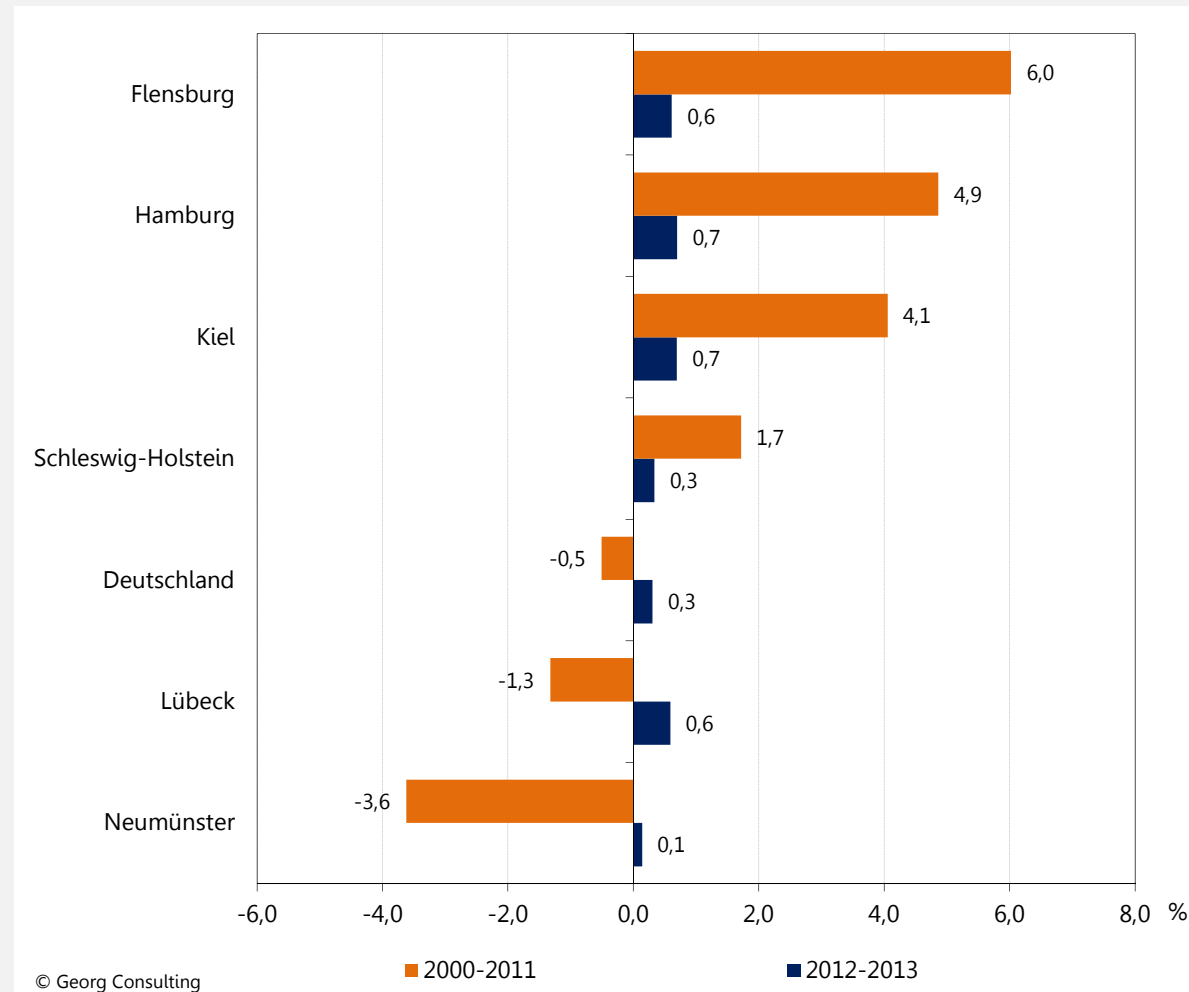
Freizeit und Erholung

08

SWOT und Handlungsbedarfe

1. Demografie

Abb.: Bevölkerungsentwicklung 2000-2011, 2012-2013* (%)



*Daten 2012-2013 beziehen sich auf den Zensus 2011

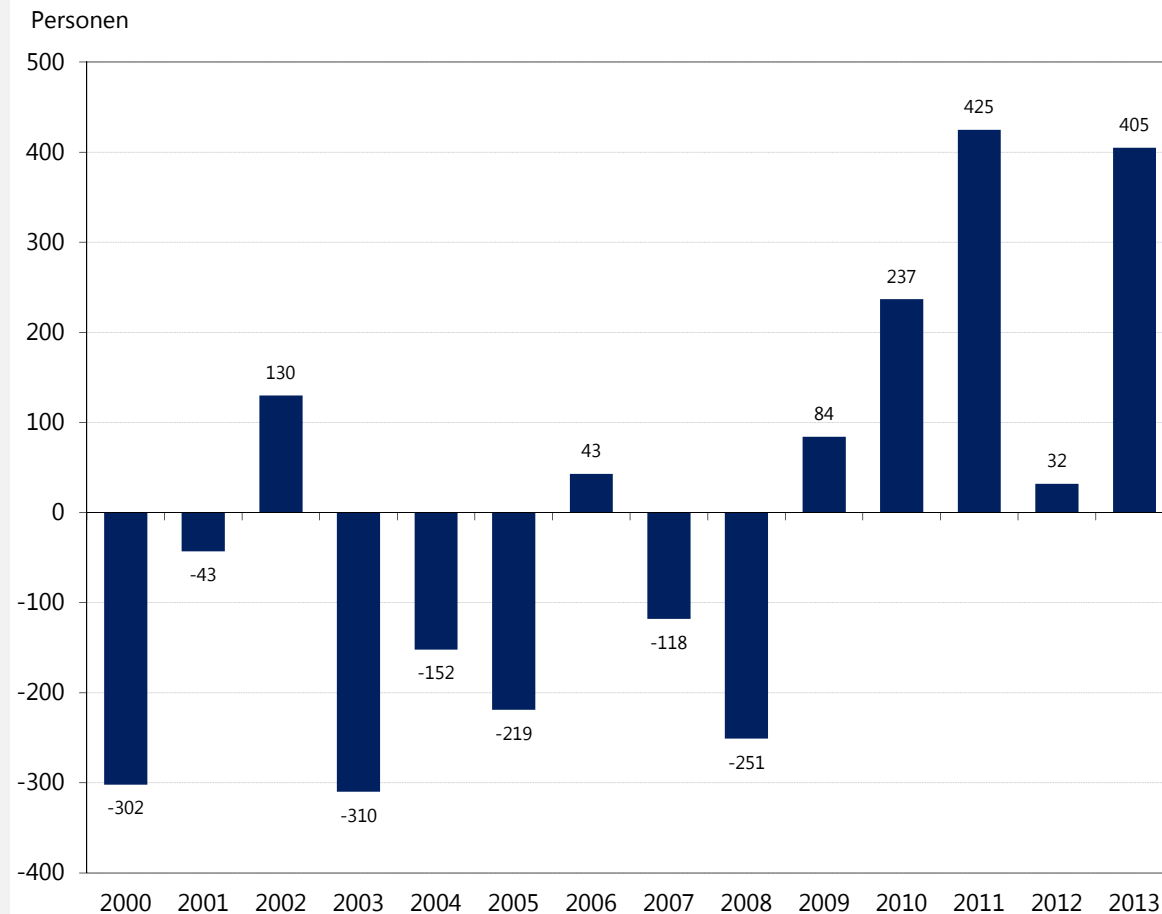
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Statistisches Bundesamt (2014); Georg Consulting (2014).

Unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung

- Rückgang der Bevölkerung im Zeitraum 2000 bis 2011 fällt in Neumünster deutlich stärker aus als im Bundesdurchschnitt
- **Im Zeitraum 2012 bis 2013 konnte die Einwohnerzahl von Neumünster leicht um 0,1 % zulegen**
- Für den Zeitraum 2011 bis 2020 wird ein Bevölkerungsrückgang um 5,4 % prognostiziert (SH -0,7 %)

1. Demografie

Abb.: Wanderungssaldo Neumünster (Zuzüge - Fortzüge) 2000-2013*



© Georg Consulting

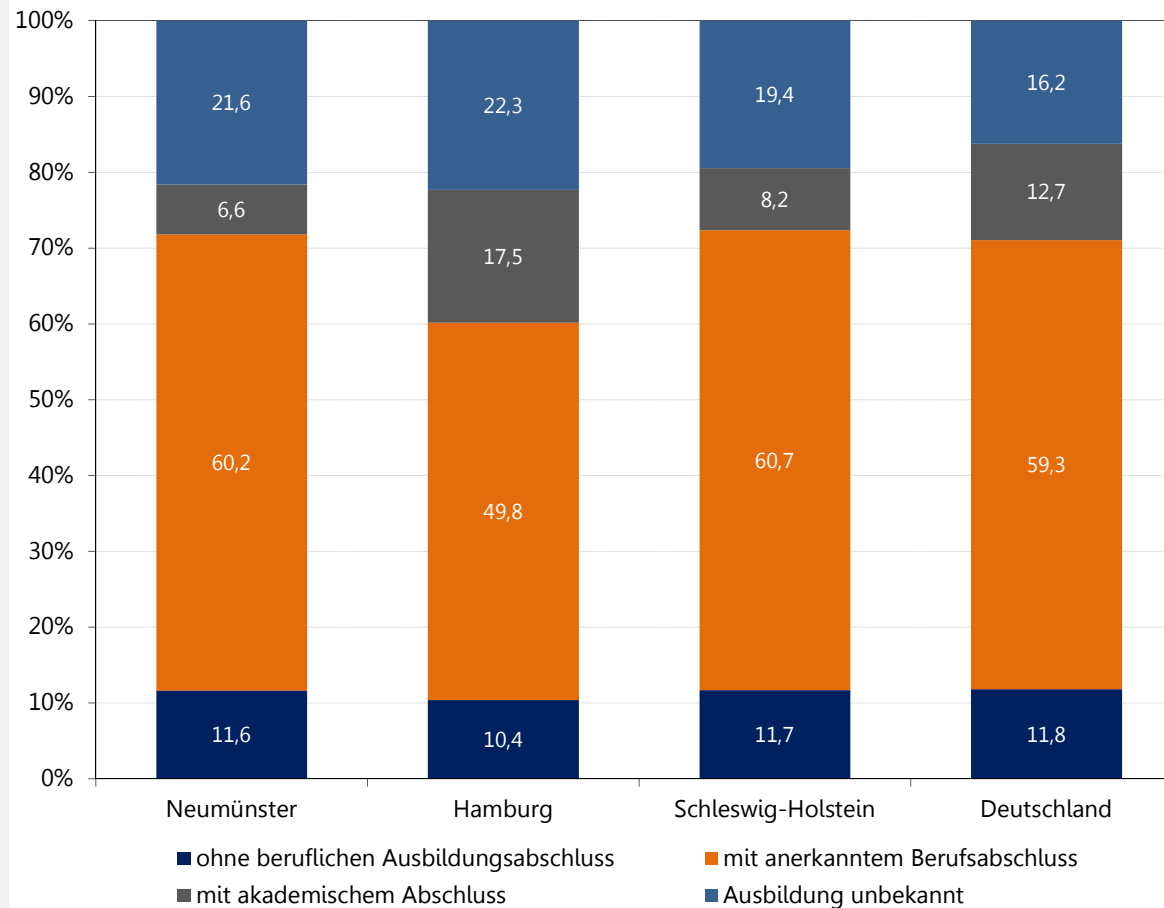
Positiver Wanderungssaldo seit 2009

- **Der Wanderungssaldo fiel in den letzten Jahren positiv aus**
- Das Wanderungsplus im Jahr 2013 setzt sich aus +95 Personen deutscher Staatsbürgerschaft und +310 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit zusammen

*Daten 2000-2012: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Daten 2013: Stadt Neumünster, Fachdienst Haushalt und Finanzen
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Stadt Neumünster (2014); Georg Consulting (2014).

2. Bildung

Abb.: Anteile SVP-Beschäftigte nach Berufsabschluss 2013 (%) – Stichtag: 31.12.2013



© Georg Consulting

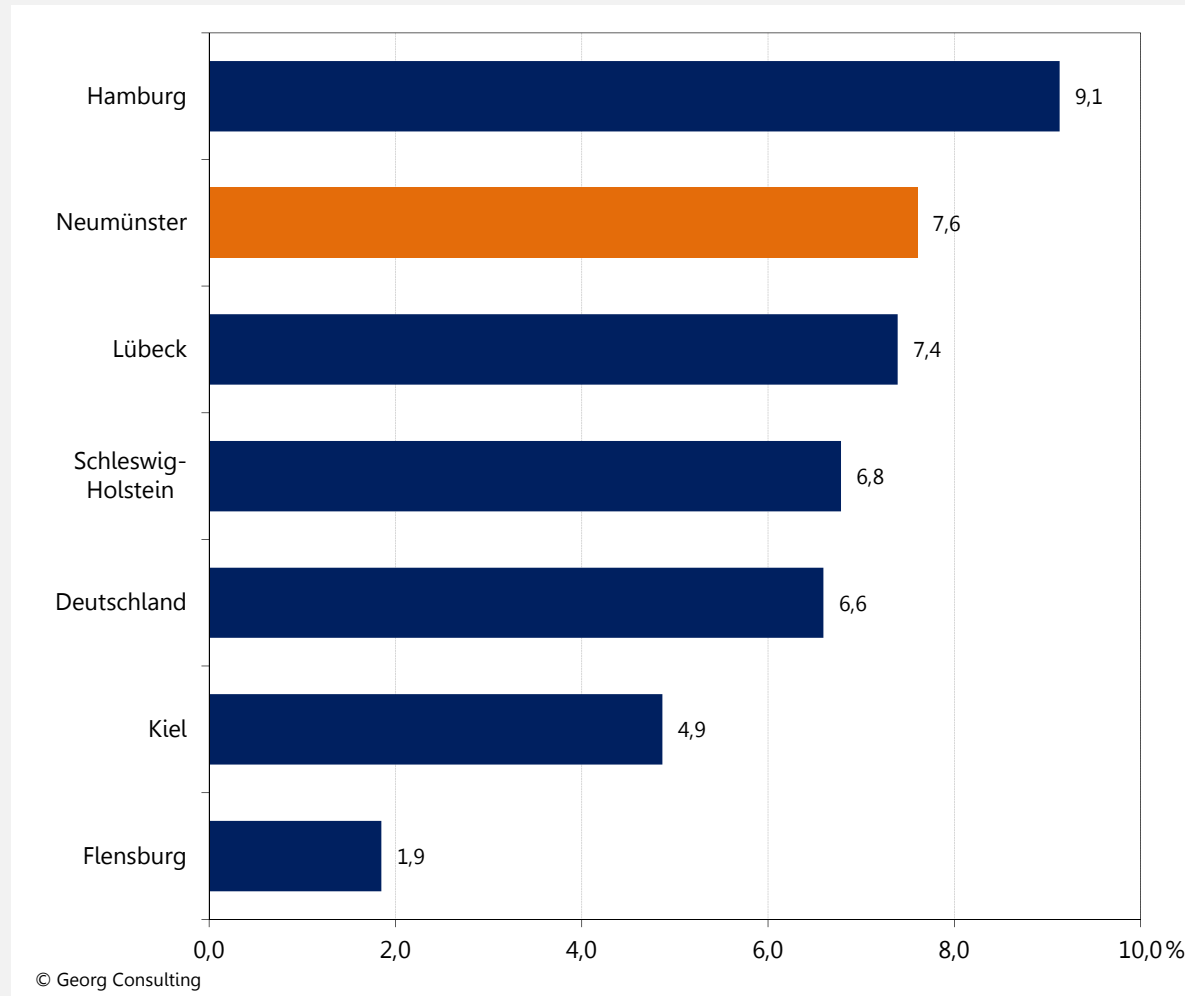
Unterdurchschnittlicher Anteil Hochqualifizierter

- Der Anteil der Akademiker an der Gesamtbeschäftigung fällt in Neumünster unterdurchschnittlich aus
- **Neumünster weist einen verhältnismäßig hohen Anteil der SVP-Beschäftigten mit anerkannten Berufsabschluss auf**

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

3. Arbeitsmarkt

Abb.: Beschäftigtenentwicklung 2008-2013 (%) - Stichtag: 30.06.



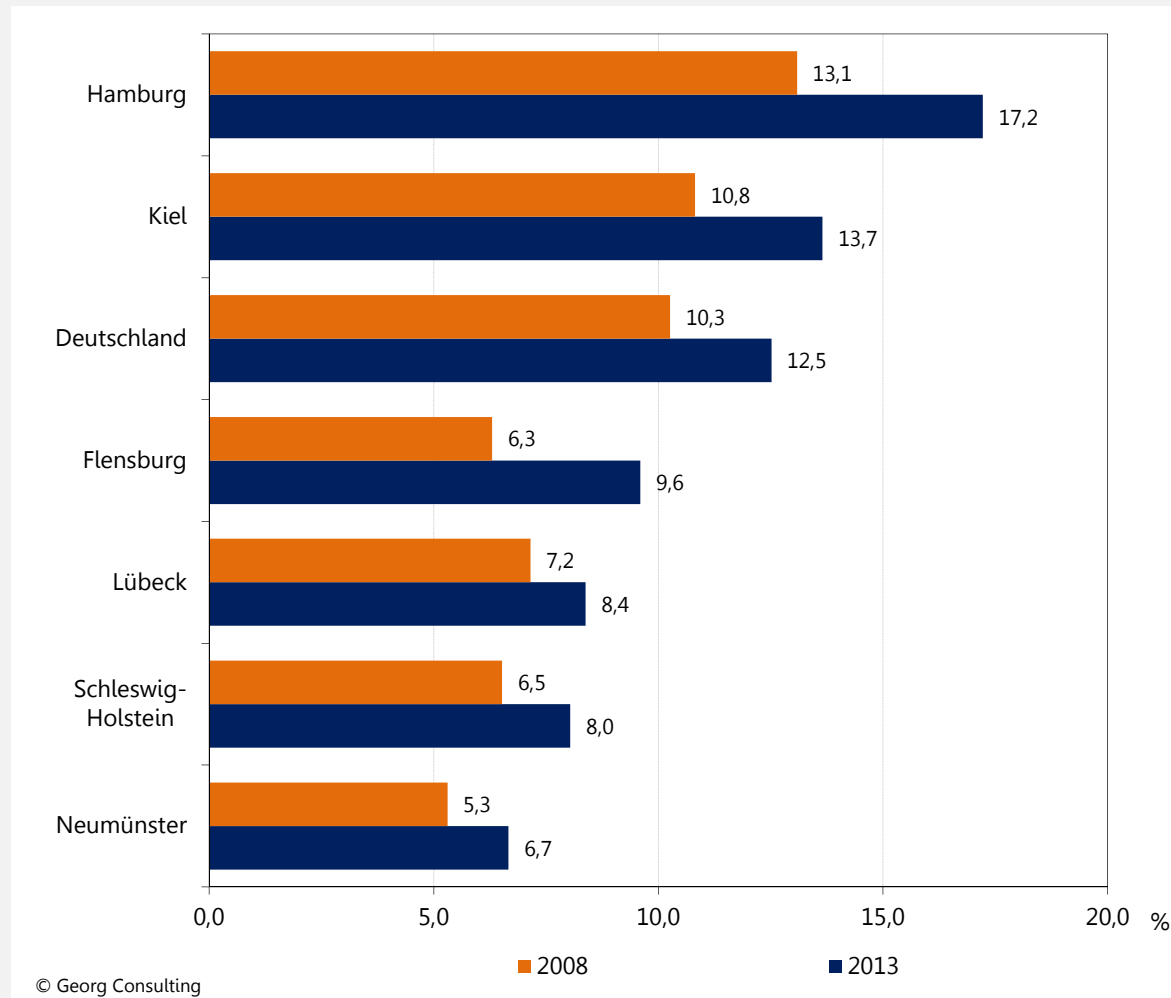
Positive Beschäftigtenentwicklung in den letzten Jahren

- **Das Beschäftigungswachstum war in den letzten Jahren überdurchschnittlich hoch**
- Gleichzeitig verharrt die Arbeitslosigkeit auf einem hohen Niveau (ca. 11 %)
- Alle Oberzentren in SH weisen jedoch eine Arbeitslosenquote von über 10 % auf
- Die Anzahl der geringfügig entlohnnten Beschäftigten ging in Neumünster im Zeitraum 2008 bis 2013 um 1,4 % zurück (SH: +6,7 %)

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

3. Arbeitsmarkt

Abb.: Anteil von Hochqualifizierten an der Gesamtbeschäftigung 2008 und 2013 (%)



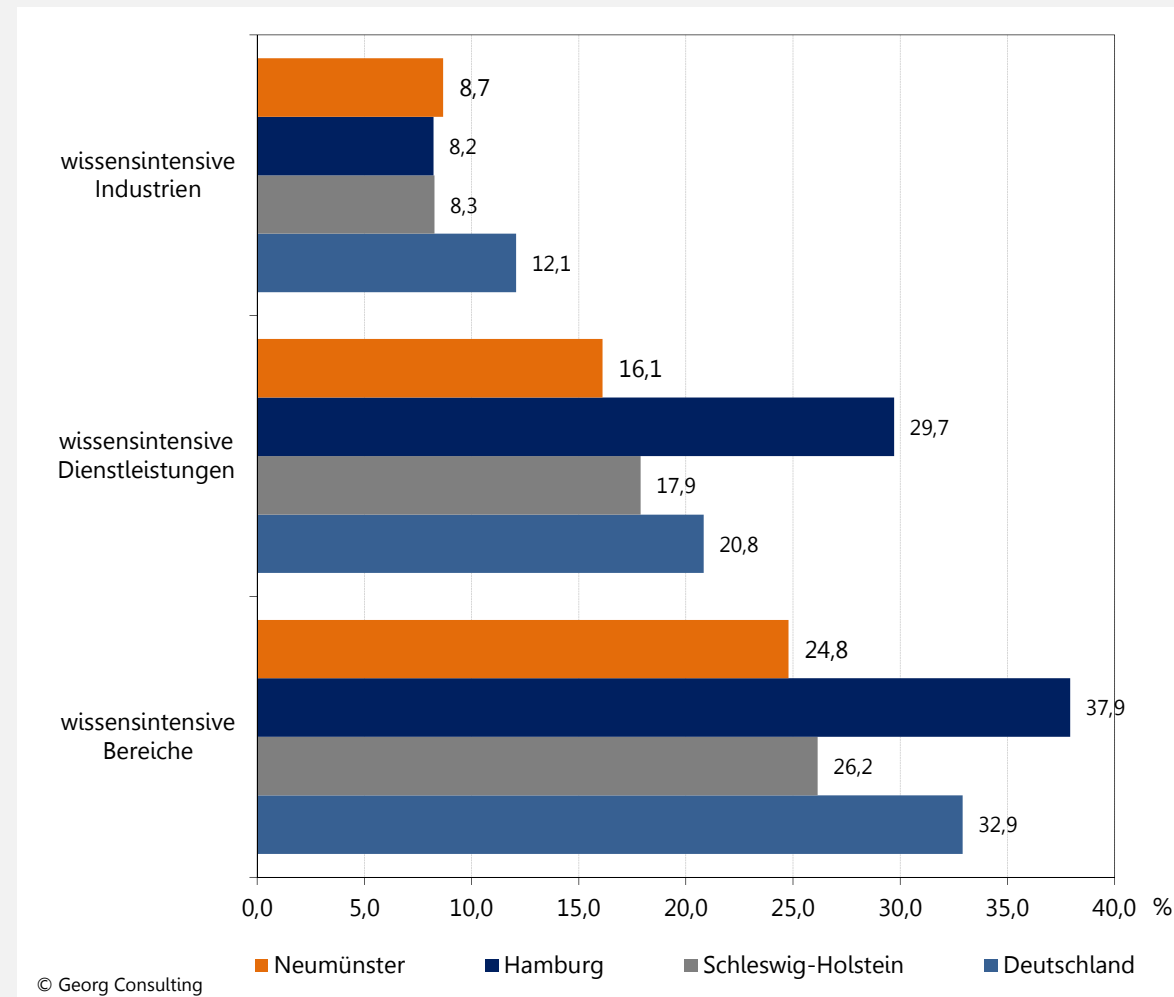
Unterdurchschnittlicher Anteil Hochqualifizierter

- Der Anteil stieg jedoch seit 2008 um 35,1 % deutlich stärker als im Bundesdurchschnitt (+29,2 %)

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

3. Arbeitsmarkt

Abb.: SVP-Beschäftigte in wissensintensiven Wirtschaftszweigen* am 31.12.2013 (%)



Unterdurchschnittliche Beschäftigung in wissensintensiven Bereichen

- Der Anteil der SVP-Beschäftigten in den wissensintensiven Industrien liegt über dem Landesniveau
- In den wissensintensiven Dienstleistungen gibt es hingegen unterdurchschnittlich viele Beschäftigungsverhältnisse

*wissensintensive Wirtschaftszweige nach WZ 2008: Gewerbe (6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36), Dienstleistungen (58-66, 69-75, 86, 90, 91)
Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

4. Wirtschaft

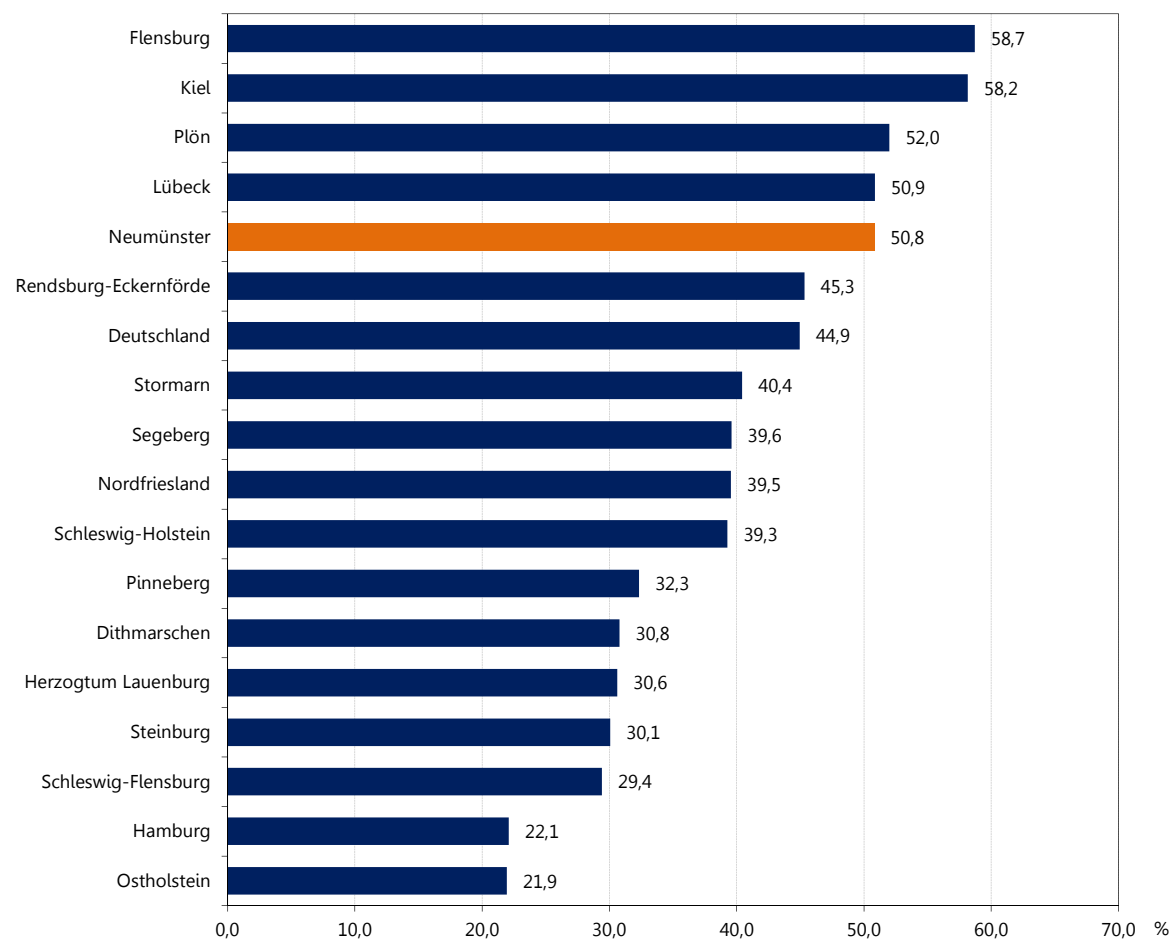
Tab.: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort in Neumünster nach Wirtschaftszweigen

Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort nach WZ 2008 - Neumünster			
	30.06.2008	30.06.2013	Entwicklung
	Anzahl	Anzahl	%
Insgesamt	31.203	33.575	7,6
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei; Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	221	407	84,2
Verarbeitendes Gewerbe	4.871	5.020	3,1
Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln; Getränkeherstellung; Tabakverarbeitung	307	375	22,1
Herstellung von chemischen und pharmazeutischen Erzeugnissen, Gummi- und Kunststoffwaren, Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden	396	473	1,3
Metallerzeugung und -bearbeitung, Herstellung von Metallerzeugnissen	821	803	5,6
Maschinenbau, Fahrzeugbau	1.886	2.079	10,2
Energie- und Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzung	545	617	13,2
Baugewerbe	1.844	2.054	11,4
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz	6.770	7.179	6,0
Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	1.128	1.071	-5,1
Großhandel (ohne Handel mit Kfz.)	2.622	2.859	9,0
Einzelhandel (ohne Handel mit Kfz.)	3.020	3.249	7,6
Verkehr und Lagerei	2.467	2.260	-8,4
Gastgewerbe	790	958	21,3
Information und Kommunikation	348	278	-20,1
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	1.365	1.317	-3,5
Grundstücks- und Wohnungswesen	200	218	9,0
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	871	1.478	69,7
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	3.376	3.423	1,4
Überlassung von Arbeitskräften	928	796	-14,2
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung, Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	1.931	1.918	-0,7
Erziehung und Unterricht	592	660	11,5
Gesundheits- und Sozialwesen	3.585	3.914	9,2
Gesundheitswesen	2.255	2.329	3,3
Heime und Sozialwesen	1.330	1.585	19,2
Kunst, Unterhaltung und Erholung	202	223	10,4
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	1.056	1.617	53,1
Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf	22	33	50,0
Keine Zuordnung möglich	-	-	-

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2014).

4. Wirtschaft

Abb.: Anteil des Auslandsumsatzes im Verarbeitenden Gewerbe 2012 (%)



© Georg Consulting

Über die Hälfte des Umsatzes im Verarbeitenden Gewerbe wird durch Export erzielt

- **Das Verarbeitenden Gewerbe in Neumünster weist mit einem Anteil von 50,8 % einen überdurchschnittlich hohen Auslandsumsatz auf**

Quellen: Statistische Ämter der Länder (2013); Georg Consulting (2014).

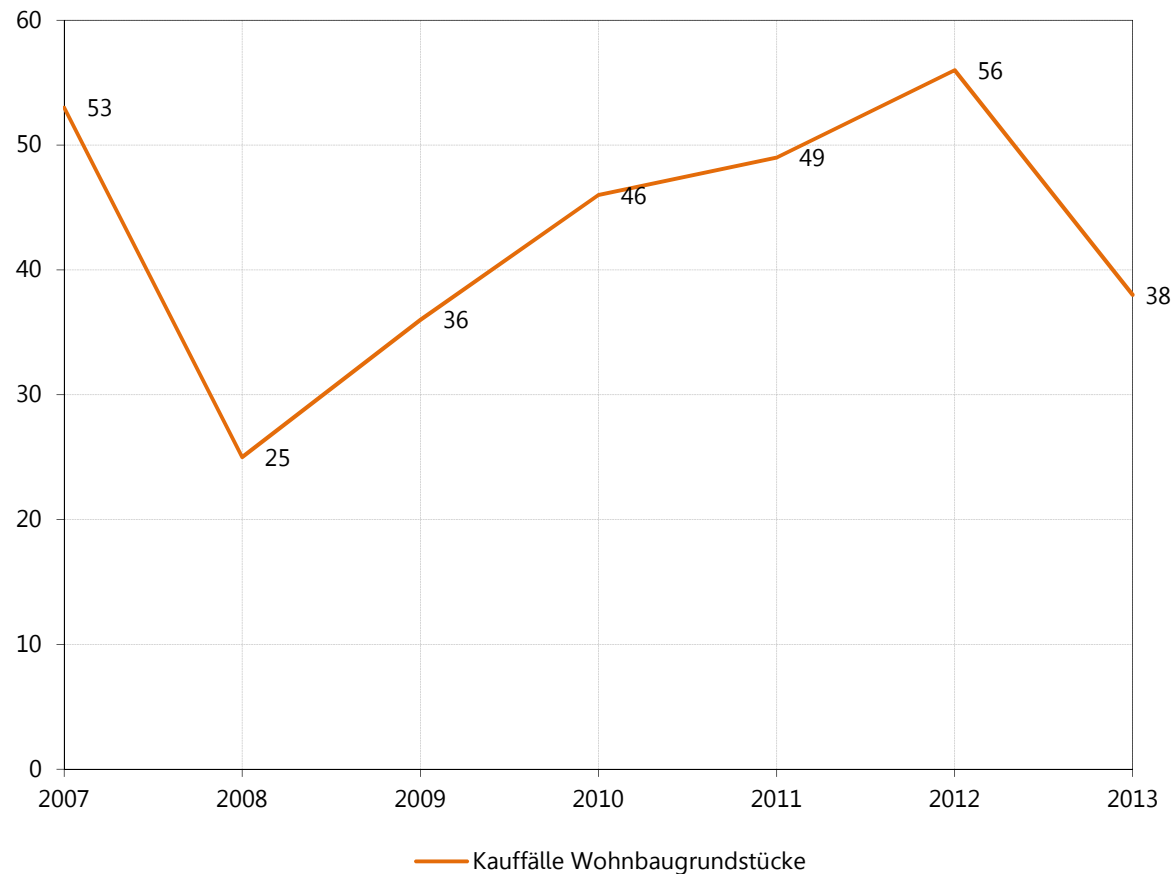
5. Immobilienmarkt

Wohn- und Büroimmobilienmarkt

- Angebotsmieten (Internetportale) weisen im Vergleich zu KI, HL und FL das günstigste Niveau auf (HL über 6,00 Euro; KI und FL über 5,00 Euro; NMS leicht unter 5,00 Euro (für 75-120 m²-Wohnungen))
- **Die durchschnittliche Wohnungsgröße erreicht mit 78,4 m² den höchsten Wert unter den vier Oberzentren in SH**
- Insgesamt günstiges Preisniveau für Eigentumswohnungen im Bestand sowie im Neubau
Neubau (gute Lage und Ausstattung): NMS rd. 1.700 Euro/m²; KI rd. 2.400 Euro; FL rd. 1.700 Euro;
HL rd. 2.100 Euro; HH rd. 3.150 Euro
- Die Eigenheimquote ist in Neumünster überdurchschnittlich hoch (41,4 Prozent)
- Der Büromarkt weist ebenfalls ein niedriges, aber stabiles Mietniveau auf

5. Immobilienmarkt

Abb.: Kauffälle Wohnbaugrundstücke in Neumünster



© Georg Consulting

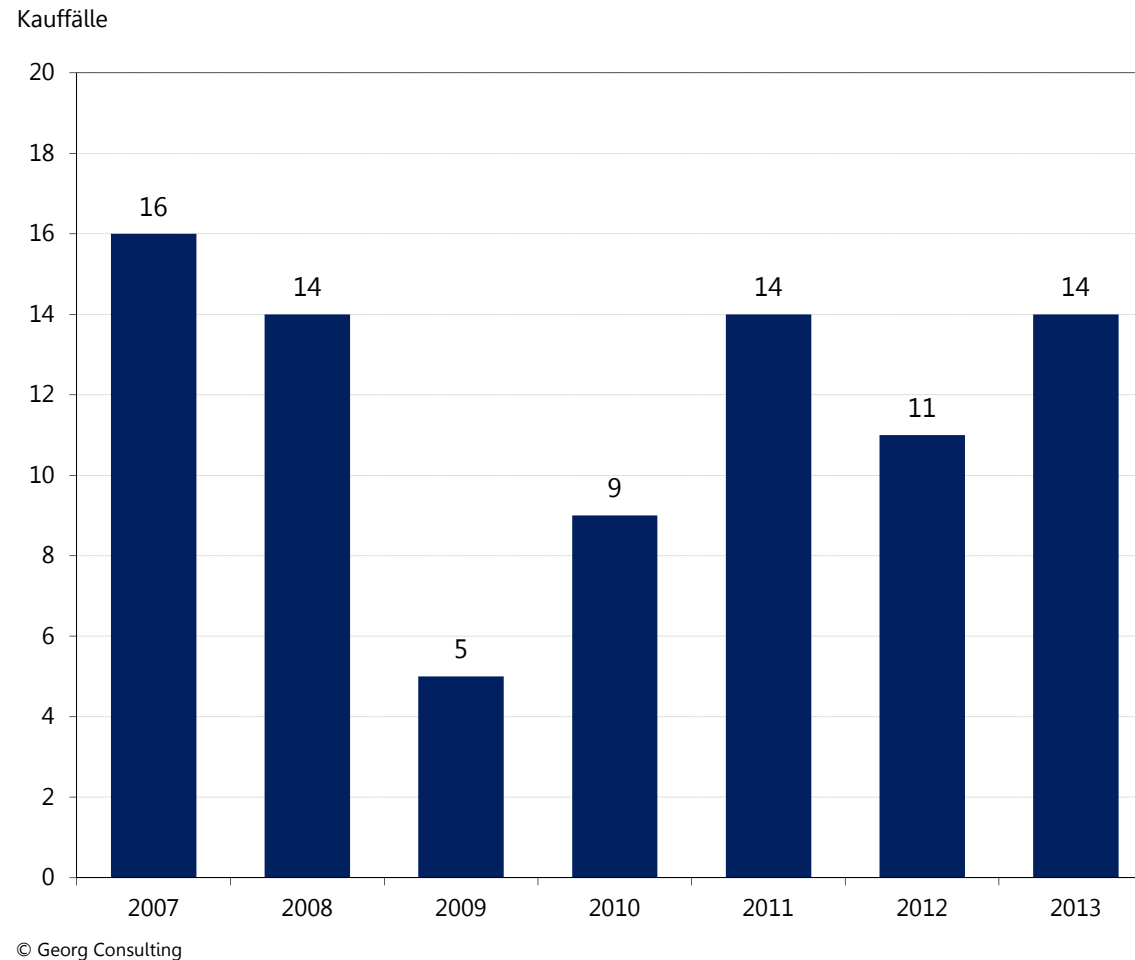
Steigende Zahl an Kauffällen für Baugrundstücke

- Zwischen 2008 und 2012 deutlich steigende Zahl an Kauffällen für Wohnbaugrundstücke
- **Im Ø 43 Kauffälle p.a. im Zeitraum 2007 bis 2013**

Quellen: Gutachterausschuss Neumünster (2015); Statistikamt Nord (2013); Georg Consulting (2014).

6. Gewerbeflächen

Abb.: Kauffälle von Gewerbebaugrundstücken in Neumünster 2007 bis 2013 (Jahreswerte)



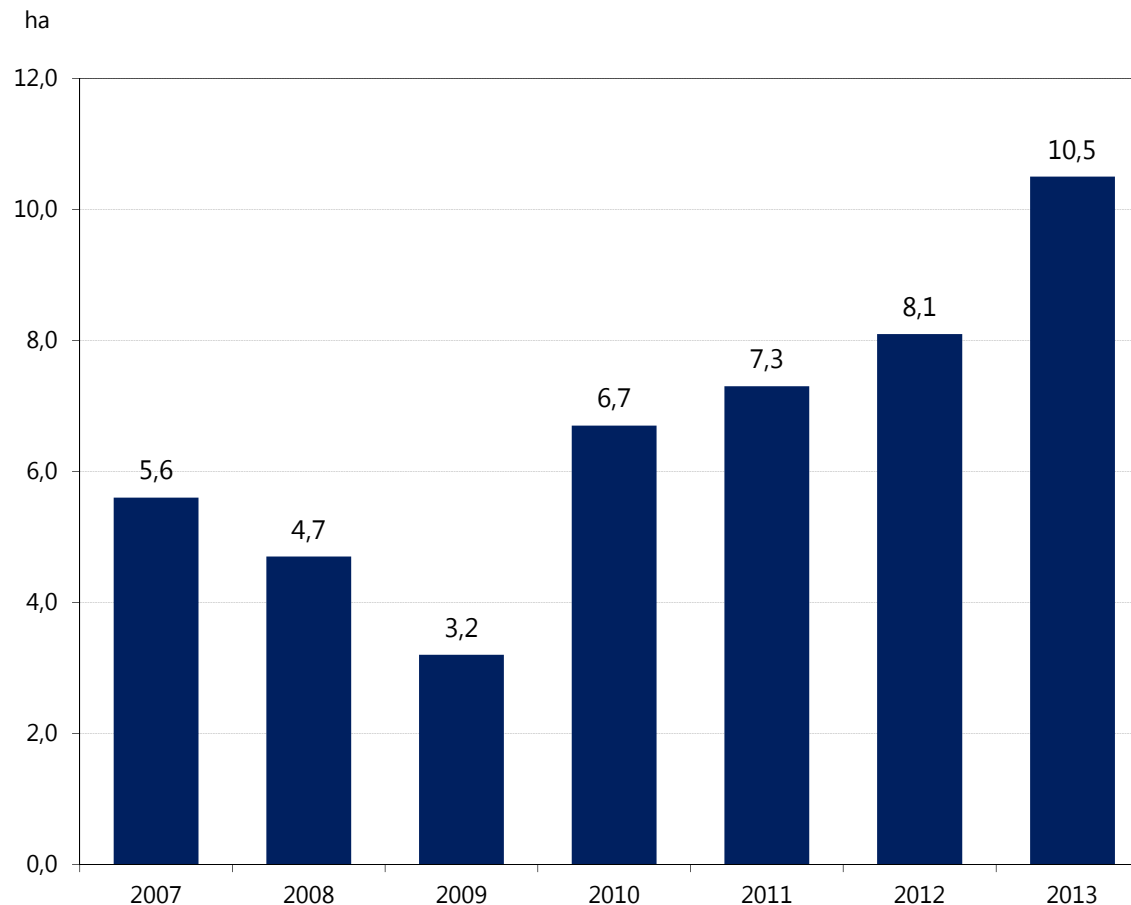
Gewerbeflächennachfrage wieder angestiegen

- **Hohe Zahl an Kauffällen nach Gewerbebaugrundstücken (Ø 12 p.a. im Zeitraum 2007 bis 2013)**
- Die wichtigste Nachfragegruppe stellt die Logistikbranche dar, die etwa die Hälfte aller Kaufanfragen repräsentiert
- Andere wichtige Nachfragegruppen sind Dienstleister, der Automobilhandel und das Handwerk

Quellen: Gutachterausschuss Neumünster (2015); Georg Consulting (2014).

6. Gewerbeflächen

Abb.: Gewerbeflächenumsatz in Neumünster 2007 bis 2013 (Jahreswerte)



© Georg Consulting

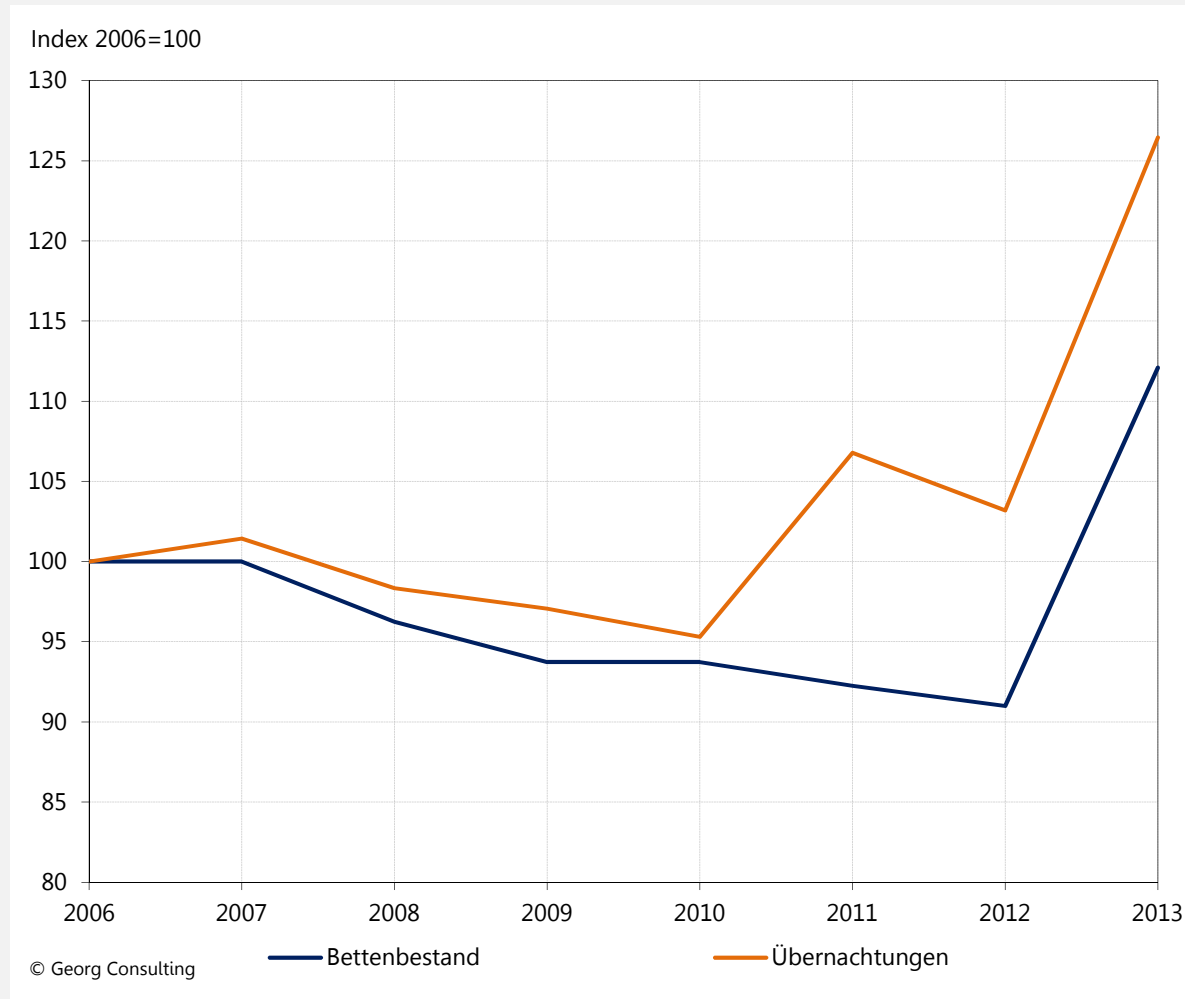
Überschrift

- Deutlicher Anstieg der Gewerbeflächennachfrage nach der Finanz- und Wirtschaftskrise
- **Im Zeitraum 2007 bis 2013 wurden 461.000 m² Industrie- und Gewerbeflächen vermarktet**
- Das entspricht 6.6 p. a. und ist für einen Stadtkreis viel

Quellen: Gutachterausschuss Neumünster (2015); Georg Consulting (2014).

7. Freizeit und Erholung

Abb.: Entwicklung des Bettenbestandes und der Übernachtungszahlen 2006 bis 2013 (indexiert)



Anzahl der Übernachtungen steigt stärker als die der Betten

- **Seit 2006 stieg die Zahl der Übernachtungen um 26,4 % auf 138.000 im Jahr 2013**
- Die Anzahl der Betten in Neumünster wuchs im selben Zeitraum um 12,1 %
- Dadurch ergibt sich eine höhere Bettenauslastung, die im Jahr 2013 bei 38,4 % lag (2006: 34,1 Prozent)
- Im Jahr 2013 verteilten sich 983 Betten auf insgesamt 11 Beherbergungsstätten
- Die durchschnittliche Übernachtungsdauer beträgt 2,0

8. SWOT und Handlungsbedarfe

Abb.: Handlungsfelder und Handlungsbedarfe

Wirtschaft

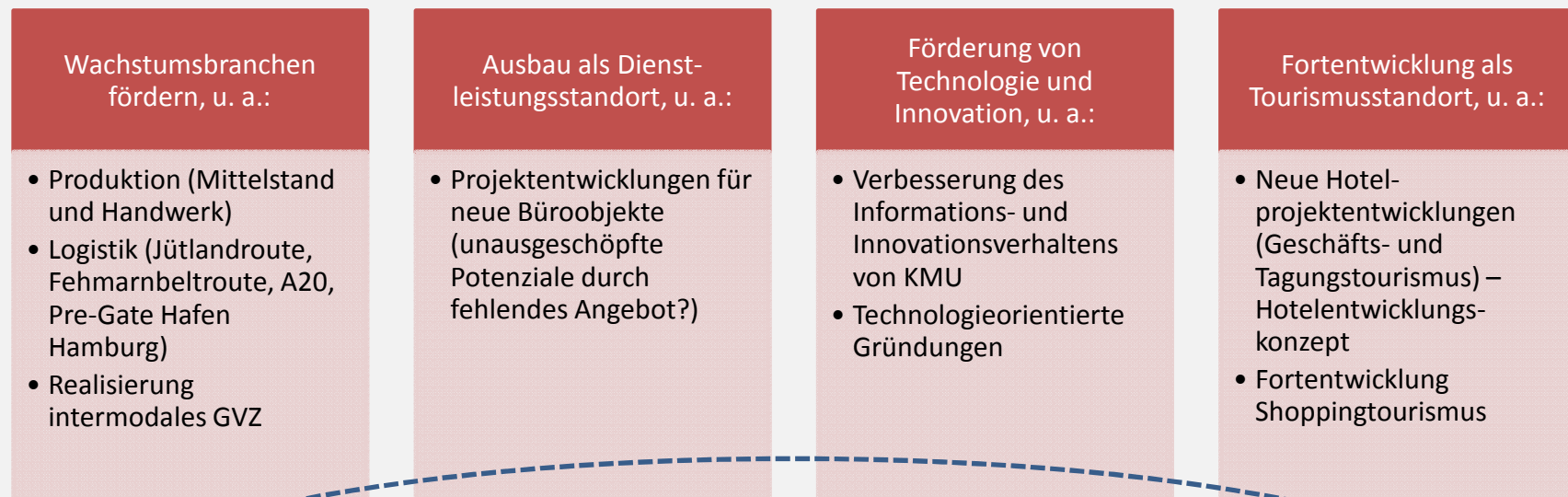
Bildung und
Arbeit

Wohnen

Marketing

8. SWOT und Handlungsbedarfe

Abb.: Handlungsfeld Wirtschaft



Ausreichend quantitative und qualitative (Gewerbe-)flächen
unter Berücksichtigung auch interkommunaler Ansätze

8. SWOT und Handlungsbedarfe

Abb.: Handlungsfeld Bildung und Arbeit

Fachkräftesicherung, u. a.:

- Implementierung einer Willkommenskultur (Fachkräftemarketing)
- Bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf (Ausbau Betreuungsinfrastruktur)
- Ausbau als attraktiver Lebens- und Wohnstandort (attraktive Wohnungsangebote, Handlungsfeld Wohnen)
- Förderung berufliche Gesundheit

Ausbau als Bildungsstandort, u.a.:

- Förderung der frühkindlichen Bildung
- Bedarfsgerechte Fortentwicklung der schulischen Bildungsangebote
- Weitere Stärkung der Funktion Neumünsters als Aus- und Weiterbildungszentrum für die Region – als Standortfaktor

8. SWOT und Handlungsbedarfe

Abb.: Handlungsfeld Wohnen

Verbesserung der Wohnstandortattraktivität, u. a.:

- Neue Wohnbauprojektentwicklungen (qualitativer Neubau)
- Lösungsansätze für nicht mehr marktfähige Wohnungen entwickeln
- Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung von Quartieren und dem Stadtbild insgesamt
- Förderung neuer Wohnformen (Leuchtturmprojekte)
- Wohnstandortmarketing nach innen und außen

8. SWOT und Handlungsbedarfe

Abb.: Handlungsfeld Marketing

Integriertes Standortmarketing, u. a.:

- Sichtbarmachung der Standortqualitäten nach innen und außen
- Verknüpfung des Ansiedlungsmarketings mit Wohnstandortmarketing, Fachkräftemarketing und Standortmarketing allgemein (Lebensqualität, Bildungsangebote, Freizeitangebote, Vereinbarkeit von Familie und Beruf etc.)

Standortqualitäten, Projekte und Maßnahmen



8. SWOT und Handlungsbedarfe

- SWOT-Analyse zeigt aktuelle Entwicklungstendenzen auf
- Es zeigen sich deutliche Handlungsbedarfe, um Chancen zu nutzen und Risiken zu minimieren und die Zukunft Neumünsters im Standortwettbewerb zu gestalten
- Projekte und Maßnahmen müssen konkretisiert werden
- Projektfindungsprozess und Diskussion sinnvoll unter Einbeziehung relevanter Akteurskreise (Wirtschaft, Politik, Verwaltung, Bildungsträger, Sozialverbände, Bürger)
- Sinnvolles Instrument hierfür könnte die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sein

Ansprechpartner



Immobilienwirtschaft
Regionalökonomie



Achim Georg
(Projektleitung)

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

Tel. 040 637 078 21
Fax. 040 413 388 34
www.georg-ic.de