



# Neumünster

## Wohnraumversorgungskonzept

Bericht Hamburg Juli 2006

# Neumünster

## Wohnraumversorgungskonzept

Bericht Hamburg Juli 2006

GEWOS  
Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH  
Maurienstraße 5  
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20  
Telefax 040/69 71 22 20  
E-Mail [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:  
Renate Szameitat

SEB AG  
BLZ 200 101 11  
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:  
Hamburg  
Registergericht:  
Hamburg, HRB 12 536

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Hintergrund und Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
<b>2 Wohnraumversorgungskonzepte vor dem Hintergrund der Trends auf den Wohnungsmärkten</b>	<b>5</b>
<b>3 Der Wohnungsmarkt in Neumünster 2004/2005</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
3.1.1 Lage und Erreichbarkeit	12
3.1.2 Wirtschaftliche Situation	12
3.1.3 Situation des Einzelhandels	17
3.1.4 Zukünftiger wirtschaftlicher Entwicklungshorizont	19
<b>3.2 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten</b>	<b>21</b>
3.2.1 Gesamtstädtische Entwicklung	21
3.2.2 Kleinräumige Entwicklung	28
<b>3.3 Der Wohnungsbestand in Neumünster</b>	<b>32</b>
3.3.1 Entwicklung des Wohnungsbestands	32
3.3.2 Baualters- und Wohnungsgrößenstruktur	33
3.3.3 Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus und im Eigentum	34
3.3.4 Wohnen im Mehrfamilienhaus und zur Miete	36
3.3.5 Leerstandsanalyse und Wohnungsmarktbilanz 2004/2005	40
3.3.6 Die Stadtteile und das Wohnungsangebot im Spiegel der Neumünsteraner Mieterhaushalte	46
<b>4 Wohnungsmarktprognose bis 2020</b>	<b>51</b>
<b>4.1 Bevölkerungsprognose bis 2020</b>	<b>51</b>
<b>4.2 Haushaltsprognose bis 2020</b>	<b>53</b>
<b>4.3 Entwicklung des Wohnungsbestands bis 2020</b>	<b>55</b>
<b>4.4 Wohnungsmarktbilanz</b>	<b>55</b>
<b>4.5 Sektorale Differenzierung der Wohnungsmärkte 2020</b>	<b>57</b>
<b>4.6 Kleinräumige Abschätzung</b>	<b>60</b>

<b>5</b>	<b>Handlungsfelder des Wohnraumversorgungskonzeptes</b>	<b>63</b>
<b>5.1</b>	<b>Handlungsfeld „Neubau“</b>	<b>67</b>
5.1.1	Handlungsbedarfe und Empfehlungen	67
5.1.2	Zusammengefasste Handlungsempfehlungen	70
<b>5.2</b>	<b>Handlungsfeld „Stadtumbau“</b>	<b>71</b>
5.2.1	Handlungsbedarfe und Empfehlungen	71
5.2.2	Zusammengefasste Handlungsempfehlungen	78
<b>5.3</b>	<b>Handlungsfeld „Bestandsanpassung“</b>	<b>79</b>
5.3.1	Allgemeine Bestandsmodernisierung	79
5.3.2	Zielgruppenorientierte Bestandsanpassung	83
5.3.2.1	Seniorengerechter Wohnraum	83
5.3.2.2	Familienfreundliche Bestände	89
5.3.3	Exkurs: Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten	91
5.3.4	Zusammengefasste Handlungsempfehlungen	93
<b>5.4</b>	<b>Handlungsfeld „Preisgünstiger oder geförderter Wohnraum“</b>	<b>95</b>
5.4.1	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum	95
5.4.2	Bedarf an gebundenem Wohnraum	98
5.4.3	Verfügbarkeit von preisgünstigem Mietwohnraum für ALG II-Empfänger	101
5.4.4	Handlungsbedarfe	107
5.4.5	Zusammengefasste Handlungsempfehlungen	109
<b>5.5</b>	<b>Kleinräumige Handlungsfelder</b>	<b>111</b>
5.5.1	Stadtteil West	111
5.5.1.1	Städtebau und Wohnungsbestand	111
5.5.1.2	Bevölkerung	115
5.5.1.3	Leerstand	115
5.5.1.4	Wohnzufriedenheit	116
5.5.1.5	Probleme und Defizite	117
5.5.1.6	Potenziale und Anknüpfungspunkte	118
5.5.1.7	Handlungsfelder	118

5.5.2	Stadtteil Ruthenberg	121
5.5.2.1	Städtebau und Wohnungsbestand	121
5.5.2.2	Bevölkerung	123
5.5.2.3	Leerstand	123
5.5.2.4	Wohnzufriedenheit	125
5.5.2.5	Probleme und Defizite	126
5.5.2.6	Potenziale und Anknüpfungspunkte	127
5.5.2.7	Handlungsfelder	128
5.5.3	Vicelinviertel (Stadtteil Nordost)	129
5.5.3.1	Städtebau und Wohnungsbestand	129
5.5.3.2	Bevölkerung	130
5.5.3.3	Leerstand	131
5.5.3.4	Wohnzufriedenheit	131
5.5.3.5	Probleme und Defizite	132
5.5.3.6	Potenziale und Anknüpfungspunkte	133
5.5.3.7	Handlungsfelder	133
5.5.4	Stadtteil Böcklersiedlung	134
5.5.4.1	Städtebau und Wohnungsbestand	124
5.5.4.2	Bevölkerung	136
5.5.4.3	Leerstand	137
5.5.4.4	Wohnzufriedenheit	137
5.5.4.5	Probleme und Defizite	138
5.5.4.6	Potenziale und Anknüpfungspunkte	138
5.5.4.7	Handlungsfelder	139

## **Anhang**

### **A Stadtteilprofile**

### **B Ergebnisse der Haushaltsbefragung**

## 1 Hintergrund und Aufgabenstellung

### **Große Dynamik auf den Wohnungsmärkten ...**

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind derzeit von einer sehr großen Dynamik geprägt, die hohe Anforderungen an die Steuerung durch Städte und Kommunen stellt. Waren in den neunziger Jahren vielerorts noch Wohnungsengpässe zu verzeichnen, zeichnen sich heute regional und sektoral vermehrt Angebotsüberhänge ab.

### **... auch in Neumünster mit Folgen**

Auch der Wohnungsmarkt in der Stadt Neumünster hat sich in den vergangenen zehn Jahren sehr verändert. Hier war man Anfang der neunziger Jahre ebenfalls noch bestrebt, die bestehenden Versorgungsengpässe auf dem Wohnungsmarkt zu beheben. Inzwischen hat sich durch zahlreiche Entwicklungen in der Stadt, darunter die Aufgabe des Standorts Neumünster durch die Bundeswehr sowie die Verlagerung wichtiger Beschäftigungsbereiche von Post und Bahn, die Wohnraumnachfrage erheblich verringert. Das Stadtbild Neumünsters wird seither in einigen Bereichen stark von Wohnungsleerständen geprägt.

### **Wohnraumversorgungskonzept für eine zukunftsorientierte Entwicklung**

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welche stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Entscheidungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Wohnstandorts Neumünster getroffen werden müssen. Aus diesem Grund hat die Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung, GEWOS im Jahr 2005 mit der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts beauftragt. Dieses soll die notwendigen Handlungsbedarfe, aber auch die Chancen des Wohnungsmarkts in Neumünster aufzeigen.

### **Wohnraumversorgungskonzept ein Bestandteil des ISEKs**

Das Wohnraumversorgungskonzept ist als Fachbeitrag Wohnen Bestandteil des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts“ (ISEK), das in den vergangenen Monaten für die Stadt Neumünster erstellt worden ist.

Im Rahmen des ISEK wurden

- die Stärken und Schwächen der Stadt Neumünster analysiert, die wichtigsten Themen und Orte der Stadtentwicklung bestimmt und Perspektiven für die Stadtentwicklung formuliert
- planerische und projektbezogene Handlungsstrategien und Maßnahmen definiert
- stadtwirtschaftlich tragfähige Konzepte erarbeitet

**Erster Arbeitsschritt:  
Wohnungsmarktanalyse**

Die Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts erfolgte in vier Arbeitsschritten. In einem ersten Arbeitsschritt wurde eine umfangreiche Analyse des Wohnungsmarkts in Neumünster vorgenommen. Im Rahmen dieser Analyse hat GEWOS eine Wohnungsbestandsdatei erstellt. Daten hierfür wurden unter anderem bei den großen Wohnungsunternehmen vor Ort sowie den Stadtwerken Neumünster (Stromzähleranalyse) abgefragt. Ergänzt wurden die Informationen durch umfangreiche Begehungen von GEWOS sowie zahlreiche Gespräche mit lokalen Akteuren.



**Zweiter  
Arbeitsschritt:  
Bevölkerungs- und  
Wohnungsmarkt-  
prognose**

Um zukünftige Wohnraumbedarfe benennen zu können, war eine Prognose der Wohnungsmarktentwicklung in Neumünster notwendig, die GEWOS in einem zweiten Arbeitsschritt durchführte. Die Basis für die Wohnungsmarktprognose bis 2020 stellt eine Bevölkerungsprognose dar, die von GEWOS nach einer Überprüfung bestehender Bevölkerungsprognosen für die Stadt Neumünster unter Einbeziehung neuester Entwicklungen mit dem Basisjahr 2004 berechnet wurde. Um zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt einschätzen zu können, hat sich GEWOS unter anderem auch mit der wirtschaftlichen Entwicklung Neumünsters befasst. Auf dieser Grundlage wurden unter anderem Einschätzungen zur zukünftigen Ab- und Zuwanderung getroffen.

**Dritter  
Arbeitsschritt:  
Kleinräumige  
Analysen**

In einem dritten Schritt erfolgte eine kleinräumige Betrachtung der Wohnungsmärkte in Neumünster. Differenziert wurde dabei zwischen den sechzehn sogenannten EDV-Stadtteilen bzw. Sozialräumen Neumünsters. Für jeden dieser Stadtteile wurde von GEWOS ein Stadtteilprofil angelegt, das die wichtigsten soziodemographischen sowie die wohnungswirtschaftlichen Daten übersichtlich darstellt. Im Rahmen der kleinräumigen Analyse ergaben sich vier Stadtteile, in denen wohnungspolitisch besondere Handlungsbedarfe bestehen. Aus diesem Grund hat GEWOS die Stadtteile West, Böcklersiedlung, Nordost und Ruthenberg vertiefend untersucht.

**Mieterbefragung in  
Kooperation von  
Stadt und Woh-  
nungswirtschaft**

Im Rahmen der kleinräumigen Analyse erfolgte in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft eine Befragung der Neumünsteraner Mieter zu ihrer Wohnzufriedenheit, ihren Ansprüchen an ihre Wohnsituation und möglichen Umzugsabsichten in ausgewählten Beständen. Die Befragungsergebnisse wurden unmittelbar in die Konzepterstellung eingebunden.

**Vierter Arbeits-  
schritt: Handlungs-  
empfehlungen des  
Wohnraumversor-  
gungskonzepts**

Auf Basis der Ergebnisse der ersten drei Arbeitsschritte hat GEWOS für die Stadt Neumünster ein Wohnraumversorgungskonzept entwickelt. Dieses benennt sowohl die wesentlichen Leitgedanken für die Entwicklung des Wohnstandorts Neumünster als auch konkre-

te Handlungsempfehlungen differenziert nach unterschiedlichen thematischen und räumlichen Handlungsfeldern. Das Wohnraumversorgungskonzept liefert damit für Politik und Verwaltung entscheidende Hinweise für zukünftige Entscheidungen in Bezug auf die Stadtentwicklung sowie die Förderpolitik. Es dient aber auch als Diskussionsgrundlage für eine gemeinsame Entwicklung des Wohnungsbestands in Neumünster zusammen mit der lokalen Wohnungswirtschaft, die im Rahmen der Konzepterstellung eng eingebunden war (siehe auch Kapitel 2).

### **Aufbau des Wohnraumversor- gungskonzepts**

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept gliedert sich in fünf Kapitel. Dieser Einleitung folgen in Kapitel 2 grundsätzliche Ausführungen zu den Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten in Deutschland, in die auch die Entwicklungen in Neumünster einzuordnen sind. Dargestellt werden unter anderem die demographischen Entwicklungen, die die Städte und die Wohnungswirtschaft vor besondere Herausforderungen stellen.

In Kapitel 3 wird die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt in Neumünster dargestellt. Betrachtet werden dabei sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch das Wohnraumangebot. Darüber hinaus sind die Ergebnisse der Leerstandsanalyse wiedergegeben. In Kapitel 3 finden sich sowohl die gesamtstädtischen Ergebnisse als auch Informationen zur kleinräumigen Situation. Ergänzt werden letztere durch die im Anhang des Berichts befindlichen Stadtteilprofile.

In Kapitel 4 sind die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose sowie die zukünftige Wohnungsmarktbilanz dargestellt. Hier findet sich auch die kleinräumige Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den sechzehn Stadtteilen.

Kapitel 5 beschreibt die Handlungsfelder des Wohnraumversorgungskonzepts. Die Darstellung der Handlungsempfehlungen erfolgt sowohl differenziert nach thematischen als auch nach räumlichen Handlungsfeldern.

## **2 Wohnraumversorgungskonzept Neumünster vor dem Hintergrund der Trends auf den Wohnungsmärkten**

### **Zielsetzung von Wohnraumversorgungskonzepten**

Nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), das am 01.01.2002 in Kraft getreten ist, können die Länder bei der Vergabe von Mitteln aus der Wohnungsbauförderung an ihre Kommunen die Verabschiedung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes zur Auflage machen. Schleswig-Holstein ist bereits sehr früh diesen Weg gegangen. Auf der Ebene der Kommunen ist die Versorgung sozial- und einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum Ziel des Konzeptes. Dabei zielt die Neuausrichtung der wohnungspolitischen Instrumente wesentlich auf die Erhaltung und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die durch demographische Entwicklungen sowie soziale und räumliche Segregationserscheinungen oftmals gefährdet sind.

### **Wichtige Trends auf den Wohnungsmärkten**

Ausschlaggebend für die Dynamik der Immobilienmärkte sind die demographischen, sozialen und ökonomischen Veränderungen, die seit vielen Jahren zu beobachten sind.

### **Demographischer Wandel ...**

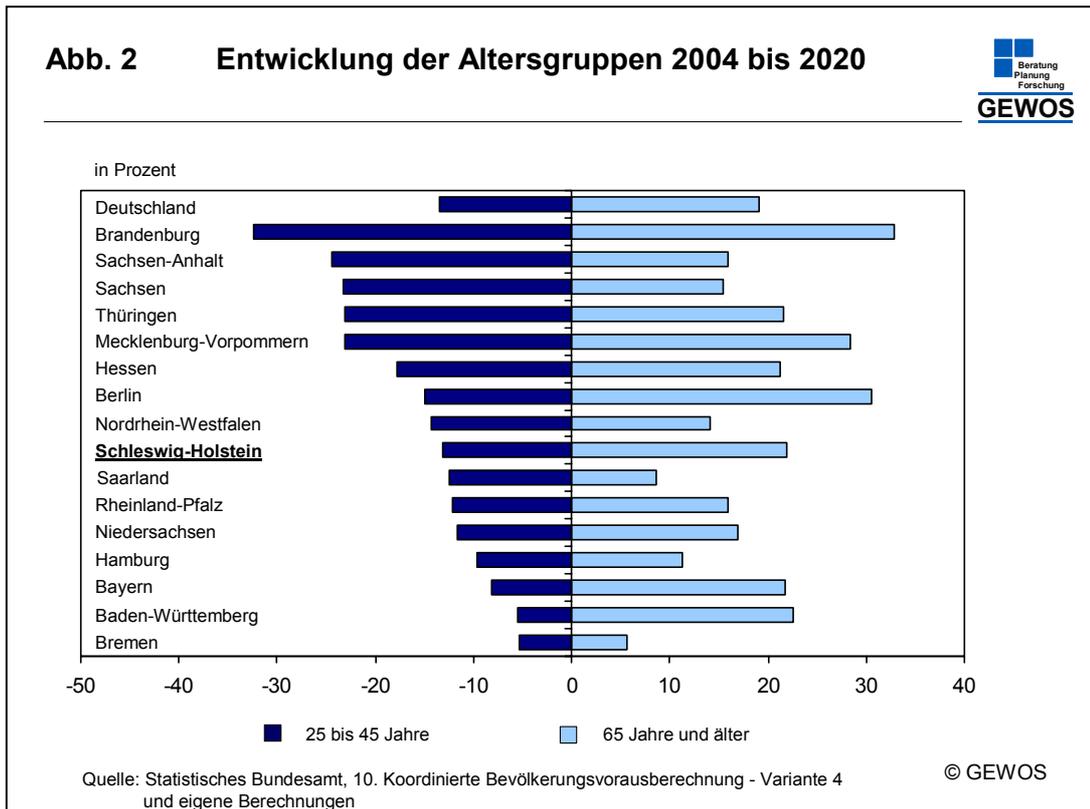
Vor allem der demographische Wandel hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte. In Deutschland wird der Anteil an älteren Menschen zunehmen. Die Lebenserwartung steigt, die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zwanzig Jahren bereits in das Rentenalter ein. Die 10. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes geht für das Jahr 2020 von einem Anteil der über 65-Jährigen von 22 % (2004: 19 %) aus. In Schleswig-Holstein sind das 23 % bzw. 19 %. Die Senioren sind zukünftig die einzige Bevölkerungsgruppe, die sowohl absolut als auch relativ wächst.

### **... mit Auswirkungen auf die Haushaltsbildung**

Aufgrund der Verschiebung in der Altersstruktur wird sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den kommenden Jahren verändern. Neben einer wachsenden Zahl der Seniorenhaushalte und der Gruppe der 40- bis 65-Jährigen verringern sich die jungen Haushalte.

**Verringerung des  
Anteils der  
Haushaltsgründer**

Bis 2020 wird sich die Altersstruktur deutlich verändern. Die Zahl der 25- bis 45-Jährigen sinkt in Schleswig-Holstein um 13 %. Das entspricht in etwa dem Rückgang im Bundesdurchschnitt.



**Verkleinerung der  
Haushalte**

Für die eigentliche Nachfrage nach Wohnraum ist primär nicht die Bevölkerungsentwicklung entscheidend, sondern die Entwicklung der Haushalte. Zwischen diesen beiden Größen besteht eine enge Verbindung. Einfluss auf die Wohnungsnachfrage nehmen aber auch der Wandel der Lebensweisen und die differenzierten Wohnpräferenzen innerhalb der Gesellschaft. Der Trend zu immer kleineren Haushalten wirkt sich erheblich auf die zukünftigen Wohnformen aus.

Nicht nur die Neueinsteiger in den Wohnungsmarkt und der wachsende Anteil an Senioren beeinflussen den Trend zu kleineren Haushalten, sondern auch die sozialen Veränderungen in der Bevölkerung. Die deutsche „Normalfamilie“ (zwei Erwachsene, zwei Kinder) wird zunehmend durch andere Lebensgemeinschaften ersetzt, die wiederum neue Zielgruppen für die Wohnungswirtschaft bilden.

**Haushaltsentwicklung in Schleswig-Holstein**

In Schleswig-Holstein lassen sich diese Entwicklungen an folgenden Zahlen nachzeichnen:

- Von 2000 bis 2004 stieg die Anzahl der Haushalte in Schleswig-Holstein um rund 4 % auf rund 1.350.000 an. Diese Entwicklung ist unter anderem auf eine erhöhte Zahl von Einpersonenhaushalten zurückzuführen.
- Durchschnittlich lebten im Jahr 2000 noch 2,16 Personen in einem Haushalt, diese Zahl hat sich bis 2004 auf 2,10 Personen verringert.
- Abnahme bzw. Stagnation gibt es bei den Haushalten mit drei und mehr Personen.

**Derzeit noch steigende Nachfrage**

Trotz insgesamt sinkender Bevölkerungszahl in Deutschland sorgt die Verkleinerung der Haushalte und der nach wie vor steigende individuelle Wohnflächenkonsum für eine wachsende Nachfrage über das Jahr 2020 hinaus. Studien gehen davon aus, dass in Deutschland erst ab 2030 die Nachfrage nach Wohnfläche sinken wird.

**Bedarf an preisgünstigem Wohnraum**

Mag auch das Wachstum der Wohnfläche steigenden Wohlstand suggerieren, besteht jedoch vor dem Hintergrund stagnierender Einkommen sowie hoher Arbeitslosigkeit mit der Neuregelung des Arbeitslosengeldes (Hartz IV) ein anhaltend hoher Bedarf an kostengünstigem Wohnraum. Mit der Reform des Arbeitslosengeldes fällt eine wesentlich größere Gruppe an Haushalten („Bedarfsgemeinschaften“) unter die Regelungen zur Angemessenheit des Wohnraumes.

**Verlust kommunaler Steuerungsinstrumente**

Dieser wachsende Bedarf an preisgünstigen oder geförderten Wohnungen geht einher mit einem Verlust an kommunalen Steuerungsinstrumenten, und zwar in mehrfacher Hinsicht:

- Privatisierung von Wohnungsbeständen: Spektakuläre Transaktionen haben die Wohnungswirtschaft in den Jahren 2004 und 2005 beschäftigt. Beispiele sind die Veräußerung der rund 80.000 Wohnungen der GAGFAH an den amerikanischen Investor Fortress. Das ehemalige Kieler Wohnungsunternehmen KWG wurde mit weiteren Beständen von der WCM an den Investor Blackstone verkauft. Unlängst wurde der gesamte kommunale Wohnungsbestand der Stadt Dresden an einen privaten Investor verkauft. Dies hat in der Öffentlichkeit für viel Aufsehen gesorgt, da sich unter anderem die Frage der Auswirkungen auf die zukünftige Quartiersentwicklung in Dresden stellt. Auch Neumünster ist von größeren Verkäufen betroffen. Der Wohnungsbestand der Wohnungsgesellschaft Norden ist erst kürzlich vom Investor Fortress gekauft worden.
- Verlust öffentlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen: Zum einen laufen zunehmend Wohnungen aus der Bindung, die aufgrund rückgängiger Fertigstellungen in diesem Segment nicht durch neue Bindungen ersetzt werden. Zum anderen gehen Wohnungsunternehmen vermehrt dazu über, vor dem Hintergrund niedriger Kapitalmarktzinsen gezielt geförderte Darlehen vorzeitig abzulösen.

**Zurück in die Stadt**

Positiv gestaltet sich in vielen Städten der Wanderungssaldo bei Personen ab einem Alter von 50 Jahren. Neben der Fernwanderung älterer Haushalte im Rentenalter, von der landschaftlich reizvolle Regionen profitieren, ist zunehmend eine Umland-Stadt-Wanderung von älteren Haushalten zu erkennen. Bei den sogenannten „Reurbanisierern“ handelt es sich um ältere Haushalte, die ihr Eigenheim in der Peripherie veräußern und wieder in die Zentren ziehen.

Häufig sind gerade diese Haushalte zuvor in ein eigenes Haus ins Umland gezogen. Gesucht werden von den „Reurbanisierern“ zentrale Wohnstandorte mit fußläufig

gelegenen zentralen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten sowie Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr).

Gleichzeitig stellen die freifallenden, oftmals günstigen Eigenheime im Umland aber auch eine Konkurrenz zu den Angeboten in den Städten dar. Somit gibt es zu dem Trend „Zurück in die Stadt“ auch eine parallele Entwicklung aus der Stadt heraus.

### **Neue Zielgruppen**

In Deutschland entwickeln sich zunehmend Zielgruppen, deren Bedürfnisse, Anforderungen und Präferenzen der Wirtschaft und der Politik bekannt sein müssen. Alleinerziehende achten bei der Wahl des Wohnstandortes auf eine soziale Infrastruktur in der Umgebung. Spezielle Neubauprojekte mit der Zielgruppe Alleinerziehende, die insbesondere den Aspekt der Nachbarschaft planerisch berücksichtigen, haben sich in den vergangenen Jahren als erfolgreich herausgestellt.

### **Migranten mit speziellen Anforderungen**

Der Anteil der Ausländer und Spätaussiedler an der Gesamtbevölkerung Deutschlands ist in den vergangenen Jahrzehnten stetig angestiegen. Es besteht bei vielen Zugewanderten ein erhöhter Bedarf an kostengünstigem Wohnraum sowie - aufgrund der durchschnittlich größeren Haushalte dieser Bevölkerungsgruppen - an größeren Wohnungen.

### **Leerstand auch in angespannten Märkten**

Der Wohnungsmarkt ist bereits heute bezüglich der Wohnungsnachfrage durch höhere qualitative Ansprüche geprägt. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern finden zunehmend nur noch in kleinen Strukturen mit bis zu sechs Wohnungen Akzeptanz. Dies zeigt die von der Stiftung für Forschungen im Wohnungs- und Siedlungswesen geförderte GEWOS-Studie zum frei finanzierten Mietwohnungsneubau. Durch die gestiegenen Ansprüche an die Wohnqualität kommt es auch in angespannten Wohnungsmärkten zu Leerständen. Wohnungen in großen Einheiten - mit ungünstig geschnittenen Grundrissen und kleinen Zimmern - entsprechen nicht den künftigen Anforderungen. Ein wichtiges Ausstattungsmerkmal für die Marktfähigkeit einer Wohnung in angespannten Märkten stellt heute der Balkon dar.

**Anforderungen an  
das Wohnraum-  
versorgungskonzept**

Aus den aufgezeigten allgemeinen Marktentwicklungen lassen sich grundsätzliche Anforderungen an das Wohnraumversorgungskonzept Neumünster ableiten:

- Einschätzung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum zur Sicherstellung der Versorgung
- Einschätzung von Neubau- und Abrissbedarfen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sowie der Entwicklung der Wanderungen
- Einschätzung des Bedarfs an preisgünstigem oder gefördertem Wohnraum
- Ausrichtung des Angebots auf bestimmte Zielgruppen: Senioren, Familien, Singles, Haushalte mit geringem Einkommen; insbesondere Anpassung des Bestandes an den Bedarf einer älter werdenden Bevölkerung
- Zielgruppenorientierte Modernisierung des Bestands
- Pflege und Aufwertung des Wohnumfeldes

**Akteure einbinden**

Die zukunftsorientierte Steuerung der Wohnungsmärkte in Neumünster ist keine rein kommunale oder staatliche Aufgabe. Die Einbindung von Wohnungsunternehmen, Investoren und Finanzdienstleistern - um nur einige zu nennen - ist Voraussetzung zur Umsetzung der Maßnahmen.

Die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde durch einen von GEWOS moderierten Arbeitskreis begleitet, der sich aus folgenden Mitgliedern zusammensetzt:

- Stadt Neumünster
- Land Schleswig-Holstein, Innenministerium
- Wohnungsbau GmbH Neumünster (WOBAU)
- Baugenossenschaft Holstein eG (BGH)
- Kock-Siedlung KG
- NEUE LÜBECKER  
Norddeutsche Baugenossenschaft eG
- Deutsche Annington Heimbau AG
- Wohnungsgesellschaft Norden GmbH

- Vermietung Frauke Wagner
- Private Hausvermietung Gielow
- Haus & Grund Neumünster
- Sparkasse Südholstein  
(ehemals Stadtparkasse Neumünster)
- Stadtwerke Neumünster

### **3 Der Wohnungsmarkt in Neumünster 2004/2005**

#### **3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Der Blick auf die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarkts in Neumünster setzt die Betrachtung und Analyse der lokalen und regionalen Wirtschaft voraus.

##### **3.1.1 Lage und Erreichbarkeit**

**Zentrale Lage innerhalb Schleswig-Holsteins ...**

Neumünster ist mit knapp 80.500 Einwohnern nach Kiel, Lübeck und Flensburg die viertgrößte Stadt Schleswig-Holsteins und profitiert als Verkehrsknotenpunkt von seiner zentralen Lage innerhalb des Bundeslandes. Über die Bundesautobahnen A7 und A21 sowie mehrere Bundesstraßen bestehen gute Verbindungen nach Kiel (ca. 30 km), Lübeck (ca. 60 km) und Hamburg (ca. 60 km.) sowie an die Küsten von Nord- und Ostsee. Neumünster liegt unmittelbar nördlich der Metropolregion Hamburg und ist von Hamburg aus innerhalb einer Stunde sehr gut zu erreichen. Neumünster besitzt einen ICE-Bahnhof und ist über die AKN (Eisenbahn-Gesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster) an das S-Bahn-Netz Hamburgs angeschlossen.

**... und gute infrastrukturelle Anbindung**

##### **3.1.2 Wirtschaftliche Situation**

**Anhaltender Strukturwandel: Arbeitsplatzabbau seit den 1970er Jahren**

Neumünster ist in erheblichem Maße von den Auswirkungen des gegenwärtigen wirtschaftlichen Strukturwandels betroffen. Traditionell war Neumünster von der Textilindustrie geprägt, die durch die verstärkte Konkurrenz im Ausland seit den 1970er Jahren zunehmend Arbeitsplätze in Neumünster abbauen musste. Diesem Abbau von meist geringqualifizierten Arbeitsplätzen konnte in der Folgezeit nie adäquat entgegengetreten werden.

**Arbeitsplätze bei der Post, Bahn und der Bundeswehr stark reduziert**

Abgeschwächt wurde der Abbau von Arbeitsplätzen zunächst durch die hohe Zahl Beschäftigter bei Post, Bahn und Bundeswehr. Mit Beginn des Personalabbaus bei Bahn und Post verschärfte sich die Arbeitsplatzsituation in Neumünster jedoch zusehends. Dar-

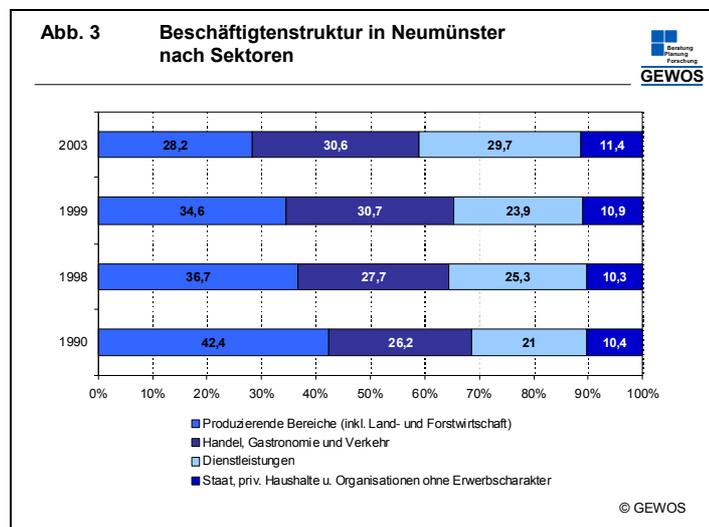
über hinaus wurde der Bundeswehrstandort mittlerweile fast vollständig aufgegeben. Bis zum Jahr 2010 soll der Standort vollständig geschlossen werden. Der Abbau dieser Arbeitsstellen konnte in Neumünster bislang nicht ausgeglichen werden, auch wenn es in Teilen gelang, Unternehmen mit Arbeitsplätzen für höherqualifizierte Mitarbeiter aus den Bereichen der Elektro- und Maschinenbauindustrie am Ort zu halten beziehungsweise in Neumünster neu anzusiedeln.

**Neue, höher qualifizierte Arbeitskräfte in der Elektro- und Maschinenbauindustrie**

Folglich hat sich das Bild der ehemaligen „Arbeiterstadt“ Neumünster gewandelt. Die Hauptbranchen liegen nunmehr primär in den Bereichen Elektrotechnik, Büro- und Kommunikationselektronik, Maschinen- und Apparatebau, Transportwesen und Logistik sowie in der Abfallwirtschaft. Zurzeit bestimmt darüber hinaus eine Vielzahl von kleinen und mittelständigen Unternehmen die gewerbliche Struktur in Neumünster und bildet somit die Grundlage des modernen Wirtschaftsstandorts Neumünster.

**Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produktiven Sektor stark abgenommen**

Der wirtschaftliche Strukturwandel wird auch in der Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Sektoren deutlich. In Neumünster ist der Anteil der im produzierenden Bereich Beschäftigten im Zeitraum von 1990 bis 2003 um fast 15 % gesunken, in den Bereichen Handel, Gastronomie, Verkehr und Dienstleistungen zumindest anteilig deutlich gestiegen.

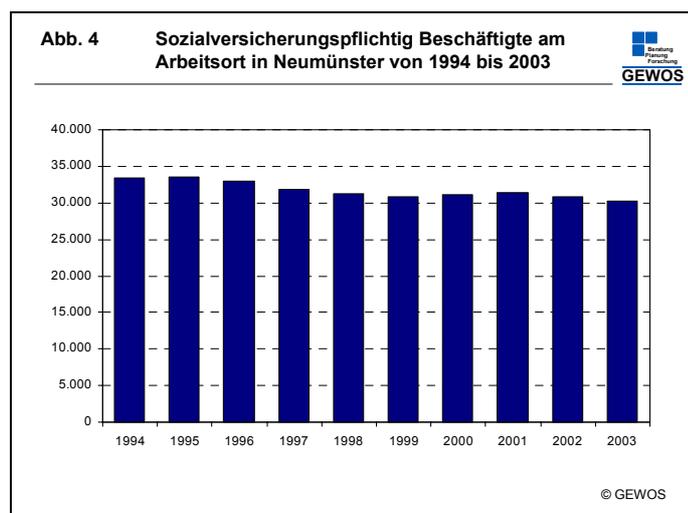


**Arbeitsplatzverluste konnten bislang nicht kompensiert werden**

Trotz der gewerblichen Neuansiedlungen und der Versuche, bestehende Unternehmen in der Stadt zu halten, ist es in der Summe nicht gelungen, die enormen Arbeitsplatzverluste im Niedriglohnsektor zu kompensieren. Neue Arbeitsplätze entstehen in Neumünster also meist im höherqualifizierten Segment, quantitativ jedoch nicht in dem Ausmaß, in dem sie im Niedriglohnsektor verloren gegangen sind. Eine Verbesserung dieser Situation ist zurzeit nicht zu erkennen.

Neben der hohen Anzahl von leer stehenden Gewerbebauten und noch nicht wieder adäquat genutzten, teilweise sogar zentral in der Stadt liegenden Konversionsflächen von Bahn, Post und der Bundeswehr, drückt sich der beschriebene Strukturwandel vor allem in der hohen Arbeitslosenquote, einem hohen Anteil an Arbeitslosengeld II-Empfängern sowie einem hohen Bevölkerungsverlust durch Abwanderung aus.

Infolge der Umstrukturierungen auf dem Arbeitsmarkt ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Neumünster von rund 33.400 im Jahr 1994 auf rund 30.200 im Jahr 2003 zurückgegangen. Das macht einen anteiligen Arbeitsplatzverlust von 9,6 % aus (vg. Abb. 4).

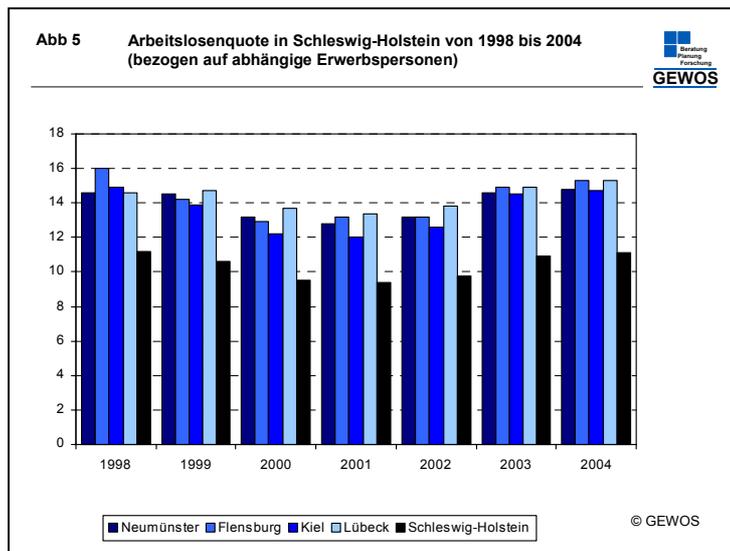


### Verlust von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen

Diese massiven Beschäftigungsverluste in Neumünster werden auch bei einem Vergleich mit den übrigen Gemeinden und Kreisen in Schleswig-Holstein deutlich. Obwohl gerade die kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein ebenfalls mit Arbeitsplatzverlusten zu kämpfen haben, ist der prozentuale Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an keinem Ort in Schleswig-Holstein so hoch wie in Neumünster. Insgesamt nahm der Beschäftigten-Anteil in allen kreisfreien Städten von 1994 bis 2000 um rd. 3,3 % ab, jedoch lag der Rückgang selbst in den Städten Kiel und Lübeck mit rd. 3,2 % beziehungsweise rd. 4,6 % deutlich unter dem Wert Neumünsters. Die Umlandkreise Hamburgs hatten im Betrachtungszeitraum 1994 bis 2000 sogar einen anteiligen Beschäftigtenzuwachs von rd. 3,0 % zu verzeichnen.

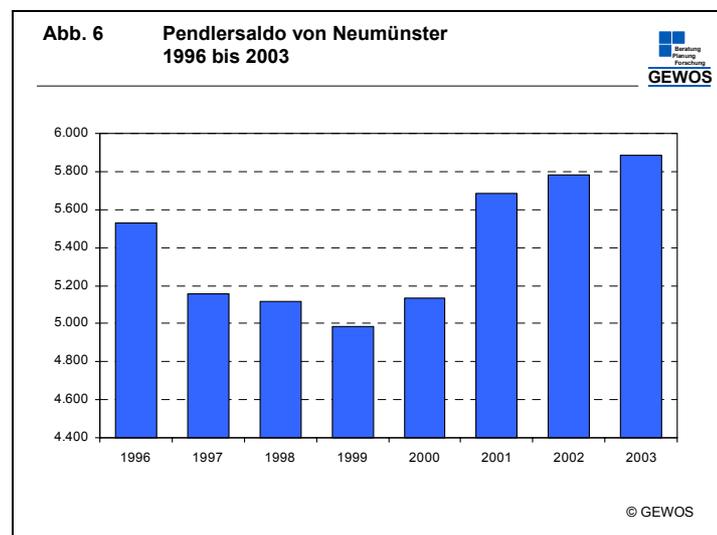
### Arbeitslosigkeit auf konstant hohem Niveau

Die vorhandenen strukturellen Schwächen Neumünsters spiegeln sich auch in der hohen Arbeitslosigkeit wider. Von 1995 bis 2004 hat die Arbeitslosenquote in Neumünster von 11,2 % auf 14,8 % zugenommen. Zum Vergleich: Landesweit lag die Arbeitslosenquote aller abhängigen Erwerbspersonen 2004 bei 11,1 %, in den anderen größeren Städten in Schleswig-Holstein mit Werten zwischen 14,7 % und 15,3 % jedoch in etwa gleich hoch (vgl. Abb. 5).



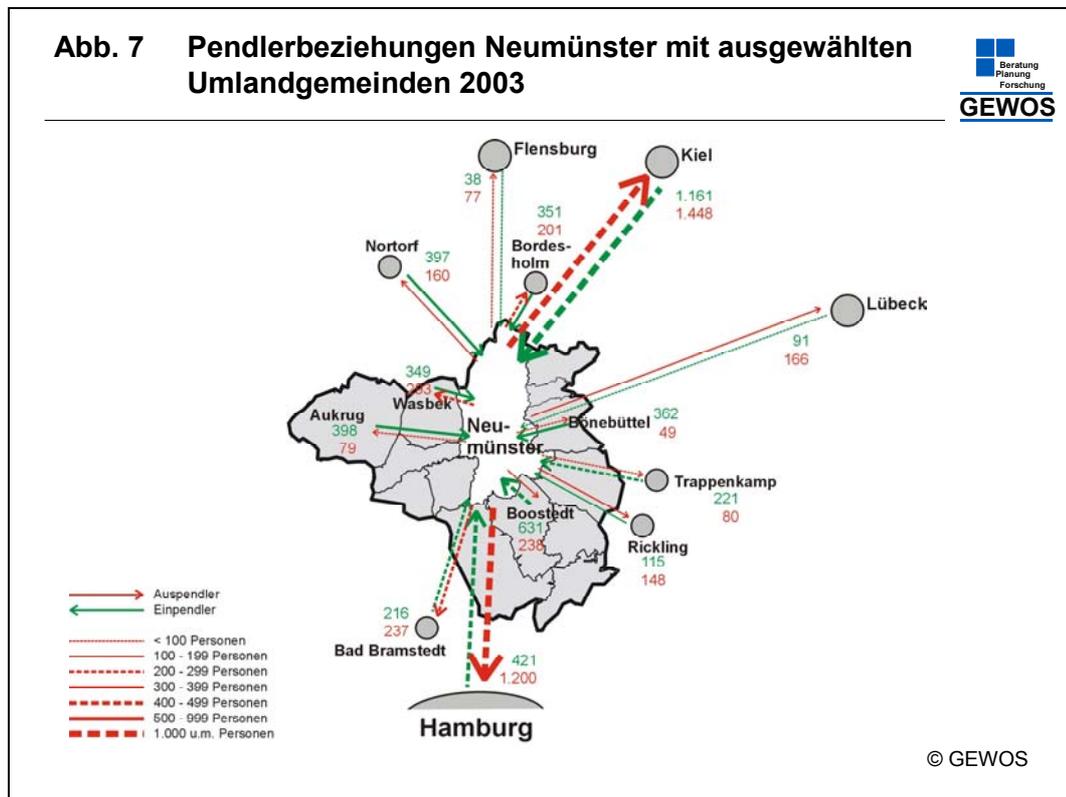
**Wirtschaftliche  
Anziehungskraft auf  
das Umland bleibt  
bestehen ...**

Obwohl sich die strukturellen Veränderungen insgesamt negativ auf die Arbeitsplatzsituation in Neumünster auswirken, besitzt die Stadt mit rund 30.000 Arbeitsplätzen eine nicht zu vernachlässigende wirtschaftliche Anziehungskraft auf das Umland. Die Anzahl der Pendler ist per Saldo konstant positiv, seit 1999 ist sogar ein deutlicher relativer Anstieg der Einpendler nach Neumünster zu konstatieren (vgl. Abb. 6).



**Hohes Pendlerauf-  
kommen aus land-  
schaftlich attraktivem  
Umland**

Zu berücksichtigen ist vor diesem Hintergrund vor allem das landschaftlich attraktive Umland, das insbesondere Fach- und Führungskräfte, die ihren Arbeitsort in Neumünster haben, veranlasst, dort ihren Wohnort zu suchen. Bezogen auf den Nah- und Mittelbereich überwiegen deshalb per Saldo die Einpendlerzahlen. Nach Kiel und insbesondere nach Hamburg ist indes ein teilweise erheblicher Auspendlerüberschuss festzustellen (vgl. Abb. 7).



### 3.1.3 Situation des Einzelhandels

**Konzentration auf dezentrale, nicht-integrierte Standorte...**

Investitionen in den Einzelhandel wurden in Neumünster in der Vergangenheit vor allem an dezentralen Standorten in nicht-integrierter Lage getätigt. Das hat zum einen zur relativen Vernachlässigung der vorhandenen Zentren und der Innenstadt geführt, zum anderen hat sich für den Konsumenten durch die dezentrale Lage der neueren Einzelhandelsstandorte die Abhängigkeit vom privaten PKW erhöht.

**... relative Vernachlässigung des Zentrums**

Durch die relative Vernachlässigung der Zentren nimmt gewöhnlich die Anziehungskraft der Kernstadt auf das Umland ab, folglich sinken die Umsätze innerhalb der bestehenden Zentren in der Regel nicht unerheblich. Die Folgen dieser Entwicklungen bestehen häufig in der qualitativen Verschlechterung der Angebotsstruktur und der erhöhten Leerstandsquoten, insbesondere in den Neben- und Randlagen. Potenzielle Kunden, insbesondere von außerhalb, ziehen deshalb häufig autoorientierte Standorte vor, auch wenn diese häufig erhebliche gestalterische Mängel aufweisen. In

der Regel haben nicht nur die Einzelhändler in den alten (historischen) Zentren unter dem Rückgang der Kunden zu leiden, sondern auch Gastronomen und andere Einrichtungen, die auf Kundschaft von außerhalb angewiesen sind. Exemplarisch dafür ist, dass es in der Innenstadt von Neumünster lange kein Kino gab. In mehreren von GEWOS geführten Gesprächen wurde außerdem das nicht zufriedenstellende gastronomische Angebot im Zentrum von Neumünster beklagt.

**Starke Konkurrenz-  
situation zum  
direkten Umland**

Gelingt es nicht, nachhaltige Einzelhandelsstrukturen aufzubauen, steigt meist auch die Konkurrenzsituation zum Umland. Im Umland von Neumünster ist das unter anderem in Kaltenkirchen mit rund 9.000 m<sup>2</sup> neu ausgewiesener Einzelhandelsfläche und durch Einzelhandelsansiedlungen an der Ortseinfahrt nach Kiel festzustellen. Ferner verschlechtert sich die Nahversorgungssituation in den peripheren Wohngebieten und damit die Attraktivität dieser Bereiche als Wohnstandorte.

**Geringe Bindungs-  
quoten für den Ein-  
zelhandelsstandort  
Neumünster**

Deutlich wird diese Tendenz in Neumünster durch die geringen Bindungsquoten im Nahversorgungsbereich. Für ein Mittelzentrum (mit Teilfunktion eines Oberzentrums) werden im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich in der Regel Bindungsquoten von mehr als 100 % angenommen, da neben der eigenen Bevölkerung ein nicht unwesentlicher Teil der Bevölkerung aus dem Umland mit versorgt wird. Laut Gesa-Gutachten aus dem Jahr 2004 lag die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich in Neumünster mit nur rund 94 % jedoch deutlich unter diesem Wert. Von der GMA wurden für das Jahr 2001 Bindungsquoten von nur 86 % für den gesamten Bedarfsbereich und 95 % für den kurzfristigen Bedarfsbereich festgestellt. Neumünster kann somit die aus der Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktionen, zumindest bezogen auf den Einzelhandel, nur teilweise erfüllen.

**Die Situation des Einzelhandels wird von den Bürgern Neumünsters negativ beurteilt**

Dieser Funktionsmangel wird auch bei den Befragungen deutlich, die im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Februar dieses Jahres durchgeführt wurde. Dabei gaben rund 20 % der befragten Bürger an, mit der Einzelhandelsituation in Neumünster unzufrieden zu sein. Auf die Frage „Was gefällt Ihnen nicht so gut an Neumünster?“ gaben circa 31 % der Befragten die Innenstadt an. 35 % der Befragten waren der Meinung, dass die Einkaufssituation in Neumünster verbessert werden müsse. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass neben den oben genannten auch die Einzelhandelsstandorte Kiel und, insbesondere für den mittel- und langfristigen Bedarf, Hamburg eine bedeutende Konkurrenz für den Einzelhandel in Neumünster darstellen.

**3.1.4 Zukünftiger wirtschaftlicher Entwicklungshorizont**

**Städtedreieck Flensburg, Neumünster, Kiel**

Erklärter Schwerpunkt gegenwärtiger und zukünftiger Länderpolitik ist der Ausbau von Neumünster als Technologiestandort. Gerade innerhalb des Städtedreiecks Flensburg, Kiel und Neumünster soll es gelingen, die regionale Wirtschaftsstruktur zu verbessern. Dazu gehört insbesondere der Ausbau der vorhandenen technischen und wissenschaftlichen Infrastruktur.

**Technologie-Region K.E.R.N. als Entwicklungsmotor**

Ein Teil dieser Strategie spiegelt sich in der Technologie-Region K.E.R.N. wider. Innerhalb dieser Region um die Städte Kiel, Eckernförde, Rendsburg und Neumünster sollen die Kooperation zwischen den Kommunen intensiviert, die technologische Entwicklung und der Tourismusbereich verstärkt gefördert und die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Wissenschaft sowie Wirtschafts- und Arbeitnehmerorganisationen verbessert werden.

**Schwerpunkte: „Informationstechnologie“, „Logistik-Dienstleistungen“ und „Neue Medien“**

Die Stadt Neumünster verfügt über zwei Technologie- und Existenzgründerzentren mit den Schwerpunkten „Informationstechnologien“, „Logistik-Dienstleistungen“ und „Neue Medien“. Großflächige Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe wurden in der näheren Vergan-

genheit in den Gewerbegebieten Süd (ca. 350 ha), Freesenburg (ca. 28 ha) und Nord angesiedelt. Dort sollen auch die zukünftigen gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte liegen.

### **Fazit**

Auch wenn in den letzten Jahren teilweise erfolgreich versucht wurde, sich den neuen wirtschaftlichen Herausforderungen zu stellen, ist eine Trendumkehr in der wirtschaftlichen Entwicklung zurzeit (noch) nicht erkennbar. Zwar wird es auch in Zukunft gelingen, höher qualifizierte Arbeitskräfte an den Standort Neumünster zu binden, fraglich bleibt jedoch, ob sich dies auch nachhaltig auf die aktuelle, unbefriedigende Beschäftigungsstruktur, insbesondere im Niedriglohnssektor, auswirken wird.

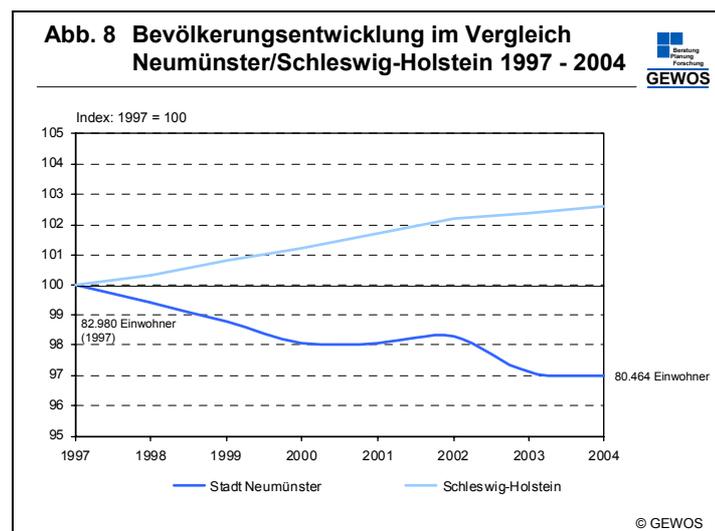
### 3.2 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

#### 3.2.1 Gesamtstädtische Entwicklung

Die demographischen und ökonomischen Veränderungen beeinflussen die künftige Wohnungsnachfrage. Neben einer Verschiebung in der Altersstruktur mit einer zunehmenden Zahl älterer Menschen und einer verstärkten Individualisierung, erfordert auch ein Wandel bei den Wohnpräferenzen ein verändertes Wohnungsangebot.

#### Negative Bevölkerungs- entwicklung

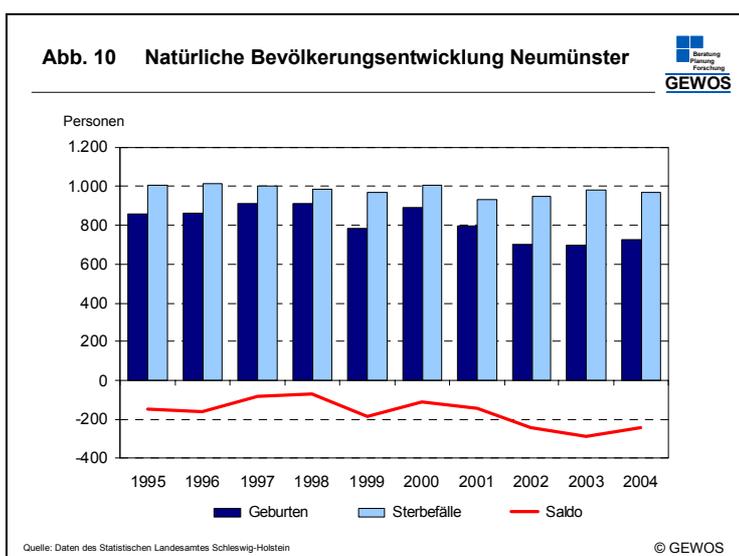
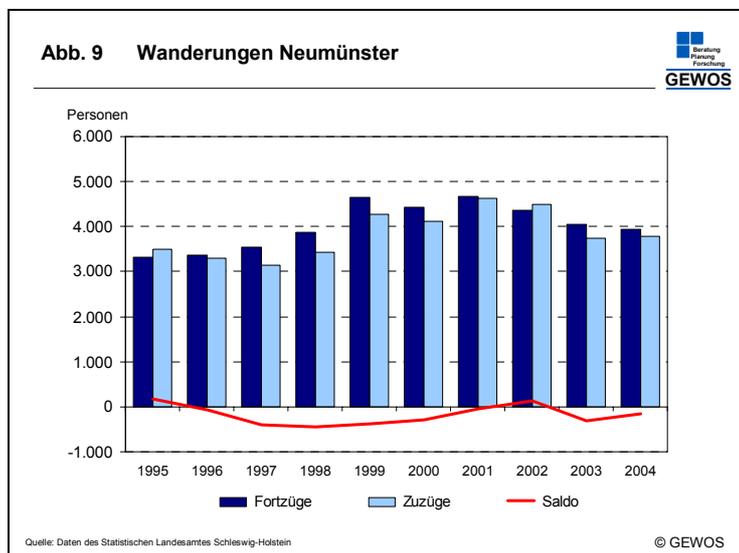
Die Bevölkerungszahl in Neumünster ist in den vergangenen Jahren insgesamt gesunken. Im Zeitraum von 1997 bis 2004 kam es zu einer Verringerung der Bevölkerung um rund 3 % auf 80.464 Einwohnern (am Ort der Hauptwohnung laut Einwohnermelderegister der Stadt Neumünster). Ähnliche Tendenzen sind auch in anderen kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins feststellbar. In Kiel ging von 1997 bis 2004 die Bevölkerung um rd. 3 % zurück. Lübeck hat im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungsrückgang von rund 2 % zu verzeichnen.



#### Bevölkerungs- entwicklung durch Wanderungen bestimmt

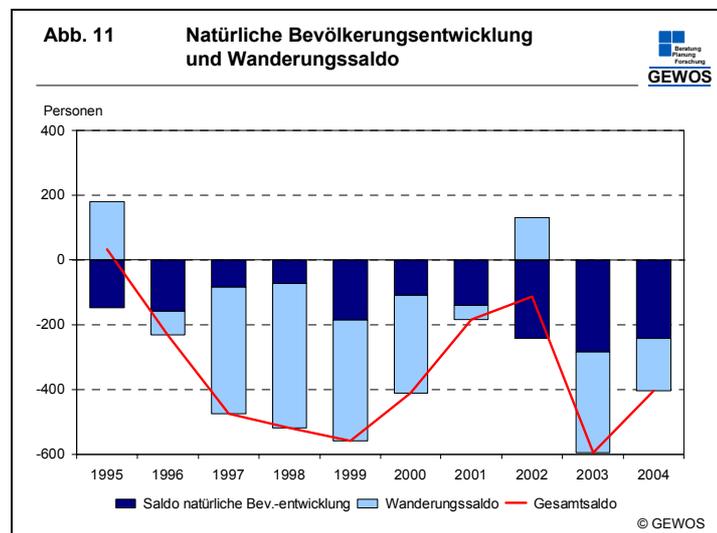
Für die Bevölkerungsentwicklung sind die natürliche Bevölkerungsbewegung, d. h. der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, sowie die Wanderungsbewegungen maßgebend. Insgesamt haben vor allem die Wande-

lungen die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Neumünster bestimmt. Seit 1996 weist die Stadt einen negativen Wanderungssaldo auf. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2002. Allerdings muss angemerkt werden, dass die Zuwanderungszahlen in den Jahren 1999 bis 2004 stark durch eine Zuweisung von Spätaussiedlern aus einer Unterkunft in Lübeck in die zentrale Aufnahme- stelle in Neumünster beeinflusst sind. In einigen Jahren flossen dadurch mehr als 1.000 Zuzüge in die Statistik ein.



**Natürliche  
Bevölkerungs-  
entwicklung  
negativ**

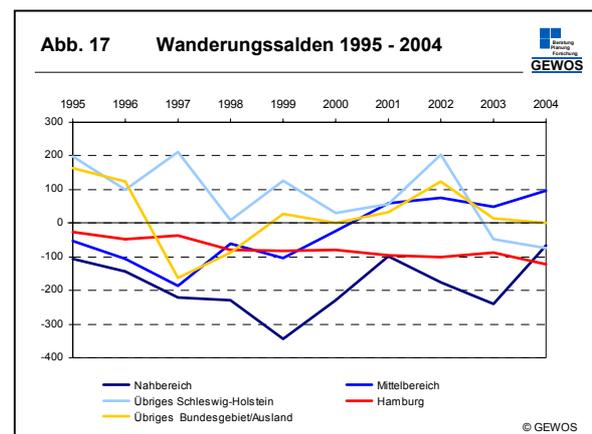
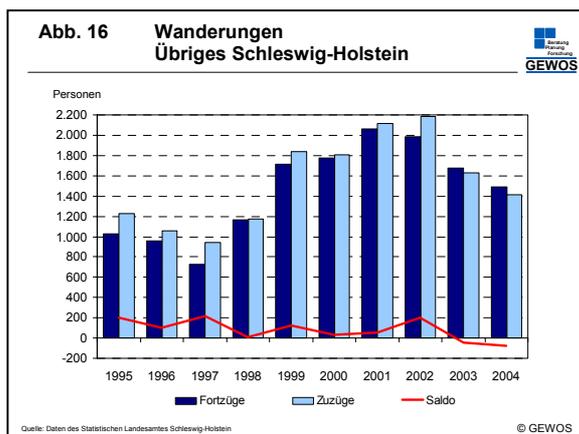
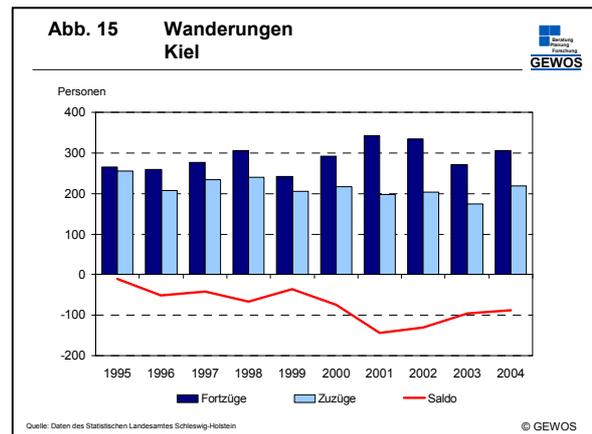
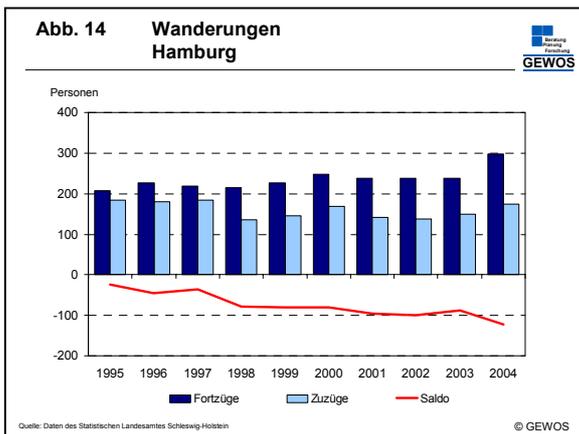
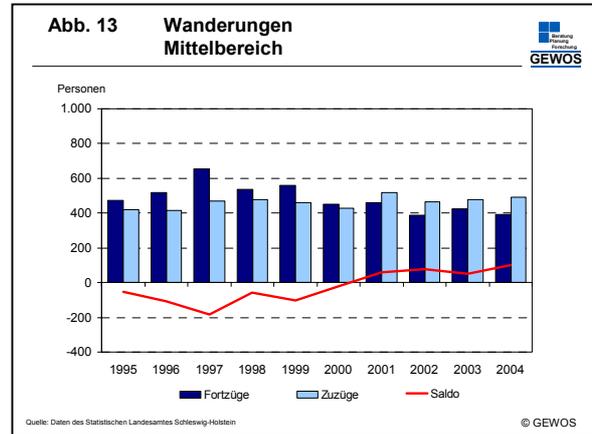
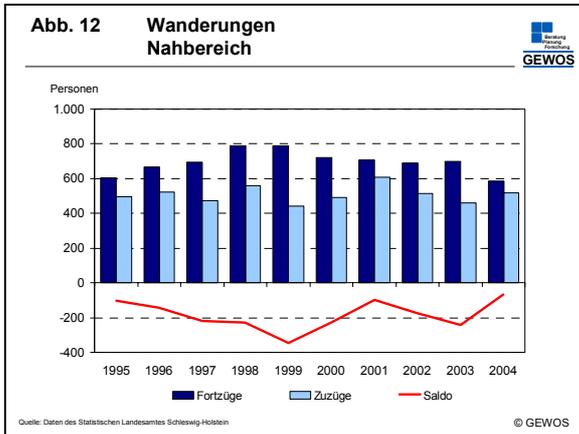
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung hatte dagegen in der Vergangenheit einen deutlich geringeren Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerung in Neumünster. Im Zeitraum von 1995 bis 2004 übertraf die Zahl der Sterbefälle die der Geburten. Vor allem seit 2002 sterben in Neumünster deutlich mehr Menschen, als im selben Jahr geboren werden. Dieses Bild spiegelt einen bundesweiten Trend wider: Die Anzahl der Sterbefälle liegt in den meisten Kommunen über der Zahl der Geburten. Diese Entwicklung wird sich in der Zukunft fortsetzen und noch verstärken.



**Abwanderung vor  
allem in den  
Nahbereich**

Ein großer Teil der aus Neumünster abwandernden Personen ist in den vergangenen Jahren ins unmittelbare Umland (Nahbereich) gezogen (vgl. Abb. 18, S. 25). Vor allem die Gemeinden Padenstedt, Groß Kummerfeld und Bönnebüttel profitierten von einer Zuwanderung aus Neumünster (vgl. Abb. 18). Einen Höhepunkt der Abwanderung in den Nahbereich erlebte Neumünster in den Jahren 1998 und 1999, in denen fast 800 Personen jährlich ins Umland zogen. Seither ist die Zahl stetig zurückgegangen, was auch ein Indiz dafür ist, dass die seit Ende der 1990er Jahre offensivere Ausweisung von Bauland durch die Stadt Neumünster zum Verbleib von Haushalten in der Stadt beigetragen hat. Der Wanderungssaldo mit den Gemeinden im Mittelbereich ist dagegen seit 2001 positiv. Aufgrund fehlender Daten kann jedoch nicht

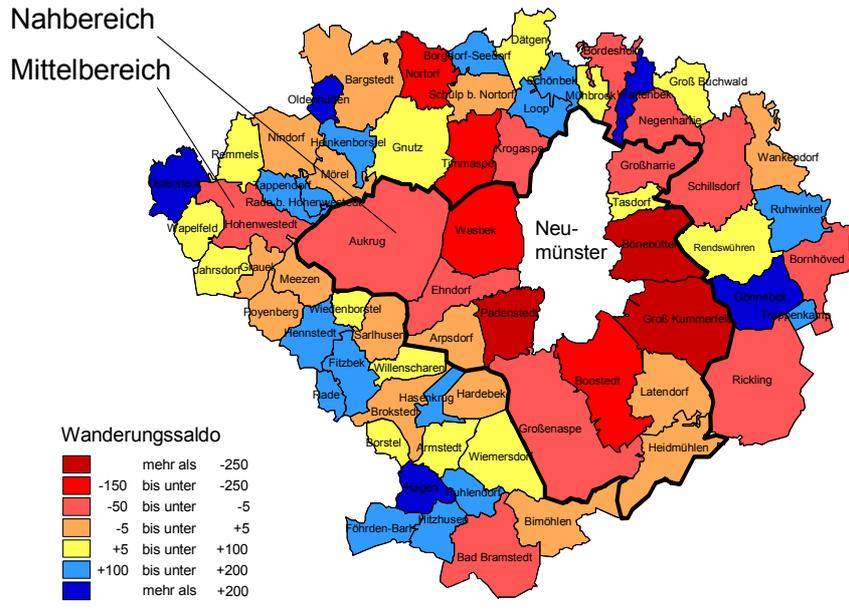
bestimmt werden, um welche Alters- und Einkommensgruppen es sich bei den Zuzüglern handelt.



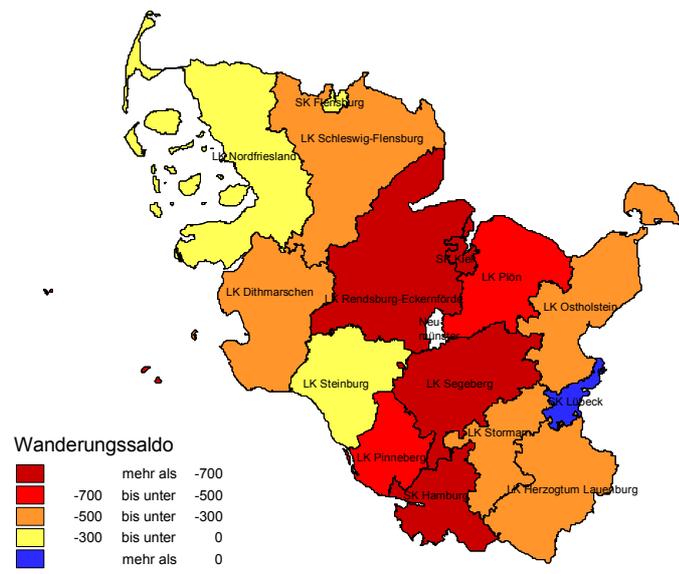
**Negatives Wanderungssaldo mit Hamburg und Kiel**

Mit den Städten Kiel und Hamburg weist Neumünster einen negativen Wanderungssaldo auf. Allerdings ist der Zuzug von Menschen aus Hamburg seit 2002 leicht angestiegen. Dies gilt jedoch auch für den Wegzug in die Hansestadt.

**Abb. 18 Wanderungssalden Nahbereich/Mittelbereich 1995 bis 2003**

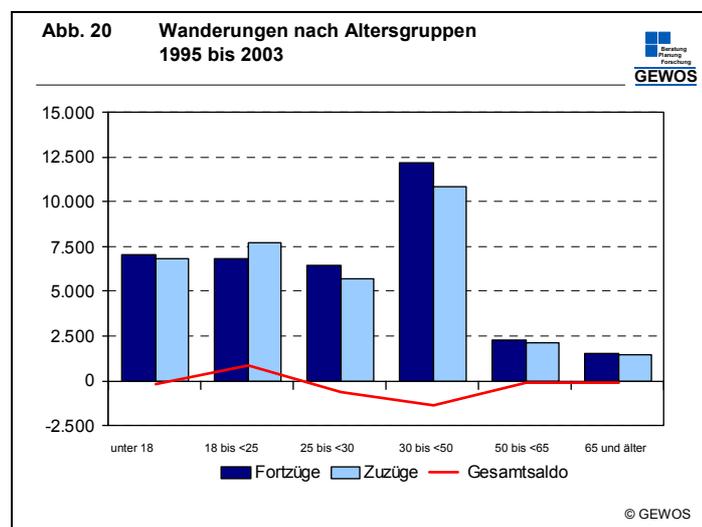


**Abb. 19 Wanderungssalden Schleswig-Holstein und Hamburg 1995 bis 2003**



**Negativer  
Wanderungssaldo  
bei den 30 bis unter  
50-Jährigen ...**

Ein negativer Wanderungssaldo in der Betrachtung des Zeitraumes 1995 bis 2003 lag vor allem in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen vor (vgl. Abb. 20). Bei dieser für den Wohnungsmarkt wichtigen Altersgruppe handelt es sich erfahrungsgemäß zu einem großen Teil um die Eigenheimgründer. Vor dem Hintergrund der großen Abwanderung ins Neumünsteraner Umland überrascht der negative Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe nicht.



**... sowie den 25- bis  
unter 30-Jährigen**

Auch in der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen überwogen die Wegzüge. Diese Altersgruppe ist oftmals noch nicht durch Eigentum gebunden und wechselt daher nach Abschluss der Ausbildung oder beim Antritt eines neuen Arbeitsplatzes eher an einen neuen Wohnort.

**Zuwachs durch  
Wanderung bei jun-  
gen Erwachsenen**

Einen Bevölkerungsgewinn durch Wanderung konnte Neumünster in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen verzeichnen. Hierbei handelt es sich vielfach um ausbildungsbedingte Zuzüge. Viele dieser jungen Erwachsenen verlassen die Stadt jedoch aufgrund mangelnder Arbeitsplätze nach Abschluss ihrer Ausbildung wieder.

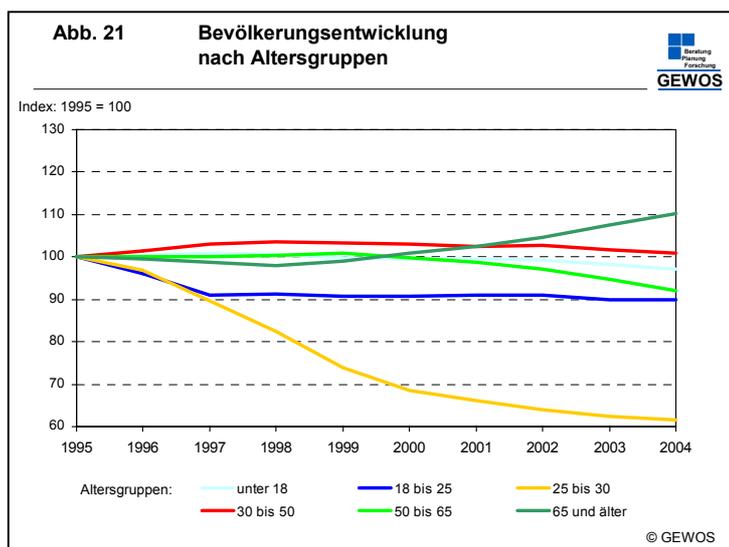
**Ausgeglichener  
Wanderungssaldo  
bei älteren Men-  
schen**

Der bundesweit in vielen Städten zu beobachtende Trend zum Rückzug älterer Menschen in die Stadt, zumeist unter Aufgabe des Eigenheims, ist in Neumünster in den Jahren von 1995 bis 2003 noch nicht feststellbar. Die Wegzüge von Menschen im Alter über

50 Jahren konnten durch Zuzüge im Zeitraum 1995 bis 2003 nicht ganz ausgeglichen werden. Zwar sind in den vergangenen Jahren punktuell Altenwohnanlagen in der Stadt gebaut worden, ein umfangreiches Angebot an seniorenrechtlichem Wohnraum in innerstädtischen Lagen mit guten Einkaufsmöglichkeiten und guter medizinischer Versorgung besteht jedoch nicht.

**Innenstadt Neumünster derzeit kein nachgefragter Alterswohnsitz**

Gespräche mit lokalen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt haben ergeben, dass die Innenstadt in Neumünster überwiegend nicht als idealer Alterswohnsitz angesehen wird. Als Gründe dafür wurden das als unattraktiv empfundene Zentrum, die mangelnden Nahversorgungsmöglichkeiten und der in einigen Bereichen der Innenstadt erhöhte Ausländeranteil genannt. Es wurde jedoch auch darauf hingewiesen, dass ältere Eigenheimbesitzer aus den peripher gelegenen Eigenheimgebieten in Neumünster auch deshalb einen Umzug ins Zentrum nicht verwirklichen können, da sie derzeit aufgrund der Marktlage ihre Immobilie nicht zu ihren Preisvorstellungen veräußern können.



**Zahl der Senioren absolut und prozentual gestiegen**

Die Altersgruppe der über 64-Jährigen ist jedoch trotz ausgeglichenem Wanderungssaldo bei insgesamt sinkender Bevölkerungszahl sowohl prozentual als auch absolut seit 1998 gestiegen (vgl. Abb. 21). Machte der Anteil dieser Altersgruppe an allen Einwohnern 1995

noch 17 % aus, betrug er 2004 bereits 20 %. Die absolute Zahl der jüngeren Alten (50 bis 64 Jahre) war in dem Zeitraum dagegen insgesamt rückläufig (-8 %).

**Verringerung der Zahl der 25- bis unter 30-Jährigen**

Bei negativem Wanderungssaldo kam es in der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen insgesamt zu einer erheblichen Verringerung der absoluten Zahl (vgl. Abb. 21). Ursachen hierfür sind sowohl die Standortschließungen der Bundeswehr als auch altersstrukturelle Verschiebungen.

**Haushalte als Träger der Wohnungsnachfrage**

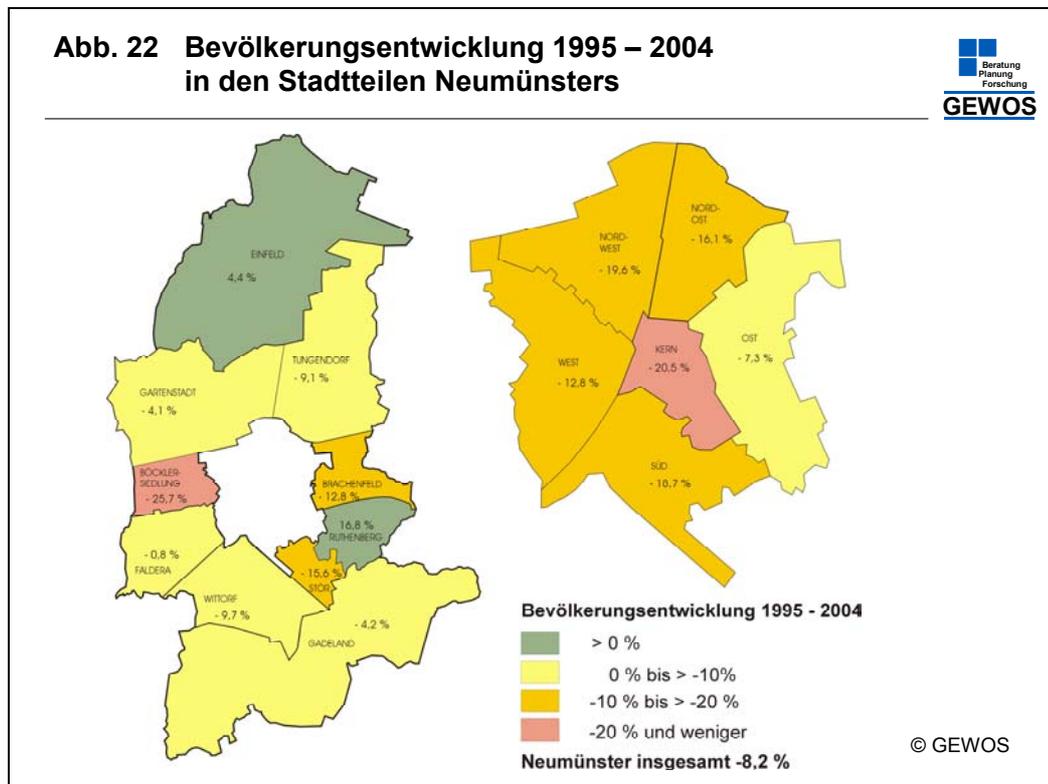
Vor dem Hintergrund der Wohnungsnachfrage bleibt jedoch zu beachten, dass letzten Endes die Zahl der Haushalte die Nachfrage nach Wohneinheiten bestimmt. Bevölkerungszahl und Haushaltszahl entwickeln sich jedoch nicht zwangsläufig parallel.

**Haushaltszahl in den vergangenen Jahren gestiegen**

Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Neumünster lag 2004 bei rund 39.200. Im Zeitraum von 1995 bis 2004 stieg die Haushaltszahl bei sinkender Bevölkerungszahl um rund 4 %. Der bundesweite Trend zur Verkleinerung der Haushalte ist somit auch in Neumünster feststellbar. Betrachtet man die landesweite Entwicklung der Haushalte, liegt der Anstieg in Neumünster in etwa auf dem gleichen Niveau wie in den übrigen kreisfreien Städten in Schleswig-Holstein (Kiel, Lübeck, Flensburg). Im gesamten Bundesland Schleswig-Holstein stieg der Haushaltsanteil jedoch um 9 %.

### **3.2.2 Kleinräumige Entwicklung**

Die Bevölkerungszahl entwickelt sich in den einzelnen Stadtteilen Neumünsters unterschiedlich. Erhebliche Bevölkerungsverluste erfuhr im Zeitraum von 1995 bis 2004 die sechs innerstädtischen Stadtteile, vor allem die Stadtteile Kern, Nordwest, Süd und Nordost (vgl. Abb. 22). Aber auch die Böcklersiedlung zeigte einen erheblichen Bevölkerungsrückgang, nicht zuletzt aufgrund der Umsiedlungen in Folge der Modernisierungsmaßnahmen.



**Periphere Stadtteile  
vielfach mit  
negativem inner-  
städtischem  
Wanderungssaldo**

Für die Entwicklung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen sind nicht nur die Zu- und Abwanderung in der Stadt Neumünster insgesamt ausschlaggebend, sondern auch die innerstädtischen Wanderungen. Eine Auswertung der innerstädtischen Wanderungen für den Zeitraum von 1995 bis 2004 zeigt, dass insbesondere die peripheren Stadtteile Wittorf, Faldera, Tungendorf und Brachenfeld durch innerstädtische Wanderungen einen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen hatten. Da die Altersstruktur der Umzügler nicht vorliegt, kann hier nur vermutet werden, dass es sich bei den Umzüglern vielfach um jüngere Menschen handelt, die aus dem elterlichen Eigenheim in eine Mietwohnung gezogen sind. Dafür spricht auch der positive innerstädtische Wanderungssaldo der meisten innerstädtischen Stadtteile, die entsprechende Mietwohnungsangebote aufweisen.

**Innenstadt profitierte von der innerstädtischen Wanderung**

Trotz der insgesamt rückläufigen Bevölkerung in den sechs innerstädtischen Stadtteilen überwogen die Zuzüge aus innerstädtischen Wanderungen (7.547 Personen) im Zeitraum von 1995 bis 2004 insgesamt die Wegzüge (7.199 Personen). Es kann vermutet wer-

den, dass sich die trotzdem negative Bevölkerungsentwicklung in diesen Stadtteilen auf eine Abwanderung von Personen aus Neumünster insgesamt zurückführen lässt. Informationen zum Herkunftsstadtteil der Fortzügler liegen allerdings nicht vor. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Mieterhaushalte grundsätzlich mobiler sind als Eigentümer und die Stadtteile mit einem hohen Mietwohnungsanteil stärker von einer Abwanderung betroffen sind.

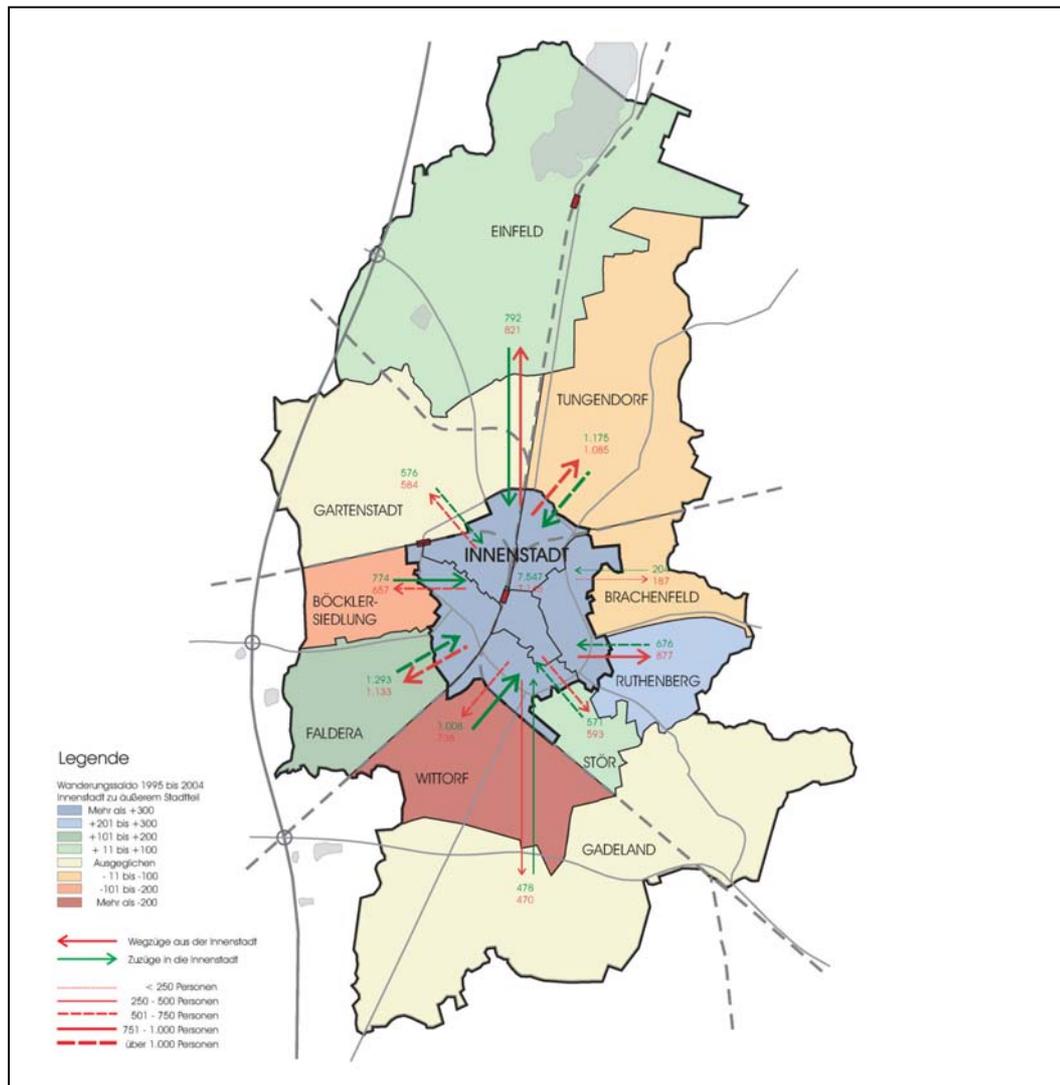
**Tab. 1 Innerstädtische Wanderungen 1995 - 2004 (bezogen auf Personen) nach Herkunfts- und Zielstadtteil**

Von/Nach	Kern	Nordost	Ost	Süd	West	Nordwest	Tungendorf	Brachenfeld	Ruthenberg	Stör	Wittorf	Faldera	Böcklersiedlung	Gartenstadt	Einfeld	Gadeland	Fortzüge gesamt
Kern	321	201	225	135	204	112	90	25	76	50	81	94	40	44	63	45	<b>1.485</b>
Nordost	200	1648	684	284	594	376	334	44	172	95	115	203	134	99	197	90	<b>3.621</b>
Ost	213	671	1123	319	541	238	202	57	222	111	161	154	99	93	159	109	<b>3.349</b>
Süd	150	211	269	609	405	99	128	22	100	128	167	161	62	68	87	43	<b>2.100</b>
West	246	627	557	437	2135	526	222	20	223	133	208	411	254	176	211	105	<b>4.356</b>
Nordwest	101	317	248	151	426	462	109	19	84	76	60	110	68	104	104	78	<b>2.055</b>
Tungendorf	103	354	190	98	270	160	724	26	114	44	94	88	67	121	210	52	<b>1.991</b>
Brachenfeld	20	45	56	24	37	22	29	60	44	11	14	34	12	10	22	14	<b>394</b>
Ruthenberg	70	126	160	89	164	67	89	25	731	51	77	85	52	58	102	160	<b>1.375</b>
Stör	63	143	106	80	133	46	52	5	101	218	64	43	43	44	33	64	<b>1.020</b>
Wittorf	86	170	237	158	263	94	77	18	143	69	651	133	99	76	96	84	<b>1.803</b>
Faldera	81	226	198	185	468	135	112	14	96	67	125	688	95	84	98	68	<b>2.052</b>
Böcklers.	65	125	109	99	308	68	57	7	61	32	68	113	380	43	55	40	<b>1.250</b>
Gartenstadt	45	100	100	53	176	102	105	10	56	31	37	70	59	386	108	45	<b>1.097</b>
Einfeld	69	184	163	88	196	92	188	11	61	29	62	86	54	122	1199	39	<b>1.444</b>
Gadeland	42	84	132	57	115	48	105	10	139	68	64	55	34	48	28	440	<b>1.029</b>
<b>Zuzüge gesamt</b>	<b>1.554</b>	<b>3.584</b>	<b>3.434</b>	<b>2.257</b>	<b>4.300</b>	<b>2.185</b>	<b>1.899</b>	<b>313</b>	<b>1.692</b>	<b>995</b>	<b>1.397</b>	<b>1.840</b>	<b>1.172</b>	<b>1.190</b>	<b>1.573</b>	<b>1.036</b>	
<b>Saldo (Zuzüge - Fortzüge)</b>	<b>69</b>	<b>-37</b>	<b>85</b>	<b>157</b>	<b>-56</b>	<b>130</b>	<b>-92</b>	<b>-81</b>	<b>317</b>	<b>-25</b>	<b>-406</b>	<b>-212</b>	<b>-78</b>	<b>93</b>	<b>129</b>	<b>7</b>	

© GEWOS

Wie aus Karte 1 ersichtlich ist, haben die sechs innerstädtischen Stadtteile insbesondere aus den Stadtteilen Tungendorf, Wittorf und Faldera Bevölkerung dazu gewonnen.

**Karte 1: Wanderungsbeziehung zwischen den sechs innerstädtischen Stadtteilen und den peripheren Stadtteilen**

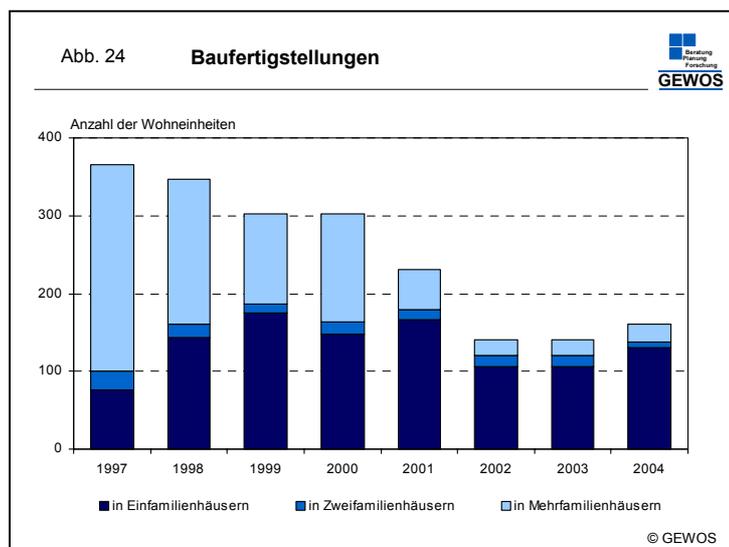
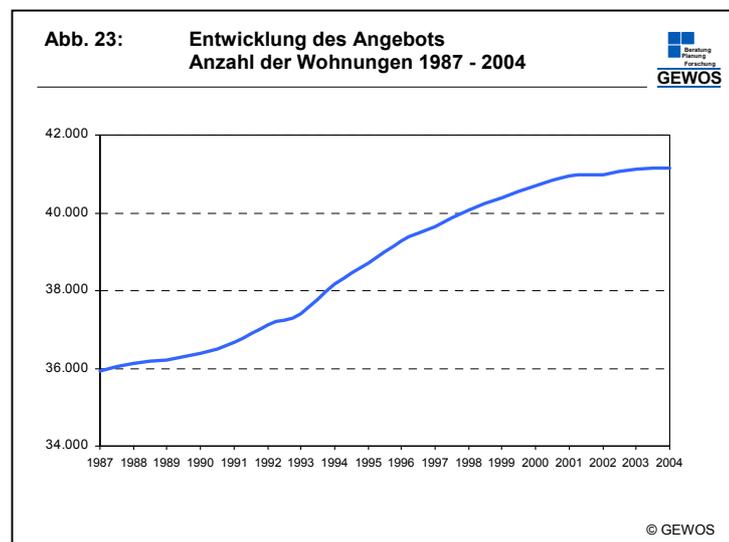


### 3.3 Der Wohnungsbestand in Neumünster

#### 3.3.1 Entwicklung des Wohnungsbestands

**Rund 41.100  
Wohnungen  
im Jahr 2004**

Die Stadt Neumünster verfügte zum Ende des Jahres 2004 über einen Bestand von rund 41.100 Wohneinheiten (in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden). Seit 1987 ist die Zahl der Wohnungen in Neumünster um rund 15 % angestiegen.



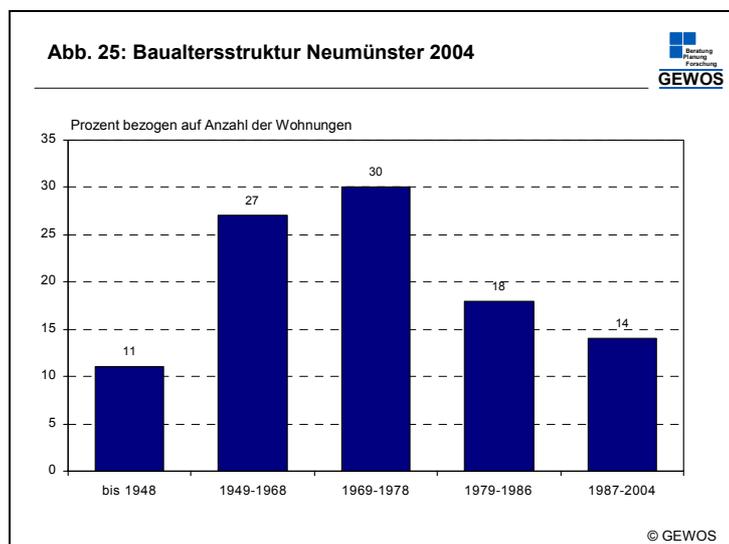
Vor allem Mitte bis Ende der 1990er Jahre kam es aufgrund zahlreicher Baufertigstellungen zu einer erheblichen Angebotsausweitung. In den Jahren 1997 bis 2000 wurden jährlich mehr als 300 Wohneinheiten

fertiggestellt, vielfach in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abb. 24). Seit 2002 sind die Baufertigstellungen entsprechend der Marktlage in Neumünster erheblich zurückgegangen. 2004 waren es rund 160 fertiggestellte Wohneinheiten. Errichtet werden heute fast ausschließlich nur noch Ein- und Zweifamilienhäuser. So betrug der Anteil der neu fertiggestellten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern 1997 noch rund 27 %. 2001 betrug er 69 % und stieg bis 2004 auf 80 % an.

### 3.3.2 Baualters- und Wohnungsgrößenstruktur

#### Viele Bauten der fünfziger, sechziger und siebziger Jahre

Das Wohnungsangebot in Neumünster ist in hohem Maße durch Wohnungen geprägt, die in den fünfziger, sechziger und siebziger Jahren errichtet wurden (vgl. Abb. 25). Wohnungen aus diesen Jahrzehnten machen 57 % des Wohnungsbestands aus.



#### Vorkriegsbauten vor allem im innerstädtischen Bereich

Der Anteil der Wohnungen, die vor 1948 errichtet wurden, beträgt insgesamt 11 %. Hierbei handelt es sich zum einen um die vor dem ersten Weltkrieg errichteten gründerzeitlichen Gebäude sowie die Zwischenkriegsbauten, die mit ihren Rotklinkerfassaden ganze Stadtteile in Neumünster prägen, darunter den Stadtteil West. Die vor 1948 errichteten Wohnungen machen in den sechs innerstädtischen Stadtteilen, mit Ausnahme des Stadtteils Kern (30 %), zwischen 34 % und 47 % aller Wohnungen aus.

Wohnungen der fünfziger und sechziger Jahre finden sich vor allem in der Böcklersiedlung (95 % aller Wohnungen dort), sowie in den Stadtteilen Faldera (45 %), Ost (43 %), Tungendorf (41 %), West (40 %) und Nordost (39 %).

**Wohnungsgrößenstruktur**

Die Wohnungsgrößenstruktur in der Stadt ist lediglich auf Basis der Anzahl der Räume (die Küche zählt auch als Raum) bekannt. Demnach machen Drei- und Vierraumwohnungen mit 59 % den größten Teil aller Wohnungen in Neumünster aus, gefolgt von Fünf- und Mehrraumwohnungen mit einem Anteil von 35 %. Kleine Wohnungen mit einem oder zwei Räumen finden sich lediglich zu 6 % in der Stadt.

**3.3.3 Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus und im Eigentum**

**Rund 16.400 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**

Im Jahr 2004 betrug das Angebot an Wohnungen in Einfamilienhäusern in Neumünster rund 12.500 Wohneinheiten, in Zweifamilienhäusern rund 3.900 Wohneinheiten. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern betrug somit 40 % an allen Wohnungen in Neumünster. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen größeren Städten in Schleswig Holstein vergleichsweise hoch (Kiel 20 %, Flensburg 24 %, Lübeck 31 %).

**Weitläufige Einfamilienhausgebiete prägen den Markt**

Der Wohnungsmarkt in Neumünster wird in erheblichem Maße von den weitläufigen Einfamilienhausgebieten in der Stadt geprägt. Mit Ausnahme der Stadtteile Böcklersiedlung und Ruthenberg weisen alle peripher gelegenen Stadtteile einen sehr hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Rund 15.300 Wohneinheiten befinden sich im Wohneigentum. Dies macht einen Anteil von 37 % aller Wohnungen in Neumünster aus.

**Positive Auswirkungen durch veränderte Baulandpolitik**

Anfang der neunziger Jahre konnte die Stadt Neumünster - vor allem mangels attraktiver Baulandangebote - ein starke Stadt-Umland-Wanderung feststellen. Durch eine veränderte Baulandpolitik, die eine Ausweisung größerer städtischer Baulandflächen für Ei-

gennutzer beinhaltet, konnte in den letzten Jahren die Abwanderung von Eigenheimgründern ins Umland deutlich verringert werden. Nicht zuletzt die Ausweisung von höherwertigen Bauflächen für besser situierte Bauherren in Gadeland hat eine gute Nachfrage gezeigt.

**Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern etwas zurückgegangen**

Die Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber den Jahren 1998 bis 2001 zwar zurückgegangen, mit rund 130 errichteten Wohneinheiten in 2004 findet aber nach wie vor Neubau in diesem Segment statt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Nachfrage nach Eigenheimen nicht zuletzt aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Lage heute insgesamt verhaltender ist. Im Zuge des Auslaufens der Eigenheimzulage konnte jedoch auch in Neumünster Ende des Jahres 2005 eine erhöhte Nachfrage nach Eigentum festgestellt werden. So verkaufte die Stadt im Jahr 2004 22 Einfamilienhausgrundstücke, im Jahr 2005 waren es sogar 30 Grundstücke.

**Baulandpreise unterscheiden sich kaum vom Umland**

Die Preise für den Quadratmeter erschlossenes Bauland liegen derzeit zwischen 80 bis 100 Euro/m<sup>2</sup>. Laut Gutachterausschuss wurden im Jahr 2004 für erschlossene Grundstücke von einer Größe zwischen 500 und 800 m<sup>2</sup> im Schnitt 93,50 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt. Die Baulandpreise in der Stadt unterscheiden sich so gut wie nicht von denen im Umland. Eine Ausnahme bildet Bordesholm, wo die Preise etwas höher liegen. Gut vermarkten lassen sich derzeit vor allem bauträgerfreie Angebote für freistehende Einfamilienhäuser. Reihenhäuser laufen dagegen nicht so gut in Neumünster, was zumeist aber an den im Vergleich als zu hoch empfundenen Preisen derzeitiger Angebote liegt. Im Durchschnitt lag der Kaufpreis für ein Ein- und Zweifamilienhaus im Eigentum 2004 bei rund 146.000 Euro. Für ein Reihenhaus sind viele Käufer jedoch nicht bereit, mehr als 135.000 Euro zu zahlen.

**Eigentumswohnungen laufen derzeit nicht**

Gegenüber dem Markt von Ein- und Zweifamilienhäusern im Eigentum ist der Eigentumswohnungsmarkt in Neumünster stark eingebrochen. Der Verkauf von Ei-

gentumswohnungen aus dem Bestand ist stark rückläufig. Waren es im Jahr 2000 noch 378, wurden im Jahr 2004 nur noch 64 Eigentumswohnungen aus dem Altbestand zu einem Durchschnittspreis von 1.047 Euro/m<sup>2</sup> verkauft. Die noch in den neunziger Jahren erzielten Preise von 1.600 bis 1.800 Euro/m<sup>2</sup> sind heute nicht mehr umsetzbar. Entsprechend wurden in den letzten Jahren so gut wie keine neuen Eigentumswohnungen in Neumünster errichtet. 2004 wurden lediglich zwei Eigentumswohnungen im Neubezug verkauft.

**Verkäufe von Gebrauchtimmobilien im Eigenheimsektor preisbedingt rückläufig**

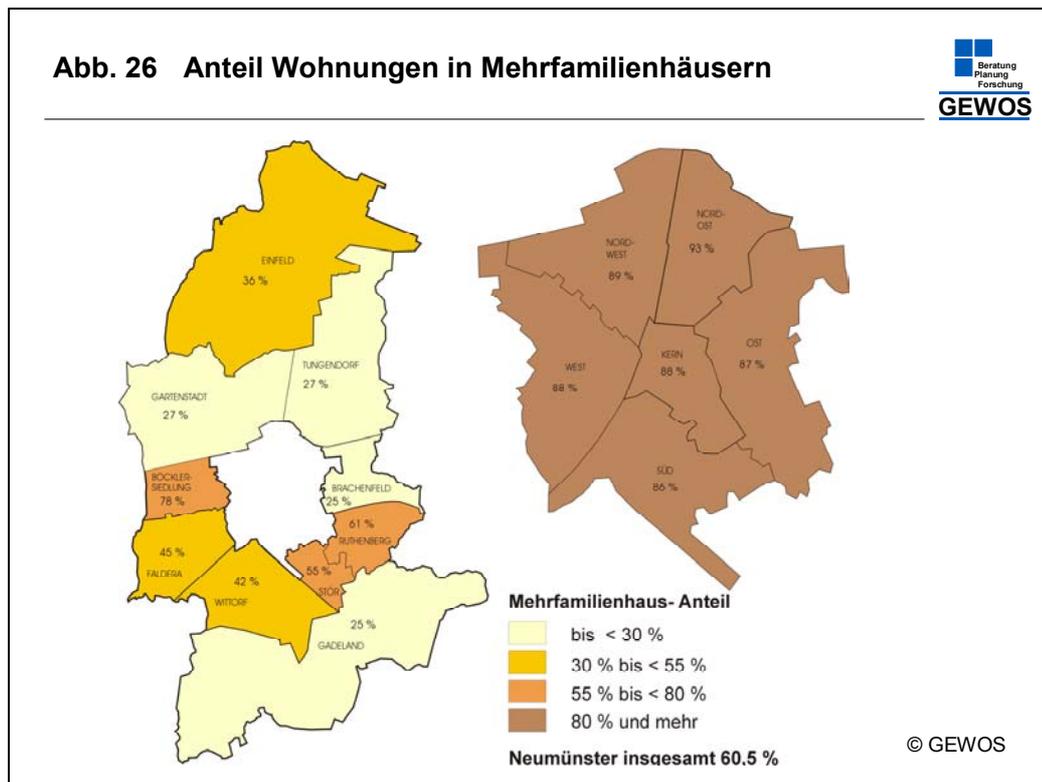
Angesichts der großen Zahl an Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt, vor allem in den peripheren Stadtteilen, gibt es derzeit ein großes Angebot im Gebrauchtsegment. Aufgrund des demographischen Wandels müsste es eigentlich verstärkt auch zu Verkäufen kommen. Die Zahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Eigentum ist jedoch seit 2001, wo sie bei 244 lag, auf 213 Kauffälle in 2004 zurückgegangen. Dies liegt nicht zuletzt an den sinkenden Preisen in diesem Marktsegment: 2000 waren es im Schnitt rund 144.600 Euro, 2004 wurden nur noch 131.600 Euro gezahlt. Wie Gespräche mit lokalen Akteuren ergeben haben, würden viele Haushalte altersbedingt gern ihre Immobilie verkaufen, um unter anderem in zentraler gelegenen, altengerechten Wohnraum zu ziehen, können jedoch ihre Preisvorstellungen bei einem Verkauf nicht verwirklichen. Insgesamt ist der Anteil der Erbfälle (20 %) und der Umzüge ins Altersheim (7 %) in den letzten Jahren gestiegen, wie eine Befragung der Sparkasse bei den Eigenheimveräußern im Jahr 2004 ergab.

**3.3.4 Wohnen im Mehrfamilienhaus und zur Miete**

**60 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**

Rund 24.700 Wohnungen und damit 60 % aller Wohnungen in Neumünster liegen in Mehrfamilienhäusern. Vor allem die sechs innerstädtischen Stadtteile sind in erheblichem Maße von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau geprägt. Hier beträgt der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mehr als 80 %

(vgl. Abb. 26). Hohe Anteile an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (55 bis < 80 %) finden sich außerdem in den peripheren Stadtteilen Böcklersiedlung, Stör und Ruthenberg.



**Kleinteiliges Privat-  
eigentum neben  
mehreren  
Großvermietern**

In Neumünster gibt es derzeit rund 25.800 Mietwohnungen. Damit beträgt der Mietwohnungsanteil 62 % aller Wohnungen in Neumünster. Mehr als die Hälfte aller Mietwohnungen sind im kleinteiligen Privateigentum. Größter Vermieter in der Stadt ist die WOBAU Neumünster (vgl. Tab. 2), das kommunale Wohnungsunternehmen vor Ort mit rund 4.000 Wohnungen. Weitere Großvermieter sind die Baugenossenschaft Holstein eG (BGH) und die Kock-Siedlung KG.

**Wohnungs-  
bestandsdaten  
zu rund 10.000 Woh-  
nungen gesammelt**

Im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts fragte GEWOS bei allen größeren Vermietern in Neumünster die Wohnungsbestandsdaten ab. Auf diese Weise konnten für rund 10.000 Wohnungen Informationen gesammelt werden, darunter zur Wohnungsgröße (Zimmerzahl und Wohnfläche), zur Wohnungsmiete, zum Baulter, zum

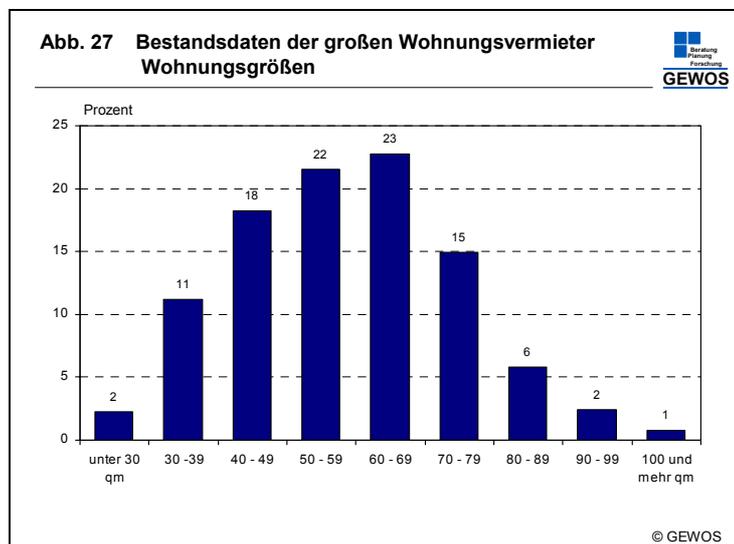
Leerstand und - soweit von den Eigentümern beantwortet - zum Modernisierungsstand.

<b>Tabelle 2 Große Vermieter in Neumünster</b>	
<b>Vermieter</b>	<b>Anzahl WE (rd.)</b>
Wohnungsbau GmbH Neumünster (WOBAU)	3.900
Baugenossenschaft Holstein eG (BGH)	2.450
Kock-Siedlung KG	1.200
Wohnungsgesellschaft Norden GmbH	750
Deutsche Annington Heimbau AG	650
Vermietung Frauke Wagner	450
NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG	500
Private Hausvermietung Gielow	200
<b>Summe</b>	<b>10.100</b>

© GEWOS

**Überwiegend 40 bis 70 m<sup>2</sup> große Wohnungen**

Bei den von den großen Eigentümern vermieteten Wohnungen dominieren Wohnungsgrößen von 40 bis 70 m<sup>2</sup>. Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 70 m<sup>2</sup> machen allein fast ein Viertel ihres Bestands aus, weitere 22 % ihrer Wohnungen sind 50 bis unter 60 m<sup>2</sup> groß (vgl. Abb. 27). Mit einem Anteil von 13 % sind kleine Wohnungen mit weniger als 40 m<sup>2</sup> nur schwach vertreten. Auch sind in den Beständen der großen Vermieter mit rund 9 % nur verhältnismäßig wenige große Wohnungen.



Die Stadt Neumünster verfügt über einen Mietspiegel (Stand 1. April 2004). Dieser benennt die ortsübliche Vergleichsmiete als Spanne, differenziert für vier Baualterklassen, vier Wohnlagen und bis zu vier Ausstattungsstandards (vgl. Abb. 28). Je nach Lage, Baualter und Ausstattung liegen die ausgewiesenen Mieten zwischen 3,30 und 7,50 Euro/m<sup>2</sup>.

**Abb. 28 Mietspiegel Neumünster, Ausgabe 01.04.2004**

Bezugsfertigkeitsdaten									
Wohnlage	bis 31.12.1965				1966 – 1978			1979 – 1989	ab 1990
	ohne Heizung ohne VoDB	mit Heizung oder VoDB	mit Heizung mit VoDB	durch Moder- nisierung u. a. mit Hzg. und VoDB	mit Heizung oder VoDB	mit Heizung mit VoDB	Modernisiert	mit Heizung mit VoDB	mit Heizung mit VoDB
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
einfache	**	* 3,90 – 4,50	3,40 – 5,20	3,80 – 6,00	**	4,30 – 6,00	---	4,60 – 6,00	* 4,40 – 5,10
mittlere	3,30 – 3,60	3,50 – 4,90	3,60 – 5,90	4,10 – 6,20	4,70 – 5,70	4,00 – 6,00	4,70 – 6,00	4,60 – 7,00	5,50 – 7,50
gute	4,00 – 4,20	4,00 – 5,00	4,00 – 6,20	4,00 – 6,30	**	4,00 – 6,00	4,20 – 6,00	4,70 – 7,00	5,50 – 7,50
beste	**	**	**	**	**	**	**	**	**

\* Die gekennzeichneten Mietwerte wurden aus dem Mietspiegel 2002 übertragen, da zur Fortschreibung der Mietwertsammlung keine Angaben eingegangen sind.  
 \*\* Für die Leerfelder sind mindestens seit 1998 keine Angaben zur Mietwertsammlung eingegangen.

**Im Mietspiegel aus-  
gewiesene Mieten  
nicht immer  
realisierbar**

Nach Aussagen örtlicher Makler können die im Mietspiegel angegebenen Mieten aufgrund der Angebotsüberhänge auf dem Mietwohnungsmarkt in Neumünster bei einer heutigen Neuvermietung teilweise nicht mehr realisiert werden.

**Mieten der großen  
Vermieter im Schnitt  
unter 6,- €/m<sup>2</sup>**

In der durch GEWOS angelegten Wohnungsbestandsdatenbank zu den Wohnungen der großen Vermieter lagen die Nettokaltmieten im Schnitt zwischen 4,40 €/m<sup>2</sup> und 5,70 €/m<sup>2</sup>, je nach Baualter- und Wohnungsgrößenklasse (vgl. Tab. 3). Betrachtet wurden lediglich freie Marktmieten. Eine Differenzierung nach Ausstattung und Modernisierungsgrad wurde nicht vorgenommen.

<b>Tabelle 3 Durchschnittliche Nettokaltmieten (€/m<sup>2</sup>) laut Mietdaten der großen Vermieter</b>			
<b>Baualtersklasse</b>	<b>Wohnungsgrößenklasse</b>		
	<b>unter 40 m<sup>2</sup></b>	<b>40 m<sup>2</sup> bis &lt; 70 m<sup>2</sup></b>	<b>70 m<sup>2</sup> und mehr</b>
<b>bis 1918</b>	*/*	4,40 € *	*/*
<b>1919 bis 1948</b>	*/*	4,30 €	4,30 € *
<b>1949 bis 1959</b>	4,70 €	4,80 €	4,60 €
<b>1960 bis 1979</b>	*/*	4,70 €	4,30 €
<b>ab 1980 bis 1999</b>	5,70 €	5,70 €	5,50 € *

\* unter 150 Mietwerte    \*\* unter 50 Mietwerte

© GEWOS

### 3.3.5 Leerstandsanalyse und Wohnungsmarktbilanz 2004/2005

#### **Leerstandsanalyse mit Hilfe dreier methodischer Hilfsmittel**

Der Wohnungsmarkt in Neumünster ist in erheblichem Maße durch einen Angebotsüberhang geprägt. Wohnungsleerstände sind vor allem in den verdichteten Stadtgebieten mit bloßem Auge erkennbar. Um den Wohnungsleerstand in seiner Quantität sowie seiner Ausprägung näher zu erfassen, hat GEWOS drei methodische Hilfsmittel verwendet:

#### **Datenabfrage bei Wohnungsunternehmen**

Im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts fragte GEWOS bei allen größeren Vermietern in Neumünster die Wohnungsbestandsdaten ab. Auf diese Weise konnten für rund 10.000 Wohnungen stichtagsbezogene Informationen zur Leerstandssituation (inkl. Leerstandsdauer und Leerstandsgrund) ermittelt werden.

#### **Stromzähleranalyse**

Dank einer Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Neumünster (swn) konnte eine Stromzähleranalyse vorgenommen werden. Die Stromzähleranalyse lieferte nach Bearbeitung von GEWOS stichtagsbezogenen Auskünfte über vorhandene Wohnungsleerstände.

#### **Innenstadtbegehungen**

In den sechs innerstädtischen Stadtteilen Neumünsters (Kern, Nordost, Ost, Süd, West und Nordwest) haben GEWOS-Mitarbeiter intensive Begehungen

durchgeführt, bei denen unter anderem auch von außen sichtbare Wohnungsleerstände erfasst wurden.

**Leerstandsanalyse durch Zusammenführung unterschiedlicher Informationen**

Die Ergebnisse der drei Arbeitsschritte wurden von GEWOS in einer Datenbank zusammengeführt und durch Abgleich miteinander plausibilisiert. Die im Folgenden vorgestellten Ergebnisse aus diesem Abgleich liefern einen Überblick über die Struktur des Wohnungsleerstands in Neumünster. Die Ergebnisse wurden durch Gespräche mit lokalen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt ergänzt.

**Rund 13 % Leerstand bei den Wohnungsunternehmen**

Aus den Daten der Wohnungswirtschaft konnte stichtagsbezogen (Ende Juni 2004) ein Leerstand von rund 1.400 Wohnungen (rund 13 % des Bestands der befragten Unternehmen) festgestellt werden. Weitere rund 1.100 Wohnungen außerhalb des Bestands der befragten Vermieter wurden im Rahmen der innerstädtischen Begehung als nicht bewohnt identifiziert. In diesen rund 2.500 zum Stichtag leerstehenden Wohnungen befinden sich auch Wohnungen, die aufgrund von Modernisierung, Abriss oder Wohnungswechsel leer stehen. In den äußeren Stadtteilen Neumünsters konnten aufgrund der Stromzähleranalyse weitere 570 Wohnungen als leer identifiziert werden. Bei diesen Leerständen handelt es sich um „harten“ Leerstand, da es bereits zu einer Zählerabmeldung gekommen ist.

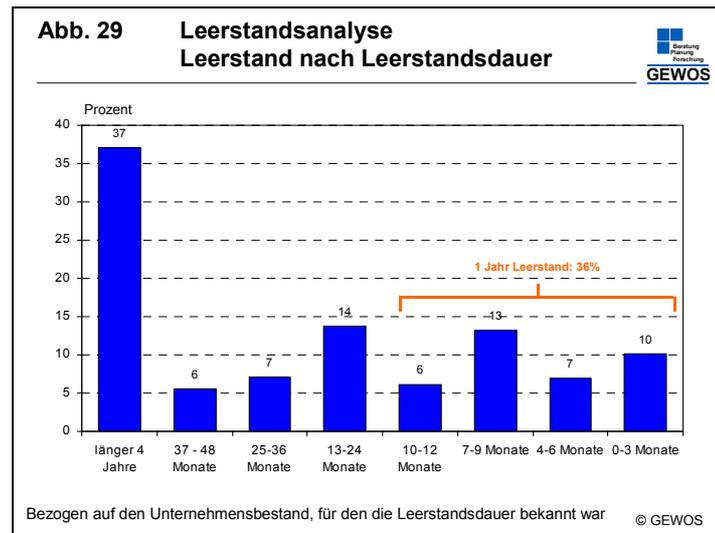
**Rund 7 % Leerstand bezogen auf Gesamtwohnungsbestand Neumünster**

Insgesamt wurden damit stichtagsbezogen rund 3.000 leere Wohnungen in Neumünster festgestellt. Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand in der Stadt sind das rund 7 % Leerstand. In dieser Zahl sind jedoch auch Leerstände aufgrund von Wohnungswechsel, Modernisierung oder geplanten Abriss enthalten. Eine erneute Überprüfung des Unternehmensleerstands im März 2006 bei ausgewählten Unternehmen zeigte keine Veränderung der Leerstandsquote.

**Rechnerischer Angebotsüberhang von 1.950 Wohnungen**

Rein rechnerisch standen in Neumünster im Jahr 2004 ein Wohnungsangebot von 41.100 Wohnungen einer Nachfrage von 39.200 Haushalten gegenüber. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Angebotsüberhang von

1.900 Wohnungen (ohne Fluktuationsreserve). Rechnet man mit einer Fluktuationsreserve von 2 %, beträgt der rechnerische Angebotsüberhang rund 1.100 Wohneinheiten.

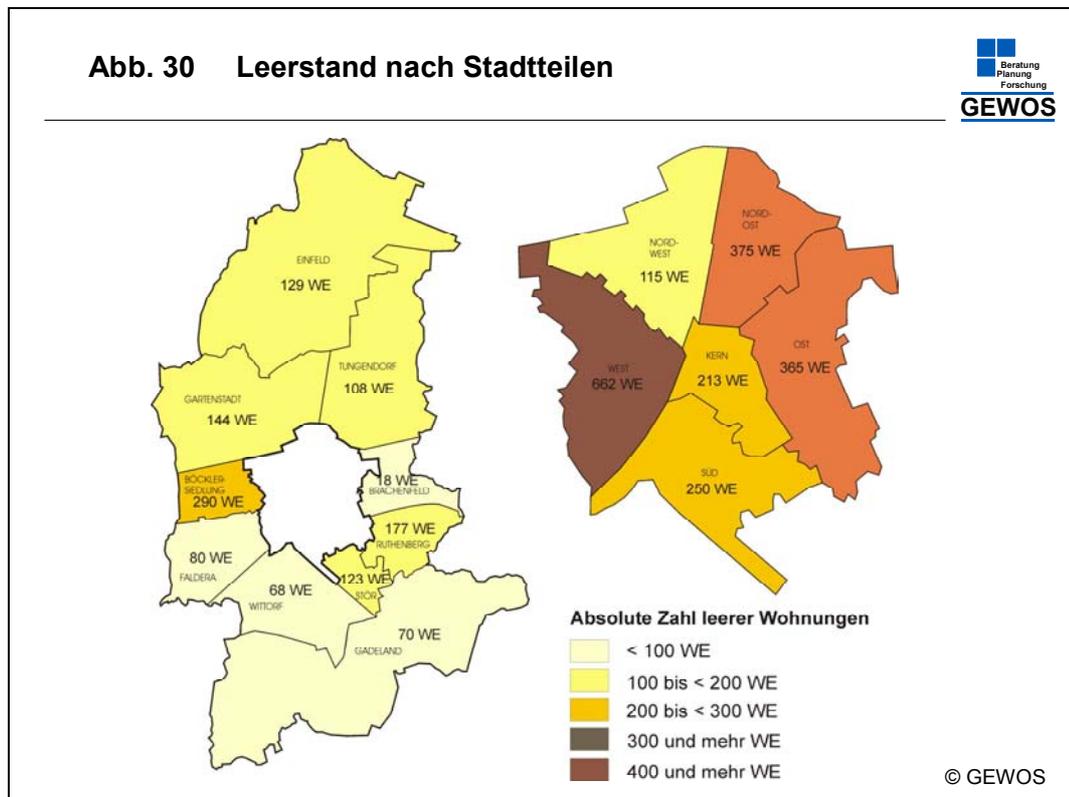


**Rund ein Drittel der Wohnungen bis zu ein Jahr leer**

Etwas mehr als ein Drittel der zurzeit nicht bewohnten Wohnungen, zu denen GEWOS Angaben zur Leerstandsdauer hatte, stand ein Jahr oder weniger leer (vgl. Abb. 29). Allein 17 % standen weniger als ein halbe Jahr leer. Bei diesen Leerständen handelt es sich zum überwiegenden Teil um fluktuationsbedingten Leerstand.

**Hoher Anteil der Wohnungen mit langfristigem Leerstand**

Mit 37 % ist der Anteil der Wohnungen, die zum Erhebungsstichtag länger als vier Jahre leer standen, sehr hoch. Bei diesen Wohnungen handelt es sich vermutlich um Wohnungen, die sich nicht mehr am Markt platzieren lassen. Einige dieser Wohnungen wurden von den Vermietern bereits als nicht vermietbar eingestuft.



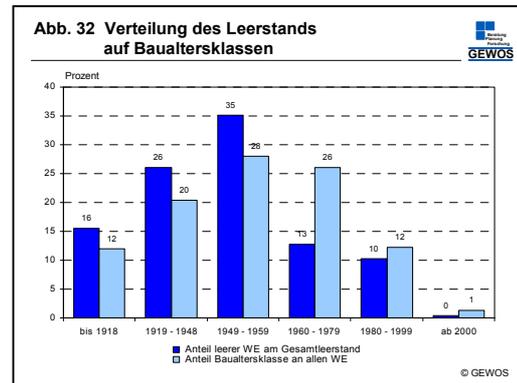
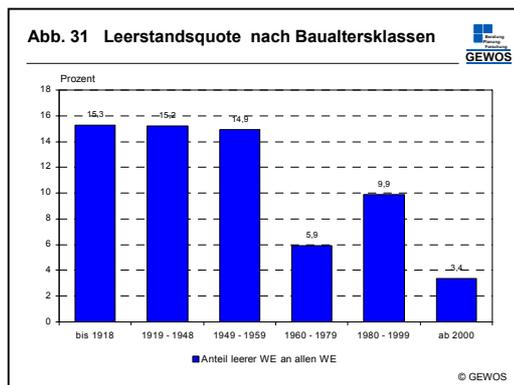
**Hoher Leerstand vor allem im Sozialraum West**

Schwerpunkte des Leerstands bilden die Stadtteile West, Nord-Ost (Vicelinviertel) und Ost im inneren Bereich der Stadt (vgl. Abb. 30). Vielfach modernisierungs- und umbaubedingt stehen darüber hinaus in der Böcklersiedlung zahlreiche Wohnungen leer. Einen weiteren Leerstandsschwerpunkt bilden zentral in Ruthenberg gelegene Mietwohnungsbestände, die in den 1990er Jahren errichtet wurden.

**Vor 1960 errichtete Wohnungen überdurchschnittlich von Leerstand betroffen**

Insgesamt sind Wohnungen in den Baualtersklassen vor 1960 überproportional vom Leerstand betroffen. So beträgt der Anteil der Wohnungen, die vor 1918 errichtet wurden und für die das Baualter bekannt ist, 12 % des Gesamtwohnungsbestands in Neumünster. Der Anteil der in dieser Baualtersklasse leer stehenden Wohnungen an allen derzeit unbewohnten Wohnungen liegt mit 16 % deutlich darüber (vgl. Abb. 32). In dieser Baualtersklasse stehen damit rund 15 % aller Wohnungen leer (vgl. Abb. 31). Diese Leerstandsquote wird auch bei den Zwischenkriegsbauten sowie den Bauten der fünfziger Jahre in Neumünster erreicht. Diese Leerstandszahlen beziehen sich überwiegend

auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, da die Leerstände nach Baualter durch die Wohnungsunternehmensdaten (als Mietwohnungen) sowie durch die Begehungen (verdichtete innerstädtische Gebiete) vorliegen. Die Wohnungen in den peripheren Einfamilienhausgebieten Neumünsters finden in dieser Betrachtung keine Berücksichtigung.



**Ausstattungs­mängel und fehlende Balkone führen zu Leer­ständen**

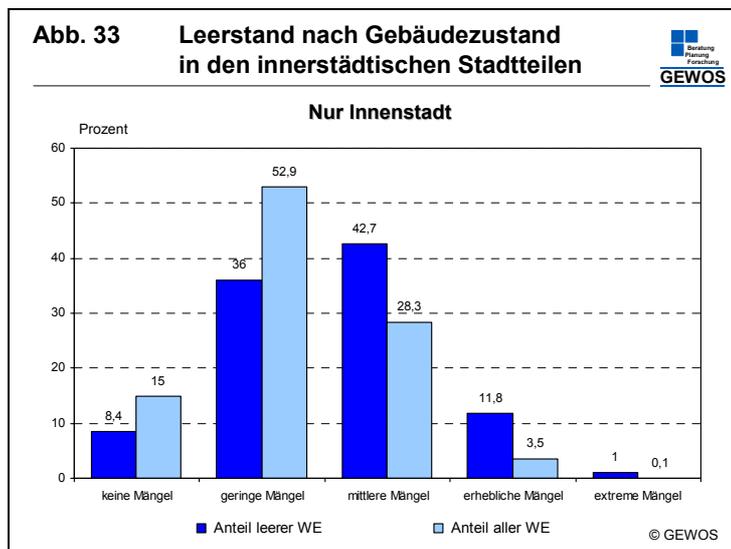
Die festgestellten überdurchschnittlichen Leerstandsquoten in den Wohnungen der Baujahre vor 1960 wurden durch die Gespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren bestätigt. Vor allem nicht modernisierte Wohnungen älteren Baujahrs lassen sich in Neumünster derzeit nur schwer vermieten. Bei den Zwischenkriegsbauten und den Gebäuden der fünfziger Jahre tragen häufig die fehlenden Balkone zu einer schwierigen Vermietung bei.

**Erhebung des Gebäudezustands in der Innenstadt ...**

Da zum überwiegenden Teil der Modernisierungsstand der Wohnungen nicht bekannt war, konnte von GEWOS keine gesonderte Auswertung des Leerstands nach Modernisierungsstand vorgenommen werden. Die Aussage der lokalen Vermieter und Makler, dass sich nicht modernisierte Wohnungen in Neumünster derzeit deutlich schwieriger vermieten lassen, lässt sich allerdings anhand der Begehungsergebnisse von GEWOS nachvollziehen. Neben einer Zählung der Wohnungen und der Leerstände hat GEWOS bei der Begehung der sechs innerstädtischen Stadtteile auch eine Bewertung des Gebäudezustands vorgenommen. In die Bewertung flossen der Zustand des Dachs, der Fassade, der Fenster und des Hauseingangsbereichs ein.

**... zeigt erhöhten  
Leerstand in Gebäu-  
den mit Mängeln**

Eine Auswertung des Leerstands in den innerstädtischen Stadtteilen nach erhobenem Gebäudezustand zeigt einen überdurchschnittlichen Leerstand in Gebäuden mit mittleren, erheblichen und schweren Mängeln (vgl. Abb. 33). Ein hoher Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit mittleren bis schweren Mängel wurde in den Stadtteilen Nordost (Vicelinviertel) und Ost festgestellt.



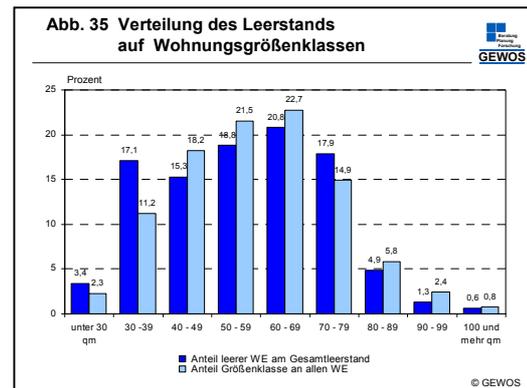
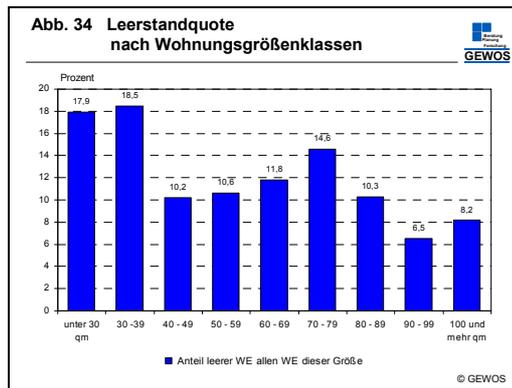
**Erhöhter Leerstand  
bei kleinen Wohnun-  
gen in der Böckler-  
siedlung ...**

Bezogen auf die Wohnungsgrößen konnte GEWOS einen überproportionalen Leerstand von Wohnungen zwischen 30 und 40 m<sup>2</sup> feststellen (vgl. Abb. 34 und 35). Allerdings handelt es sich dabei überwiegend nicht um marktbedingten Leerstand. Vielmehr stehen zahlreiche Wohnungen dieser Größenklasse in der Böcklersiedlung im Zuge geplanter Umbaumaßnahmen leer.

**... sowie bei 70 bis  
unter 80 m<sup>2</sup> großen  
Wohnungen**

Ein erhöhter Leerstand liegt darüber hinaus in Wohnungen der Größenklasse 70 bis unter 80 m<sup>2</sup> vor. Die Zahlen bestätigen die Aussagen lokaler Vermieter und Makler vor Ort. Demnach lassen sich in Neumünster insbesondere größere Dreizimmerwohnungen aufgrund der finanziellen Belastung nicht mehr gut vermieten. Zweizimmerwohnungen bis zu einer Größe von 55 m<sup>2</sup> mit moderaten Mieten werden dagegen gut nachgefragt. Einzimmerwohnungen sind in der Vermietung generell problematisch, da Einpersonenhaushalte heute mehr Zimmer bzw. mehr Wohnraum nach-

fragen. Allerdings ergibt sich durch die Regelungen im Zuge von Hartz IV eine neue Situation, die die meisten lokalen Vermieter bereits spüren. So wurden in den vergangenen Monaten verstärkt günstige Einzimmerwohnungen durch ALG II-Empfänger nachgefragt (mehr dazu in Kapitel 5.4).



### 3.3.6 Die Stadtteile und das Wohnungsangebot im Spiegel der Neumünsteraner Mieterhaushalte

#### Mieterbefragung im Rahmen der Konzepterstellung ...

Im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts befragte GEWOS rund 4.000 Neumünsteraner Mieter zu ihrer Wohnzufriedenheit, ihren Umzugsabsichten und ihren Wohn- und Ausstattungspräferenzen. Für die Befragung lieferten die WOBAU und die BGH jeweils 1.000 Mieteradressen, die Kock-Siedlung und die Firma Wagner weitere 500 Adressen. Weitere 1.000 Adressen wurden durch die Stadt bereitgestellt. Die Befragung wurde von allen Beteiligten gemeinsam finanziert.

#### ... in unterschiedlichen Stadtteilen

529 Mieter aus unterschiedlichen Stadtteilen Neumünsters beantworteten den ihnen zugesandten Fragebogen. Schwerpunkte der Befragung lagen in den Stadtteilen West, Süd, Ost, Nordost, Böcklersiedlung und Ruthenberg. Die vollständigen Ergebnisse der Befragung sind im Anhang beigefügt.

**Rund 80 % zufrieden mit dem Zustand ihrer Wohnung insgesamt**

Insgesamt sind 79 % aller Befragten mit dem Zustand ihrer Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden (vgl. Abb. 36). Am zufriedensten ist man mit den Grundrissen und den Balkonen/Terrassen (soweit vorhanden). Bäder, Fenster, Wohnungstüren und Küchen werden dagegen insgesamt nicht so gut bewertet. Mit der Schallisolierung ihrer Wohnungen sind lediglich 41 % zufrieden. Die häufigsten Verbesserungswünsche sind die Modernisierung der Bäder (16 % aller Befragten, die Wünsche äußerten) und der Fenster (13 %), sowie eine verbesserte Wärmedämmung (12 %).

**Erhöhte Unzufriedenheit mit den Wohnungen in der Böcklersiedlung und in Nordost**

Die Befragung ergab in den einzelnen Stadtteilen eine sehr unterschiedliche Zufriedenheit mit einzelnen Ausstattungsmerkmalen der Wohnung. Auffällig ist die vergleichsweise hohe Unzufriedenheit der befragten Mieter in der Böcklersiedlung mit den Ausstattungsmerkmalen ihrer Wohnungen. Allerdings antworteten hier ausschließlich Mieter aus bislang unsanierten Beständen. Eine erhöhte Unzufriedenheit mit den Wohnungen besteht darüber hinaus im Stadtteil Nordost (Vicelinviertel). Die Zufriedenheit mit einzelnen Wohnungsmerkmalen im Stadtteil West liegt im Durchschnitt. Allerdings sind hier rund 40 % aller Mieter unzufrieden mit den Küchen, Bädern, Fenster und Wohnungstüren.

**Abb. 36 Zufriedenheit mit der Wohnung  
Stadtteilauswertung**



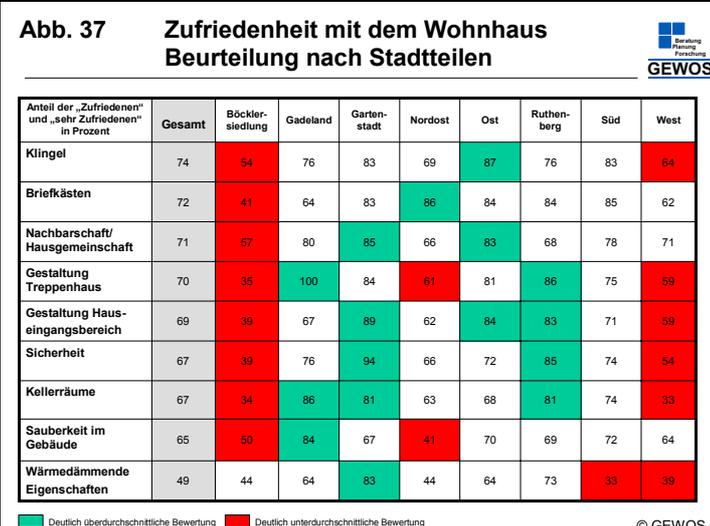
Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ in Prozent	Gesamt	Böcklersiedlung	Gadeland	Gartenstadt	Nordost	Ost	Ruthenberg	Süd	West
Grundriss	86	78	100	89	75	81	85	90	86
Zustand insgesamt	79	60	96	89	64	87	88	82	78
Balkon/Terrasse	77	50	92	91	47	87	84	78	71
Heizung	73	77	80	78	72	79	76	72	79
Bad	66	53	68	87	69	76	78	55	63
Fenster	66	44	68	92	52	71	79	65	60
Wohnungstür	63	42	68	89	45	76	88	68	52
Küche	58	41	47	90	71	61	46	63	62
Schallisolierung	41	29	54	57	26	45	37	35	42

■ Deutlich überdurchschnittliche Bewertung ■ Deutlich unterdurchschnittliche Bewertung

**Mangelnde Wärmedämmung wird beklagt**

Die mangelnde Wärmedämmung wird auch bei der Bewertung der Wohngebäude beklagt. Rund die Hälfte aller befragten Mieter sind mit dieser unzufrieden. Vor allem in den Stadtteilen Süd und West wird sie bemängelt. Insgesamt fällt die Beurteilung der Merkmale des Wohngebäudes in den Stadtteilen West und Böcklersiedlung deutlich unterdurchschnittlich aus (vgl. Abb. 37). Der meistgenannte Verbesserungswunsch ist die Modernisierung der Treppenhäuser (28 %), gefolgt von der Verbesserung der Wärmedämmung (18 %).

**Abb. 37 Zufriedenheit mit dem Wohnhaus Beurteilung nach Stadtteilen**



Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ in Prozent	Gesamt	Böcklersiedlung	Gadeland	Gartenstadt	Nordost	Ost	Ruthenberg	Süd	West
Klingel	74	54	76	83	69	87	76	83	64
Briefkästen	72	41	64	83	86	84	84	85	62
Nachbarschaft/Hausgemeinschaft	71	57	80	85	66	83	68	78	71
Gestaltung Treppenhaus	70	35	100	84	61	81	86	75	59
Gestaltung Hauseingangsbereich	69	39	67	89	62	84	83	71	59
Sicherheit	67	39	76	94	66	72	85	74	54
Kellerräume	67	34	86	81	63	68	81	74	33
Sauberkeit im Gebäude	65	50	84	67	41	70	69	72	64
Wärmedämmende Eigenschaften	49	44	64	83	44	64	73	33	39

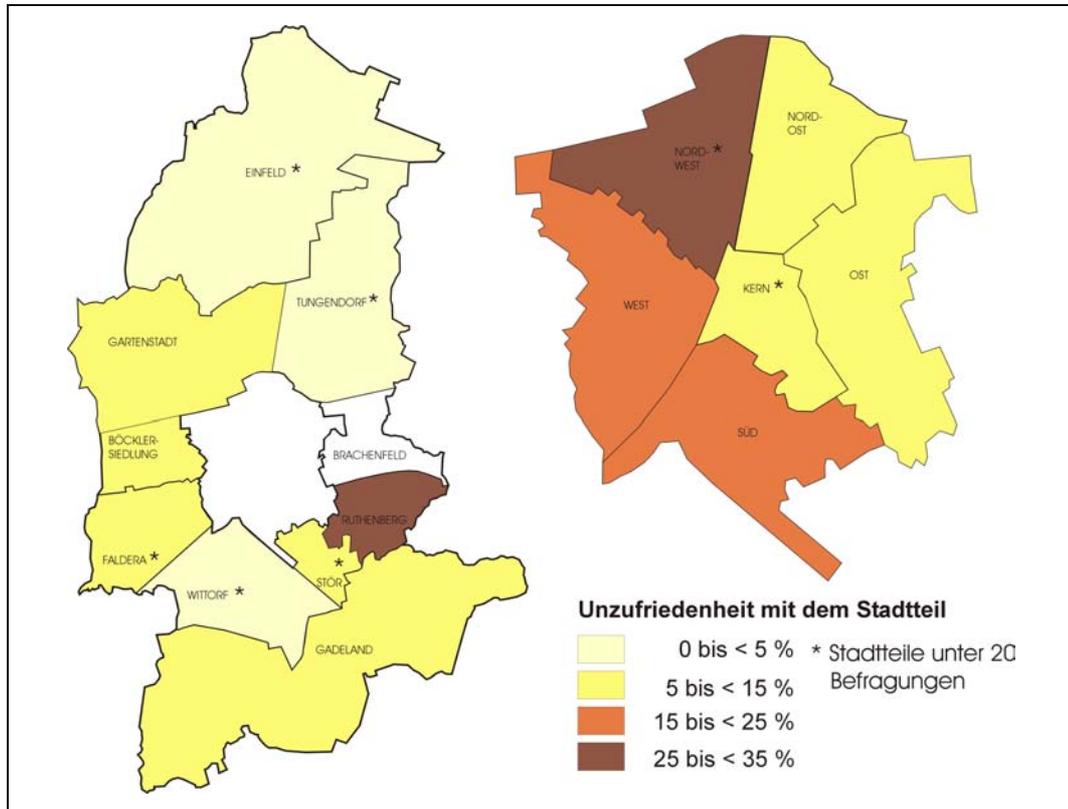
■ Deutlich überdurchschnittliche Bewertung   
 ■ Deutlich unterdurchschnittliche Bewertung

© GEWOS

**Hohe Unzufriedenheit mit dem Stadtteil in Ruthenberg, Nordwest, West und Süd**

Im Rahmen der Befragung wurden die Mieter sowohl zur Zufriedenheit mit ihrem Stadtteil gesamt als auch zu ihrer Zufriedenheit mit einzelnen Merkmalen ihres unmittelbaren Wohnumfelds befragt. Insgesamt sind 15 % aller Befragten unzufrieden mit ihrem Stadtteil. Besonders unzufrieden sind die Mieter in Ruthenberg, Nordwest, West und Süd. In Ruthenberg werden der hohe Ausländeranteil, das schlechte soziale Umfeld und die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten bemängelt. Der als zu hoch empfundene Ausländeranteil ist auch in West ein Grund für die Unzufriedenheit, neben dem als vermüllt empfundenen Wohnumfeld sowie den Beeinträchtigungen durch den Verkehr. In Süd ist der Verkehrslärm der ausschlaggebende Grund für die Unzufriedenheit.

Abb. 38: Zufriedenheit mit dem Stadtteil



**Unterdurchschnittliche Bewertung des Wohnumfelds in Nordost**

Während die befragten Mieter in Nordost ihren Stadtteil insgesamt durchschnittlich beurteilten, fällt bei der Beurteilung einzelner Wohnumfeldmerkmale eine überdurchschnittlich hohe Unzufriedenheit auf (vgl. Abb. 39). Deutlich unter dem Durchschnitt ist insbesondere die Bewertung der öffentlichen und privaten Spielflächen, der Lärm- sowie der Parkplatzsituation.

Abb. 39 Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld Beurteilung nach Stadtteilen



Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ in Prozent	Gesamt	Böckler-siedlung	Gadeland	Garten-stadt	Nordost	Ost	Ruthen-berg	Süd	West
Öffentliche Grünanlagen	71	81	60	100	74	72	89	69	62
Garten- / Grünanlagen (vermieterseitig)	71	64	70	87	61	78	87	73	62
Sauberkeit Garten- / Grünanlagen (verm.)	67	75	58	65	50	71	81	72	60
Öffentliche Sicherheit	67	56	77	91	61	63	75	64	58
Parkplatzsituation	66	75	77	86	39	57	77	55	65
Verkehrssituation	64	71	71	60	45	55	80	53	54
Sauberkeit öffentliche Grünanlagen	64	67	60	100	64	63	75	56	58
Lärmbelästigung	63	71	78	53	39	58	81	55	53
Spielflächen (vermieterseitig)	49	41	58	56	19	52	73	39	48
Öffentliche Spielflächen	47	36	50	80	22	55	80	33	46

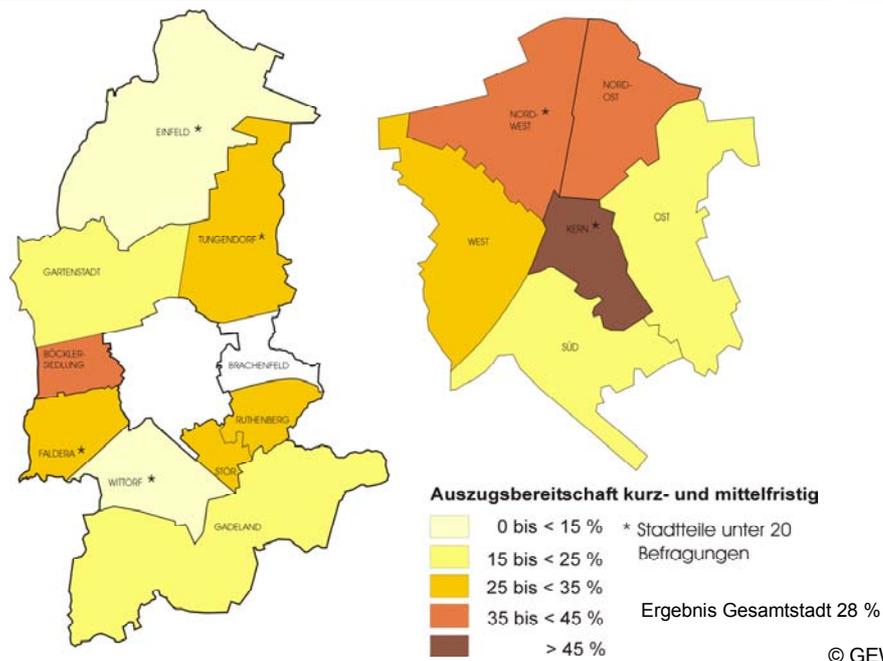
■ Deutlich überdurchschnittliche Bewertung   
 ■ Deutlich unterdurchschnittliche Bewertung

© GEWOS

**28 % der Mieter mit kurz- oder mittelfristigen Umzugsplänen**

13 % aller Befragten planen innerhalb der nächsten 12 Monate einen Umzug, weitere 15 % innerhalb der nächsten drei Jahre. 57 % haben bislang keine Umzugspläne. Überdurchschnittlich häufig wird ein kurz- oder mittelfristiger Umzug in den Stadtteilen Kern, Nordost, Nordwest und Böcklersiedlung geplant. Während der überwiegende Teil der Mieter in den erstgenannten Stadtteilen bei einem Umzug den Stadtteil verlassen würde, fühlen sich mehr als die Hälfte aller umzugswilligen Mieter in der Böcklersiedlung mit ihrem Stadtteil verbunden und würden hier verbleiben. Obwohl die Wohnungen in der Böcklersiedlung insgesamt unterdurchschnittlich bewertet wurden, ist der dominierende Umzugsgrund hier die zu kleine Wohnung und nicht die Unzufriedenheit mit dem Zustand der Wohnung. Letztgenannter Grund ist dagegen der meistgenannte Umzugsgrund im Stadtteil West. In den Stadtteilen Nordost und Süd fällt die überdurchschnittlich häufige Nennung der Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld als Umzugsgrund auf.

**Abb. 40 Auszugsbereitschaft nach Stadtteilen**

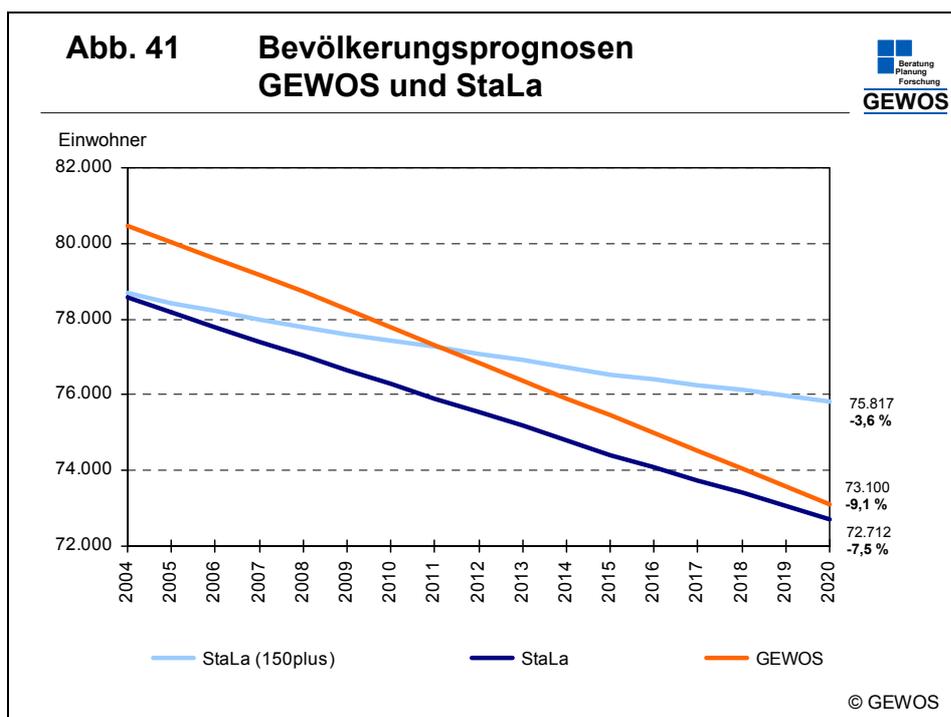


## 4 Wohnungsmarktprognose bis 2020

### 4.1 Bevölkerungsprognose bis 2020

**Grundlage:  
Prognose des Sta-  
tistischen Amtes**

Für die Stadt Neumünster liegt vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein eine Bevölkerungsvorausschätzung vor. Hierbei handelt es sich um die regionalisierte 10. koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung. Das Basisjahr der Bevölkerungsvorausschätzung ist das Jahr 2003. Neben der Basisvariante wurde durch das Statistische Amt für die Stadt Neumünster eine modifizierte Variante „Szenario 150 plus“ berechnet, die von einem positiveren Wanderungssaldo ausgeht.



**Neue Prognose-  
rechnung**

Die vorliegenden Prognosen wurden von GEWOS um das Jahr 2004 aktualisiert. Nach Überprüfung der Annahmen des Statistischen Amtes wird die Basisvariante als die wahrscheinlichere Entwicklung für Neumünster angesehen. Zwischen den Angaben der Stadt und den Zahlen des Statistischen Landesamtes ergibt sich für die Bevölkerung im Jahr 2004 eine Abweichung von rund 1.900 Personen, die das Statistische Landesamt weniger ausweist. Während die Stadt ihre Einwohner-

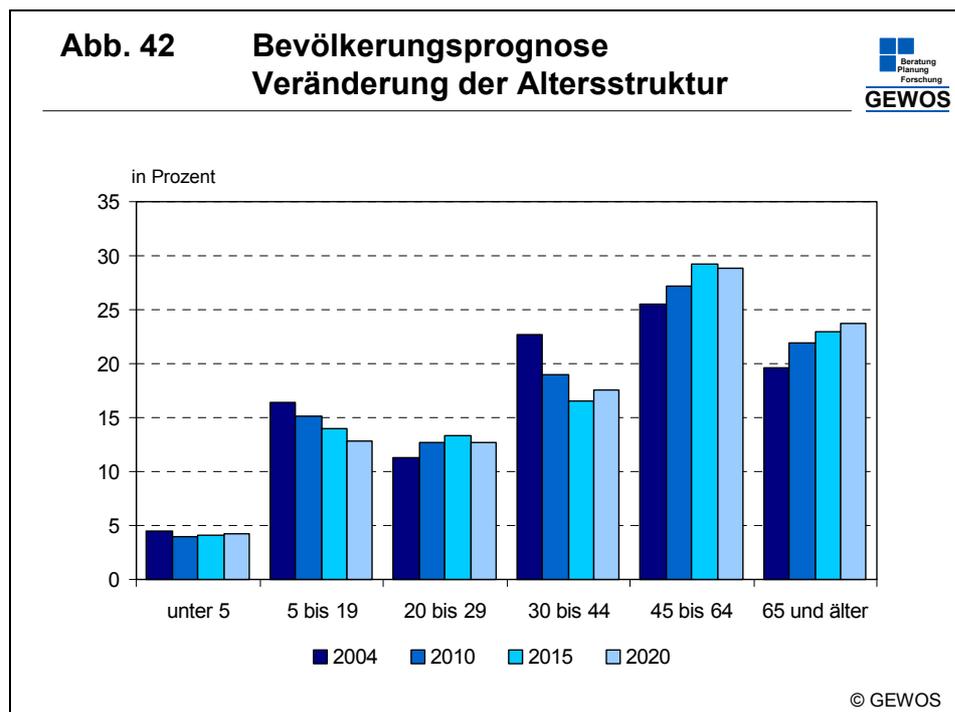
zahl aktuell aus dem Einwohnermelderegister bezieht, resultiert die Zahl des Statistischen Landesamtes aus einer Fortschreibung der im Rahmen der Volkszählung im Jahr 1987 ermittelten Einwohnerzahl. Nach Abstimmung mit der Stadt Neumünster wurde die höheren Bevölkerungszahl (Angabe der Stadt Neumünster) bei der Analyse berücksichtigt. Aus diesem Grund erfolgte die Berechnung einer neuen Bevölkerungsprognose bis 2020. Insgesamt beträgt die Abweichung im Jahr 2020 rund 400 Personen im Vergleich zur ursprünglichen Basisvariante des Statistischen Landesamtes.

**Bevölkerungsrückgang bis 2020 um 9 %**

Unter der Berücksichtigung der zukünftigen Wanderungen und der Geburten und Sterbefälle verringert sich die Bevölkerung in der Stadt Neumünster um 7.350 Personen bzw. rund 9 % und beträgt im Jahr 2020 73.100 Einwohner.

**Rückgang des negativen Wanderungssaldos**

Für den gesamten Prognosezeitraum rechnet GEWOS mit einem Rückgang des negativen Wanderungssaldos bis 2020. Im Jahr 2020 gleichen sich die Zu- und Fortzüge aus, so dass kein negativer Effekt durch die Wanderungen mehr vorliegt.



**Anstieg des Sterbeüberschusses**

Trotz einer weiterhin bestehenden Ausweitung der Lebenserwartung kommt es durch die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen - im gesamten Zeitverlauf - zu einem geringen Anstieg der Sterbefälle. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Lebendgeburten bis zum Jahr 2020 geringfügig ab, da die Zahl der Frauen im Alter zwischen 15 und 45 Jahren rückläufig ist.

**Alterung zeichnet sich ab**

In der Stadt Neumünster kommt es im gesamten Prognosezeitraum zum Anstieg der Zahl der Senioren (65 Jahre und älter). Lag der Anteil im Jahr 2004 noch bei knapp 20 %, so beträgt er im Jahr 2020 24 %. Auch die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen steigt bis zum Jahr 2020 um drei Prozentpunkte an und beträgt dann 29 % an der Gesamtbevölkerung von Neumünster. Insgesamt zeigt diese Entwicklung, dass mittel- bis langfristig die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum steigen wird.

**Rückgang der 30- bis 44-Jährigen um drei Prozentpunkte**

Dagegen sinkt der Anteil der 30- bis 44-Jährigen an der Gesamtbevölkerung - der die Nachfrage nach Wohneigentum maßgeblich bestimmt - bis zum Jahr 2015 mit vier Prozentpunkten deutlich ab. Im nachfolgenden Zeitraum bis zum Jahr 2020 steigt der Anteil geringfügig um rund einen Prozentpunkt, da diese Bevölkerungsgruppe dann durch die Enkel der geburtenstarken Jahrgänge der sechziger Jahre besetzt wird.

#### **4.2 Haushaltsprognose bis 2020**

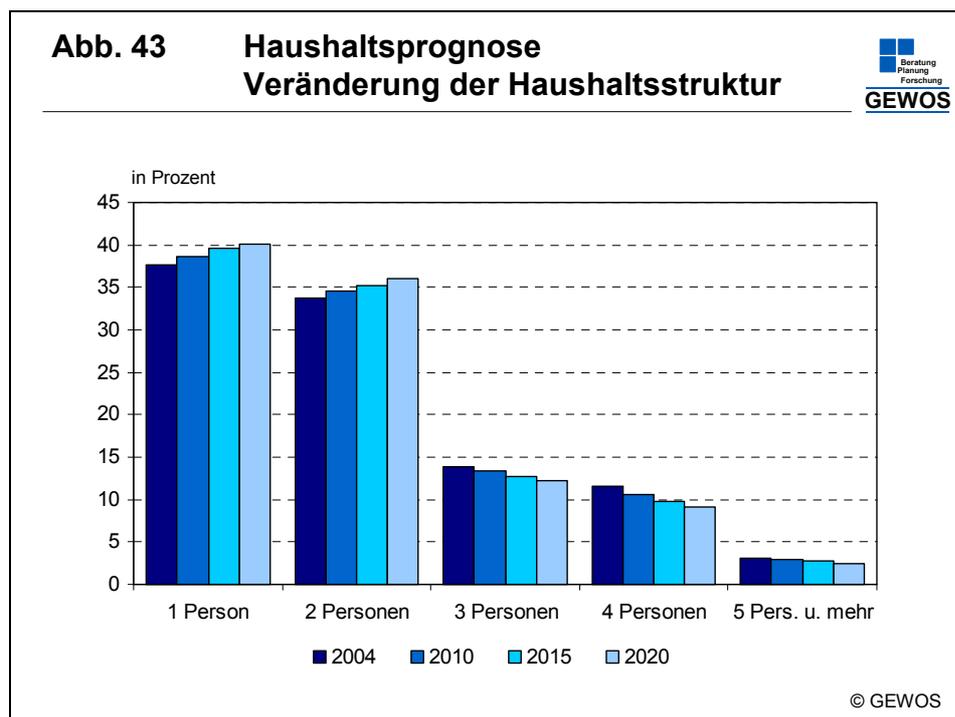
**Rückgang der Haushalte um 6 % bis 2020**

Auf Basis der überarbeiteten Bevölkerungsprognose für die Stadt Neumünster hat GEWOS die Zahl der Haushalte berechnet. Insgesamt verringert sich die Zahl der Haushalte um 2.200 bzw. knapp 6 % von 39.200 Haushalte im Jahr 2004 auf 37.000 Haushalte im Jahr 2020.

**Haushaltsverkleinerung verringert Rückgang**

Der gegenüber der Bevölkerungsentwicklung schwächere Rückgang der Haushalte ergibt sich aus einer zunehmenden Singularisierung der Bevölkerung. Immer mehr Personen leben lange Zeit allein, bevor sie - wenn überhaupt - eine Lebensgemeinschaft bilden.

Die steigende Lebenserwartung (Faustregel: alle 10 Jahre steigt die Lebenserwartung um zwei Jahre) und der damit wachsende Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung trägt ebenfalls zur Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei, da ältere Menschen überwiegend in Ein- bis Zweipersonenhaushalten leben. Der Anstieg der Scheidungsraten - auch bei den älteren Bevölkerungsgruppen - wirkt sich ebenfalls verstärkend auf die Verkleinerung der Haushalte aus. All dies sind Faktoren einer sich zusehends ausdifferenzierenden Gesellschaft mit neuen Lebens- und Wohnbedürfnissen. Durch diese Faktoren beding verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Neumünster von 2,05 Personen je Haushalt im Jahr 2004 auf 1,98 Personen je Haushalt im Jahr 2020.



**Anstieg des Anteils der Einpersonenhaushalte auf 40 %**

Der Anteil der Einpersonenhaushalte steigt in der Stadt Neumünster bis zum Jahr 2020 um knapp zwei Prozentpunkte an und beträgt dann 40 % (vgl. Abb. 43). Auch der Anteil der Zweipersonenhaushalte steigt um zwei Prozentpunkte auf 36 % an. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten kommt es dagegen bis 2020 zu einer deutlichen Verringerung.

### 4.3 Entwicklung des Wohnungsbestands bis 2020

**Angebotsrückgang um 2.100 Wohneinheiten bis 2010** Im Jahr 2004 gab es in Neumünster ein Wohnungsangebot von 41.100 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung eines jährlichen Wohnungsabgangs - differenziert nach Gebäudetypen - verringert sich der Wohnungsbestand der Stadt bis zum Jahr 2020 um rund 2.100 Wohneinheiten auf 39.000 Wohneinheiten. Bereits geplante Rückbauten wurden bei dieser Analyse nicht berücksichtigt.

**Weiterhin Neubau in nachgefragten Segmenten** Auch auf entspannten Märkten wird es jedoch zukünftig noch Neubau - insbesondere in nachgefragten Wohnungsteilmärkten - geben. Bei einer durchschnittlichen jährlichen Bautätigkeit von z. B. 100 Wohneinheiten wird die Verringerung des Wohnungsbestands der Stadt Neumünster nur rund 500 Wohneinheiten betragen.

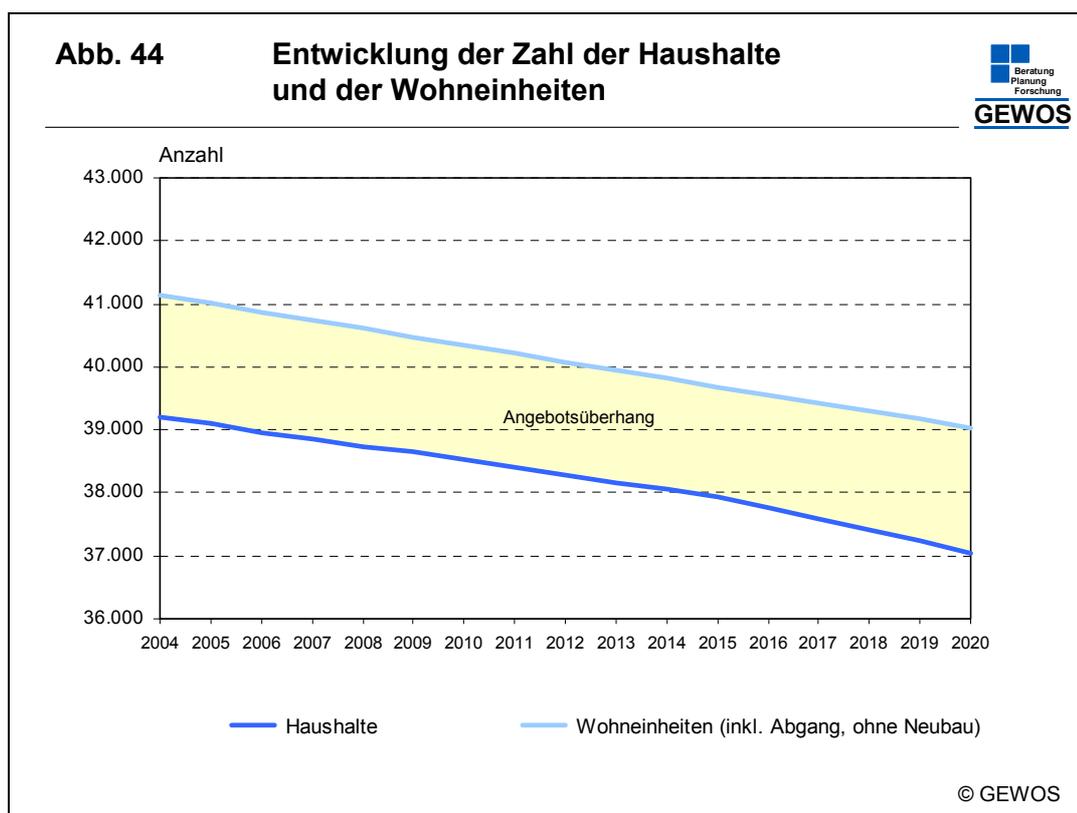
### 4.4 Wohnungsmarktbilanz

**Wohnungsmarktbilanz gleich Saldo aus Teilmärkten** Für die Betrachtung des Wohnungsmarkts 2020 wird eine rechnerische Gegenüberstellung der prognostizierten Entwicklung der Nachfrage mit dem prognostizierten Wohnungsbestand vorgenommen. Bei den folgenden Zahlen zur Wohnungsmarktbilanz 2020 ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen rechnerischen Saldo für den Gesamtmarkt handelt. Ein rechnerischer Angebotsüberhang im Markt kann sich im Einzelfall aus Nachfrageüberhängen in einzelnen Teilmärkten sowie erheblich höheren Angebotsüberhängen in anderen Teilmärkten zusammensetzen.

**Angebotsüberhang von 5 % des Wohnungsbestands 2004** Für das Jahr 2004 ergibt sich auf dem Neumünsteraner Wohnungsmarkt ein rechnerischer Angebotsüberhang von 1.900 Wohneinheiten. Das sind knapp 5 % des Wohnungsbestands. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2 % ergibt sich ein rechnerischer Angebotsüberhang von 1.100 Wohneinheiten.

Tabelle 4 Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose Neumünster				
	2004	2020	Veränderung	
			absolut	in %
Bevölkerung	80.450	73.100	-7.350	-9
Haushalte	39.200	37.000	-2.200	-6
Angebot (inkl. Abgang, ohne Neubau)	41.100	39.000	-2.100	-5
Wohnungsmarktbilanz (ohne Neubau)	+1.900	+2.000		
Wohnungsmarktbilanz (mit Fluktuationsreserve)	+1.100	+1.200		

positiv = Angebotsüberhang; negativ = Nachfrageüberhang © GEWOS



**Angebotsüberhang bis 2020 leicht ansteigend**

Zu dem bereits im Jahr 2004 bestehenden Angebotsüberhang ergibt sich bis zum Jahr 2020 ein Nachfragerückgang von rund 2.200 Haushalten. Aus dem bereits bestehenden Angebotsüberhang 2004 und dem Nach-

fragerückgang sowie dem Rückgang des Wohnungsbestands ergibt sich im Jahr 2020 ein Angebotsüberhang von 2.000 Wohneinheiten. Bezieht man in die Berechnungen eine Fluktuationsreserve ein, beträgt der Angebotsüberhang 1.200 Wohnungen.

#### **4.5 Sektorale Differenzierung der Wohnungsmärkte 2020**

**Differenzierung der Nachfrage nach Teilmärkten** Um die Handlungsbedarfe herauszuarbeiten, wird für einzelne Teilmärkte die künftige Nachfrage mit dem heutigen Angebot verglichen. Dabei erfolgt eine Differenzierung nach

- Eigentumsform
- Gebäudetyp
- Wohnungsgröße

Hierzu wurden die rechnerisch ermittelten Verteilungen der Nachfrage auf die einzelnen Teilmärkte für das Jahr 2020 dem Angebot des Basisjahres 2004 gegenübergestellt. Der Abgleich der zukünftigen Nachfrage mit dem heutigen Angebot berücksichtigt weder die Neubautätigkeit noch den zu erwartenden Abgang, so dass per Saldo eine zusätzliche Nachfrage ermittelt wird.

**Nachfrage nach Eigenheimen hält an** Die Gegenüberstellung der zukünftigen Nachfrage mit dem heutigen Angebot im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt, dass sich bis 2020 eine zusätzliche Nachfrage von rund 600 Wohneinheiten ergibt. Dies sind im Schnitt bis zum Jahr 2020 pro Jahr 38 neue Wohneinheiten in Eigenheimen. Zum Vergleich wurden in den Jahren 2000 bis 2004 durchschnittlich 160 neue Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr in Neumünster errichtet.

**Ein- und Zweifamilienhäuser auch zur Miete gefragt** Hierbei richtet sich die Nachfrage jedoch nicht nur auf Eigenheime, sondern auch auf den Mietwohnungsmarkt. Speziell von Schwellenhaushalten, die noch nicht in der Lage sind Eigentum zu bilden, wird vermehrt eine Wohnung in einem Reihnhaus, Doppelhaus oder Einfamilienhaus zur Miete nachgefragt werden.

<b>Tabelle 5 Differenzierung der Wohnungsmärkte von Neumünster nach Teilmärkten</b>			
<b>Teilmarkt</b>	<b>Wohneinheiten 2004</b>	<b>Haushalte 2020 Basisvariante</b>	<b>Saldierung Angebot 2004 - Nachfrage 2020</b>
<b>Gebäudetyp</b>			
- Ein- und Zweifamilienhäuser	16.400	17.000	-600
- Mehrfamilienhäuser	24.700	20.000	+4.700
<b>Eigentumsverhältnis</b>			
- Eigentümer	15.300	16.000	-700
- Mieter	25.800	21.000	+4.800
<b>Wohnungsgröße</b>			
- Kleine Wohneinheiten	2.600	2.300	+300
- Wohneinheiten mittlerer Größe	24.500	20.000	+4.500
- Große Wohneinheiten	14.000	14.700	-700
positiv = Angebotsüberhang; negativ = Nachfrageüberhang			© <b>GEWOS</b>

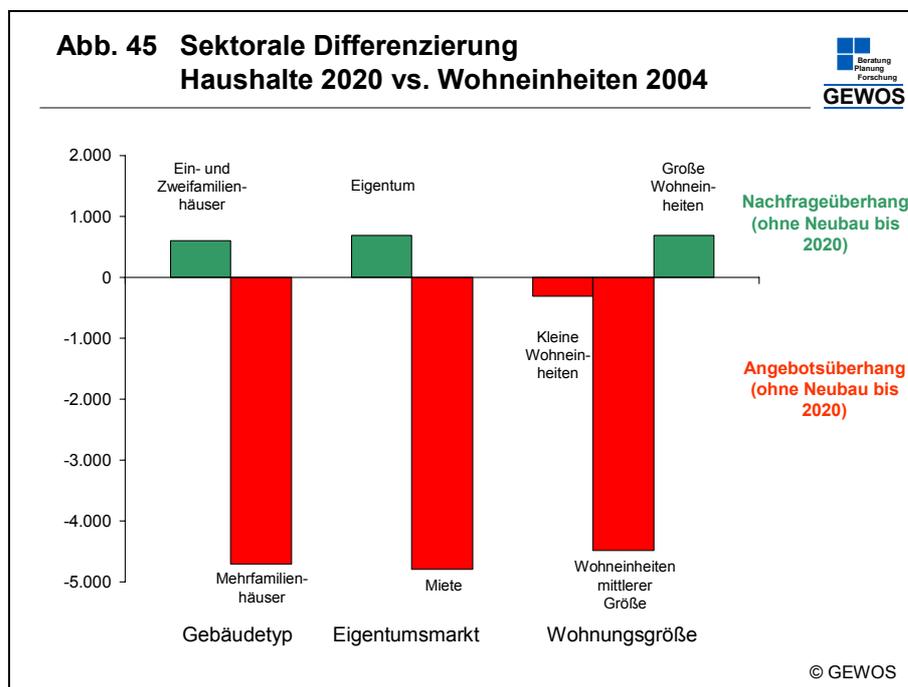
**Angebotsüberhang im Mehrfamilienhausteilmarkt von 4.700 Wohneinheiten**

Im Mehrfamilienhaussektor ergibt sich dagegen mit 4.700 Wohneinheiten ein erheblicher Angebotsüberhang. Bezogen auf das Angebot an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2004 beträgt der Angebotsüberhang im Jahr 2020 dann knapp 19 %.

**Anstieg der Eigentümerquote**

Der Anteil der Haushalte, die in den eigenen vier Wänden wohnen, wird sich in der Stadt Neumünster auch künftig erhöhen. Im Jahr 2004 lag die Eigentümerquote bei 37 %, bis 2020 steigt sie auf fast 40 % an. GEWOS geht davon aus, dass sich der Prozess der Eigentumsbildung weiter fortsetzen wird, wenn auch leicht abgeschwächt. Der Wegfall der Eigenheimzulage wird durch die zu erwartende Marktreaktion mit einem wachsenden Umfang an preisgünstigen Angeboten kompensiert. Die momentane wirtschaftliche Stagnationsphase wirkt sich vorübergehend dämpfend auf die Nachfrage nach Eigentum aus.

<b>Zusätzliche Nachfrage nach Eigentümerwohneinheiten</b>	Die Gegenüberstellung der zukünftigen Nachfrage mit dem heutigen Angebot im Marktsegment der Eigentümerwohneinheiten zeigt, dass sich hier bis 2020 eine zusätzliche Nachfrage im Umfang von rund 700 Wohneinheiten ergibt.
<b>Hoher Angebotsüberhang im Mietwohnungsmarkt 2020</b>	Im Teilmarkt des Mietwohnungssegments wird sich bis 2020 dagegen ein erheblicher Angebotsüberhang von 4.800 Wohneinheiten ergeben. Bezogen auf den Wohnungsbestand dieses Teilmarkts im Jahr 2004 ergibt sich somit ein Angebotsüberhang von knapp 19 %.
<b>Nachfrageüberhänge nach großen Wohneinheiten</b>	Für die Stadt Neumünster ergibt sich bis zum Jahr 2020 im Teilmarkt der großen Wohneinheiten ein Nachfrageüberhang von rund 700 Wohneinheiten. Bei diesen handelt es sich überwiegend um Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern.
<b>Angebotsüberhänge bei kleinen Wohneinheiten</b>	Im Teilmarkt der kleinen Wohneinheiten mit ein und zwei Wohnräumen wird sich bis zum Jahr 2020 ein Angebotsüberhang von 300 Wohneinheiten bzw. 11 % des derzeitigen Angebots an kleinen Wohneinheiten ausbilden. Damit bleibt der Angebotsüberhang gegenüber dem Jahr 2004 konstant. Ursache hierfür ist insbesondere die erhöhte Nachfrage nach kleinen Wohnungen durch die Reform der Sozialgesetze (Stichwort Hartz IV). Viele Haushalte die Arbeitslosengeld II erhalten, fragen - um die Angemessenheitsgrenzen der Tabelle des § 8 Wohngeldgesetz (WoGG) zu erfüllen - kleine Wohneinheiten nach.
<b>Erhebliche Angebotsüberhänge bei Wohneinheiten mittlerer Größe</b>	Gegenüber den kleinen Wohneinheiten kommt es im Teilmarkt der Wohneinheiten mittlerer Größe zu einem erheblichen Anstieg der Angebotsüberhänge bis zum Jahr 2020. Insgesamt ergibt sich im Jahr 2020 ein Angebotsüberhang von 4.500 Wohneinheiten oder rund 18 % des Wohnungsbestands 2004 in diesem Teilmarkt.



#### 4.6 Kleinräumige Abschätzung

##### Nachfrageabschätzung für 16 Stadtteile

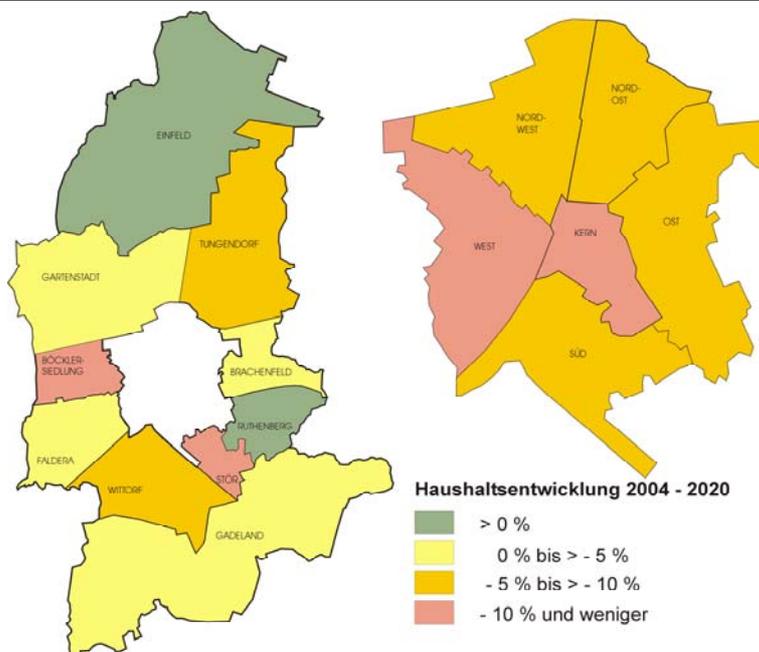
Neben der Prognose für die Stadt Neumünster insgesamt erfolgte zusätzlich eine Abschätzung der zukünftigen Nachfrage für die 16 Stadtteile der Stadt. Datengrundlage für diese Analyse sind die Unterlagen der Stadt mit dem Basisjahr 2004.

##### Natürliche Bevölkerungsbewegungen

Bei der Berechnung der Sterbefälle und Geburten wurde auf die in der gesamtstädtischen Prognose ermittelten Geburtenziffern und Überlebenswahrscheinlichkeiten zurückgegriffen. Kleinräumig konnten keine Sterbefälle und Geburten für die vergangenen Jahre für die 16 Stadtteile zur Verfügung gestellt werden.

<b>Wanderungen</b>	Auf der Basis der vorliegenden Informationen über die innerstädtischen Umzüge und die Zu- und Abwanderung in die Stadt Neumünster insgesamt erfolgte eine Abschätzung des Wanderungsvolumens für die einzelnen Stadtteile. Hierbei wurde die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung in den Stadtteilen bei der Ermittlung der Wanderungen berücksichtigt. Zusätzlich erfolgte eine Überprüfung der vorliegenden Informationen bezüglich vorhandener Bauflächenreserven innerhalb der Stadt. Hierbei wurde im Schwerpunkt darauf geachtet, in welchen Stadtteilen noch Bauflächen für den Eigenheimbau vorhanden sind.
<b>Bevölkerungsfortschreibung bis 2020</b>	Nach Ermittlung der einzelnen Komponenten, die für die Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung sind, erfolgte eine Fortschreibung der Bevölkerung des Jahres 2004 bis zum Jahr 2020. Hierbei wurde insbesondere die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung berücksichtigt.
<b>Ermittlung der kleinräumigen Nachfrage 2020</b>	Durch die Berechnung der Haushalte wurde für die 16 Stadtteile die zukünftige Nachfrage ermittelt. Unter Berücksichtigung der berechneten Altersstruktur im Jahr 2020 und einem Trend zur Haushaltsverkleinerung ergaben sich für die 16 Stadtteile die in der Karte aufgeführten Veränderungen.
<b>Stadtteil West mit Haushaltsrückgang bis 2020 von 14 %</b>	Die stärkste Verringerung der Haushalte ergibt sich mit rund 14 % im Stadtteil West. Auch in den Stadtteilen Kern, Stör und Böcklersiedlung kann von einem Rückgang von rund 10 % bis zum Jahr 2020 ausgegangen werden. Neben der derzeitigen altersstrukturellen Zusammensetzung sind für den Rückgang der Haushalte in diesen Stadtteilen das Fehlen von nachfragegerechten Bauflächen oder Wohneinheiten verantwortlich. In Ruthenberg ist dagegen von einem geringfügigen Anstieg der Haushaltszahlen auszugehen, da die siedlungsstrukturellen Maßnahmen bereits in den letzten Jahren erfolgt sind. Hierdurch ergibt sich im gesamtstädtischen Vergleich eine geringe Zahl von älteren Bevölkerungsgruppen.

Abb. 46 Abschätzung der Haushaltsentwicklung 2004 - 2020



## 5 Handlungsfelder des Wohnraumversorgungskonzepts

### **Handlungsbedarf offensichtlich**

Vor dem Hintergrund der aktuellen und absehbaren zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Neumünster und der bereits bestehenden Angebotsüberhänge auf dem Wohnungsmarkt wird deutlich, dass sowohl für Politik und Verwaltung als auch für die Wohnungswirtschaft erhebliche Handlungsbedarfe bestehen. Zum einen ist es notwendig, das Wohnungsangebot qualitativ an die zukünftige Wohnungsnachfrage anzupassen. Zum anderen müssen Strategien entwickelt werden, den bestehenden Angebotsüberhang mittel- und langfristig abzubauen.

### **Leitziele des Wohnraum- versorgungs- konzepts**

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

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

### **Thematische und räumliche Hand- lungsfelder des Wohnraumver- sorgungskonzepts**

Nachfolgend werden die sich aus den Leitzielen ergebenden Handlungsbedarfe in Neumünster differenziert nach Handlungsfeldern dargestellt. GEWOS unterscheidet dabei zwischen thematischen und räumlichen Handlungsfeldern. Die thematischen Handlungsfelder sind:

- Neubau
- Stadtumbau (inkl. Abriss)
- Bestandsanpassung
- Preisgünstiger und geförderter Wohnraum

Die räumlichen Handlungsfelder beziehen sich auf die vier im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts vertiefend betrachteten Stadtteile/Schwerpunktgebiete

- West
- Ruthenberg
- Vicelinviertel (Nordost)
- Böcklersiedlung

**Ganzheitlicher  
und ressortüber-  
greifender Ansatz  
notwendig**

Während die Konsolidierung des Wohnungsmarkts durch Bestandsanpassungen eine Aufgabe ist, die weitgehend noch im Bereich der Stadtplanung und der Wohnungswirtschaft angesiedelt ist, erfordert die Aufwertung des Wohnstandorts Neumünster einen ganzheitlichen Ansatz und somit eine enge Kooperation von Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Die im Wohnraumversorgungskonzept ausgesprochenen Handlungsempfehlungen können daher nur einen Teilbeitrag zur Erreichung dieser Leitziele darstellen.

**Stabilisierung der  
Bevölkerungs- und  
Wirtschaftsentwick-  
lung notwendig**

Voraussetzung für die Konsolidierung des Wohnungsmarkts ist die Stabilisierung der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Neumünster. Die Bereitstellung eines attraktiven Wohnungsangebots mit einem ansprechenden Wohnumfeld allein reicht nicht aus, die Bevölkerung in der Stadt zu halten bzw. neue Bürger zu gewinnen. Entscheidend ist die Sicherung bestehender sowie die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in Neumünster. Nur wenn der Wirtschaftsstandort Neumünster konsolidiert werden kann, ist es auch möglich, den Wohnungsmarkt zu stabilisieren.

**Infrastrukturelle,  
soziale und  
kulturelle Angebote**

Gleichzeitig muss aber auch eine attraktive Wohn- und Lebensqualität in der Stadt sichergestellt werden. Hierzu ist nicht nur ein quantitativ und qualitativ auf die Bedürfnisse der Nachfrager abgestimmtes Wohnungsangebot wichtig. Auch das infrastrukturelle, kulturelle und soziale Angebot muss so attraktiv sein, dass Neumünster von der Bevölkerung als positiver Wohnstandort wahrgenommen wird.

**Weitere Handlungs-  
notwendigkeiten**

Neben den im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts ausgesprochenen Handlungsempfehlungen gibt es daher weitere Handlungsnotwendigkeiten zur Stabilisierung und Entwicklung des Wohnstandorts Neumünster, darunter

- Verbesserung des Images der Stadt Neumünster als Wohn- und Wirtschaftsstandort

- Sicherung bestehender Arbeitsplätze und Ansiedlung neuer Firmen durch eine aktive Wirtschaftsförderung und Wirtschaftspolitik
- Stärkung und Ausbau der Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort für Bürger aus Neumünster und der Region
- Optimierung des Stadtbilds, insbesondere des Erscheinungsbilds im Bereich des Rings um die Innenstadt sowie in der Innenstadt
- Sicherung der Nahversorgung sowie der sozialen Infrastruktur in den peripheren Stadtteilen
- Sicherung und Schaffung von Freizeitangeboten für die Einwohner Neumünsters
- Schaffung wohnungsnaher Grün- und Erholungsflächen auch in dichter besiedelten Bereichen der inneren Stadt

**Stadtentwicklung im Sinne des ISEKs**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Neumünster definiert Leitziele für die zukünftige Stadtentwicklung. Die Stärkung der Wohn- und Lebensqualität stellt eines der im ISEK definierten Leitziele dar. Der Erfolg der im Wohnraumversorgungskonzept dargestellten Handlungsansätze setzt voraus, dass die im ISEK definierten Leitlinien der Stadtentwicklung in die Entscheidungen von Politik und Verwaltung zur zukünftigen Stadtentwicklung einfließen. Nur ein ganzheitlicher Ansatz wird zum Erfolg und zu einer Konsolidierung des Wohnungsmarkts führen.

**Gleichzeitigkeit von Maßnahmen**

Wichtig bei der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzepts ist die Gleichzeitigkeit von Maßnahmen und deren konzeptionelle Abstimmung. Gerade wenn an einer Stelle der Wohnungsbestand reduziert wird, ist es notwendig, attraktive Wohnquartiere und Wohnbestände zu schaffen, die eine ansprechende und auch bezahlbare Alternative für die Bewohner in den Rückbaubeständen darstellen.

**Runder Tisch „Wohnraumversorgung“**

Die erfolgreiche Konsolidierung des Wohnungsmarkts in Neumünster kann nur in enger Kooperation mit der Wohnungswirtschaft gelingen. Mit der Erarbeitung des

Wohnraumversorgungskonzepts wurde - nicht zuletzt durch die Einrichtung des begleitenden Arbeitskreises sowie die zahlreichen mit den Unternehmen und weiteren Akteuren auf dem Wohnungsmarkt geführten Gespräche - eine intensive Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft begründet. GEWOS empfiehlt der Stadt Neumünster, diese Zusammenarbeit bei der Umsetzung der im Wohnraumversorgungskonzept vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen eines zwei- bis dreimal im Jahr einberufenen Runden Tisches „Wohnraumversorgung“ fortzuführen. Aufgrund der dort zu diskutierenden schwierigen Themen, wie der in Neumünster notwendige, umfangreiche Stadtumbau, rät GEWOS zu einer externen Moderation dieses Runden Tisches. Erfahrungsgemäß ist eine Konsensbildung durch einen neutralen Moderator, den die Stadt so nicht darstellen kann, deutlich besser gegeben.

**Modellvorhaben im  
Rahmen von  
ExWoSt**

Angesichts des ungewöhnlich großen Umfangs zurückzubauender Bestände (vgl. Handlungsfeld Stadtumbau) stellt die Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Neumünster eine große Herausforderung dar. Hier gilt es, im Rahmen des Stadtumbaus Möglichkeiten eines Lastenausgleichs für die unterschiedlichen Akteure am Wohnungsmarkt auszuarbeiten. Derzeit bestehen beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Überlegungen, Modellvorhaben zu Wohnraumversorgungskonzepten im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) zu fördern. In diesem Fall würde der forschungsbedingte Mehraufwand nicht nur für neue Wohnraumversorgungskonzepte gefördert, sondern beispielsweise auch für Folgeprojekte bzw. die Umsetzung und Evaluation bestehender Wohnraumversorgungsprojekte. GEWOS empfiehlt der Stadt Neumünster, zur Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzepts ein entsprechendes Modellvorhaben beim BBR anzumelden.

## 5.1 Handlungsfeld „Neubau“

### 5.1.1 Handlungsbedarfe und Empfehlungen

<b>Gleichzeitigkeit von Angebots- und Nachfrageüberhängen</b>	Die Wohnungsmarktanalyse im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzept hat gezeigt, dass es in Neumünster einen erheblichen Angebotsüberhang gibt. Dieser konzentriert sich im Bereich des Mietwohnungssektors, zumeist bei Mehrfamilienhäusern. Nicht ungewöhnlich ist jedoch, dass gleichzeitig in anderen Segmenten auch Nachfrageüberhänge bestehen.
<b>Nachfrageüberhang im Eigentumssektor bei Ein- und Zweifamilienhäusern</b>	In Neumünster ergibt sich in der Gegenüberstellung der zukünftigen Nachfrage (2020) mit dem heutigen Angebot (2004) im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser einen Nachfrageüberhang von rund 600 Wohneinheiten. Bei diesen Wohneinheiten handelt es sich fast ausschließlich um einen Zusatzbedarf im Eigentumsbereich. Insgesamt wird sich in Neumünster auch zukünftig der Prozess der Eigentumbildung weiter fortsetzen. Aufgrund des demographischen Wandels verringert sich zwar insgesamt die absolute Zahl der Haushalte, die im typischen Eigentumbildungsalter sind. Nach wie vor gibt es jedoch auch zukünftig Haushalte, die Eigentum bilden wollen.
<b>Eigenheim wird nach wie vor präferiert</b>	Das Eigenheim ist dabei nach wie vor die dominierende Wunschwohnform, wie auch die Haushaltsbefragung in Neumünster gezeigt hat. 16 % aller befragten Haushalte nannten als gewünschte Wohnform das Eigenheim, lediglich 7 % würden eine Eigentumswohnung erwerben. Bei den befragten Haushalten mit Kindern betrug der Anteil derer, die das Eigenheim als Wohnform präferieren, sogar 27 % (gegenüber 12 %, die sich für eine Eigentumswohnung aussprachen).
<b>Attraktive Angebote für Eigentumbildner in der Stadt</b>	Diese Haushalte werden ihren Eigentumswunsch dann umsetzen, wenn sie ein entsprechendes Angebot finden. Dieses muss nicht immer innerhalb der Stadt liegen. Erfahrungsgemäß nehmen Haushalte mit Eigentumswunsch auch größere Distanzen zum Arbeitsort in Kauf. Wie die Auswertung der Stadt-Umland-Wanderung gezeigt hat, konnten viele Umlandgemeinden insbesondere

in den neunziger Jahren durch entsprechende Baulandangebote Haushalte aus Neumünster gewinnen. Durch eine veränderte Baulandpolitik der Stadt Neumünster konnte die Umlandwanderung bereits verringert werden. Auch zukünftig ist es jedoch wichtig, dass für Haushalte mit Eigentumbildungswunsch ein entsprechend attraktives Angebot innerhalb der Stadt bereitgestellt wird.

**Angebote im Bestand entsprechen nicht immer den Wohnbedürfnissen**

Ein Teil der Haushalte wird möglicherweise seinen Eigentumswunsch durch den Kauf einer Bestandsimmobilie befriedigen. Bereits heute gibt es in Neumünster ein umfangreiches Angebot an Bestandsimmobilien, die zu verkaufen sind. Nicht immer entspricht das Angebot jedoch den Wohnpräferenzen der Nachfrager. Gerade ältere Immobilien bieten nicht ausreichend große Wohnungen. Auch individuelle Wohnwünsche, beispielsweise hinsichtlich moderner Wohnungsgrundrisse, werden im Bestand nicht immer befriedigt oder sind nur unter erheblichen Umbaumaßnahmen zu erzielen. Zudem kommt es vor, dass die angebotenen Immobilien auf sehr großen und daher für viele Haushalte zu teuren Grundstücken stehen. Dies ist insbesondere in den älteren Beständen der Gartenstadt der Fall, in denen die Grundstücke sehr tief und insgesamt gegenüber heutigen Neubaugrundstücken sehr groß sind. Viele Haushalte entscheiden sich daher nach wie vor für den Neubau eines Eigenheims. Insbesondere bauträgerfreie Angebote finden dabei ihre Nachfrage. Hier erhalten die Käufer die meisten Möglichkeiten, ihre Wohnwünsche individuell umzusetzen.

**Ausreichend Flächenreserven für Eigenheimbau vorhanden**

Über das bestehende Angebot hinaus existiert in Neumünster bis 2020 ein rechnerischer Zusatzbedarf von rund 600 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussektor. Dieser Zusatzbedarf lässt sich auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen weitgehend realisieren. Derzeit gibt es für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern Flächenreserven von rund 45 ha, auf denen ungefähr 570 Wohneinheiten entstehen könnten. Weitere 12 ha stehen wahlweise für den Ein- und Zweifamilienhausbau oder den Bau von Mehrfamilienhäusern zur Verfügung. Größere Flächenpotenziale

bestehen insbesondere in den Stadtteilen Gadeland, Einfeld, Brachenfeld und Ruthenberg.

**Auf eine gezielte  
Innenentwicklung  
achten**

Bei der Ausweisung von Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau sollte zukünftig auf eine gezielte Innenentwicklung der Stadt geachtet werden. Vor dem Hintergrund der Vermeidung einer Versiegelung weiterer Flächen und somit der Schonung von Ressourcen sollte von der Ausweisung weiterer größerer Neubaugebiete „auf der grünen Wiese“ abgesehen werden. Die Stadt Neumünster bietet mit ihren zahlreichen bestehenden Konversionsflächen sowie mit weiteren Flächen, die sich aus dem notwendigen Stadtumbau ergeben, gekoppelt mit den bereits ausgewiesenen Flächen für Wohnungsneubau ausreichend Flächenpotenziale für den ermittelten Zusatzbedarf bis 2020. Statt einer Infrastrukturausweitung gilt es, die vorhandene Infrastruktur in den Stadtteilen zu nutzen und zu stärken. Hierfür bieten unter anderem auch die Konversionsflächen Potenziale.

**Differenziertes  
Angebot an  
Wohnbauflächen für  
Eigenheime**

Wichtig ist es, ein differenziertes Angebot an Wohnbauflächen in Neumünster bereit zu stellen. Aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels in Neumünster werden derzeit zunehmend auch Arbeitsplätze im hochqualifizierten Bereich geschaffen. Wie Gespräche mit lokalen Akteuren ergeben haben, finden diese Nachfrager in Neumünster derzeit nicht ausreichend attraktive Angebote vor und ziehen daher vielfach ins Umland. Neue Wohnbauflächen sollten daher in gewissen Teilen auch höheren Ansprüchen genügen, sowohl was die Lagequalitäten angeht als auch die Größe der Grundstücke. Gleichzeitig sind viele Haushalte mit Eigentumswunsch heute zunehmend darauf angewiesen, dass es auch kostengünstige Angebote im Eigenheimsektor gibt. Nicht zuletzt der Wegfall der Eigenheimzulage erfordert vielfach einen kostensparenden Mitteleinsatz.

**Neubau von Mehr-  
familienhäusern  
vermeiden**

Angesichts der erheblichen Angebotsüberhänge im Bereich des Mehrfamilienhaussektors wird von Wohnungsneubau in diesem Bereich abgeraten. Eine Ausnahme bilden Neubaumaßnahmen, die im Rahmen des Stadtumbaus (siehe Abschnitt 5.2) einen Ersatz für rückgebaute Wohneinheiten bilden. Beim Wohnungsneubau ist

dabei auf die Abstimmung des Angebots auf bestimmte Zielgruppen zu achten. Eine Zielgruppe der Zukunft sind unter anderem ältere Menschen (vgl. Abschnitt 5.3). Aber auch Familien sind vor dem Hintergrund einer familienfreundlichen Stadtentwicklungspolitik eine wichtige Zielgruppe. Hier gilt es, im Mietwohnungssektor attraktive Alternativen zum Eigenheim zu schaffen, beispielsweise in Form von Mietreihenhäusern (vgl. auch Abschnitt 5.3).

### **5.1.2 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen**

Die Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Neubau“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Zusätzlicher Neubau bzw. Bereitstellung entsprechender Bauflächen für den Bau von rund 600 Ein- und Zweifamilienhäuser im Eigentumssektor bis 2020
- Beachtung der Bevorzugung des freistehenden Eigenheims gegenüber dem Reihenhaus bei der Bereitstellung von Angeboten für Wohneigentum
- Konzentration auf eine gezielte Innenentwicklung bzw. die Entwicklung bestehender Konversionsflächen bei der Ausweisung von Bauflächen, Vermeidung einer weiteren Flächenexpansion
- Bereitstellung eines Anteils an Bauflächen für hochwertige Eigenheime für höherqualifizierte Arbeitnehmer in attraktiven Lagen Neumünsters
- Vermeidung von Neubaumaßnahmen im Mehrfamilienhaussektor, es sei denn, es handelt sich um Ersatzbedarf im Rahmen des Bestandsrückbaus und um zielgruppenspezifische Wohnungsangebote (z. B. für Senioren oder Familien)

## 5.2 Handlungsfeld „Stadtumbau“

### 5.2.1 Handlungsbedarfe und Empfehlungen

#### **Rückbau zur Konsolidierung des Wohnungsmarkts notwendig**

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

#### **Reduzierung des Bestands um 1.000 bis 1.200 Wohnungen**

Bereits heute besteht in Neumünster unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve ein Angebotsüberhang von rund 1.100 Wohnungen. Dieser Angebotsüberhang wird sich bis 2020 auf 1.200 Wohnungen ausweiten (ohne Neubau). Der rechnerisch ermittelte Angebotsüberhang spiegelt den im Rahmen der Leerstandsanalyse ermittelten „harten“ Leerstand wider. Ein Rückbau von 1.000 bis 1.200 Wohnungen bis 2020 unter intensiver Marktbeobachtung ist daher angemessen.

#### **Rückbau primär von mittelgroßen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**

Zurückzubauen sind Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Schwerpunktmäßig sollte es sich dabei um Wohnungen mittlerer Größe handeln. Vor allem Dreizimmerwohnungen mit einer überdurchschnittlich großen Wohnfläche (zwischen 70 und 80 m<sup>2</sup>) lassen sich bereits heute schlecht vermieten. Das Angebot an Dreizimmerwohnungen übertrifft derzeit und zukünftig bei weitem die Nachfrage. Der Abriss größerer Wohnungen mit vier und mehr Zimmern und einer Grundfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup> sollte dagegen weitgehend vermieden werden, sofern es unter städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten bei umfangreichen Rückbaumaßnahmen in einzelnen Beständen und Quartieren möglich ist. Auch der Rückbau von kleinen, kostengünstigen Wohnungen sollte so lange unterlassen werden, wie durch die Hartz IV-Gesetzgebung kleine Haushalte gezwungen sind, sich mit angemessenem Wohnraum zu

versorgen, der für Einpersonenhaushalte laut aktueller Unterkunftsrichtlinie mit maximal 40 m<sup>2</sup> veranschlagt wird (mehr dazu in Abschnitt 5.4).

**Kein flächiger  
Rückbau an der  
Peripherie möglich**

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

**Ganzheitliche Mo-  
dernisierungs- und  
Rückbaukonzepte  
für Quartiere  
notwendig ...**

Aus diesem Grund müssen Rückbaumaßnahmen der Unternehmen in enger Abstimmung mit der Stadtplanung in Neumünster erfolgen. Sicherlich wird jedes Wohnungsunternehmen für sich auf Basis einer Portfolioanalyse oder zumindest einer eingehenden wirtschaftlichen Betrachtung Überlegungen dazu anstellen, welche Gebäude abgerissen werden sollen. Erste Überlegungen liegen dazu bei einigen Unternehmen bereits vor, unter anderem bei der WOBAU. Wichtig ist es jedoch, für einzelne Quartiere ganzheitliche Modernisierungs- und Rückbaukonzepte zu entwickeln, die stadt-bildverträglich sind. Mit den durch Abriss freigewordenen Flächen sollte durch eine sinnvolle Umnutzung zu einer Aufwertung der Quartiere beigetragen werden. Diese Aufgabe gilt es in enger Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft zu lösen.

**... in enger Koopera-  
tion von Stadt und  
Wohnungswirtschaft**

Das Wohnraumversorgungskonzept gibt dabei lediglich einen quantitativen Rahmen für den Stadtumbau vor. Ferner werden mögliche Stadtumbaubereiche benannt, die sich im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse für

Neumünster ergeben haben. Die konkrete Erarbeitung einzelner Quartierskonzepte steht noch aus.

**Stadtumbaubedarfe  
in den Stadtteilen  
West ...**

Mit über 600 leeren Wohnungen und einer Leerstandsquote von 14 % ist der Stadtteil West derzeit von erheblichen Angebotsüberhängen geprägt (vgl. auch räumliches Handlungsfeld „West“, Abschnitt 5.5.1). Erste Rückbaumaßnahmen sind im Bereich Steinkamp bereits erfolgt. Auch zukünftig wird der Stadtteil West einer der Stadtteile sein, in dem umfangreiche Modernisierungs- und gezielte Rückbaumaßnahmen erfolgen müssen. Hierzu ist ein ganzheitliches Entwicklungskonzept notwendig, das neben wohnungswirtschaftlichen und stadt-bildbezogenen Gesichtspunkten vor allem auch soziale Gesichtspunkte berücksichtigt. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der schwierigen Sozialstruktur in diesem Stadtteil wichtig. Die Erstellung eines entsprechenden Entwicklungskonzepts ist von Seiten der Stadt bereits in Vorbereitung.

**... Nordost und  
Böcklersiedlung**

Weitere Stadtumbaubereiche befinden sich in den Stadtteilen Nordost (Vicelinviertel) und Böcklersiedlung (vgl. entsprechende räumliche Handlungsfelder in den Abschnitten 5.5.3 und 5.5.4).

Aber auch außerhalb der vier, im Rahmen der Wohnraumversorgungskonzepts betrachteten Schwerpunktgebiete finden sich Quartiere, die aufgrund eines erhöhten Leerstands und bestehender Modernisierungsbedarfe für punktuelle Rückbaumaßnahmen in Frage kommen:

**Eisenbahnersiedlung im Bereich  
Buddestraße,  
Rosenstraße**

Im Stadtteil Nordost ist neben dem schwerpunktmäßig betrachteten Vicelinviertel auch der Bereich nördlich der Bahnlinie erheblich von Leerstand betroffen. In den dort gelegenen Beständen aus den 1950er Jahren („Eisenbahnersiedlung“) beträgt der Leerstand derzeit 16 %. Insbesondere in der Rosenstraße finden sich zahlreiche leerstehende Wohnungen. Der für dieses Baualter typische Schlichtwohnungsbau weist erhebliche Modernisierungsbedarfe auf. Beispielprojekte in anderen Städten haben gezeigt, dass eine umfangreiche Modernisierung von Gebäuden aus dieser Bauperiode den Abriss- und

Neubaukosten nahe kommt. Gemeinsam mit dem Eigentümer (Wohnungsgesellschaft Norden GmbH, kürzlich aufgekauft von Fortress) gilt es hier, eine für die Stadt und das Unternehmen verträgliche Lösung für einen möglichen Rückbau einzelner Gebäude zu finden.



Fotos 1 und 2: Bestände im Bereich Rosenstraße, Buddestraße, Wichernstraße

### **Sachsenring 6 bis 36**

Ein weiterer möglicher Stadtumbaubereich liegt im Stadtteil Süd entlang des Sachsenrings. Bei den Beständen Sachsenring 6 bis 36 handelt es sich um Zeilenbauten, die zumeist kurz vor dem ersten Weltkrieg errichtet wurden. Sie bieten überwiegend Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 70 bis 80 m<sup>2</sup>. Insgesamt befinden sich in diesem Bereich rund 60 leere Wohnungen. Bei einer Gesamtwohnungszahl von 111 Wohnungen beträgt die Leerstandsquote mehr als 50 %. Die Wohnungen sind durch den Sachsenring insgesamt stark verkehrsbelastet. In diesem Bereich sollte überlegt werden, ob durch Rückbau freiwerdende Flächen entlang des Sachsenrings gewerblich genutzt werden könnten. Auch hier ist allerdings darauf zu achten, dass durch einen punktueller Rückbau das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, da die Gebäude an dieser Stelle einen stadtbildprägenden Charakter haben.

### **Schillerstraße ...**

Auch der Stadtteil Ost ist mit 365 leerstehenden Wohnungen und einer Leerstandsquote von insgesamt 10 % erheblich von Leerstand betroffen. Ein Leerstandsschwerpunkt liegt in der Schillerstraße mit rund 80 leeren Wohnungen. Die benachbart in der Geibelstraße ge-

gelegenen Wohnungen der WOBAU, in denen bereits Modernisierungsmaßnahmen (u. a. Balkonanbauten) erfolgt sind, sind dagegen verhältnismäßig gut vermietet. Ebenso die in der Lessingstraße gelegenen Wohnungen der Wohnungsgesellschaft Norden, die ebenfalls überwiegend modernisiert und vor allem von älteren Mietern bewohnt sind.



Foto 3: Bestände in der Schillerstraße



Foto 4: Bestände in der Lessingstraße

### **... Feldstraße und Haart im Stadtteil Ost**

Ein weiterer Leerstandsschwerpunkt im Stadtteil Ost findet sich im Bereich Feldstraße mit rund 50 leeren Wohnungen. Dort finden sich unter anderem zahlreiche Gebäude der WOBAU. Hierbei handelt es sich um Gebäude aus der Zwischenkriegszeit. Ein dritter, überdurchschnittlich von Leerstand geprägter Bereich im Stadtteil Süd findet sich entlang der Straße Haart, in dem ebenfalls mehr als 50 Wohnungen leer stehen.

### **Weitere Bereiche für punktuelle Rückbaumaßnahmen**

Die oben benannten Rückbaubereiche sind nur Beispiele für mögliche Stadtumbaumaßnahmen. Weitere Bereiche, die von einem erhöhten Leerstand betroffen sind und daher für punktuelle Rückbaumaßnahmen in Frage kommen sind:

- Hans-Böckler-Allee/Professor-Graf-Straße (Stadtteil Einfeld)
- Paul-Böhm-Straße (Stadtteil Stör)
- Noldestraße/Slevogtstraße (Stadtteil Ruthenberg)

**Rückbau als Chance begreifen** Der Stadtumbau in Neumünster stellt hohe Anforderungen an die Stadtverwaltung und die Wohnungswirtschaft. Er sollte aber auch als Chance gesehen werden, die Wohn- und Lebensqualität in einzelnen Quartieren zu heben und in ausgewählten Bereichen das Stadtbild zu verbessern. Aufgrund des erheblichen Wohnungsangebotsüberhangs werden sich nur wenige Rückbauflächen mit neuen Wohnungsangeboten füllen lassen. Die Rückbauflächen bieten jedoch die Chance, insbesondere in den höher verdichteten innerstädtischen Gebieten mehr wohnungsnaher Grün- und Freiflächen zu schaffen. Gerade die innere Stadt Neumünsters weist momentan ein Defizit an solchen Flächen auf. Entsprechende Nachnutzungspotenziale sollten im Rahmen der individuellen Quartiers- und Stadtumbaukonzepte aufgezeigt werden.

**Innovative Neubaulprojekte auf Rückbauflächen** Dort, wo Rückbauflächen neu bebaut werden, sollten solche Wohnformen gewählt werden, die auch zukünftig nachgefragt sind. Dazu zählen unter anderem altengerechte Wohnungsangebote. Aber auch im Eigenheimsegment können im Zuge des Stadtbaubaus interessante innerstädtische Projekte umgesetzt werden. Mittlerweise gibt es eine Vielzahl an unterschiedlichsten Projekten in Deutschland, in denen innovative Gebäude- und Wohnungsgrundrisse in innerstädtischen Bereichen kostengünstig gebaut wurden. Mögliche Gebäudetypen sind beispielsweise moderne Stadtvillen oder sogenannte Atriumhäuser mit eigenem oder gemeinsamen Gärten. Auch die Errichtung von Mietobjekten, die einen gewissen Eigenheimcharakter vermitteln (z. B. Mietreihenhäuser) sind auf diesen Flächen denkbar. Wichtig ist es, dass durch Neubau eine weite Bandbreite an unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen bereitgestellt wird. Die typische Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus mit mehr als vier Wohneinheiten lässt sich dagegen nicht vermarkten.

**Stadtumbau erfordert Fördermittel** Der Stadtumbau in Neumünster erfordert einen erheblichen finanziellen Aufwand, der nicht allein durch die Wohnungswirtschaft getragen werden kann. Es kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Rückbauten in den Beständen der drei großen

Wohnungsunternehmen WOBAU, BGH und Kock-Siedlung sowie gegebenenfalls in den Beständen der Wohnungsgesellschaft Norden erfolgen wird, da in diesen Beständen die größten Leerstände und damit unmittelbare Handlungsbedarfe vorliegen. Diese Unternehmen haben sicherlich ein berechtigtes Eigeninteresse, sich von unrentable Beständen zu trennen. Ein Rückbau in ihren Beständen trägt jedoch insgesamt zu einer Konsolidierung des Wohnungsmarkts in Neumünster bei, von der auch andere Wohnungsunternehmen sowie kleinere Vermieter profitieren werden. Insgesamt gilt es, eine für alle Beteiligten akzeptable Finanzierung des Stadtumbaus zu finden.

**Programm  
Stadtumbau-West  
nutzen**

Ein wesentlicher Ansatzpunkt hierfür sind die über das Programm Stadtumbau-West möglichen Städtebauförderungsmittel. Die Mittel des Stadtumbau-West können nicht nur für den konkreten Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen eingesetzt werden, sondern auch für weitere Maßnahmen, beispielsweise die Aufwertung und den Umbau von Gebäuden, die Anpassung der städtischen Infrastruktur und die Sicherung der Grundversorgung, die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen oder generell die Vorbereitung der Maßnahmen (Konzepterstellung). Der Mitteleinsatz darf jedoch nur in durch Gemeindebeschluss räumlich abgegrenzten Stadtumbaugebieten (nach § 171 b BauGB) erfolgen.

**Festlegung mehrerer  
Stadtumbaugebiete  
sowie individuelle  
Lösungen**

Für Neumünster, wo sich ein über die Stadt verteilter, punktueller Abriss von Gebäuden anbietet, stellt diese Regelung ein Problem dar. Hier gilt es, in enger Absprache mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein und den betroffenen Wohnungsunternehmen eine Lösung zu finden. Zum einen sollte darüber nachgedacht werden, mehrere Bereiche mit Stadtumbaupotenzialen als Fördergebiete festzulegen. Zum anderen könnten mit den Wohnungsunternehmen Maßnahmen in unterschiedlichen Bereichen der Stadt abgestimmt werden, die sich gegenseitig befördern. Für den Abriss außerhalb festgelegter Stadtumbaugebiete gäbe es beispielsweise keine Fördermittel, im Gegenzug würden aber ausgewählte Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen von Beständen innerhalb der Stadtumbaugebiete gefördert.

So haben die WOBAU und die BGH in dem bereits als Stadtumbaugebiet angedachten Stadtteil West Bestände, die sich nicht für einen Rückbau, wohl aber für Aufwertungsmaßnahmen eignen.

### **5.2.2 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen**

Die Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Stadtumbau“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Rückbau von 1.000 bis 1.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Bevorzugter Rückbau von mittelgroßen Wohnungen, Vermeidung eines Abrisses von kleinen und sehr großen Wohnungen
- Punktueller Rückbau auf Basis abgestimmter Quartiersentwicklungs- bzw. Stadtumbaukonzepte in unterschiedlichen Bereichen der Stadt, darunter vor allem in den Stadtteilen West, Süd, Ost und Nordost
- Unterstützung der Wohnungswirtschaft bei Rückbaumaßnahmen u. a. durch Förderungen im Rahmen des Programms Stadtumbau-West

### 5.3 Handlungsfeld „Bestandsanpassung“

#### 5.3.1 Allgemeine Bestandsmodernisierung

##### Hoher Anteil an Wohnungen in älteren Gebäuden ...

Neben der notwendigen Marktbereinigung durch Rückbau kommt der Bestandsmodernisierung in Neumünster in Zukunft ein hoher Stellenwert zu. Der Wohnungsbestand in Neumünster ist in erheblichem Maße durch eine alte Baustruktur geprägt. 38 % aller Wohnungen in Neumünster liegen in Gebäuden, die vor 1968 errichtet wurden. Die Bestände aus der Zwischenkriegszeit machen dabei einen ebenso großen Anteil aus wie Bestände aus den fünfziger und sechziger Jahren. Allein bei den Mietwohnungsbeständen der großen Vermieter, bei denen GEWOS im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts Daten erhoben hat, beträgt der Anteil der in den Jahren zwischen 1949 bis 1959 errichteten Wohnungen 37 %. Weitere 25 % der Mietwohnungen wurden in den Jahren zwischen 1960 und 1979 erstellt, sowie 15 % zwischen den beiden Weltkriegen.

**Abb. 47: Mieterbefragung Neumünster**  
**Zufriedenheit mit der Wohnung**

Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ in Prozent	Gesamt	Altbau bis 1919*	Altbau 1920 bis 1949	Wohnungsbau 1950 bis 1969	Wohnungsbau 1970 bis 1990	Neubau nach 1990
Grundriss	86	50	74	87	91	86
Zustand insgesamt	79	60	64	72	83	94
Balkon/Terrasse	77	33	65	70	79	87
Heizung	73	80	70	67	74	82
Bad	65	60	50	60	62	84
Fenster	65	20	57	58	67	81
Wohnungstür	63	60	43	47	69	93
Küche	58	60	54	57	52	66
Schallsollierung	41	40	31	37	40	49

■ Deutlich überdurchschnittl. Bewertung ■ Deutlich unterdurchschnittl. Bewertung

Anmerkung: \* Unter 20 auswertbare Fälle

© GEWOS

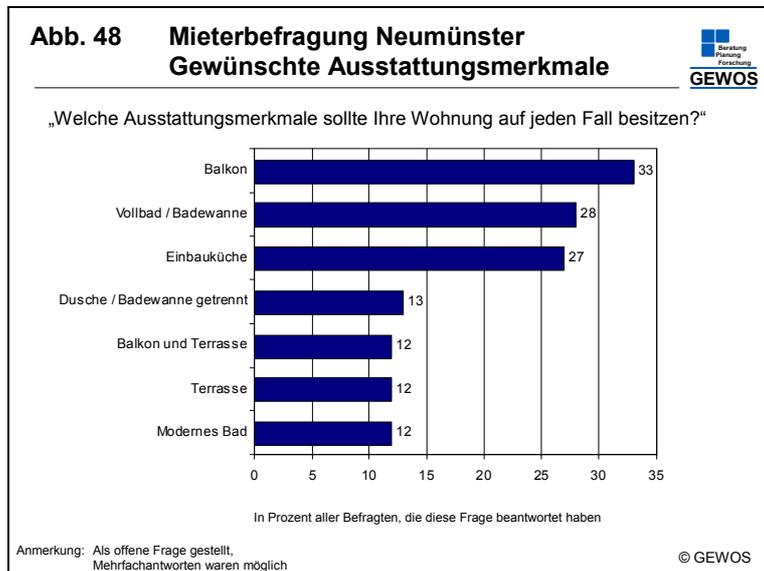
##### ... erfordert umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen

Aus der Baualtersstruktur und dem hohen Anteil an Gebäuden, die bislang nicht oder nur in Teilen modernisiert wurden, ergeben sich zahlreiche Handlungsbedarfe. Viele Wohnungen weisen nach wie vor eine für die heutigen Verhältnisse veraltete und damit nicht mehr nachfragegerechte Bad- und Küchenausstattung auf. Auch

die Haustechnik entspricht in Hinblick auf Versorgungsleitungen, Heizsysteme sowie Strom-, Telefon- und Kabelanschlüsse in vielen Gebäuden nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die von GEWOS durchgeführte Mieterbefragung in Neumünster zeigt eine hohe Unzufriedenheit zahlreicher Mieter mit ihren Küchen und Bädern (vgl. Abb. 47). Der von den Mietern am häufigsten genannte Modernisierungswunsch ist die Verbesserung der Bäder (16 %). Insbesondere in den befragten Beständen im Stadtteil Süd wurde dieser Wunsch geäußert.

**Wärmedämmung  
zunehmend ein  
Thema**

Unter energetischen Gesichtspunkten weisen viele ältere Gebäude heute eine mangelhafte Wärmedämmung auf. Nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Gaspreise und der damit einhergegangenen deutlichen Steigerungen der Heiz- und somit der Wohnnebenkosten ist die Verbesserung der Wärmedämmung bei Hauseigentümern und Mietern in gleichem Maße ein Thema. Die zunehmende Sensibilisierung bei Mietern für eine verbesserte Wärmedämmung zeigen auch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung von GEWOS in Neumünster. Darin stellte sich die mangelhafte Wärmedämmung als Hauptkritikpunkt der Mieter in Bezug auf die Beurteilung ihrer Wohngebäude heraus. Der Anteil der mit der Wärmedämmung ihrer Gebäude zufriedenen Mieter betrug lediglich 49 %. Insbesondere in den befragten Beständen in den Stadtteilen Süd (33 %), West (39 %), Nordost (44 %) und Böcklersiedlung (44 %) fiel der Anteil der Zufriedenen gering aus. In der offenen Frage nach den Gründen für die Unzufriedenheit mit den Wohngebäuden stellte die mangelnde Wärmedämmung die häufigste Begründung dar (20 % aller Antwortenden wiesen darauf hin). 18 % aller befragten Haushalte benannten die Verbesserung der Wärmedämmung als Modernisierungswunsch für ihr Wohngebäude. Auch bei der Beurteilung der Wohnungen fiel das Thema Wärmedämmung ins Auge. So waren die schlecht isolierten Fenster nach der mangelhaften Schallisolierung die zweithäufigste Begründung für die Unzufriedenheit vieler Mieter mit ihren Wohnungen. Dementsprechend ist die Verbesserung der Fenster der zweithäufigste Modernisierungswunsch für die Wohnungen.



### Balkonanbauten sinnvoll

Insbesondere in den Beständen der fünfziger Jahre sind die fehlenden Balkone ein Thema. Wie in vielen anderen Städten ergab die Befragung der Neumünsteraner Mieter ebenfalls, dass dem Vorhandensein eines Balkons oder alternativ einer Terrasse bei der Wahl der Wohnung ein hoher Stellenwert zukommt (vgl. Abb. 48). Mehr als ein Drittel aller Befragten sagten aus, dass ihre Wohnung diese Merkmale auf jeden Fall besitzen solle. Viele Vermieter haben in Neumünster daher bereits in ausgewählten Beständen Balkonanbauten vorgenommen.



Foto 5: Balkonanbauten im Stadtteil West (Hansaring)



Foto 6: Balkonanbauten in der Böcklersiedlung (Kantplatz)

**Modernisierung  
nach individueller  
Vereinbarung**

Zahlreiche Mieter wünschten sich die Modernisierung ihrer Küchen und Bäder. Vor dem Hintergrund der verhältnismäßig geringen Bereitschaft, für Modernisierungen Mieterhöhungen in Kauf zu nehmen, empfiehlt GEWOS, individuelle Küchen- und Badmodernisierungen in enger Absprache mit den Mietern durchzuführen. So können den Mietern beispielsweise einzelne Modernisierungsmöglichkeiten mit den damit verbundenen Mehrzahlungen aufgelistet werden. Auf diese Weise erhalten die Haushalte die Möglichkeit, ihre Wünsche den finanziellen Möglichkeiten entsprechend zu erfüllen.

**Modernisierungs-  
bedarfe  
insbesondere im  
Privatbestand**

Bei den Modernisierungstätigkeiten in Neumünster zeigen sich deutliche Unterschiede. Insbesondere die großen Wohnungsunternehmen, die über ausreichend Kapital verfügen, haben in Neumünster bislang zahlreiche Wohnungsbestände modernisiert bzw. teilmodernisiert. In den privat vermieteten Beständen, die in Neumünster ebenfalls einen großen Anteil ausmachen, sind dagegen - laut Aussage von Haus & Grund - in der Vergangenheit deutlich weniger Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt worden. Aufgrund des bestehenden Angebotsüberhangs in Neumünster ist es derzeit vielen Mietern möglich, innerhalb des Bestands umzuziehen. Dabei kann immer wieder beobachtet werden, dass den modernisierten Wohnungen in den Beständen größerer Unternehmen - soweit die Mieten bezahlbar sind - der Vorzug gegenüber den unmodernisierten Beständen im Privatbestand gegeben wird. Daraus ergeben sich für viele private Vermieter Leerstände, da ihr Wohnungsangebot sich derzeit auf dem Markt nur schwer platzieren lässt. Insbesondere ältere Privatvermieter, die lediglich über ein geringes Kapital verfügen, fällt die Modernisierung ihrer Bestände schwer. Hinzu kommt, dass viele dieser privaten Bestände in nachteiligen Lagen angesiedelt sind, beispielsweise im innerstädtischen Bereich Neumünsters. Vielfach trägt hier der hohe Ausländeranteil (z. B. im Vicelinviertel) oder die schwierige Sozialstruktur (z. B. in West) zu einem Negativimage bestimmter Wohnlagen und somit zu Vermietungsschwierigkeiten bei. Vor dem Hintergrund des Ziels, Neumünster als attraktiven Wohnstandort zu etablieren, sollte die Stadt verstärkt auf Fördermöglichkeiten für Bestandsmoderni-

sierung hinweisen. Insbesondere Privateigentümer kleinerer Bestände kennen hier nicht immer alle Möglichkeiten.

### **5.3.2 Zielgruppenorientierte Bestandsanpassung**

Bei der Anpassung des Wohnungsbestands in Neumünster ist es wichtig, frühzeitig darüber nachzudenken, welche Zielgruppen in den einzelnen Beständen und Quartieren angesprochen werden sollen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass in Neumünster ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot geschaffen wird. Hierbei ist eine enge Zusammenarbeit zwischen den Vermietern und der Stadt wichtig, da eine zielgruppenorientierte Ausrichtung sich nicht nur auf die Qualität und die Ausstattung der Wohnungen bezieht, sondern auch die passende Qualität und Infrastrukturausstattung von Quartieren und Stadtteilen voraussetzt. Im Folgenden wird aufgrund ihrer Bedeutung für den Wohnungsmarkt auf zwei Zielgruppen vertiefend eingegangen:

- Seniorenhaushalte
- Haushalte mit Kindern

#### **5.3.2.1 Seniorengerechter Wohnraum**

##### **Steigende Zahl an Senioren ...**

Aufgrund des demographischen Wandels wird es in Neumünster zukünftig sowohl zu einem prozentualen als auch zu einem absoluten Anstieg älterer Menschen kommen. Im Jahr 2004 betrug der Anteil der über 64-Jährigen in Neumünster 20 % (15.800 Einwohner). Bis zum Jahr 2020 wird ein Anstieg auf 24 % prognostiziert (17.400 Einwohner). Somit wird dann fast jeder vierte Einwohner Neumünsters im Rentenalter sein. Weitere 15 % der Einwohner (11.000 Personen) werden darüber hinaus im Jahr 2020 zwischen 45 und 64 Jahre alt sein.

##### **... stellt Anforderungen an Wohnungsbestand und Quartiersentwicklung**

Der Anstieg älterer Menschen in Neumünster stellt besondere Anforderungen an den Wohnungsbestand und die Quartiersentwicklung. Zunehmend mehr ältere Menschen sind heute bestrebt, so lange wie möglich in ihrer angestammten Wohnung zu verbleiben. Mit Hilfe ausgewählter Dienstleistungen, beispielsweise Essen auf

Rädern oder mobile Pflegedienste, ist dies heutzutage oftmals möglich. Wichtig ist jedoch, dass die Wohnungen alten- und/oder behindertengerecht ausgestattet und möglichst barrierefrei erreichbar sind.

**Bedarf an altengerechtem Wohnraum vorhanden ...**

Das Thema „Seniorenwohnen“ ist - wie überall - auch in Neumünster in aller Munde. Gerade in den letzten Jahren wurden - insbesondere in der Innenstadt - mehrere Altenwohnheime gebaut. In den Beständen der großen Vermieter in Neumünster hat es dagegen bislang fast keine Projekte gegeben, bei denen altengerechter Wohnraum geschaffen wurde. Eine Ausnahme davon bildet die BGH, die in der Böcklersiedlung einen Zeilenbau abgerissen hat und an dessen Stelle derzeit ein Wohnhaus mit 24 altengerechten Wohnungen errichtet. Für die Wohnungen gibt es bereits seit langem eine Warteliste, die das tatsächliche Angebot um ein vielfaches überschreitet. Dieses Projekt zeigt, dass es in Neumünster einen Bedarf an altengerechtem Wohnraum gibt. Gerade die Böcklersiedlung mit ihrem hohen Anteil an älteren Mietern, die sich noch dazu - wie die Befragung gezeigt hat - sehr mit ihrem Stadtteil verbunden fühlen, ist für altengerechten Wohnraum ein optimaler Standort.

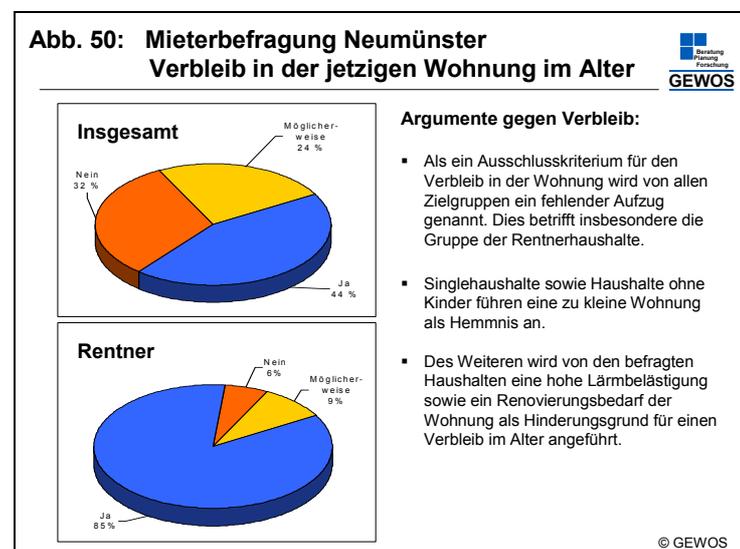
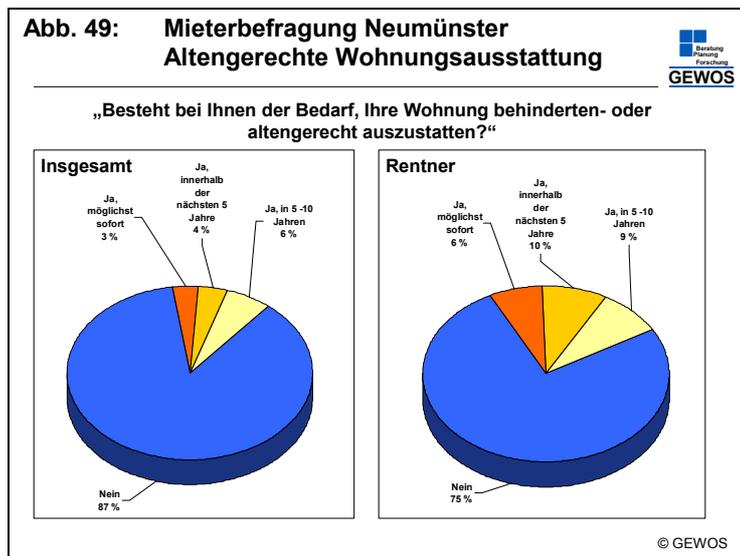
Foto 7:  
Neubau von 24 altengerechten Wohneinheiten nahe des Kantplatzes in der Böcklersiedlung



**... wie auch die Mieterbefragung zeigt**

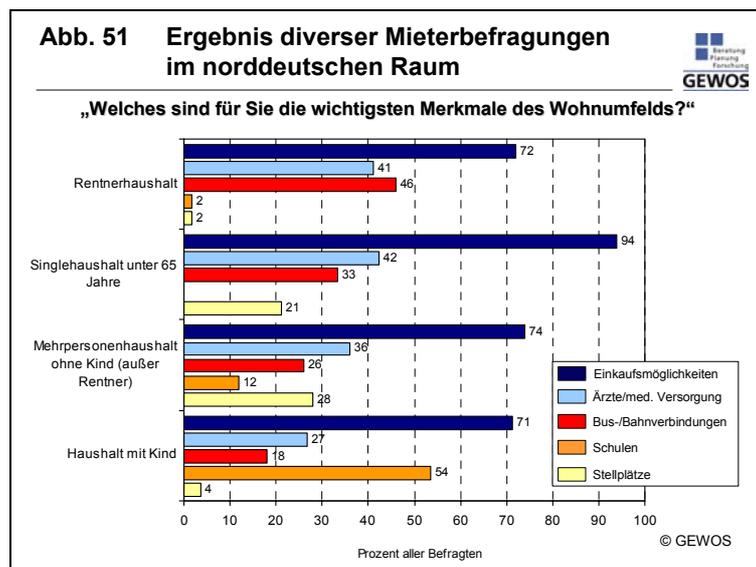
Dass ein Bedarf an altengerechten Wohnformen besteht, zeigt auch die Bewohnerbefragung in Neumünster. 44 % aller befragten Haushalte können sich auch im

Alter einen Verbleib in ihrer jetzigen Wohnung vorstellen. Bei den befragten Rentnerhaushalten liegt der Anteil sogar bei 85 %. Diejenigen älteren Haushalte, die sich den Verbleib nicht vorstellen können, begründeten dies zumeist mit dem fehlenden Aufzug oder der nicht vorhandenen altengerechten Ausstattung. Insgesamt sehen rund ein Viertel aller befragten Haushalte den Bedarf an einer alten- und/oder behindertengerechten Ausstattung ihrer Wohnung. Auch bei der Frage nach der präferierten Wohnform wird der Wunsch nach altengerechten Wohnformen deutlich. Fast die Hälfte aller befragten Rentnerhaushalte würde gerne in einer altengerechten Wohnung wohnen.



### Ermittlung geeigneter Lagen und Standorte

Im Rahmen des Stadtumbaus und der Bestandsmodernisierung sollte zukünftig darauf geachtet werden, dass in gewissem Maße auch Wohnraum für ältere Menschen zur Verfügung gestellt wird. Entsprechend geeignete Lagen und Bestände sind hierfür - möglichst auf Basis unternehmensinterner Portfolioanalysen - im Vorwege zu ermitteln.



### Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ÖPNV-Anbindung wichtig

Grundsätzlich gibt es bestimmte Lagekriterien, auf die bei Neu- und Umbau in seniorengerechtes Wohnen geachtet werden sollte. So haben zahlreiche Mieterbefragungen von GEWOS im norddeutschen Raum ergeben, dass zu den drei wichtigsten infrastrukturellen Wohnumfeldmerkmalen für Seniorenhaushalte fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, eine gute ÖPNV-Anbindung sowie eine ausreichende medizinische Versorgung zählen (vgl. Abb. 51). In der Befragung in Neumünster wurde darüber hinaus von den älteren Mieterhaushalten auf den hohen Stellenwert einer guten Nachbarschaft und eines sauberen Wohnumfelds hingewiesen.

### Schwierigkeiten aufgrund fehlender Nahversorgungsmöglichkeiten

Von der Lage her sind daher in Neumünster die Standorte für seniorengerechten Wohnraum interessant, die den älteren Menschen möglichst in fußläufiger Entfernung gute Versorgungsmöglichkeiten mit Artikeln des täglichen Bedarfs sichern, sowie möglichst ausreichend Ärzte und andere medizinische Dienstleistungen, die zu-

mindest mittels guter ÖPNV-Anbindung erreichbar sind. Gerade diese Voraussetzungen sind aber in den peripheren Stadtteilzentren, in denen viele ältere Menschen leben (z. B. in Tungendorf, Brachenfeld und Wittorf), zunehmend nicht mehr gegeben. Auch die Innenstadt, die in vielen anderen mittelgroßen Städten einen optimalen Standort für ältere Menschen darstellt, bietet in Neumünster insbesondere im Frischesegment nicht ausreichend Angebote für den täglichen Bedarf. Hier gilt es auch, im Rahmen der Stadtentwicklung darauf hinzuwirken, dass durch die Ausweisung von Flächen für Discounter wie Lidl und Aldi nicht die in den Stadtteilzentren traditionell verankerten Supermärkte verloren gehen. Die besten Lagen für seniorengerechtes Wohnen finden sich in Neumünster derzeit entlang des Stadtrings in relativer Nähe zum Stadtzentrum und fußläufiger Nähe zu ausgewählten Nahversorgungsstandorten.

**Bauliche  
Voraussetzungen für  
altengerechten  
Umbau prüfen**

Neben der Lage ist bei der seniorengerechten Bestandsanpassung die bauliche Struktur der Bestände eine wichtige Voraussetzung. Gerade in den heute vielfach durch Leerstände gekennzeichneten Beständen der Zwischenkriegszeit sowie der fünfziger und sechziger Jahre lässt sich ein Umbau zu barrierefreiem Wohnen nur zu Preisen umsetzen, die sich nicht rentieren. In diesen Gebäuden sind auch die im untersten Geschoss gelegenen Wohnungen zumeist nur über eine „halbe Treppe“ erreichbar. Im viergeschossigen, zumeist als Zweispänner angelegtem Zeilenbau mit mehreren Eingängen ist der Einbau von Aufzügen nicht rentabel. Einfacher wird der barrierefreie, seniorengerechte Umbau in Laubenganggebäuden und in durch Aufzüge erschlossenen Punkthochhäusern, die vereinzelt in Neumünster vorkommen, jedoch nicht die breite Masse ausmachen. Auch hier gilt es, Bestandsanpassungen auf Basis eingehender Bestandsanalysen vorzunehmen.

Foto 8:  
Laubenganghaus im Stein-  
kamp bietet Möglichkeiten für  
den seniorengerechten  
Umbau (Eigentümer: Kock-  
Siedlung)



### **Individuelle, bedarfsgerechte Anpassungen**

Neben dem Umbau ganzer Wohngebäude zu altengerechten Wohnungen stellt auch die individuelle, bedarfsgerechte Anpassung einzelner Wohnungen eine Möglichkeit dar, den längerfristigen Verbleib alteingesessener Mieter zu gewährleisten. Oftmals bietet schon der Einbau von Haltegriffen im Bad, einer erhöhten Toilette oder einer bodengleichen Dusche Erleichterung im Alltag älterer Menschen. Dies zeigt auch die Mieterbefragung in Neumünster, bei der rund ein Viertel der Rentnerhaushalte darauf hinwies, dass das Vorhandensein einer von der Badewanne getrennten Dusche ihnen als Ausstattungsmerkmal sehr wichtig ist. Bei einem entsprechenden individuellen Umbau auf Wunsch des Bestandsmieters sollte jedoch immer auch abgewogen werden, ob sich die Wohnung anschließend erneut an einen Rentnerhaushalt vermieten lässt. Sie sollte zum Beispiel möglichst weit unten im Gebäude liegen.

### **Kooperation mit Dienstleistern im Bereich Service und Betreuung**

Grundsätzlich sollte die Wohnungswirtschaft eng mit mobilen Pflegediensten und weiteren Anbietern für altengerechte Dienstleistungen zusammenarbeiten. Möglicherweise lassen sich an Standorten mit Beständen, die altengerecht angepasst werden, gezielt solche Dienstleister mit ansiedeln.

### 5.3.2.2 Familienfreundliche Bestände

**Angebot an familienfreundlichen Wohnbeständen sicherstellen**

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahre) in Neumünster wird von rund 19 % in 2004 (15.000 Personen) auf etwa 11 % (11.100 Personen) im Jahr 2020 sinken. Gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels kommt einer kinder- und familienfreundlichen Ausrichtung der Stadt ein hoher Stellenwert zu. Aus diesem Grund stellt die „familienfreundliche Stadt“ im Integrierten Stadtentwicklungskonzept von Neumünster einen thematischen Handlungsschwerpunkt dar. Wie schon bei der Baulandpolitik gilt es auch mittels der Bestandsanpassung durch die Schaffung attraktiven Wohnraums für Familien zu vermeiden, dass Familien oder zukünftige Eltern ins Umland abwandern.

**Wohnungsnahe Grün- und Freiflächen für Familien wichtig**

Grundsätzlich bietet Neumünster für Familien gute Voraussetzungen. Insgesamt gibt es viele Wohnungen mit Gartengrundstücken. Zahlreiche Familien wohnen bereits im Wohneigentum und verfügen über einen eigenen Garten. Gerade im verdichteten, innerstädtischen Bereich finden Haushalte mit Kindern vielfach jedoch keine geeigneten familiengerechten Bestände vor. Hier mangelt es oftmals an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen, auf denen sich Kinder aufhalten können.

**Familienfreundliche Infrastruktur sicherstellen**

Bei der Schaffung familienfreundlicher Wohnungsangebote sind in Neumünster sowohl die Eigentümer und Vermieter als auch die Stadtverwaltung gefragt. Insbesondere bei der Wohnumfeldqualität und Infrastruktur ist die Stadt gefragt. Wichtige Angebote für Familien sind Schulen und Kindergärten sowie weitere Infrastruktureinrichtungen, wie Häuser der Jugend. Insbesondere die von GEWOS befragten Mieter im Stadtteil Nordost (Viceinviertel) wünschen sich mehr Flächen für Kinder im Wohnumfeld. Hier gilt es, in den peripheren Stadtteilen, die ohnehin einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen haben, auch langfristig eine entsprechende zielgruppenorientierte Infrastruktur zu gewährleisten. Quartiere und Standorte, die zukünftig für die Zielgruppe Familien umgebaut werden, sind mit der entsprechenden Infrastruktur sowie attraktiven Spiel- und Grünflächen für Minderjährige auszustatten. Dies gilt unter anderem für

die Böcklersiedlung, die im Rahmen der Sozialen Stadt derzeit speziell auch für Familien umgebaut wird.

### **Angebot an Wohnungen mit Garten**

Aber auch die Wohnqualität in Bezug auf die Wohnungsgröße und die Ausstattung muss stimmen. Wie die Bewohnerbefragung zeigt, wünschen sich viele befragte Mieterhaushalte mit Kindern den Umzug in ein Eigenheim (27 %). Dies liegt neben der großen Wohnfläche und der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, die ein Eigenheim bietet, vielfach auch an dem in der Regel mit dem Eigenheim verbundenen Garten. Nicht jeder Haushalt kann sich heutzutage den Eigentumserwerb leisten. Die Preise für Eigenheime in Neumünster sind derzeit zwar bereits auf einem sehr niedrigen Niveau. Viele Haushalte, die sich finanziell möglicherweise einen Eigenheimkauf leisten können, schrecken aufgrund der unsicheren Lage auf dem Arbeitsmarkt jedoch vor einer solchen langfristigen finanziellen und standortbezogenen Bindung zurück. Eine gute Alternative bietet hier ein Angebot an Einfamilienhäusern zur Miete. Dies zeigt auch der große Erfolg entsprechender Bestandsanpassungsmaßnahmen in der Böcklersiedlung. Hier werden derzeit von der WOBAU zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den fünfziger Jahren zu Mietreihenhäusern umgewandelt. Für das bislang begrenzte Angebot gibt es derzeit zahlreiche Interessenten, wobei sich im Gespräch mit Bewerbern vielfach herausstellt, dass sich die Haushalte die Mietbelastung für ein solches Reihenhaus nicht leisten können.



Fotos 9 und 10: Mehrfamilienhäuser in der Böcklersiedlung vor (links) und nach (rechts) der Umwandlung in Mietreihenhäuser

**Besondere Ansprüche von Familien an Wohnungsausstattung und Miethöhe berücksichtigen**

Haushalte mit Kindern sind hinsichtlich der Ausstattung ihrer Wohnungen insgesamt anspruchsvoller als viele andere Mieter, wie neben anderen Mieterbefragungen auch die Befragung in Neumünster zeigt. Zu den wichtigsten Wohnungsmerkmalen zählen neben dem Balkon die Einbauküche sowie das Vollbad. Besonderen Wert legen Haushalte mit Kindern laut Befragung auf ein sauberes Wohnumfeld (40 % aller befragten Familien), sowie auf eine gute (39 %) und ruhige (38 %) Nachbarschaft. Diese Ansprüche gilt es bei der Auswahl geeigneter Bestände für eine familiengerechte Bestandsanpassung zu berücksichtigen. Insbesondere im Mietwohnungsbestand mangelt es in Neumünster an bezahlbaren größeren Wohnungen für Familien. Bei entsprechenden Anpassungsmaßnahmen sollte daher darauf geachtet werden, dass bei ausreichender Zimmerzahl kein zu großer Flächenverbrauch stattfindet und somit die Mieten für Familien insgesamt nicht zu hoch sind. Bei Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen sollten auch die Förderungsangebote der Investitionsbank genutzt werden, um entsprechend bezahlbaren Wohnraum für Familien zu erstellen.

### **5.3.3 Exkurs: Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten**

**Eigenheime finden bis 2020 ihre Nachfrage ...**

Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose konnte GEWOS im Eigenheimsegment bis 2020 einen zusätzlichen Bedarf von rund 600 Wohneinheiten ermitteln. Auch zukünftig finden somit Eigenheimangebote in der Stadt Neumünster ihre Nachfrage, sofern sie von den Bau- und Lagequalitäten sowie den Preisen attraktiv sind.

**... die sich allerdings spürbar verringert**

Allerdings ist die Nachfrage nach Eigentumsangeboten in den großen Einfamilienhausgebieten bereits heute gegenüber den vergangenen zwei Jahrzehnten spürbar zurückgegangen. Dies zeigt sich unter anderem in den gesunkenen Preisen, die für Gebrauchtimmobilien derzeit umgesetzt werden. Dies führt auch dazu, dass möglicherweise umzugswillige ältere Haushalte, die gern zentrumsnäher wohnen würden, in ihrem Eigenheim in der Peripherie bleiben, da sie bei einem Verkauf ihre

Preisvorstellungen nicht realisieren können. Schwierig sind dabei insbesondere Angebote, auf denen vergleichsweise kleine Einfamilienhäuser auf sehr großen, und somit eher teuren Grundstücken stehen. Dies ist vor allem in Teilen der Gartenstadt und in Faldera der Fall. Problematisch sind auch solche Gebäude, die generell einen hohen Modernisierungsbedarf aufweisen.

**Kurz- und mittelfristig keine absehbaren Leerstände** Aufgrund der bis 2020 bestehenden Nachfrage nach Eigenheimen sieht GEWOS jedoch kurz- und mittelfristig keine Leerstandsproblematik im Eigenheimbereich. Hier regelt der Markt die erfolgreiche Weiterveräußerung von Bestandsimmobilien über den Preis. Aufgrund des demographischen Wandels stellt sich jedoch die Frage, inwiefern die Eigenheimgebiete sich langfristig, also nach 2020, als problematisch herausstellen werden.

**Erhöhte Modernisierungsbedarfe im Eigenheimsegment** Absehbar sind jedoch erhöhte Modernisierungsbedarfe. In den nächsten Jahren kommt es in Neumünster aufgrund der Zunahme der älteren Bevölkerung und der damit zunehmenden Sterbefälle zu einer steigenden Anzahl an Erbfällen im Eigentumssektor. Durch Erbschaften werden sich die Investitionen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöhen. Die älteren Eigentümer neigen in der Regel dazu, nur noch unbedingt notwendige Investitionen zu tätigen. Bei einem Besitzerwechsel durch Erbschaft und Verkauf der Immobilie erfolgt eine Anpassung der veralteten Ausstattungen an die zurzeit üblichen Standards. Aber auch die Anpassung der Wohnung auf einen altengerechten Standard wird mit der wachsenden älteren Bevölkerungsgruppe einen positiven Effekt auf das künftige Modernisierungsvolumen haben. Auch werden eine Reihe von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch neue gesetzliche Vorschriften und Vorgaben veranlasst. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Energieversorgung und der Wärmedämmung.

**Generationenwechsel in einigen Gebieten absehbar** Ein großer Teil der Einfamilienhausgebiete in Neumünster stammt entweder aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen oder aus den sechziger und siebziger Jahren. Während in den erstgenannten Beständen der Generationenwechsel zumeist schon erfolgt ist, steht er in

den nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Beständen vielfach noch an. Insbesondere in den Stadtteilen Tun-  
gendorf, Wittorf und Gartenstadt, die einen sehr hohen  
Seniorenanteil aufweisen, sind entsprechende Verände-  
rungen absehbar.

Aufgrund der langfristig erkennbaren demographischen  
Entwicklung sowie der Handlungsbedarfe im Zuge des  
Generationenwechsels empfiehlt GEWOS eine vertie-  
fende Untersuchung dieser Problematik einschließlich  
einer langfristigen Wohnungsmarktprognose, die über  
das Jahr 2020 hinaus geht.

#### **5.3.4 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen**

Die Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Be-  
standsanpassung“ lassen sich wie folgt zusammenfas-  
sen:

- Aufwertung des Wohnungsangebots durch gezielte  
Modernisierungsmaßnahmen in den Beständen, ins-  
besondere älteren Beständen
- Modernisierung von Küchen und Bädern, möglichst  
in Abstimmung mit den Mietern, um individuelle  
Wünsche und auch Mieterhöhungsmöglichkeiten  
auszuloten
- Anbau von Balkonen in ausgewählten Beständen
- Verbesserte Informationen insbesondere für private  
Eigentümer kleinerer Bestände über Förderungspro-  
gramme im Bereich Modernisierung
- Zielgruppenorientierter Bestandsumbau mit einem  
Fokus auf ältere Menschen und Familien
- Schaffung von familienfreundlichem Wohnraum  
durch entsprechende Wohnungsgrößen und ein auf  
die Ansprüche von Familien abgestimmtes Wohnum-  
feld (eigene Gärten oder wohnungsnaher Grün- und  
Spielflächen, kindgerechte Infrastruktur, Verkehrssi-  
cherheit, sicheres soziales Umfeld)

- Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum durch Umbaumaßnahmen im Bestand
- Schaffung von Mietreihenhäusern durch gezielten Umbau geeigneter Mehrfamilienhäuser
- Vertiefende Untersuchung zum Thema Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten

## 5.4 Handlungsfeld „Preisgünstiger und geförderter Wohnraum“

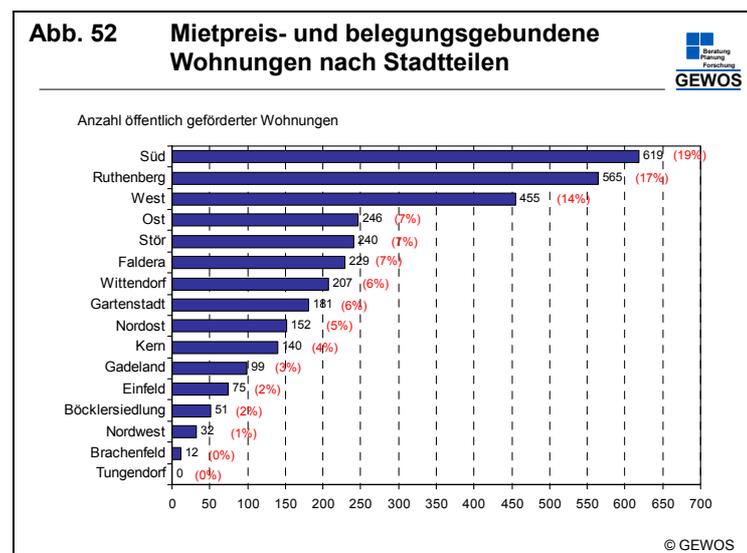
### Entscheidender Faktor für eine erfolgreiche Wohnraumversorgung

Eine ausreichende Versorgung mit preisgünstigem und gefördertem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Gerade mietpreisgebundene Wohnungen mit Belegungsrechten sind wichtig, um bestimmten Haushalten, die auf dem freien Wohnungsmarkt nicht unterkommen, mit Wohnraum zu versorgen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des steigenden Anteils an Arbeitslosen und Haushalten mit einem geringen Haushaltsnettoeinkommen. Im Folgenden wird das Angebot an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum in Neumünster dem Bedarf gegenübergestellt und daraus Handlungsempfehlungen abgeleitet.

### 5.4.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

#### 3.300 belegungsgebundene Wohnungen

In der Stadt Neumünster gibt es einen Bestand von rund 3.300 Wohnungen, die aufgrund einer öffentlichen Förderung einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen (Stand Juni 2005).



### Schwerpunkte in drei Stadtteilen

Ein Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gibt es bis auf Tungendorf in allen Neumünsteraner Stadtteilen. Der überwiegende Teil der die-

ser Wohnungen konzentriert sich jedoch in den Stadtteilen Süd (19 %), Ruthenberg (17 %) und West (14 %).

**WOBAU und BGH  
größte Vermieter  
von gefördertem  
Wohnraum**

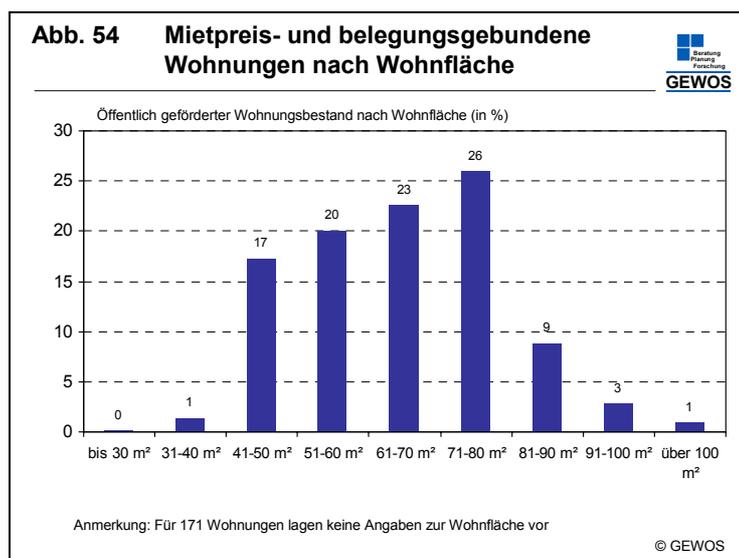
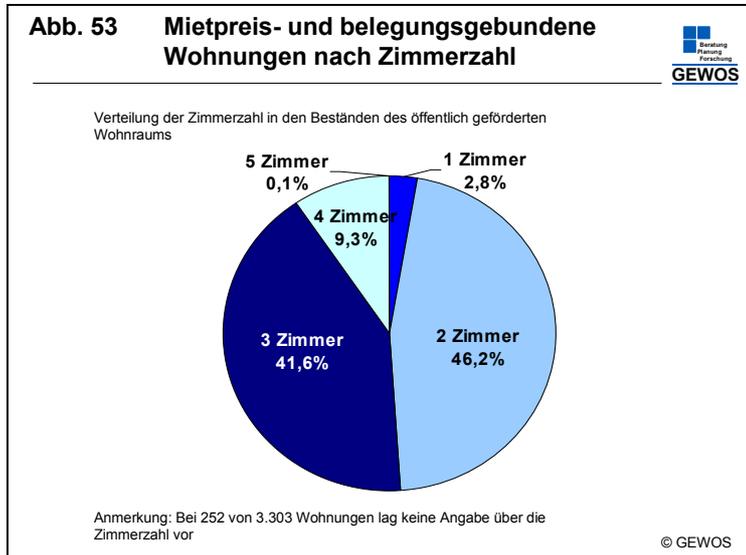
Mit 1.170 Wohnungen befinden sich mehr als ein Drittel aller öffentlich geförderten Wohnungen mit aktuellen Mietpreis- und Belegungsbindungen im Besitz der WOBAU. Weitere rund 470 Wohnungen (14 %) des gebundenen Wohnungsbestands befinden sich im Eigentum der BGH. Größere gebundene Bestände gibt es darüber hinaus bei der Deutschen Annington (rund 330 WE, 10 %) und der Kock-Siedlung (rund 280 WE, 8 %). Die übrigen gebundenen Wohnungen verteilen sich in Neumünster auf zahlreiche unterschiedliche Eigentümer, vielfach auch Privateigentümer mit kleineren Beständen, die die entsprechenden Fördermöglichkeiten des Landes wahrgenommen haben.

**Städtische  
Belegrechte  
vorhanden**

Für einen Teil der geförderten Wohnungen besteht von Seiten der Stadt ein städtisches Belegrecht in Form eines Dreier-Vorschlag-Rechts. Allein bei der WOBAU gibt es für rund 400 Wohnungen ein solches Vorschlagsrecht, das allerdings dort wie auch in den anderen Beständen von Seiten der Stadt derzeit nicht ausgeübt wird. Haushalte erhalten bei der Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung, gegen Nachweis ihres Einkommens einen Wohnberechtigungsschein, mit dem sie sich direkt bei den zumeist großen Unternehmen mit öffentlich geförderten Beständen um eine Wohnung bemühen müssen. In der Regel ist die Unterbringung aller Haushalte möglich, auch solcher, die aufgrund bestimmter Merkmale eher stigmatisiert sind.

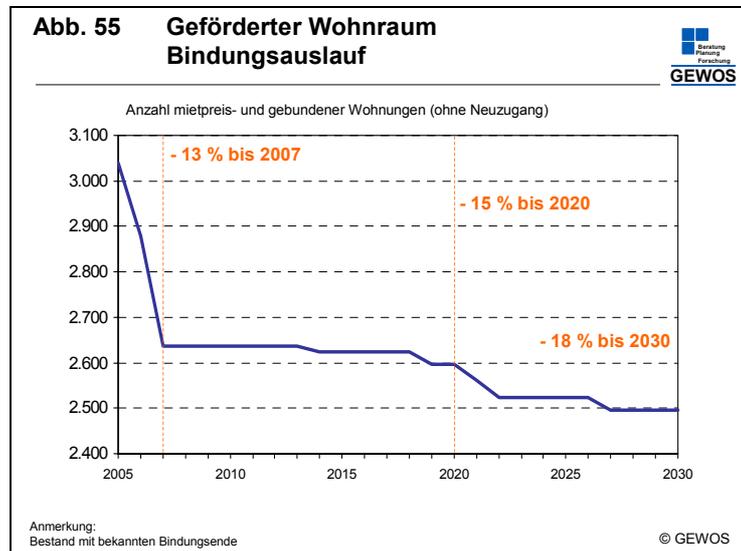
**Überwiegend Zwei-  
und Dreizimmer-  
wohnungen**

Bei den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Neumünster handelt es sich überwiegend um Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Allein die Zweizimmerwohnungen machen mit 46 % fast die Hälfte des Bestands aus, Dreizimmerwohnungen 42 % (vgl. Abb. 53). Größere, familiengerechte Wohnungen mit vier und mehr Zimmern finden sich lediglich zu 9 % im Bestand. Einzimmerwohnungen machen nur 3 % des Bestands an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen aus. Mehr als 80 % der Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup>.



**Bindungsausfall bis 2020 rund 15 %**

Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird sich bis Ende 2007 um rund 13 % verringern. Bis 2020 beträgt der Bindungsausfall insgesamt 15 %, bis 2030 insgesamt 18 %. Damit bleibt ein großer Teil des Bestands in Neumünster aufgrund der in Schleswig-Holstein typischen sehr langen vereinbarten Tilgungs- und Förderzeiträume in den nächsten 25 Jahren in der Bindung. Allerdings können die Eigentümer von ihrem Recht der vorzeitigen Tilgung Gebrauch machen, so dass der tatsächliche Bindungsausfall nicht exakt absehbar ist.

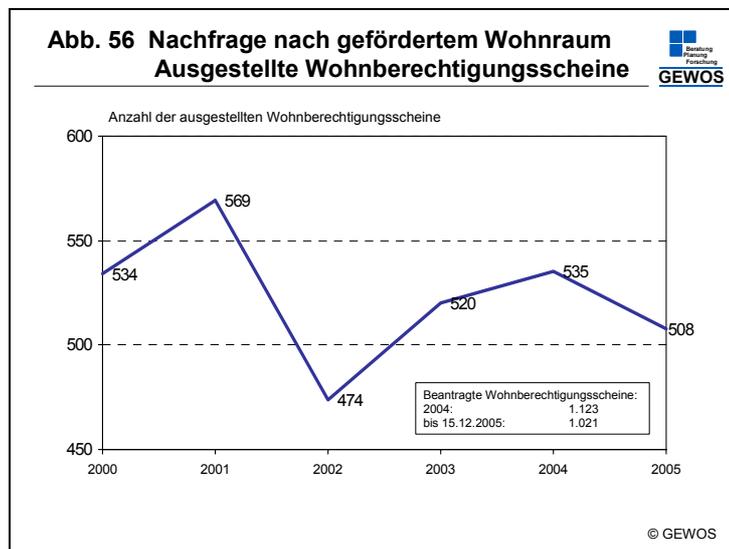


#### 5.4.2 Bedarf an gebundenem Wohnraum

Der Bedarf an gebundenem Wohnraum entsteht durch Haushalte mit einem geringen Einkommen sowie durch Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können. Darunter sind vielfach Alleinerziehende, Schwangere, ältere und behinderte Menschen und Obdachlose. Die Einkommensgrenzen für den berechtigten Personenkreis, der von der Gemeinde einen sogenannten Wohnberechtigungsschein erhält, sind im Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) geregelt, sofern sie nicht von den Ländern anders festgelegt sind.

##### **Jährlich ausgestellte Wohn- berechtigungs- scheine ein Indikator**

Ein Indikator für den Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ist die Anzahl ausgestellter Wohnberechtigungsscheine einer Gemeinde. In den Jahren von 2000 bis 2005 wurden von der Stadt Neumünster jährlich zwischen rund 470 und 570 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt (vgl. Abb. 56).



**Rein rechnerisch  
kein ausreichendes  
Angebot an  
belegungs-  
gebundenen  
Wohnungen**

Für die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage nach mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wurden die Anzahl und die Struktur der Haushalte genommen, die im Jahr 2004 einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben. Demnach erhielten 535 Haushalten einen Wohnberechtigungsschein. Geht man von einer Fluktuation von rund 10 % im gebundenen Wohnungsbestand aus, sind im Jahr 2004 etwa 330 Wohnungen frei geworden. Rein rechnerisch besteht hier also ein Nachfrageüberhang. Angesichts des entspannten Wohnungsmarkts und der Verfügbarkeit weiterer kostengünstiger Wohnungen auf dem freien Markt ergeben sich hier derzeit keine erkennbaren Probleme.

**Angebot  
entspricht nicht der  
Nachfrage ...**

Problematischer ist dagegen, dass die Struktur des Angebots derzeit nicht der Struktur der Nachfrage entspricht. So erhält ein Einpersonenhaushalt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einen Wohnberechtigungsschein für eine Wohnung, die maximal 55 m<sup>2</sup> aufweist. Der Anteil der Einpersonenhaushalte unter den Wohnberechtigungsscheinempfängern in 2004 betrug 37 %. Der Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> beträgt in Neumünster dagegen nur 31 %. Unter der Annahme einer zehnpromtigen Fluktuation standen im Jahr 2004 197 Einpersonenhaushalten mit Wohnberechtigungsschein lediglich rund 100 Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> zur Verfügung (vgl. Abb. 57).

**Abb. 57** Gegenüberstellung Angebot-Nachfrage  
Mietpreisgebundener Wohnraum



	Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen		WB-Schein-Empfänger 2004 nach Haushaltsgröße		
	Anzahl WE (10 % Jahresfluktuation)	Prozentanteil	Prozentanteil	Anzahl Haushalte	
Bis 55 m <sup>2</sup>	1.021 (102)	31 %	37 %	197	1-Personen-Haushalt
> 55 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	715 (72)	21 %	29 %	152	2-Personen-Haushalt
> 65 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	1.151 (115)	35 %	20 %	107	3-Personen-Haushalt
> 80 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	291 (29)	9 %	10 %	52	4-Personen-Haushalt
> 90 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	94 (9)	3 %	3 %	17	5 Pers.-Haushalt
> 100 m <sup>2</sup> und mehr	31 (3)	1 %	1 %	10	6 u. m. Pers.-Haushalt
<b>Summe</b>	<b>3.303 (330)</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>535</b>	<b>Summe</b>

© GEWOS

**... wie von lokalen Akteuren bestätigt wird**

Dass die Struktur des Angebots nicht der der Nachfrage entspricht, konnte GEWOS auch in den geführten Gesprächen mit der Vergabestelle für Wohnberechtigungsscheine, den Vermietern vor Ort sowie der Zentralen Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot ermitteln. Demnach ist es in Neumünster derzeit schwierig, Einpersonenhaushalte mit geeignetem Wohnraum zu versorgen. Gerade bei als „problematisch“ geltenden Haushalten, die von Vermietern auf dem freien Wohnungsmarkt möglicherweise als „störende Haushalte“ empfunden werden, ist eine Unterbringung in einer Wohnung oftmals schwierig. Dies gilt laut Aussage der Diakonie, die die Zentrale Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot im Auftrag der Stadt betreibt, derzeit insbesondere für sehr kinderreiche Familien (vielfach ausländischer Familien). Diese machen lediglich einen sehr kleinen Teil der Nachfrager aus, erfordern zumeist jedoch einen großen Aufwand bei der erfolgreichen Unterbringung.

Problematisch ist die Unterbringung von Haushalten, die auf behindertengerechten bzw. barrierefreien Wohnraum angewiesen sind. Derzeit gibt sowohl im mietpreis- und belegungsgebundenen als auch im frei vermieteten Bestand nur wenige Wohnungen, die diesen Haushalten angeboten werden können. Insbesondere behindertengerechte Wohnungen fehlen in Neumünster.

**Keine Probleme bei der Unterbringung von Obdachlosen**

Die Versorgung von Obdachlosen in Neumünster ist gewährleistet. Die Stadt verfügt unter anderem über eine Notunterkunft in der Gasstraße, die Wohnungsnotfälle aufnimmt. Mit der Diakonie hat die Stadt einen kompetenten Partner, der in enger Kooperation mit der Wohnungswirtschaft vor Ort für die Unterbringung obdachloser Haushalte sorgt.

**5.4.3 Verfügbarkeit von preisgünstigem Mietwohnraum für ALG II-Empfänger**

**Angebot bezogen auf die Anforderungen durch Hartz IV**

Im Zusammenhang mit der Einführung der Regelungen rund um das Arbeitslosengeld II stellt sich die Frage, inwiefern die Mietpreis- und die Größenstruktur der Neumünsteraner Wohnungen unter den bisher für ALG II-Empfänger angewandten Mietpreis- und Wohnflächenobergrenzen eine Unterbringung aller Haushalte gewährleistet. Da GEWOS im Rahmen der Bearbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts rund 10.000 Wohnungsdaten erhoben hat, war es möglich zu prüfen, inwiefern die Wohnungsgrößen- und Mietstruktur in diesen Beständen den Anforderungen durch Hartz IV entspricht und somit ausreichend preisgünstiger Wohnraum für die Bedarfsgemeinschaften in Neumünster vorliegt.

**Pauschale und quadratmetergenaue Berechnung der Angemessenheit**

Die Festlegung der angemessenen Aufwendungen für eine Unterkunft für ALG II-Empfänger wird in Neumünster durch eine Verwaltungsvorschrift geregelt (Unterkunftsrichtlinie). Diese trifft bezogen auf die Anzahl der Bewohner Aussagen zur angemessenen Wohnungsgröße in Quadratmeter sowie zur angemessenen Grundmiete. Beispielsweise ist die angemessene Wohnfläche für einen Einpersonenhaushalt maximal 40 m<sup>2</sup> bei maximal 4,60 Euro/m<sup>2</sup> Grundmiete sowie maximal

2,00 Euro/m<sup>2</sup> Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung. Die Berechnung der zulässigen Höchstmiete erfolgt in Neumünster derzeit allerdings nicht auf Basis einer individuellen Berechnung pro Quadratmeter, sondern mittels eines Pauschalansatzes, der für jede Haushaltsgröße eine maximal zulässige Bruttowarmmiete und eine Wohnflächenspanne benennt (vgl. Abb. 58). GEWOS hat bei der Überprüfung des Angebots sowohl den quadrategenauen als auch den pauschalen Berechnungsansatz in die Überlegungen mit einbezogen. Betrachtet wurden die Nettokaltmieten, die Nebenkosten (sofern bekannt) und die Bruttowarmmieten.

**Abb. 58**

**Kosten der Unterkunft – ALG II  
Ermittlung angemessener Wohnraum**



Grenzwerte der Verwaltungsvorschrift				Nettokaltmiete		Bruttowarmmiete	
Personen	Wohnungsgröße	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup>	Nebenkosten/m <sup>2</sup>	Spanne nach Vorschrift	Von Verwaltung angewandte Höchstmiete	Spanne nach Vorschrift	Von Verwaltung angewandte Höchstmiete
1	bis 40 m <sup>2</sup>	4,60 €	2,00 €	bis 184 €	184 €	264 €	264 €
2	40 -60 m <sup>2</sup>	4,60 €	2,00 €	184 - 276 €	230 €	264 - 396 €	330 €
3	50 -75 m <sup>2</sup>	4,60 €	2,00 €	230 - 345 €	299 €	330 - 495 €	429 €
4	60 -85 m <sup>2</sup>	4,60 €	2,00 €	276 - 391 €	345 €	396 - 561 €	495 €
5	75 -95 m <sup>2</sup>	4,60 €	2,00 €	345 - 437 €	391 €	495 - 627 €	561 €
6	über 95 m <sup>2</sup>	4,60 €	2,00 €	437 € und mehr	437 €	über 627 €	627 €

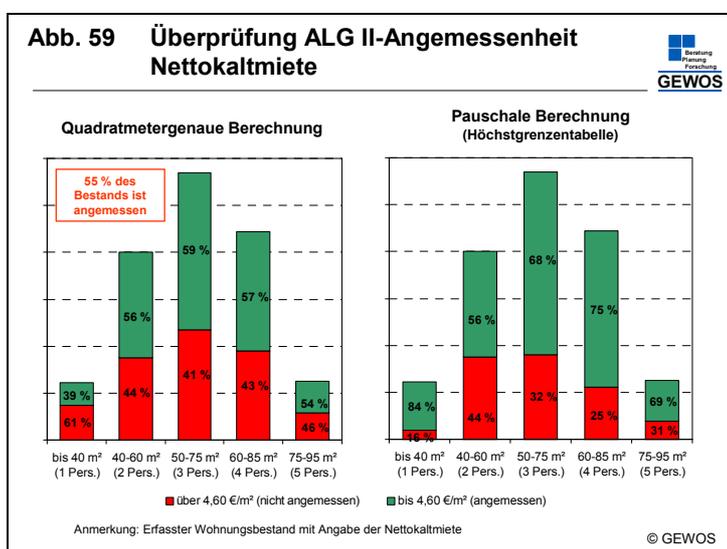
Jede weitere Person 10 m<sup>2</sup> zusätzlich

© GEWOS

**Rund die Hälfte aller Wohnungen sind laut Nettokaltmiete angemessen**

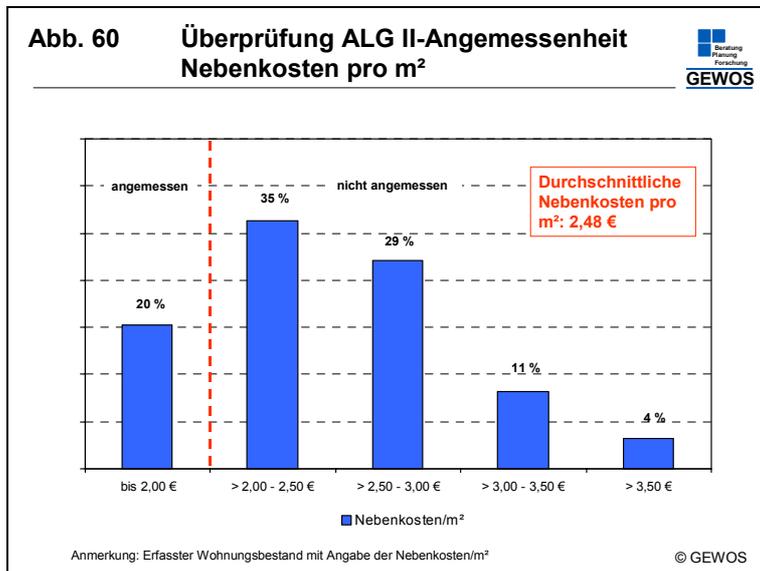
Bei der quadrategenauen Berechnung zeigt sich, dass 55 % aller Wohnungen, zu denen GEWOS Mietpreis- und Wohnflächenangaben hatte, die Grenzen der Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht überschreiten. Aufgrund der sich überschneidenden Größenklassen, die für einzelne Haushalte angesetzt werden, ist eine Berechnung des Gesamtanteils unter Anwendung des pauschalen Bemessungsansatzes nicht möglich. Wie aus Abbildung 59 jedoch deutlich wird, ist die Zahl

der angemessenen Wohnungen beim pauschalen Ansatz sogar größer. Bei der quadratmetergenauen Berechnung der maximal zulässigen Quadratmetermiete sind beispielsweise lediglich 39 % aller Wohnungen mit maximal 40 m<sup>2</sup> für einen Einpersonenhaushalt angemessen. Beim pauschalen Ansatz (der sich generell auf Basis von 40 m<sup>2</sup> berechnet und nicht, wie beim individuellen Ansatz die genaue Zahl der Quadratmeter mit 4,60 Euro multipliziert) beträgt der Anteil der angemessenen Wohnungen 84 %.



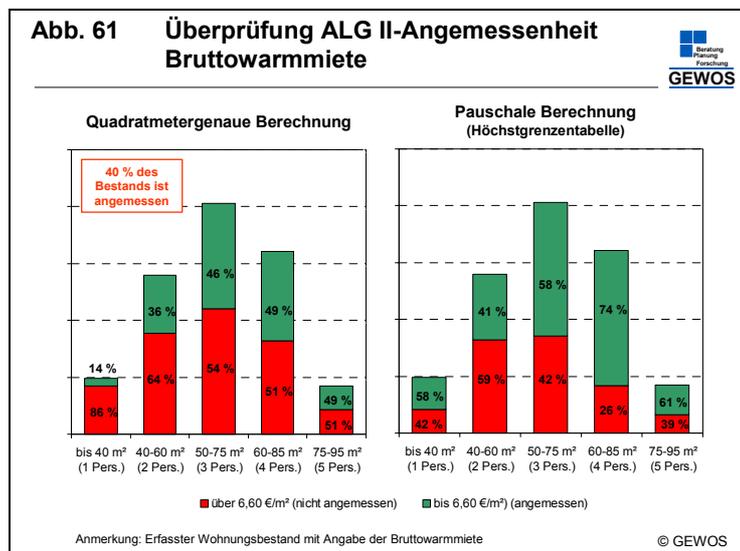
### Wohnnebenkosten in der Regel höher als Bemessungs- grundlage

Dass der Anteil der Wohnungen, der die Angemessenheit laut Verwaltungsvorschrift gewährleistet, bei der Betrachtung der Bruttowarmmiete geringer ausfällt, liegt an den Wohnnebenkosten. Lediglich 20 % aller Wohnungen, zu denen GEWOS die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen bekannt waren, liegen unter der Höchstgrenze von 2,00 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 60).



**Rund 40 % aller Wohnungen sind laut Bruttowarmmiete angemessen**

Bezogen auf die Bruttowarmmiete sind bei einem quadratecgenauen Bewilligungsansatz 40 % aller Wohnungen angemessen. Auch hier zeigt sich wieder, dass der pauschale Berechnungsansatz - mit Ausnahme von Wohnungen für Zweipersonenhaushalte - einen größeren Anteil an angemessenen Wohnungen ergibt (vgl. Abb. 61).



**Unterschiede bei der Berechnung der zulässigen Wohnfläche**

Die in der Verwaltungsvorschrift für die Angemessenheit der Unterkunftskosten angesetzten Wohnflächenobergrenzen unterscheiden sich teilweise erheblich von denen, die bei der Ausgabe von Wohnberechtigungsscheinen in Neumünster angewandt werden. Besonders groß

ist der Unterschied bei Einpersonenhaushalten, die laut Wohnberechtigungsschein eine bis zu 55 m<sup>2</sup> große Wohnung beziehen dürfen, während der angemessene Wohnraum für ALG II-Empfänger 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Obwohl kleine Haushalte mit einer oder zwei Personen heutzutage den größten Teil der Nachfrage in Neumünster ausmachen, finden sich in der Stadt insgesamt nur wenige kleine Wohnungen, wie bereits bei der Wohnungsmarktanalyse festgestellt wurde.

**Struktur der Nachfrage entspricht ebenfalls nicht Struktur des Angebots**

Auch in Bezug auf den angemessenen Wohnraum für ALG II-Empfänger ergeben sich hieraus Schwierigkeiten. Von den rund 6.000 Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Neumünster umfassen 55 % eine Person. Demgegenüber stehen lediglich 11 % aller Wohnungen (bei pauschalem Ansatz), die aufgrund ihrer Bruttowarmmiete und ihrer Wohnungsgröße für einen Einpersonenhaushalt als angemessen gelten (vgl. auch Abb. 62). Ebenso wie beim Abgleich des Angebots mit der Nachfrage nach mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen kann auch bei der Überprüfung des für ALG II-Empfänger angemessenen Wohnraums eine Diskrepanz zwischen der Struktur des Angebots und der Struktur der Nachfrage festgestellt werden.

**Abb. 62 Überprüfung ALG II-Angemessenheit  
Abgleich Struktur Angebot und Nachfrage**



	Angemessener Wohnraum Unternehmensdaten (Bruttowarm/Höchstmiete)		Bedarfs- gemeinschaften nach Personenzahl		
	Anzahl WE	Prozentanteil	Prozentanteil	Anzahl Bedarfsgem.	
Bis 40 m <sup>2</sup>	572	11 %	55 %	3.347	Eine Person
40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	1.149	22 %	20 %	1.188	Zwei Personen
50 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	2.359	44 %	12 %	768	Drei Personen
60 m <sup>2</sup> bis 85 m <sup>2</sup>	2.375	45 %	8 %	485	Vier Personen
Mehr als 75 m <sup>2</sup>	522	10 %	5 %	297	Fünf und mehr Personen
Insgesamt	5.330	--	100 %	6.085	Insgesamt

**Derzeit zunächst  
rechnerische  
Engpässe**

Die rein rechnerisch festgestellten Engpässe bei kleinen Wohnungen werden im Vermietungsalltag in Neumünster momentan noch nicht so deutlich. Bislang hat erst ein Teil der ALG II-Empfänger, die in nicht angemessenen Wohnraum leben, eine Aufforderung zur Suche einer neuen Wohnung erhalten. Dabei handelt es sich um Haushalte, die die Angemessenheitsgrenzen weit überschreiten. Geplant ist jedoch, auch die übrigen Haushalte zukünftig anzuschreiben. Im Gespräch mit Vermietern in Neumünster konnte GEWOS jedoch feststellen, dass sich allein aufgrund der Presseberichterstattung rund um Hartz IV zahlreiche Haushalte bereits auf die Suche nach günstigerem, angemessenen Wohnraum gemacht haben.

**Insgesamt  
ausreichend preis-  
günstiger Wohn-  
raum vorhanden**

In der Masse steht in der Stadt Neumünster ausreichend angemessener Wohnraum für die heutigen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung. Auf den gesamten Mietwohnungsbestand hochgerechnet, beträgt die Zahl der angemessenen Wohnungen insgesamt rund 9.400 bei quadratmetergenauem Ansatz bzw. rund 15.000 bei pauschalem Ansatz. Demgegenüber stehen derzeit rund 6.000 Bedarfsgemeinschaften. Allerdings entspricht die Struktur des Angebots nicht der Nachfrage. Sollte die Stadt im Zuge der Hartz IV-Gesetzgebung auch die übrigen Haushalte, die die durch die aktuelle Verwaltungsvorschrift benannten Wohnflächen und Mietwertobergrenzen überschreiten, zu einem Umzug auffordern, werden insbesondere Einpersonenhaushalte Schwierigkeiten haben, angemessenen Wohnraum in Neumünster zu finden.

**Abb. 63 Überprüfung der ALG II-Angemessenheit  
Abgleich Angebot und Nachfrage insgesamt**

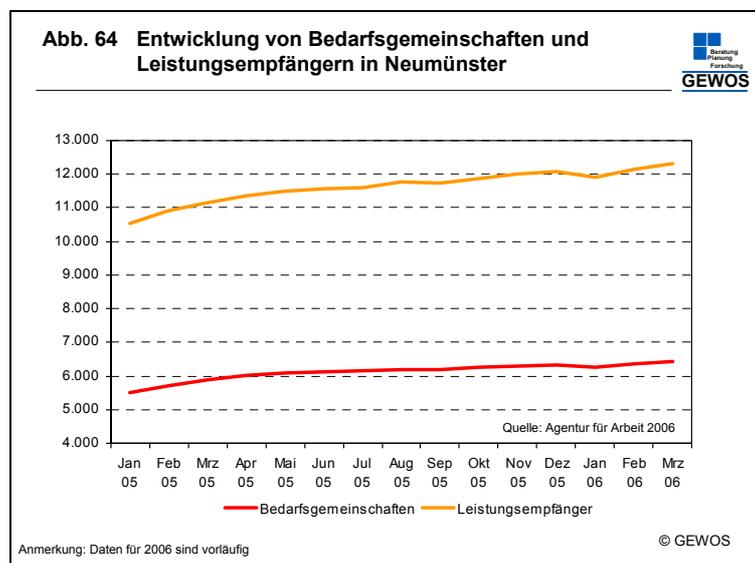


	Angemessener Wohnraum		Bedarfs- gemeinschaften	
	NMS hochgerechnet			
	Anzahl WE (m <sup>2</sup> -genau)	Anzahl WE (pauschal)	Anzahl Bedarfsgemeinschaften	
<b>NMS insgesamt</b>	<b>9.400</b>	<b>15.000</b>	<b>6.085</b>	<b>NMS insgesamt</b>

#### 5.4.4 Handlungsbedarfe

##### Steigender Anteil an Leistungsempfängern und Bedarfsgemeinschaften

Die Stadt Neumünster ist durch ihre wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in erheblichen Maße auch durch Haushalte geprägt, die einen geringen finanziellen Spielraum aufweisen. Dies zeigt auch die mit 6.400 derzeit sehr hohe Anzahl an Bedarfsgemeinschaften (Stand März 2006). Sowohl die Anzahl der Leistungsempfänger nach SGB II als auch der Bedarfsgemeinschaften ist in Neumünster seit Einführung der Regelungen rund um Hartz IV stetig gestiegen. So betrug der Anstieg der Bedarfsgemeinschaften im Zeitraum von Januar 2005 bis März 2006 in Neumünster 17 %. In Kiel lag er im Vergleich bei 10 %, in Lübeck bei 16 %. Im März 2006 verzeichnete die Stadt rund 12.300 Leistungsempfänger nach SGB II. Bezogen auf die Bevölkerungszahl sind dies rund 15 %.



##### Sicherung von preisgünstigen und belegungsgebundenen Wohnungen ...

Die Abschätzung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Neumünster zeigt, dass sich der Anteil der Haushalte, denen lediglich ein geringer finanzieller Spielraum zur Verfügung steht, nicht reduzieren wird. Im Gegenteil, deutschlandweit kann festgestellt werden, dass sich die Schere zwischen „arm“ und „reich“ weiter öffnet und der Anteil finanziell schwach gestellter Haushalte zunimmt. Hinzu kommt, dass es immer mehr Haushalte gibt, die aufgrund ihres sozialen oder kulturel-

len Hintergrunds stigmatisiert sind und auf dem freien Wohnungsmarkt daher geringer Chancen haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Daher sollte die Stadt Neumünster auch zukünftig dazu beitragen, dass ausreichend preisgünstiger und zu einem gewissen Teil auch belegungsgebundener Wohnraum in der Stadt zur Verfügung steht.

**... insbesondere für  
Einpersonenhaushalte**

Derzeit entspricht das Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum in Neumünster nicht der quantitativen Nachfrage durch Wohnberechtigungs-scheinempfänger. Aufgrund des entspannten Wohnungsmarkts und der zahlreichen kostengünstigen Wohnungen im frei vermieteten Wohnungsbestand ergeben sich daraus jedoch keine unmittelbaren Probleme. Schwierig ist allerdings der Mangel an mietspreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Einpersonenhaushalte, der auch im freifinanzierten Bestand nicht kompensiert werden kann.

**Kompensation des  
absehbaren  
Bindungsausfalls**

Angesichts des absehbaren großen Bedarfs an kostengünstigen Wohnraum in Neumünster gilt es auch zukünftig, ein ausreichendes Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu halten. Der bis 2020 absehbare Bindungsausfall von schätzungsweise rund 450 Wohnungen sollte durch die Schaffung neuer Bindungen kompensiert werden. Stadt und Land sollten darauf hinwirken, dass die Wohnungswirtschaft bei Modernisierungsmaßnahmen Gebrauch von den vorhandenen attraktiven Fördermöglichkeiten der Investitionsbank macht, so dass im Rahmen der Bestandsanpassung auf diese Weise neue Bindungen geschaffen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass vor allem kleine Wohnungen mit maximal 50 m<sup>2</sup> zum jetzigen mietpreis- und belegungsgebundenen Bestand dazu kommen sowie - allerdings in deutlich geringerem Umfang - auch größere Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> für große Haushalte.

**Behindertengerechte  
Wohnungen**

Darüber hinaus sollte bei der Förderung von Wohnraum darauf geachtet werden, dass in einem gewissen Maße auch barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen bereitgestellt werden (rund 5 % der neuen Bindungen).

### **Bindungstausch ermöglichen**

Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Neumünster erstreckt sich über fünfzehn Stadtteile. Allerdings liegt in den Stadtteilen West, Ruthenberg und Süd eine erhebliche Ballung dieser Wohnungen vor. Insbesondere die erstgenannten Stadtteile zeichnen sich durch eine schwierige Sozialstruktur aus. Im Kooperation mit der Wohnungswirtschaft sollten Stadt und Land daher in Form von Kooperationsverträgen Möglichkeiten für einen sinnvollen Bindungstausch anbieten.

### **Überarbeitung der Unterkunftsrichtlinie**

GEWOS empfiehlt die Überarbeitung der Unterkunftsrichtlinie für ALG II-Empfänger. Zwar findet sich in Neumünster insgesamt ausreichend angemessener Wohnraum, Engpässe wird es jedoch bei Einpersonenhaushalten geben, die zu einem Umzug in eine angemessene Wohnung aufgefordert werden. Hier gilt es die angesetzte Wohnflächenobergrenze von 40 m<sup>2</sup> zu überdenken, die sich zudem deutlich von der bei der Ausgabe von Wohnberechtigungsscheinen angewandten Obergrenze von 55 m<sup>2</sup> unterscheidet. Angesichts der in den letzten Monaten erheblich gestiegenen Wohnnebenkosten sollte ferner überlegt werden, ob die Angemessenheitsgrenze von 2,00 Euro/m<sup>2</sup> an Wohnnebenkosten angehoben werden sollte.

Auf jeden Fall sollte auch zukünftig weiter eine sehr genaue Beobachtung der Anzahl und der Struktur der Empfänger von Wohnberechtigungsscheinen sowie der Bedarfsgemeinschaften erfolgen, um auf mögliche Veränderungen entsprechend reagieren zu können.

## **5.4.5 Zusammengefasste Handlungsempfehlungen**

Die Handlungsempfehlungen zum Themenfeld „Preisgünstiger und geförderter Wohnraum“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Kompensation des Bindungsausfalls durch Schaffung von rund 450 neuen Mietpreis- und Belegungsbindungen bis 2020, vorzugsweise durch Modernisierungsmaßnahmen im Bestand

- Förderung speziell von kleinen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> sowie in deutlich geringerem Umfang von großen Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup>
- Schaffung von behindertengerechten und barrierefreien Wohnungen bei rund 5 % der neuen Bindungen
- Bindungstausch durch Nutzung sogenannter Kooperationsverträge ermöglichen
- Überarbeitung der Unterkunftsrichtlinie in Bezug auf die Bemessungsgrenzen für Einpersonenhaushalte sowie für Wohnnebenkosten
- Fortführung der Wohnungsmarktbeobachtung in Bezug auf mietpreis- und belegungsgebundenen sowie preisgünstigen Wohnraum, u. a. Beobachtung der Zahl und Struktur der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine sowie der Bedarfsgemeinschaften

## **5.5 Kleinräumige Handlungsfelder**

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts hat sich GEWOS mit vier Stadtteilen bzw. Stadtbereichen vertiefend befasst. Nachfolgend werden die Stadtteile zunächst kurz vorgestellt, bevor auf die Potenziale, Defizite und Handlungsbedarfe eingegangen wird. Umfassendere Informationen und Daten finden sich in den Stadtteilprofilen im Anhang.

### **5.5.1 Stadtteil West**

#### **5.5.1.1 Städtebau und Wohnungsbestand**

##### **Überwiegend Mehrfamilienhäuser**

Der westlich der Innenstadt gelegene Stadtteil erstreckt sich beidseitig des Stadtrings. Von der Innenstadt wird er durch die Fernbahntrasse abgetrennt. Mit rund 4.700 Wohnungen findet sich mehr als ein Zehntel des Neumünsteraner Wohnungsbestands im Stadtteil West, der überwiegend Mehrfamilienhäuser aufweist. Insgesamt sind 43 % der Wohnungen bis 1948 gebaut worden. Insbesondere die entlang des Stadtrings gelegenen, rotgeklinkerten Zwischenkriegsbauten prägen das Erscheinungsbild des Stadtteils. Weitere 40 % der Wohnungen wurden zwischen 1949 und 1968 erbaut. Der Anteil der seit 1987 errichteten Gebäude liegt unter 10 %. Hierbei handelt es sich um die Neubebauung auf dem ehemaligen Kasernengelände zwischen Roonstraße und Werderstraße. Ein Großteil der Wohnungen ist zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup> groß. Mit den 455 im Rahmen einer öffentlicher Förderung errichteten Wohnungen liegen 14 % der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen Neumünsters im Stadtteil West.

##### **„Komponisten- Viertel“**

Der Stadtteil West weist von seiner Baustruktur ganz unterschiedliche Bereiche auf. Der Wohnungsbestand nordwestlich der Roonstraße an der Mozart-, Bach-, Beethoven-, Haydn- und Händelstraße („Komponisten-Viertel“) ist in sich stark differenziert und stammt aus den zwanziger und fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts. Das Gebiet mit überwiegend verputzten, ungedämmten Zeilenbauten, kleinen Klinker-Reihenhäusern und Einfamilienhäusern (Stadt villen) weist einen hohen Grünflä-

chenanteil auf. Die Gebäude sind größtenteils sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Viele der Zeilenbauten verfügen nicht über Balkone.



Fotos 11 und 12: Zeilenbauten im sog. Komponistenviertel

### **Bestände der Kock-Siedlung im Bereich Steinkamp**

Ein vergleichsweise einheitliches Erscheinungsbild liegt im Bereich Hansaring, Steinkamp, Helmuth-Kock-Straße, Wasbeker Straße und Werderstraße vor. Die in den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts errichteten Bestände sind größtenteils im Besitz der Kock-Siedlung, die hier rund 750 Wohnungen hat. Die prägnanten dreibis viergeschossigen Zeilenbauten und Laubenganghäuser weisen teilweise einen erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Die Klinkerfasaden sind bislang ungedämmt. Nicht alle Gebäude verfügen über Balkone. Balkonanbauten sind teilweise bereits erfolgt. Im Steinkamp ist bereits eine Gebäudezeile abgerissen worden. Die Kock-Siedlung erwägt weitere Rückbauten. Im inneren Bereich zeichnet sich die Siedlung durch große begrünte und sonnige Freiflächen aus, die allerdings weitgehend ungestaltet wirken.



Fotos 13 und 14: Bestände der Kock-Siedlung im Bereich Steinkamp



Fotos 15 und 16: Neue Balkonanbauten im Hansaring und Leerstand Hansaring 69

### „Vogelviertel“

Der aufgrund der Straßennamen auch als „Vogelviertel“ bezeichnete Bereich südwestlich der Warmsdorfer Straße wird durch ein- bis zweigeschossige Doppelhäuser aus der Zeit der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert geprägt. Zwischen den Gebäuden liegen große Gärten, die teilweise jedoch aufgrund zahlreicher Nebengebäude sehr ungeordnet und vielfach nicht gepflegt wirken. Die Gebäude sind zu einem großen Teil im Besitz der BGH, die hier rund 470 Wohnungen vermietet. Viele Gebäude sind stark sanierungsbedürftig.



Fotos 17 und 18: Gebäude der BGH in der Schwalbenstraße (links) und Lerchenstraße (rechts)

### Gründerzeitliche Bereiche südöstlich der Werderstraße

Im Bereich zwischen Werderstraße, Warmsdorfer Straße und Bahnlinie dominieren vor allem gründerzeitliche Gebäude in Blockrandbebauung. Das vielfach unbegrünte Straßenbild wirkt hier teilweise sehr trist. Zum Teil ist es durch Vermüllung und Graffiti geprägt.



Fotos 19 und 20: Eindrücke aus dem Bereich Hansaring und Am Brunnenkamp

### **Neubaubereich auf Kasernengelände**

Auf dem ehemaligen Kasernengelände südlich der Goebenstraße liegt ein innerstädtisches Neubaubereich (WOBÄU), in dem die alten Kasernengebäude integriert wurden.



Fotos 21 und 22: Ehemaliges Kasernengelände mit Altbauten und Neubau

### **Bestände aus den 60er Jahren entlang des Hansarings**

Flankiert wird das Neubaubereich am Hansaring von Beständen aus den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts, die wiederum teilweise sanierungsbedürftig sind. Die offenen Zeilenbauten nehmen den Verkehrslärm des Hansarings ungefiltert auf. Neben Zeilenbauten finden sich hier auch einige der wenigen Punkthochhäuser in Neumünster.



Fotos 23 und 24: Bebauung am Hansaring

### 5.5.1.2 Bevölkerung

#### **Bevölkerungs- rückgang**

Im Stadtteil West lebten in 2004 mit rund 8.000 Personen etwa ein Zehntel aller Einwohner von Neumünster. In den letzten Jahren hat der Stadtteil erhebliche Bevölkerungsverluste erfahren. Im Zeitraum von 1995 bis 2004 reduzierte sich die Bevölkerung um 12,8 %. Bis 2020 rechnet GEWOS - ausgehend von der bisherigen Entwicklung und der Altersstruktur - mit einem weiteren Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang von 10 - 15 %. Der Ausländeranteil im Stadtteil beträgt 12 %. Fast ein Fünftel aller Ausländer Neumünsters leben hier.

#### **Schwierige Sozialstruktur**

Altersstrukturell betrachtet unterscheidet sich die Bevölkerung im Stadtteil West kaum von der Gesamtbevölkerung Neumünsters. Die sozialen Indikatoren wie Anteil der Alleinlebenden, Sozialhilfebezieher, Arbeitslose etc. verweisen den Stadtteil in der Sozialraumstatistik Neumünsters auf einen traurigen ersten Rang. Der Stadtteil weist insgesamt eine schwierige Sozialstruktur auf und hat bei der Bevölkerung in Neumünster ein negatives Image.

### 5.5.1.3 Leerstand

#### **Hoher vermietungs- bedingter Leerstand ...**

Mit einer Leerstandsquote von 14 % und rund 660 leeren Wohnungen ist der Stadtteil West der Stadtteil in Neumünster, der am meisten von Wohnungsleerständen betroffen ist. Gründe hierfür sind unter anderem der mangelhafte Zustand und die schlechte Ausstattung

vieler Wohnungen, die Lärmbelastung (insbesondere entlang des Stadtrings) sowie die oftmals ungünstigen Wohnungsgrundrisse. Aber auch das negative Stadtteil-image trägt erheblich zu einer schwierigen Vermietung bei.

**... vor allem im Bestand der Kock-Siedlung und im Vogelviertel**

Erhebliche Wohnungsleerstände finden sich unter anderem im Bestand der Kock-Siedlung im Bereich rund um den Steinkamp. Hier stehen mit 290 Wohnungen fast 40 % der Wohnungen leer. Teilweise handelt es sich aufgrund vorgesehener Maßnahmen um gewollten Leerstand. Ein erhöhter Leerstand besteht unter anderem bei Zweizimmerwohnungen (42 % Leerstand). Auch im sogenannten Vogelviertel gibt es im Bestand der BGH erhebliche Leerstände (50 WE, 12 % Leerstand). Betroffen sind insbesondere Gebäude in der Lerchenstraße.

#### **5.5.1.4 Wohnzufriedenheit**

**Unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Stadtteil**

Gemäß den Ergebnissen der Befragung ist die Wohnzufriedenheit im Stadtteil West unterdurchschnittlich. Bemängelt werden insbesondere die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und der Grünflächen der Vermieter, die öffentliche Sicherheit und das vermüllte Wohnumfeld. Es werden eine höhere Sauberkeit, bessere Grünflächenpflege sowie Spielplätze gewünscht.

**Durchschnittliche Zufriedenheit mit Wohnungen**

Mit ihren Wohnungen sind 78 % der Befragten zufrieden (gesamtstädtischer Durchschnitt 79 %). Bemängelt werden insbesondere die Wohnungstüren, die Fenster und die fehlenden Balkone. Viele Mieter wünschen sich eine Modernisierung ihrer Bäder, Wohnungstüren und Fenster.

**Erhöhte Umzugsbereitschaft**

Mehr als die Hälfte aller Befragten trägt sich bereits mit dem Gedanken, aus ihrer jetzigen Wohnung auszuziehen. Dies liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Gründe dafür sind vor allem die Unzufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld sowie die zu kleine Wohnung. 40 % der Umzugswilligen können sich einen Umzug innerhalb des Stadtteils vorstellen.

### 5.5.1.5 Probleme und Defizite

<b>Alte Bausubstanz mit Mängeln</b>	Der Stadtteil West weist in erheblichen Umfang eine alte Bausubstanz auf. Zahlreiche Wohnungen entsprechen nach Zustand und Ausstattung nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Viele Gebäude weisen erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe auf.
<b>Wohnumfelddefizite</b>	Das unmittelbare Wohnumfeld ist vor allem im südlichen Teil des Stadtteils von Vermüllung geprägt. Das Straßenbild ist teilweise sehr einfach. Obwohl der nördliche Teil des Stadtteils zwischen den Gebäuden vermehrt Grünflächen aufweist, mangelt es insgesamt an attraktiven wohnungsnahen Grün- und Freiflächen, insbesondere auch für Kinder.
<b>Hoher Anteil unzufriedener Mieter</b>	Die Mieterbefragung ergab einen hohen Anteil an Mietern, die mit ihrem Stadtteil bzw. ihrem unmittelbaren Wohnumfeld unzufrieden sind.
<b>Lärmbelastung und Insellage</b>	Viele Bestände des Stadtteils sind durch den Stadtring und die Fernbahntrasse verkehrslärmbelastet. Ring und Bahntrasse tragen auch zu einer gewissen Insellage ganzer Bereiche des Stadtteils bei, der ohnehin aufgrund seiner schwierigen Sozialstruktur stigmatisiert ist.
<b>Schwierige Sozialstruktur</b>	Der Stadtteil stellt hinsichtlich seiner sozioökonomischen Daten einen Stadtteil der Superlative dar. So liegen zum Beispiel der Ausländeranteil, der Anteil an Transfergeldbeziehern und die Zahl der Arbeitslosen deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Insgesamt weist der Stadtteil ein erhebliches Negativimage auf.
<b>Hoher Wohnungsleerstand</b>	Die zahlreichen leer stehenden Wohnungen tragen ebenfalls zu einem negativen Erscheinungsbild des Stadtteils bei. Der im Rahmen der Befragung festgestellte erhöhte Umzugswunsch von Mietern lässt eine weitere Zunahme des Leerstands befürchten.

### 5.5.1.6 Potenziale und Anknüpfungspunkte

<b>Zentrumsnahe Lage</b>	Obwohl der Stadtteil durch die Bahntrasse vom Zentrum eher abgetrennt wirkt, ist das Zentrum aufgrund der räumlichen Nähe gut zu erreichen.
<b>Baustruktur mit Potenzialen</b>	Die Baustruktur des Stadtteils bietet einige sehr interessante Potenziale. Ungeachtet des schlechten Bauzustands haben die freistehenden, teilweise kleinbürgerlich wirkenden gründerzeitlichen Villen im Vogelviertel viel Charme. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über große Gärten. Abgesehen von der Bebauung entlang der Bahntrasse handelt es sich um eine ruhige Wohngegend. Auch die Neubebauung auf dem Kasernengelände sowie die erhaltenen Kasernengebäude weisen ein positives Erscheinungsbild auf. Im Nordosten des Stadtteils finden sich teilweise sehr attraktive Stadtvillen.
<b>Intensive Stadtteilentwicklung in Planung</b>	Für den Stadtteil West ist die Erstellung eines Stadtbau- bzw. Quartiersentwicklungskonzepts in unmittelbarer Vorbereitung.

### 5.5.1.7 Handlungsfelder

#### **Rückbau**

- Punktueller Rückbau auf Basis eines detaillierten, abgestimmten Quartiersentwicklungskonzepts, Verringerung des Wohnungsbestands um mindestens 400 Wohneinheiten
- Prüfung von großflächigeren Rückbaumöglichkeiten insbesondere im Bereich rund um den Steinkamp zugunsten von attraktiven Grün- und Freiflächen für den Stadtteil
- Vermeidung des Neubaus von Mehrfamilienhäusern im Stadtteil West, außer auf Abrissflächen

### **Umbau und Modernisierung**

- Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen in den Beständen, die langfristig Bestand haben werden
- Erhalt der baulichen Struktur des Vogelviertels, Modernisierung ausgewählter Bestände. Punktuelle Abrisse nur dort, wo eine Sanierung unrentabel wäre. Ersatzbauten in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Nutzung der Potenziale des Vogelviertels mit vielen Gartengrundstücken für die gezielte Vermarktung an Familien. Prüfung von Möglichkeiten, Mehrfamilienhäuser in Doppelhaushälften mit Garten umzuwandeln
- Punktuelle Veräußerung von Gebäuden im Vogelviertel an Selbstnutzer, die mit Hilfe öffentlicher Fördergelder in Eigenleistung eine Modernisierung vornehmen
- Förderung des Einbaus von Lärmschutzfenstern in den Beständen entlang des Stadtrings und der Bahnlinie
- Umwandlung ausgewählter Bestände zu altengerechtem Wohnraum (z. B. in Punkthochhäusern und Laubenganghäusern)

### **Begleitende Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnstandorts**

- Verbesserung des Stadtteilimage durch eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit im Zuge des Stadtumbaus und der Quartiersentwicklung
- Einsatz eines Quartiersentwicklers zur Koordination von Maßnahmen und zur Aktivierung der Bevölkerung, zum Beispiel durch die Einsetzung eines Stadtteilbeirat, verstärkte Öffentlichkeitsarbeit oder sonstige identifikationsfördernde Maßnahmen
- Sozialstabilisierende Maßnahmen, verbesserte soziale Durchmischung durch Wohnungsangebote für unterschiedliche Nachfragergruppen

- Verbesserung der Gestaltung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der Nahversorgung

## 5.5.2 Stadtteil Ruthenberg

### 5.5.2.1 Städtebau und Wohnungsbestand

#### **Neubaugebiet aus den neunziger Jahren**

Der Stadtteil Ruthenberg ist der jüngste Stadtteil der Stadt Neumünster. Nachdem bereits Teile des Ruthenbergs in den siebziger und achtziger Jahren des 20. Jahrhunderts bebaut worden waren, erfolgte die Errichtung von rund der Hälfte des heutigen Wohnungsbestands nach 1987. Ein großes Teilgebiet wurde auf Grundlage des seit 1982 rechtskräftigen B-Plans 88 erbaut.

#### **Viele Ein- und Zweifamilienhäuser**

Insgesamt finden sich im Stadtteil rund 2.300 Wohnungen. Ein großer Teil der neueren Wohnungen sind - basierend auf individuellen Planungen - im Ein- und Zweifamilienhaussegment entstanden. Wohnungen in diesem Segment machen rund 40 % des Gesamtbestands aus.



Foto 25 und 26: Einfamilienhäuser im Stadtteil Ruthenberg

#### **Zahlreiche Mehrfamilienhäuser im Bereich Noldestraße ...**

Im Gegensatz zu den anderen peripher gelegenen Stadtteilen in Neumünster verfügt der Ruthenberg über einen großen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Diese liegen vor allem im älteren Bestand des Stadtteils im Bereich Noldestraße, Slevogtstraße und Pechsteinstraße. Ihr Erscheinungsbild ähnelt dem vieler Großsiedlungsbestände aus den siebziger Jahren. Nur wenige, zumeist später errichtete Wohnungen in diesem Bereich unterliegen einer Belegungsbindung.



Foto 27 und 28: Bestände in der Noldestraße

**... sowie im Bereich  
Ruthenberger Markt  
und Käthe-Kollwitz-  
Straße**

In den neunziger Jahren wurden weitere Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Ruthenberg errichtet. Mehrfamilienhäuser finden sich insbesondere im Bereich Ruthenberger Markt, Käthe-Kollwitz-Straße und Otto-Dix-Straße. Die Wohnungen wurden fast ausschließlich mit Hilfe öffentlicher Fördergelder errichtet und unterliegen noch heute einer Belegungsbindung. Mit rund 570 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen unterliegt fast ein Viertel aller im Ruthenberg befindlichen Wohnungen einer Belegungsbindung.



Fotos 29 und 30: Mehrfamilienhäuser im Zentrum am Ruthenberger Markt

**Große Bandbreite an  
Wohnungsgrößen**

Der Mietwohnungsbestand in Ruthenberg weist eine große Bandbreite an Wohnungsgrößen auf. Mit einem Schwerpunkt bei Zwei- und Dreizimmerwohnungen finden sich auch Ein- und Vierzimmerwohnungen. Insgesamt sind die Wohnungen jedoch im Vergleich zu den Mietwohnungsbeständen in der Gesamtstadt größer und damit vielfach auch für Familien geeignet. Die Einzimmerwohnungen im Ruthenberg sind alle größer als

40 m<sup>2</sup> und stellen nach der heutigen Unterkunftsrichtlinie daher keinen angemessenen Wohnraum für ALG II-Empfänger dar.

### 5.5.2.2 Bevölkerung

#### **Bevölkerungsanstieg aufgrund der Neubauaktivitäten**

Im Stadtteil Ruthenberg lebten im Jahr 2004 rund 5.400 Personen. Durch die Neubauaktivitäten ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 1995 bis 2004 um 16,8 % gestiegen. Allerdings ist die Bevölkerungszahl seit 2002 wieder rückläufig. In der Abschätzung der zukünftigen Einwohnerentwicklung geht GEWOS von einem leichten Rückgang der Bevölkerung, nicht aber der Haushaltszahl aus.

#### **Viele Familien, zahlreiche Spätaussiedler**

Im Stadtteil Ruthenberg leben verhältnismäßig viele Familien mit Kindern. Der Ausländeranteil liegt mit 11 % über dem in der Gesamtstadt. Hinzu kommen zahlreiche im Ruthenberg lebende Spätaussiedler, die auch zu dem Beinamen „Russenberg“ beigetragen haben. Von den sozioökonomischen Daten ist der Ruthenberg insgesamt nicht wirklich auffällig. Die Anteile der Arbeitslosen, Transfergeldempfänger etc. liegen weitgehend im gesamtstädtischen Durchschnitt und zumeist deutlich unter denen der innerstädtischen Stadtteile. Trotz allem gibt es im Ruthenberg mit seinem hohen Anteil geförderter Wohnungen in einigen Bereichen auch viele als schwierig geltende Haushalte. In den vergangenen Jahren hat der Stadtteil aufgrund einer gewissen Jugendproblematik Bekanntheit erzielt. Entsprechende Maßnahmen der Stadt in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft haben aber zu einer deutlichen Verbesserung beigetragen.

### 5.5.2.3 Leerstand

#### **Rund 180 leere Wohnungen**

Mit rund 180 Wohnungen betrug die Leerstandsrate im Ruthenberg Mitte 2004 8 %. Bezogen auf den Mehrfamilienhausbestand liegt die Leerstandsrate bei rund 13 %.

**Vermeehrt  
Leerstände im  
Bereich  
Noldestraße ...**

Der Leerstand konzentriert sich schwerpunktmäßig in zwei Bereichen. Im Bereich Noldestraße, Slevogtstraße und Pechsteinstraße konnten rund 70 leere Wohnungen ermittelt werden. Bezogen auf den sehr großen Wohnungsbestand in diesem Bereich ist die Leerstandsquote jedoch bei weitem nicht so hoch wie im zweiten Leerstandsschwerpunkt Ruthenberger Markt.

**... sowie im Bereich  
Ruthenberger Markt**

Die Mitte der neunziger Jahre im Zentrum von Ruthenberg entstandenen Mehrfamilienhäuser, die sich fast ausschließlich im Eigentum der Kock-Siedlung befinden, weisen rund 60 leere Wohnungen auf. Damit steht annähernd die Hälfte aller Wohnungen leer. Dies trägt erheblich dazu bei, dass das Ruthenberger Zentrum verlassen und leer und somit trotz seiner attraktiven Baustruktur sehr unattraktiv wirkt. Da hier ganze Hauseingänge leer stehen, fällt die Vermietung zudem noch schwerer.



Foto 31 und 32: Bestände am Ruthenberger Markt - obwohl ebenerdig gelegen, sind die Erdgeschosswohnungen nur über Stufen erreichbar

**Erhöhte Mieten und  
bauliche Nachteile  
als Leerstandsgrund**

Ein wesentlicher Grund für den hohen Leerstand sind auch die mit teilweise über 5,00 Euro/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete vergleichsweise hohen Mieten in diesem zu einhundert Prozent einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegenden Bestand. Nachteilig für die Vermietung sind möglicherweise auch die bei den Wohnungen im zweiten und dritten Geschoss fehlenden Balkone. Da sich jedoch auch die mit Terrassen im Erdgeschoss und Balkonen

im ersten Obergeschoss vorgesehenen Wohnungen nicht besser vermieten lassen, ist dieser Mangel sicher nicht ausschlaggebend. Vielmehr wirken hier bei der schwierigen Vermietung mehrere Faktoren. Auch die bauliche Gestaltung des Bestands erscheint eher nachteilig. Zentral zwischen den Häusern verläuft die Straße Ruthenberger Markt, die hier als Fußweg ausgebaut ist. Von hier kann man in viele Wohnungen gut Einblick nehmen, teilweise durch direkt am Weg gelegene Fenster. Viele Mieter mögen sich daher in ihren Wohnungen und auf den Terrassen beobachtet fühlen. Aufgrund der durch den hohen Leerstand fehlenden sozialen Kontrolle steigt sicher auch die Angst vor Einbrüchen.

**Wohnungen nicht  
barrierefrei  
erreichbar**

Zu bedauern ist, dass die im Erdgeschoss eigentlich ebenerdig gelegenen Wohnungen aus gestalterischen Gründen nur über einige Stufen erreichbar sind. Dadurch sind die Wohnungen nicht barrierefrei erreichbar und somit an spezielle Nachfragergruppen nicht vermietbar.



Foto 33: Gewerbeleerstand Ruthenberger Markt



Foto 34: Öffentlicher Weg durch den Bestand am Ruthenberger Markt

**Gewerbeleerstand  
bedenklich**

Zum tristen und quasi toten Erscheinungsbild im Ruthenberger Zentrum trägt neben dem dortigem Wohnungsleerstand auch der Gewerbeleerstand bei. Der ehemalige EDEKA-Markt hat seine Tore Ende 2005 geschlossen. Am Markt finden sich jetzt nur noch eine Apotheke mit angeschlossenem Reformhaus. Da auch ein praktischer Arzt den Bestand verlassen hat und durch den fehlenden Frischemarkt der Kundenstrom ausgeblieben ist, ist zu befürchten, dass auch diese beiden Anbieter den Standort aufgeben. Die Neuvermietung der

Supermarktflächen wird dadurch erschwert, dass keine ausreichenden Stellplatzflächen unmittelbar vor der Immobilie vorhanden sind. Viele Anbieter, vor allem auch Discounter, machen dies heutzutage zur Voraussetzung.

#### 5.5.2.4 Wohnzufriedenheit

##### **Geringe Zufriedenheit mit dem Stadtteil**

Die befragten Haushalte bewerten den Stadtteil Ruthenberg vergleichsweise negativ. Kritikpunkte sind die schlechten Einkaufsmöglichkeiten, das soziale Umfeld und zu viele Ausländer. Aus Gesprächen ist bekannt, dass in diesem Stadtteil viele Spätaussiedler leben, die sich nicht integrieren und deshalb als problematisch wahrgenommen werden. Es wird eine bessere Mieterauswahl gewünscht. Als positiv werden das ruhige Umfeld und die Grünanlagen und Parks in der Nähe bewertet.

##### **Hohe Zufriedenheit mit den Wohnungen**

Mit den Wohnungen sind die Mieter jedoch überdurchschnittlich zufrieden. Lediglich die Küchen und die mangelnde Schallisolierung werden unterdurchschnittlich bewertet. Einige Mieter wünschen sich die Verbesserung ihres oder den Anbau eines Balkons.

##### **Sehr hohe Verbundenheit mit dem Stadtteil**

Die Verbundenheit mit dem Stadtteil ist trotz der Kritik sehr hoch. Einen Auszugswunsch hegen 44 % der Befragten (ähnlich wie in der Gesamtstadt), davon würden 60 % innerhalb des Stadtteils umziehen. Der Umzugswunsch begründet sich vielfach in der nicht mehr adäquaten Wohnungsgröße sowie zum Teil auch im Eigentumswunsch.

#### 5.5.2.5 Probleme und Defizite

##### **Mangel an Nahversorgungsmöglichkeiten**

In dem peripher gelegene Stadtteil mangelt es derzeit an ausreichenden Nahversorgungsmöglichkeiten. Durch die Schließung des EDEKA-Marktes hat sich die Situation verschärft. Eine weitere Abwanderung von Einzelhandelsangeboten ist absehbar. Die Neuansiedlung eines Superfrischemarkts scheitert an fehlenden Kundenstellplätzen.

<b>Negativimage</b>	Obwohl der Ruthenberg von seinen soziodemographischen Daten nicht wirklich auffällig ist, leidet der Stadtteil an einem Negativimage, das unter anderem durch den hohen Anteil an Spätaussiedlern entstanden ist. Eine Vermietung der Wohnungen wird dadurch erschwert. Auch die Mieter sind mit ihrem Stadtteil aufgrund der von ihnen als nachteilig empfundenen Sozialstruktur vergleichsweise unzufrieden.
<b>Leerstand am Ruthenberger Markt ein Problem</b>	Ein Problem stellt der hohe Leerstand am Ruthenberger Markt dar. Der zentral in der Siedlung gelegene Bereich wirkt somit nicht nur durch das fehlende Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die leeren Wohnungen tot.
<b>Teilweise zu hohe Mieten</b>	Die Mieten im Stadtteil Ruthenberg sind teilweise zu hoch angesichts der schwierigen Wohnungsmarktsituation und des Angebots an kostengünstigen Wohnungen an anderer Stelle. Teilweise liegen die Mieten im geförderten Wohnungsbestand über denen im freien Wohnungsbestand.
<b>Einzimmerwohnungen nicht ALG II-gerecht</b>	Mit seinen zumeist großen Einzimmerwohnungen bietet der Ruthenberg keinen Wohnraum für die Einpersonenhaushalte, die derzeit Arbeitslosengeld II erhalten.

#### **5.5.2.6 Potenziale und Anknüpfungspunkte**

<b>Familienfreundlicher und grüner Stadtteil</b>	Der Stadtteil Ruthenberg ist aufgrund seiner Wohnungsstruktur ein familienfreundlicher Stadtteil. Er bietet viele Grün- und Spielflächen und die Nähe zum grünen Umland.
<b>Hoher Eigenheimanteil</b>	Der hohe Anteil an Eigenheimen trägt zur Stabilisierung bei.
<b>Hohe Zufriedenheit mit Wohnungen</b>	Der überwiegende Teil der Mieter ist mit ihren Wohnungen zufrieden. Bei einem Umzug würden viele Mieter im Stadtteil verbleiben. Das städtebauliche Erscheinungsbild in den Neubaubereichen ist überwiegend freundlich und positiv.

### 5.5.2.7 Handlungsfelder

#### **Wiederbelebung des Ruthenberger Zentrums**

- Erhöhter Einsatz zur Vermietung der leeren Wohnungen am Ruthenberger Markt durch Senkung der Mieten und verstärktes Marketing
- Einrichtung eines ausreichenden Stellplatzangebots auf dem ohnehin nicht als Marktplatz genutzten Markt im Ruthenberger Zentrum zur Gewinnung eines Mieters für einen Frischesupermarkt oder einen Lebensmitteldiscounter
- Belebung des Zentrums durch Aktionen, wie Flohmärkte, Sommerfeste

#### **Begleitende Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnstandorts**

- Weiterhin intensive Förderung der Jugend- und der Integrationsarbeit vor Ort

### 5.5.3 Vicelinviertel (Stadtteil Nordost)

Das Vicelinviertel erstreckt sich über etwas mehr als die Hälfte der Fläche des Stadtteils Nordost. Bei der schwerpunktmäßigen Betrachtung wurde ein Fokus auf das Vicelinviertel gelegt, da dieser Stadtbereich besonders problematisch ist. Der nördliche Stadtteil mit seinen Eisenbahnerwohnungen wurde bereits im thematischen Handlungskonzept abgehandelt.

#### 5.5.3.1 Städtebau und Wohnungsbestand

##### Altbauquartier

Das Vicelinviertel weist einen verdichteten Altbaubestand in Blockbauweise auf. Entsprechend hoch ist der vor 1918 errichtete Wohnungsbestand. Wegen des hohen Anteils an Privateigentümern liegen nur für vergleichsweise wenige Wohnungen detaillierte Informationen vor. Die großen Vermieter in Neumünster haben hier jeweils nur wenige Gebäude in der Vermietung.



Fotos 35 und 36: Platzgestaltung Ecke Julius-/Vicelinstr. und Straßenbild Christianstraße

##### Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Das Vicelinviertel ist seit 1998 ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Seitdem wurden viele Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie Platzgestaltungen und Straßenbegrünungen, verwirklicht. Die Sanierungstätigkeiten im Privatbestand sind bislang jedoch hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Ein Grund dafür ist die differenzierte Eigentümerstruktur. Auch haben hier vielfach ältere Menschen Eigentum, denen es finanziell und gesundheitlich nicht möglich ist, umfangreiche Maßnahmen

durchzuführen. Angesichts des hohen Wohnungsleerstands stellt sich zudem für viele Privateigentümer die Frage, ob sich eine Investition in den Wohnungsbestand lohnt. In den Expertengesprächen von GEWOS wurde zudem darauf hingewiesen, dass viele Privateigentümer nicht ausreichend über bestehende Fördermöglichkeiten informiert sind.



Fotos 37 - 39: Eindrücke aus dem Vicelinviertel

### **Multikulturell geprägtes Viertel**

Insgesamt ist das Viertel aufgrund seiner Bevölkerungszusammensetzung multikulturell geprägt. Entlang der Kieler Straße und der Christianstraße befindet sich kleinteiliger Einzelhandel, der größtenteils im Besitz von Ausländern, zumeist Türken ist. Auch zunehmend mehr Gebäude gehen in das Eigentum vor allem türkischer Bürger über. Insgesamt weist das Vicelinviertel ein für Neumünster einzigartiges Flair auf.

### **5.5.3.2 Bevölkerung**

#### **Erhebliche Bevölkerungsverluste**

Im Stadtteil Nordost lebten im Jahr 2004 rund 4.800 Personen, ein großer Teil davon im Vicelinviertel. Von 1995 bis 2004 hat der Stadtteil 16 % seiner Bevölkerung verloren. Bis 2020 rechnet GEWOS mit 5 bis 10 % weniger Einwohnern und Haushalten.

#### **Schwierige Sozialstruktur**

Mit 19 % weist der Stadtteil Nordost den höchsten Ausländeranteil in Neumünster auf. Auch bei den Empfängern von staatlichen Transfergeldern (HLU) nimmt der Stadtteil eine Spitzenposition ein. In der Zusammenfüh-

rung unterschiedlichster soziodemographischer Daten hat der Stadtteil im Rang der sozialen Belastung den dritten Platz. Aufgrund der schwierigen Sozialstruktur und vor allem des hohen Ausländeranteils ist das Vice-linviertel stigmatisiert und wird von Bewohnern und lokalen Akteuren als „Problemviertel“ wahrgenommen.

### 5.5.3.3 Leerstand

#### **Sehr hoher Leerstand**

Mit rund 380 leeren Wohnungen und einer Leerstandsquote von rund 13 % ist der Stadtteil Nordost einer der am meisten von Leerständen betroffenen Bereiche der Stadt. Rund 200 der leeren Wohnungen befinden sich im Vicelinviertel. Der Leerstand findet sich in allen Bereichen der Siedlung, aber vor allem in den unsanierten Gebäuden. Teilweise stehen einige Gebäude fast ganz leer. Dies trägt erheblich zu einem negativen Erscheinungsbild bei. Vielfach sind auch Erdgeschosswohnungen von Leerstand betroffen.

#### **Konzentriert An-scharstraße**

Rund ein Viertel der leeren Wohnungen liegen in der An-scharstraße. Zudem weisen die Bismarckstraße und die stark verkehrsbelasteten Christianstraße und Kieler Straße einen erhöhten Leerstand auf.

#### **Wohnungstypen**

Zum Teil handelt es sich bei den Leerstandswohnungen, wie Angaben der Wohnungsunternehmen zu entnehmen ist, um nicht oder teilsanierte Wohnungen mit einer geringen Wohnfläche von rund 50 m<sup>2</sup> und drei entsprechend kleinen Zimmern.

### 5.5.3.4 Wohnzufriedenheit

#### **Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Stadtteil**

Mit einem Anteil von 86 % zufriedenen Mietern liegt die Zufriedenheit mit dem Stadtteil im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Bewertung des direkten Wohnumfelds fiel dagegen unterdurchschnittlich aus. Gelobt werden die Einkaufsmöglichkeiten und die zentrale Lage. Kritikpunkte sind das hohe Verkehrsaufkommen, der Stellplatzmangel, Spielflächen und die Sauberkeit der Grünanlagen.

Mit ihren Wohnungen sind die Befragten vergleichsweise unzufrieden. Vor allem die Balkone, die Schallisolierung und die Wohnungstüren erhalten unterdurchschnittliche Noten. Modernisierungswünsche an Wohnung und Gebäude sind die Erneuerung der Bäder, der Treppenhäuser und der Hauseingangsbereiche sowie die Verbesserung der Schalldämmung und der Wärmedämmung.

**Geringe Verbundenheit mit dem Stadtteil** Die Verbundenheit mit dem Stadtteil ist vergleichsweise gering. Von den 68 % der befragten Bewohner, die einen Auszugswunsch hegen, wollen nur 32 % innerhalb des Stadtteils umziehen. Der meistgenannte Auszugsgrund ist die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld.

#### 5.5.3.5 Probleme und Defizite

**Negatives bauliches Erscheinungsbild und Leerstand** Während auf den öffentlichen Flächen im Rahmen der Sanierung bereits sichtbare Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen worden sind, ist die bisherige Modernisierungstätigkeit privater Eigentümer eher gering. Zahlreiche Gebäude weisen einen nach außen hin deutlich sichtbaren Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Viele Wohnungen entsprechen mit ihrer Ausstattung nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Der hohe Wohnungsleerstand trägt zum negativen Erscheinungsbild des Viertels erheblich bei. Einige Bereiche, beispielsweise rund um den großen Supermarkt, wirken aufgrund von Vermüllung stark verwahrlost.

**Negativimage** Das Vicelinviertel hat aufgrund seiner Sozialstruktur und seines hohen Ausländeranteils ein sehr schlechtes Image. Einzelhandel und Gastronomie sind stark ausländisch geprägt.

**Mangel an wohnungsnahen Grünflächen** Insgesamt fehlt es im Viertel an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen, die den Bewohnern attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten bieten.

### 5.5.3.6 Potenziale und Anknüpfungspunkte

**Zentrumsnahe Lage und gründerzeitliche Bestände** Das Vicelinviertel zeichnet sich durch seine zentrumsnahe Lage und vergleichsweise gute Nahversorgungsmöglichkeiten aus. Die gründerzeitliche Baustruktur ist ebenfalls ein Potenzial, da Altbauwohnungen, sofern sie saniert sind, vergleichsweise begehrt sind. Im sanierten Zustand würden einige Straßenzüge mit ihrer Gebäudestruktur ein sehr attraktives Erscheinungsbild aufweisen.

**Lebhaftes Viertel** Das Vicelinviertel ist ein sehr lebhaftes Viertel, das von seiner Nutzungsmischung profitiert. Gerade jüngere Menschen sollte der Wohnstandort Vicelinviertel interessieren.

### 5.5.3.7 Handlungsfelder

#### **Sanierung und punktueller Abriss**

- Punktueller Abriss einzelner Gebäude zugunsten sogenannter Pocketparks, Nutzung städtischer Vorkaufsrechte
- Modernisierung und Sanierung von Gebäuden und Wohnungen
- Individuelle Ansprache von Eigentümern mit stark modernisierungsbedürftigen Gebäuden im Rahmen der Sanierung, verbesserte Informationen über bestehende Fördermöglichkeiten

#### **Begleitende Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnstandorts**

- Förderung von alternativen Künstler- und Wohnprojekten
- Integrationsarbeit durch soziale Angebote, beispielsweise Sprachunterricht, interkulturelle Stadtteilvents oder zielgruppenorientierte Sozialarbeit
- Imageverbessernde Maßnahmen, zum Beispiel durch Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der Sanierung
- Verbesserung der Sauberkeit auf öffentlichen und privaten Flächen

## 5.5.4 Stadtteil Böcklersiedlung

### 5.5.4.1 Städtebau und Wohnungsbestand

#### Wohnungsbestand der 1950er Jahre

Die Böcklersiedlung ist ein weitestgehend homogener in sich geschlossener Stadtteil am westlichen Stadtrand von Neumünster. Sie wurde zur Wohnraumversorgung von Flüchtlingen in den 1950er Jahren mit Hilfe von Mitteln aus dem europäischen Wiederaufbau-Programm ERP errichtet. Insgesamt stammen 95 % der rund 1.600 Wohnungen aus der Baualtersklasse von 1949 bis 1968. In den darauffolgenden Jahren wurden lediglich 97 Wohneinheiten errichtet. Der Anteil an Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, ist mit 51 Einheiten sehr gering. Bei den meisten Wohnungen in der Siedlung handelt es sich um Mietwohnungen. Sie werden von der WOBAU und der BGH vermietet.



Foto 40: Max-Richter-Straße



Foto 41: Lötzeener Straße

#### Baustruktur und Zustand

Die Siedlung besteht überwiegend aus zwei- bis viergeschossige Zeilenbauten, ergänzt wird sie um einige Behelfsbauten und Reihenhäuser. Noch vor einigen Jahren war der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf in den Gebäuden sehr hoch. Auch heute entspricht die Ausstattung vieler Wohnungen noch nicht den heutigen Ansprüchen. Viele Gebäude weisen unter anderem keine Balkone auf.

#### Umfassende Maßnahmen umgesetzt, weitere in Planung

Aufgrund der baulichen und sozialen Defizite wird die Böcklersiedlung derzeit im Rahmen des Programms Soziale Stadt umfassend umgebaut. Im Jahr 2002 hat

das Büro Bock, Schulz und Partner, Kiel, auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse des Stadtplanungsamtes aus dem Jahre 1999/2000 im Auftrag der Stadt Neumünster einen Rahmenplan in enger Abstimmung mit den Eigentümern vor Ort erstellt. Dieser bildet die Grundlage für die umfassenden Maßnahmen in der Siedlung. Er umfasst unter anderem die Bereiche Wohnen und Wohnumfeld, Freizeit und Kultur, Gewerbe und Arbeit, Verkehr und Stadtgestaltung. Unter anderem ist ein Quartiersmanagement eingerichtet worden.



Foto 42 (oben): Saniertes Gebäude am Kantplatz  
Foto 43 (links): Rahmenplan Böcklersiedlung

### **Viele kleine Wohnungen**

Die Wohnungen in der Böcklersiedlung sind vergleichsweise klein. Den größten Anteil machen mit 42 % Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> aus, weitere 31 % der Wohnungen sind zwischen 40 und 60 m<sup>2</sup> groß. Viele Einzimmerwohnungen verfügen gerade einmal über rund 30 m<sup>2</sup>, einige Zweizimmerwohnungen weisen weniger als 40 m<sup>2</sup> Fläche auf, so zum Beispiel im Bestand der BGH in der Stegerwaldstraße. Das ursprüngliche Erneuerungskonzept sah aufgrund der Wohnungsgrößenstruktur eine Zusammenlegung eines nicht unerheblichen Anteils aller Wohnungen vor. Aufgrund des gestiegenen Wohnflächenverbrauchs lassen sich heute Kleinstwohnungen eigentlich nur noch schwer vermieten. Durch die Hartz IV Gesetzgebung ist der Bedarf an Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Einpersonenhaushalte, die ALG II empfangen, jedoch gestiegen - wenn auch nicht marktbedingt. Vor diesem Hintergrund stellen die kleinen

Wohnungen zukünftig ein wichtiges Angebot dar, sofern sie innerhalb der vorgegebenen Mietobergrenzen liegen. Bei den kleinen Wohnungen in der Böcklersiedlung werden die zulässigen Miethöhen bei der Nettokaltmiete teilweise überschritten. Die Bruttowarmmieten liegen bei der pauschalen Berechnungsweise jedoch zumeist unterhalb der Bewilligungsgrenze.

**Ergänzende  
Infrastruktur  
vorhanden**

Die Wohnstandortqualität wird in der Böcklersiedlung durch die im Gebiet liegende Grund- und Hauptschule, ein Gemeindezentrum mit Kindergarten sowie einige Einzelhandelsangebote (darunter auch eine Bank) erhöht. Der zentral gelegene Kantplatz wurde im Rahmen der Maßnahmen umfangreich umgebaut und weist heute ein attraktives Erscheinungsbild auf. Nicht alle Einzelhandelsflächen sind jedoch heute bereits vermietet.

Mit der Aufwertung der Grün- und Freiflächen wurde teilweise bereits begonnen. Hier bestehen jedoch weiterhin Handlungsbedarfe.

**5.5.4.2 Bevölkerung**

**Bevölkerungs-  
rückgang**

In der Böcklersiedlung lebten in 2004 rund 2.400 Personen. Der Bevölkerungsrückgang in der Böcklersiedlung ist sehr hoch. Im Zeitraum von 1995 bis 2004 ist die Einwohnerzahl um 26 % zurückgegangen. Dazu haben unter anderem auch zahlreiche Umsiedlungsmaßnahmen im Zuge der Erneuerung beigetragen. Aber auch eine Verringerung der durchschnittlichen Personenzahl in den Haushalten (z. B. auch durch Tod) und ein zunehmender Wohnungsleerstand trugen zum Bevölkerungsrückgang bei. Bis 2020 rechnet GEWOS mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von 5 bis 10 %.

**Viele ältere  
Alleinlebende**

In der Böcklersiedlung leben mit 27 % vergleichsweise viele Bewohner in der Altersgruppe über 45 Jahren. Diese sind vielfach alleinlebend. Überdurchschnittlich hoch ist auch der Anteil an Sozialhilfebeziehern und Arbeitslosen. In den letzten Jahren ist durch die Umwandlung der Wohnungen zu familienfreundlichen Reihenhäusern und den Neubau der Grundschule bereits eine Verjüngung der Bevölkerung eingetreten.

#### 5.5.4.3 Leerstand

##### **Sehr hoher Leerstand**

Mit 290 leeren Wohnungen und einer Leerstandsquote von 18 % ist der Wohnungsleerstand in der Böcklersiedlung derzeit erheblich. Der Leerstand ist jedoch nicht ausschließlich vermietungsbedingt. Aufgrund der teilweise erheblichen Umbaumaßnahmen - darunter Grundrissänderungen - wurden viele Gebäude bewusst leergezogen.

#### 5.5.4.4 Wohnzufriedenheit

##### **Hohe Zufriedenheit mit dem Stadtteil**

Die befragten Haushalte bewerten den Stadtteil Böcklersiedlung sehr positiv. Dazu tragen das ruhige Umfeld und die Grünanlagen und Parks in der Nähe bei. Kritisch wird allerdings das soziale Umfeld gesehen. Gewünscht werden mehr Stellplätze, Spielplätze und Grünflächen sowie die Verkehrsberuhigung.

##### **Sehr hohe Verbundenheit mit dem Stadtteil**

Die Verbundenheit mit dem Stadtteil ist in der Böcklersiedlung besonders hoch. Bei einem Umzug, den immerhin gute 54 % der Befragten planen, wollen 53 % der Umzugswilligen innerhalb der Böcklersiedlung umziehen. Die Umzugsabsichten begründen sich zumeist in der Veränderung der Haushaltsgröße.

##### **Unzufriedenheit mit den kleinen Wohnungen**

Deutlich unterdurchschnittlich fiel die Zufriedenheit der Befragten mit den Wohnungen aus. Kritisiert wurden vor allem die Fenster und Wohnungstüren. Gewünscht werden demnach eine Erneuerung der Fenster nebst Wärmedämmung und Badmodernisierungen. Hier muss allerdings angemerkt werden, dass die wenigen Fragebögen, die in der Böcklersiedlung beantwortet wurden, ausschließlich aus dem unsanierten Bestand kamen. Angesichts der zahlreichen Verbesserungsmaßnahmen in benachbarten Beständen ist die Unzufriedenheit nachvollziehbar.

#### 5.5.4.5 Probleme und Defizite

<b>Weiterer Modernisierungsbedarf</b>	Nach wie vor weist ein hoher Anteil der Gebäude und Wohnungen einen Modernisierungsbedarf auf. Noch immer sind nicht alle Wohnungen mit Balkonen versehen.
<b>Bestehender Wohnungsleerstand</b>	Nachteilig für das Erscheinungsbild ist der nach wie vor hohe Wohnungsleerstand.
<b>Notwendige Aufwertung des Wohnumfelds</b>	Viele Grün- und Freiflächen sind noch immer ungestaltet und weisen daher Handlungsbedarfe auf. Entsprechende Maßnahmen befinden sich jedoch bereits in der Planung.
<b>Nahversorgung mit Defiziten</b>	Trotz einzelner Einzelhandelsangebote ist die Nahversorgung nicht als ausreichend zu bewerten. Insbesondere im Frischesegment gibt es kaum Angebote.
<b>Ehemaliges Negativimage</b>	Nach wie vor weist die Böcklersiedlung teilweise eine schwierige, zumindest aber eine sehr einfache Sozialstruktur auf. Daraus hat sich ein gewisses Negativimage ergeben. Dieses konnte durch die Öffentlichkeitsarbeit rund um die Erneuerungsmaßnahmen jedoch bereits deutlich abgeschwächt werden.
<b>Anstehender Generationenwechsel</b>	Aufgrund des hohen Anteils älterer Menschen in der Siedlung steht ein Generationenwechsel bevor. Auch zukünftig ist daher von einer hohen Fluktuation auszugehen. Durch die Schaffung familienfreundlicher Wohnungen wird der Generationenwechsel bereits aktiv angegangen.

#### 5.5.4.6 Potenziale und Anknüpfungspunkte

<b>Neues Gesicht der Siedlung und attraktive modernisierte Bestände</b>	Im Rahmen der umfangreichen Aufwertungsmaßnahmen hat die Böcklersiedlung in vielen Bereichen bereits ein neues Gesicht erhalten. Insbesondere die Aufwertung des Bereichs Kantplatz hat zu einem verbesserten Erscheinungsbild beigetragen. Die modernisierten Gebäude und Wohnungen bieten heute einen attraktiven Bestand an Wohnungen, die sich aufgrund des nachhal-
---	--

tigen Images und der Sozialstruktur vor Ort jedoch noch nicht an besserverdienende Haushalte in Neumünster vermieten lassen.

Grundsätzlich bietet die Böcklersiedlung mit ihrer markanten Bebauung und ihrer Geschlossenheit eine gute Voraussetzung für eine positive Identifikation ihrer Bewohner. Dies zeigt auch die Bewohnerbefragung. Viele Umzugswillige würden auch zukünftig gern in der Siedlung verbleiben. Gerade die älteren Mieter fühlen sich mit der Siedlung sehr verbunden.

**Kleine Wohnungen** Ein Potenzial stellen die noch in der Siedlung vorhandenen kleinen Wohnungen dar, an denen es vor dem Hintergrund von Hartz IV in Neumünster fehlt.

#### 5.5.4.7 Handlungsfelder

Mit der Umsetzung des Handlungskonzepts sind die Stadt und die Wohnungsunternehmen bereits auf dem richtigen Weg. Bei der weiteren Entwicklung der Siedlung sollte folgendes beachtet werden:

- Fortführung der Modernisierungstätigkeit inklusive des Anbaus von Balkonen
- Weiterer Ausbau des Angebots an altengerechtem Wohnraum durch Abriss und Neubau
- Weiterführung der geplanten Umwandlung von Mehrfamilienhäusern in Mietreihenhäuser zur weiteren Verjüngung der Bewohnerstruktur
- Bei Umwandlung jedoch darauf achten, dass ein Großteil der vorhandenen kleinen Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> zu günstigen Mietpreisen für ALG II-Empfänger erhalten bleibt (z. B. im Bereich Stegerwaldstraße)
- Keine Nachverdichtung mit zusätzlichen Mehrfamilienhäusern, z. B. im Bereich nördlich des Kantplatzes. Neuerrichtungen, wenn überhaupt, dann als Ersatzbauten auf Abrissflächen

- Neubau von Mietreihenhäusern ausschließlich auf Rückbauflächen und im Ersatz für den Rückbau von Mehrfamilienhäusern
- Sicherung der Nahversorgung in der Siedlung

# **Anhang A**

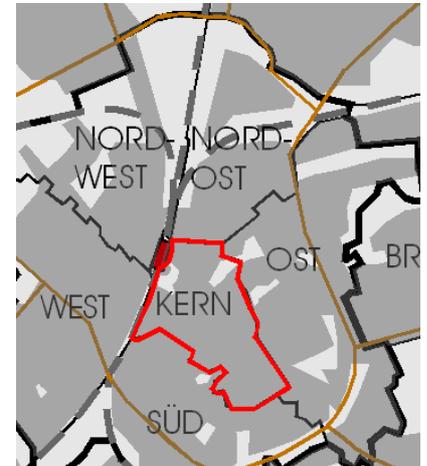
## **Stadtteilprofile**

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Kern

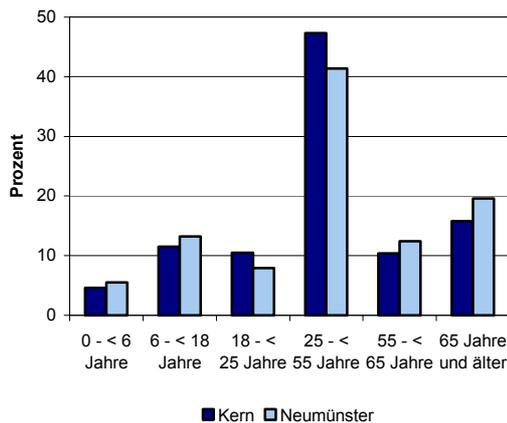
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Kern	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	2.076	2,6 %*
Ausländeranteil	14,7 %	5,8 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	1.291	3,4 %*
Einwohner pro Haushalt	1,6	
Anteil Alleinlebender	74,1 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	215	5.755
Prozentanteil an Bev.	10,4 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	231	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	15,5 %	10,6 %

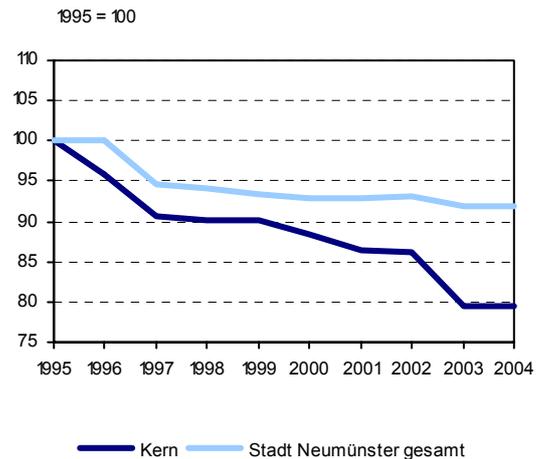


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 20,5 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung - 10 % bis > - 15 %

Haushaltsentwicklung - 10 % bis > - 15 %

### Eindrücke



Holstenstraße



Kaiserstraße



Propstenstraße

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Kern

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1.765
Anteil an allen WE in der Stadt	4,3 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	140
Anteil an allen WE	8,0 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	4,2 %

<b>Leerstandsanalyse</b>	
Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	213 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	12 %

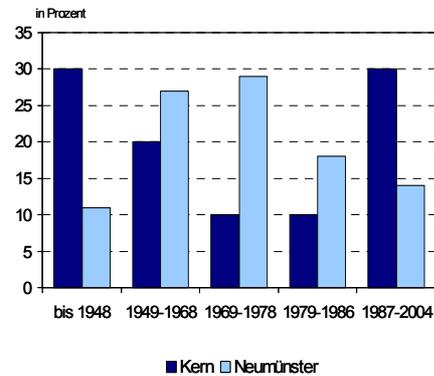
### Gebäudetypenstruktur



### Baustruktur/Besonderheiten

- Überwiegend verdichtete Mehrfamilienhausbebauung, vielfach in Form von Zeilenbauten und Hochhäusern
- Bestände aus allen Epochen, jedoch viele gründerzeitliche Gebäude und Neubauten
- Wechsel von offener und geschlossener Bauweise
- Hoher Anteil gewerblicher Einheiten in den Gebäuden, insbesondere in den Erdgeschossen

### Baualtersstruktur



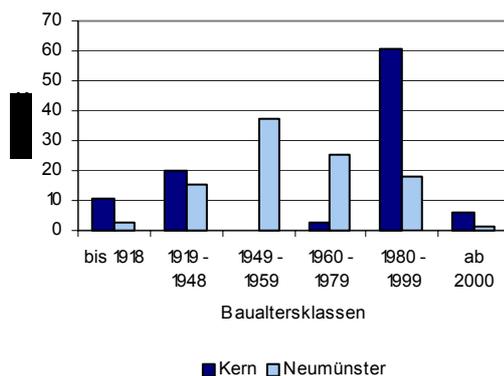
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

90 WE WObAU
57 WE Dtsch. Annington
18 WE Kock-Siedlung
12 WE Wagner
21 WE Sonstige
198 WE Gesamt

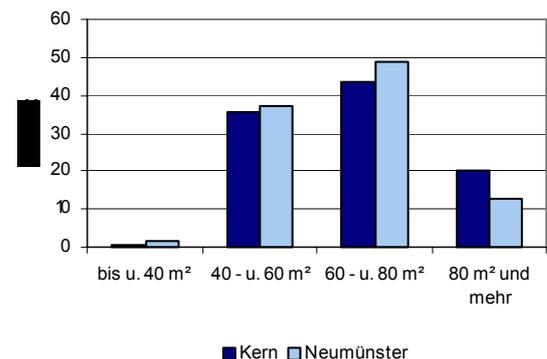
### Mietenstruktur

Art	Min. – Durchschnitt – Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	3,03 – 4,12 – 5,60
Freifinanziert	2,86 – 5,06 – 7,99

### Baualtersstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur

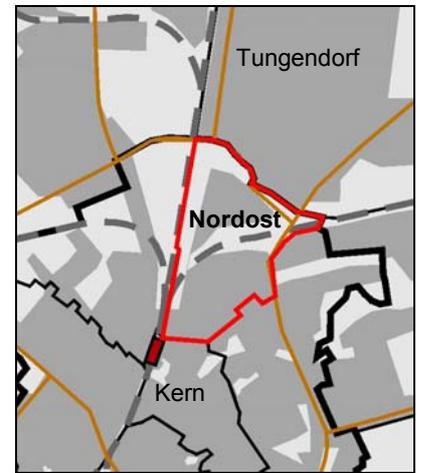


# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Nordost

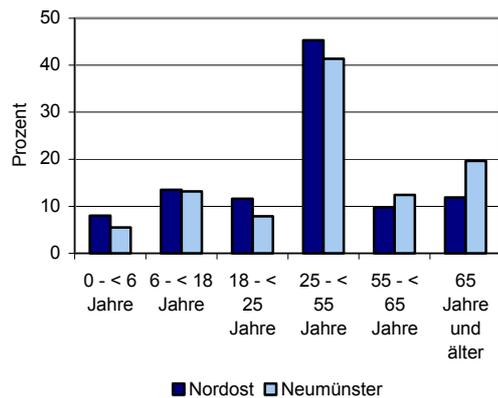
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Nordost	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	4.833	6,0 %*
Ausländeranteil	18,9 %	17,3 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	2.575	6,7 %*
Einwohner pro Haushalt	1,9	
Anteil Alleinlebender	70,7 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	1.138	5.755
Prozentanteil an Bev.	23,5 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	699	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	20,7 %	10,6 %

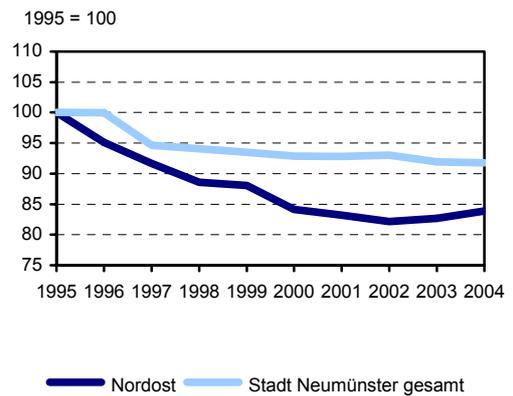


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 16,1 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung - 5 % bis > -10 %

Haushaltsentwicklung - 5 % bis > -10 %

### Eindrücke



Christianstraße



Kieler Straße



Vicelinstraße

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Nordost

**Anzahl Wohneinheiten** 2.908  
Anteil an allen WE in der Stadt 7,0 %

**Öffentlich geförderte WE**  
Anteil an allen WE 152  
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster 5,2 %  
4,6 %

**Leerstandsanalyse**  
Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005) 375 WE  
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen 13 %

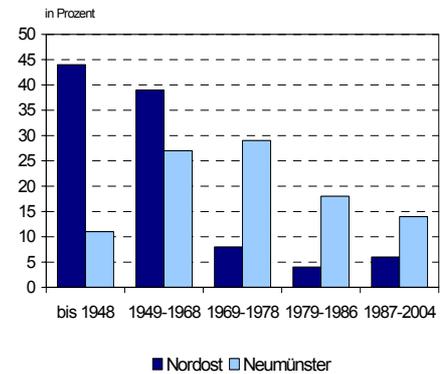
### Baustruktur/Besonderheiten

- Überwiegend geschlossene, gründerzeitliche Bebauung südlich der Bahnlinie (Vicelinviertel), nördlich davon dominiert Zeilenbebauung
- Vicelinviertel förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

### Gebäudetypenstruktur



### Baualterstruktur



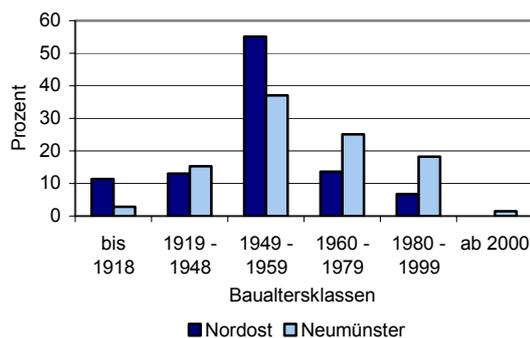
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

448 WE WG Norden  
161 WE Dtsch. Annington  
128 WE WOBAU  
64 WE Sparkasse  
30 WE BGH  
30 WE BID Bau GmbH  
86 WE Sonstige  
947 WE Gesamt

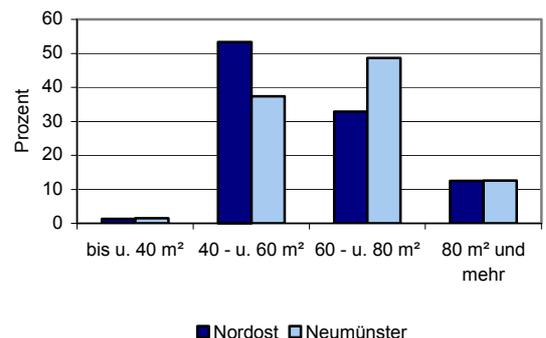
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	3,59 – 4,70 – 5,22
Freifinanziert	1,86 – 4,63 – 6,18

### Baualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur



# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Nordost

### Ergebnisse der Befragung

#### Bewertung Stadtteil

- Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Stadtteil (86% Zufriedenheit, Gesamtstadt 85 %)

Lob:  
Einkaufsmöglichkeiten, zentrale Lage

Kritik:  
Verkehrslärm, -aufkommen, Lärmbelästigung, Stellplatzmangel

#### Bewertung Wohnung

- Unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit der Wohnung (64 % Zufriedenheit mit dem Zustand insgesamt, Gesamtstadt 79 %)
- Unterdurchschnittliche Bewertung: insb. Balkon/Terrassen, Schallsollierung, Wohnungstüren
- Überdurchschnittliche Bewertung: Küchen, Bäder
- Modernisierungswünsche: Wärmedämmung, Bad

#### Umzugsabsichten und -motive

- Sehr hohe Auszugsbereitschaft (68 % Auszugswunsch, Gesamtstadt 43 %), 32 % planen Umzug innerhalb des Stadtteils
- Dominierende Umzugsgründe: Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld

#### Bewertung Wohnumfeld

- Unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Verkehrssituation, Lärmbelästigung, Spielflächen, Sauberkeit der Grünanlagen
- Überdurchschnittliche Bewertung: Öffentliche Grünanlagen
- Verbesserungswünsche: Mehr Stellplätze, Verkehrsberuhigung

#### Bewertung Wohnhaus

- Unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Wohnhaus
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Sauberkeit im Gebäude, Gestaltung Treppenhäuser
- Überdurchschnittliche Bewertung: Briefkästen
- Modernisierungswünsche: Renovierung Treppenhäuser, Hauseingangsbereich, Schallsollierung

**Rücklauf:**  
29 Fragebögen

### Probleme/Potenziale

#### Probleme\*

- Negatives Erscheinungsbild aufgrund von Sanierungsstau
- Hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf
- Negativimage aufgrund hohen Ausländeranteils
- Mangel an attraktiven Frei- und Grünflächen mit Aufenthaltsqualität

#### Potenziale\*

- Zentrumsnahe Lage
- Lebendiges Viertel mit hoher Attraktivität für jüngere Bewohner
- Gute Nahversorgung

\* Angaben ausschließlich für das Vicelinviertel

### Handlungsempf.

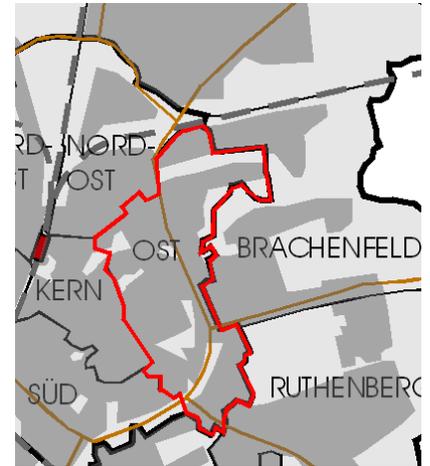
- Sanierung und punktueller Rückbau: Nicht sanierungsfähige Gebäude zugunsten von Pocketparks abreißen, weiterhin Modernisierung und Sanierung, direkte Ansprache von Eigentümern und Aufklärung über Fördergelder
- Begleitende Maßnahmen: Förderung alternativer Künstler- und Wohnprojekte, Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung des Stadtteilimages, Integrationsarbeit fortführen, Verbesserung der Sauberkeit auf öffentlichen und privaten Freiflächen

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Ost

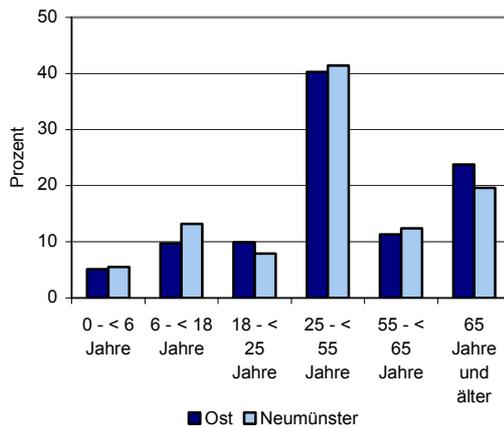
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Ost	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	6.541	8,1 % *
Ausländeranteil	9,4 %	11,6 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	3.741	9,8 %*
Einwohner pro Haushalt	1,7	
Anteil Alleinlebender	69,4 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	668	5.755
Prozentanteil an Bev.	10,2 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	603	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	14,3 %	10,6 %

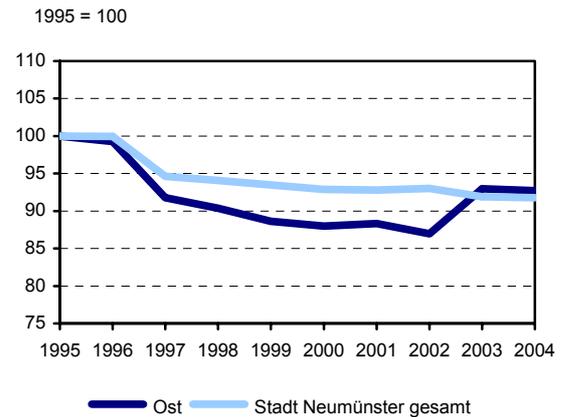


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 7,3 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung - 5 % bis > - 10 %

Haushaltsentwicklung - 5 % bis > - 10 %

### Eindrücke



Goethestraße



Fehrstraße



Klosterstraße

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Ost

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	3.757
Anteil an allen WE in der Stadt	9,1 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	246
Anteil an allen WE	6,6 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	7,4 %

### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	365 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	10 %

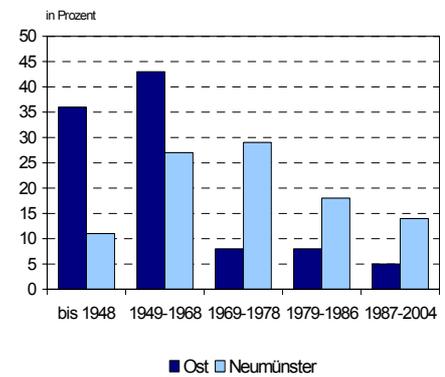
### Baustruktur/Besonderheiten

- Hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern, vielfach in Form von Zeilenbauten (oft aus den fünfziger und sechziger Jahren)
- Rund ein Drittel des Bestands vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet
- Hoher Anteil an Mietwohnungen, viele Unternehmensbestände

### Gebäudetypenstruktur



### Bualtersstruktur



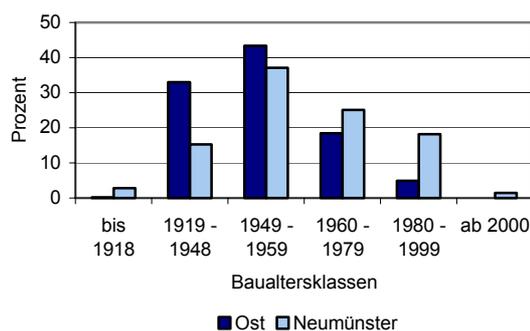
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

610 WE WObAU
160 WE WG Norden
96 WE HV Gielow
47 WE Neue Lübecker
36 WE BGH
130 WE Sonstige
<b>1.079 WE Gesamt</b>

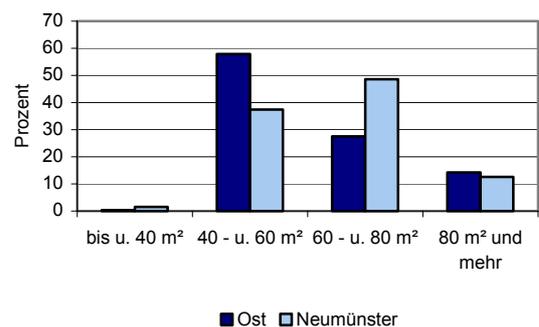
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	3,22 – 3,66 – 5,11
Freifinanziert	2,81 – 4,33 – 6,52

### Bualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur



# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Ost

### Bewertung Stadtteil

- Sehr hohe Zufriedenheit mit dem Stadtteil (92% Zufriedenheit, Gesamtstadt 85 %)

Lob:  
Zentrale Lage, ruhiges Umfeld

Kritik:  
Vermülltes Wohnumfeld, Lärmbelästigung

### Bewertung Wohnung

- Überdurchschnittliche Zufriedenheit mit der Wohnung (87 % Zufriedenheit mit dem Zustand insgesamt, Gesamtstadt 79 %)
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Wohnungsgrundriss
- Überdurchschnittliche Bewertung: Wohnungstür, Bad, Balkon/Terrasse
- Modernisierungswünsche: Fenster, Wärmedämmung

### Umzugsabsichten und -motive

- Sehr geringe Auszugsbereitschaft (26 % Auszugswunsch, Gesamtstadt 43 %), 60 % planen Umzug innerhalb des Stadtteils
- Dominierende Umzugsgründe: Wohnung ist zu klein bzw. Haushaltsgröße hat sich verändert, Arbeitsplatzwechsel

### Bewertung Wohnumfeld

- Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Parkplatzsituation, Verkehrssituation
- Überdurchschnittliche Bewertung: Gestaltung der zum Gebäude gehörigen Grünanlagen
- Verbesserungswünsche: Mehr Stellplätze, bessere Mieterauswahl

### Bewertung Wohnhaus

- Überdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Wohnhaus
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Keine
- Überdurchschnittliche Bewertung: Gestaltung Hauseingangsbereich, Klingel, Nachbarschaft
- Modernisierungswünsche: Renovierung Treppenhaus und Hauseingangsbereich

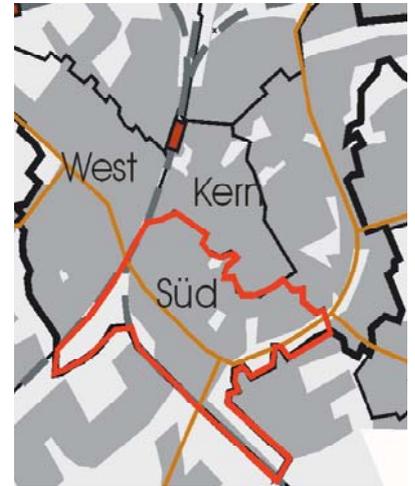
**Rücklauf:**  
38 Fragebögen

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Süd

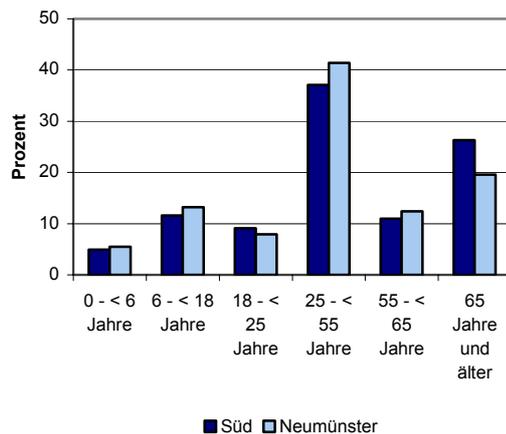
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Süd	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	4.696	5,8 %*
Ausländeranteil	10,0 %	8,9 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	2.539	6,6 %*
Einwohner pro Haushalt	1,8	
Anteil Alleinlebender	65,2 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	448	5.755
Prozentanteil an Bev.	9,5 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	375	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	13,1 %	10,6 %

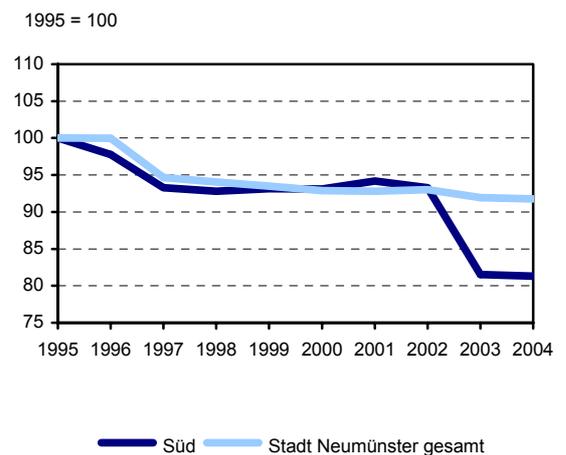


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 18,7 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung

- 10 % bis > - 15 %

Haushaltsentwicklung

- 5 % bis > - 10 %

### Eindrücke



Schleusberg



Ripenstraße



Reventlowstraße

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Süd

### Wohnungsstruktur

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	2.372
Anteil an allen WE in der Stadt	5,7 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	619
Anteil an allen WE	26,1 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	18,7 %

#### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	250 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	11 %

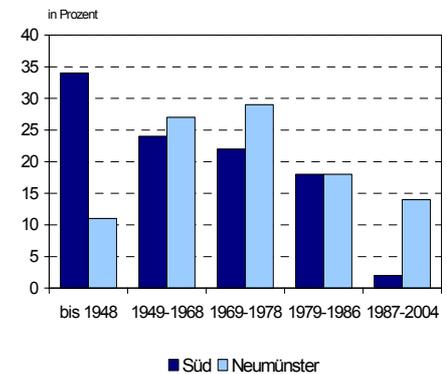
#### Baustruktur/Besonderheiten

- Überwiegend Mehrfamilienhausbebauung, vielfach in Form von Zeilenbauten und kleineren Punkthochhäusern
- Rund ein Drittel des Bestands aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg
- Hoher Anteil an Mietwohnungen, zahlreiche Unternehmensbestände

#### Gebäudetypenstruktur



#### Baualterstruktur



### Erfasster Mietwohnungsbestand

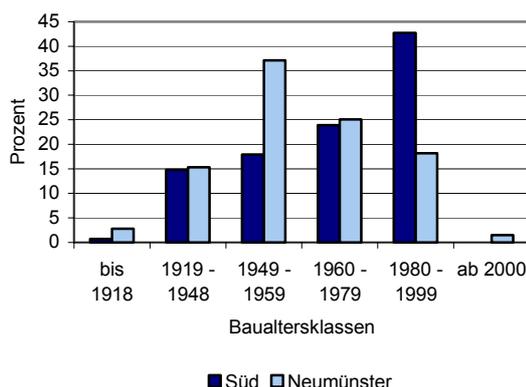
#### Anzahl erfasster Wohneinheiten

320 WE BGH
302 WE WOB AU
223 WE Neue Lübecker
205 WE Dtsch. Annington
127 WE Kock-Siedlung KG
61 WE Sonstige
<b>1.238 WE Gesamt</b>

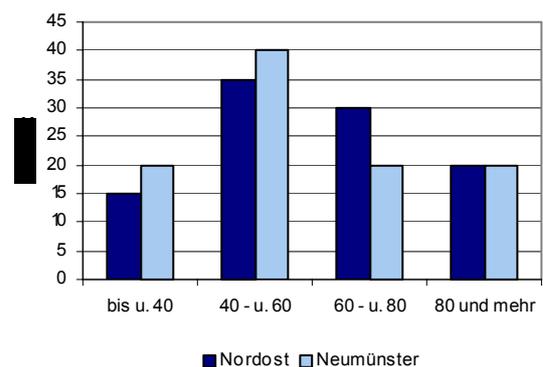
#### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	1,84 – 4,63 – 5,65
Freifinanziert	2,53 – 4,47 – 6,41

#### Baualterstruktur



#### Wohnungsgrößenstruktur



# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Süd

### Bewertung Stadtteil

- Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Stadtteil (82% Zufriedenheit, Gesamtstadt 85 %)

Lob:  
Zentrale Lage

Kritik:  
Verkehrslärm, vermülltes Wohnumfeld

### Bewertung Wohnung

- Durchschnittliche Zufriedenheit mit der Wohnung (82 % Zufriedenheit mit dem Zustand insgesamt, Gesamtstadt 79 %)
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Bad, Schallisolierung
- Überdurchschnittliche Bewertung: Grundriss, Wohnungstür, Küche
- Modernisierungswünsche: Bad, Wärmedämmung, Küche, Balkone/Loggien/Terrassen

### Umzugsabsichten und -motive

- Geringe Auszugsbereitschaft (30 % Auszugswunsch, Gesamtstadt 43 %), 30 % planen Umzug innerhalb des Stadtteils
- Dominierende Umzugsgründe: Unzufriedenheit mit Wohnumfeld

### Bewertung Wohnumfeld

- Unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Öffentliche Spielflächen, Parkplatzsituation, Spielflächen vom Vermieter
- Überdurchschnittliche Bewertung: Gestaltung und Sauberkeit der Grünanlagen vom Vermieter
- Verbesserungswünsche: Mehr Stellplätze, Verkehrsberuhigung

### Bewertung Wohnhaus

- Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Wohnhaus
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Wärmedämmende Eigenschaften
- Überdurchschnittliche Bewertung: Klingel, Briefkästen
- Modernisierungswünsche: Außenfassade renovieren, neu streichen

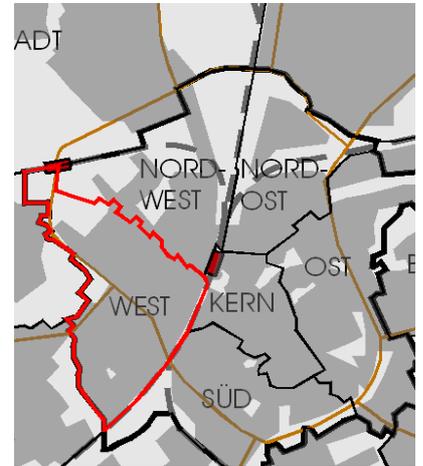
**Rücklauf:**  
61 Fragebögen

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil West

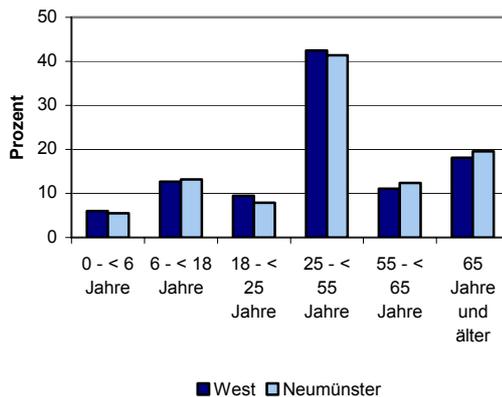
### Eckdaten 2004

	Stadtteil West	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	7.955	9,9 %*
Ausländeranteil	11,8 %	17,7 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	4.176	10,9 %*
Einwohner pro Haushalt	1,9	
Anteil Alleinlebender	67,1 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	1.085	5.755
Prozentanteil an Bev.	13,6 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	814	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	15,3 %	10,6 %

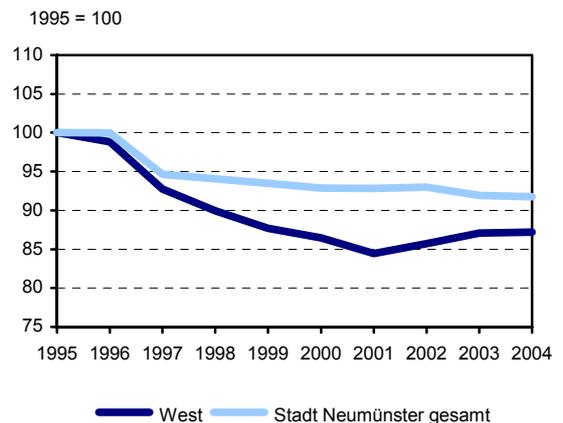


### Bevölkerung

Altersstruktur 2004



Bevölkerungsentwicklung



### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 12,8 %

### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung - 10 % bis > - 15 %

Haushaltsentwicklung - 10 % bis > - 15 %

### Eindrücke



Beethovenstraße



Lerchenstraße



Steinkamp

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil West

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	4.748
Anteil an allen WE in der Stadt	11,4 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	455
Anteil an allen WE	9,6 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	13,8 %

### Gebäudetypenstruktur



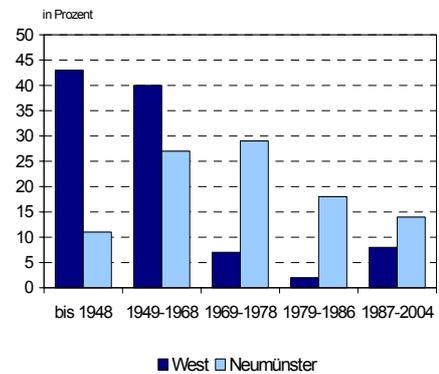
### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	662 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	14 %

### Baustruktur/Besonderheiten

- Überwiegend verdichtete Mehrfamilienhausbebauung, vielfach in Form von Zeilenbauten
- Hoher Anteil an Zwischenkriegsbauten sowie Zeilenbauten aus den fünfziger und sechziger Jahren (vielfach auch ohne Balkone)
- Überwiegend offene Bauweise
- Neubaugebiet auf ehemaligem Kasernengelände
- Städtebauliches Ensemble „Vogelviertel“
- Kocksiedlung aus den 1930er Jahren

### Baualterstruktur



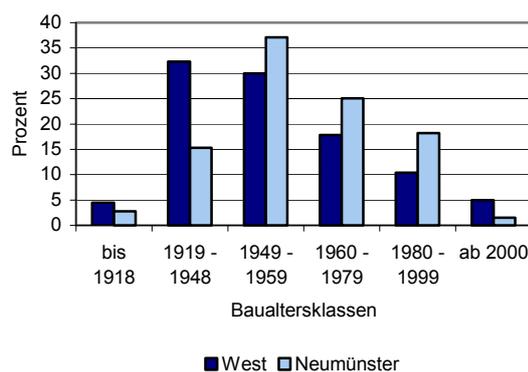
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

1.063 WE BGH
791 WE Kock-Siedlung
618 WE WOBAU
88 WE Neue Lübecker
31 WE Dtsch. Annington
<u>70 WE Sonstige</u>
<b>2.661 WE Gesamt</b>

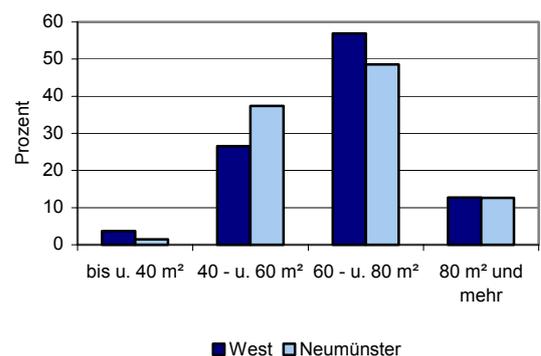
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	3,25 – 4,62 – 6,09
Freifinanziert	1,81 – 4,46 – 7,93

### Baualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur



# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil West

### Ergebnisse der Befragung

#### Bewertung Stadtteil

- Leicht unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Stadtteil (81% Zufriedenheit, Gesamtstadt 85 %)

Lob:  
Zentrale Lage, Grünanlagen und Parks in der Nähe

Kritik:  
Zu viele Ausländer, vermülltes Wohnumfeld, soziales Umfeld

#### Bewertung Wohnung

- Durchschnittliche Zufriedenheit mit der Wohnung (78 % Zufriedenheit mit dem Zustand insgesamt, Gesamtstadt 79 %)
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Wohnungstür, Balkon/Terrasse, Fenster
- Überdurchschnittliche Bewertung: Heizung, Küche
- Modernisierungswünsche: Fenster, Türen, Bad

#### Umzugsabsichten und -motive

- Durchschnittliche Auszugsbereitschaft (52 % Auszugswunsch, Gesamtstadt 43 %), 40 % planen Umzug innerhalb des Stadtteils
- Dominierende Umzugsgründe: Unzufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld, Wohnung zu klein

**Rücklauf:**  
123 Fragebögen

#### Bewertung Wohnumfeld

- Unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sowie der Grünflächen des Vermieters, öffentliche Sicherheit
- Überdurchschnittliche Bewertung: Keine
- Verbesserungswünsche: Mehr Sauberkeit, bessere Garten-/Grünflächenpflege, Spielplätze

#### Bewertung Wohnhaus

- Unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Wohnhaus
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Kellerräume, Sicherheit, Gestaltung Treppenhaus
- Überdurchschnittliche Bewertung: -
- Modernisierungswünsche: Renovierung Treppenhaus, Erneuerung Haustür

### Probleme/Potenziale

#### Probleme

- Vergleichsweise alte Bausubstanz mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfen
- Teilweise Defizite bei Ausstattung und Zustand der Wohnungen
- Schwierige Sozialstruktur, Negativimage
- Lärmbelastung und Insellage durch Stadtring und Bahntrasse

#### Potenziale

- Zentrumsnahe Lage
- Städtebaulich wertvolle Baustruktur in der Kock-siedlung und im Vogelviertel
- Stadtumbaukonzept wird erstellt

### Handlungsempf.

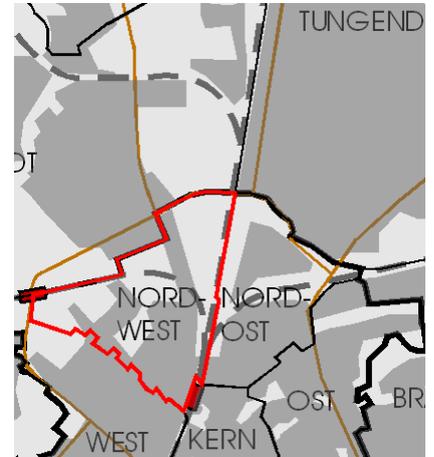
- Rückbau: Punktuell auf Basis des Stadtumbaukonzeptes um 400 WE, großflächig im Bereich Steinkamp zugunsten von Grünflächen
- Umbau und Modernisierung: Von erhaltenswerten Beständen in städtebaulich interessanten Vierteln wie dem Vogelviertel und der Kock-Siedlung, punktuelle Veräußerungen, Förderung von Lärmschutzfenstern am Stadtring
- Begleitende Maßnahmen: Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung des Stadtteilimages, Einsatz eines Quartiersentwicklers und Beteiligung der Bevölkerung, soziale Durchmischung durch unterschiedliche Wohnungsangebote, Verbesserung der Nahversorgung

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Nordwest

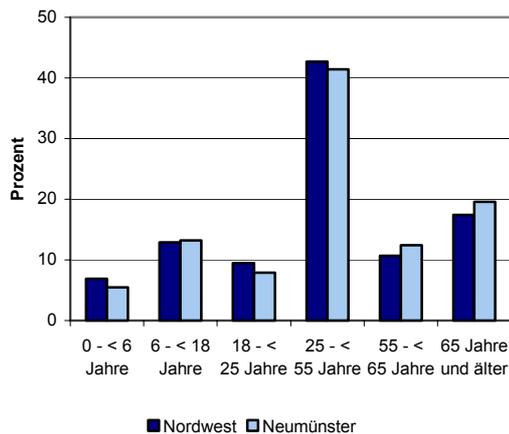
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Nordwest	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	2.954	3,7 %*
Ausländeranteil	10,3 %	5,8 %*
<b>Haushalte</b>	1.598	4,2 %*
Einwohner pro Haushalt	1,8	
Anteil Alleinlebender	70,4 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	390	5.755
Prozentanteil an Bev.	13,2 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	260	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	13,3 %	10,6 %

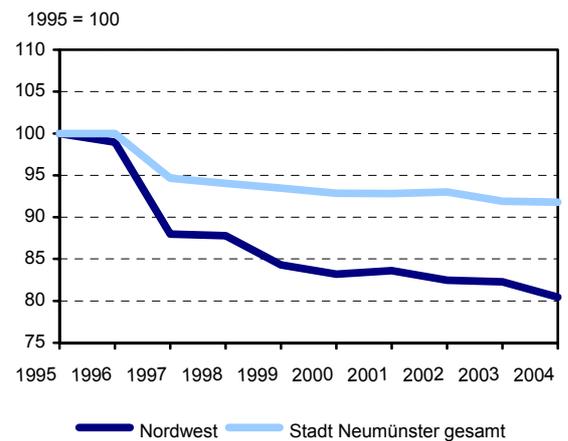


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 19,6 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung

- 5 % bis > - 10 %

Haushaltsentwicklung

- 5 % bis > - 10 %

### Eindrücke



Färberstraße



Roonstraße



Moltkestraße

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Nordwest

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1.727
Anteil an allen WE in der Stadt	4,2 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	32
Anteil an allen WE	1,9 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	1,0 %

### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	115 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	7 %

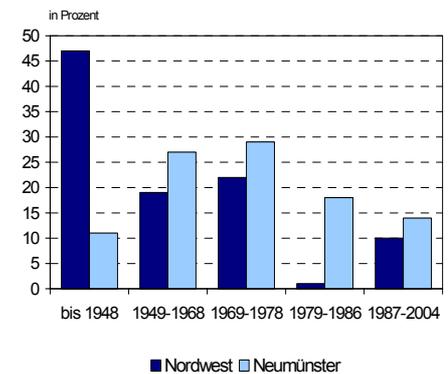
### Baustruktur/Besonderheiten

- Überwiegend verdichtete Mehrfamilienhausbebauung
- Hoher Anteil an vor dem Zweiten Weltkrieg errichteten Gebäuden, teilweise gründerzeitliche Blockrandstrukturen

### Gebäudetypenstruktur



### Baualterstruktur



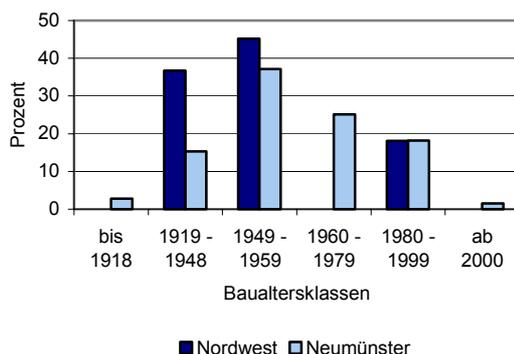
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

100 WE WObAU
24 WE HV Gielow
22 WE WG Norden
18 WE BGH
<u>4 WE Sonstige</u>
168 WE Gesamt

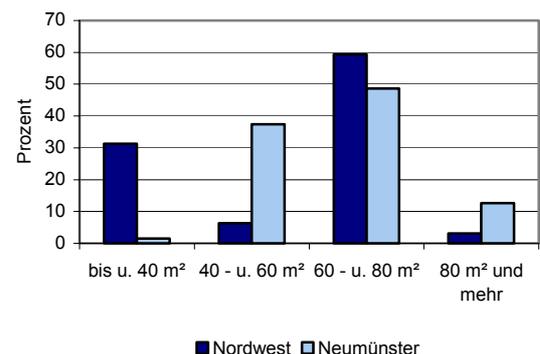
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	4,21 – 4,22 – 4,59
Freifinanziert	3,45 – 4,90 – 7,41

### Baualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur

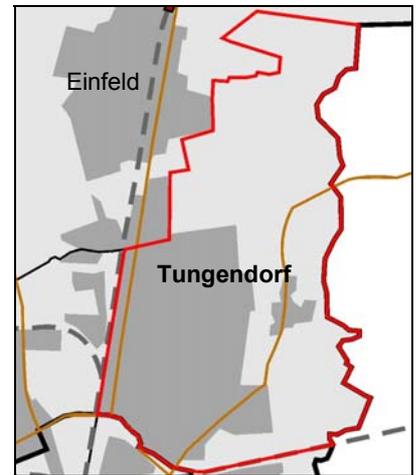


# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Tungendorf

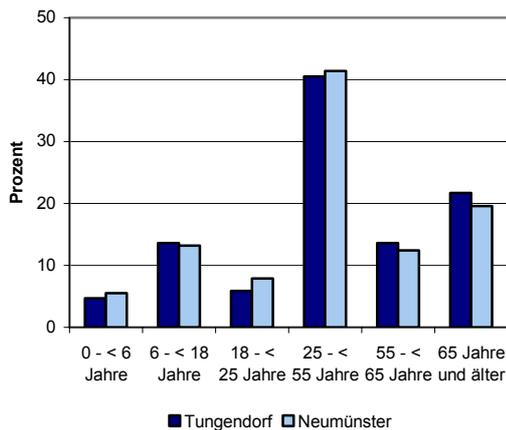
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Tungendorf	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	8.528	10,6 %*
Ausländeranteil	2,2 %	3,7 %*
<b>Haushalte</b>	3.803	10,0 %*
Einwohner pro Haushalt	2,2	
Anteil Alleinlebender	49,9 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	250	5.755
Prozentanteil an Bev.	2,9 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	400	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	7,4 %	10,6 %

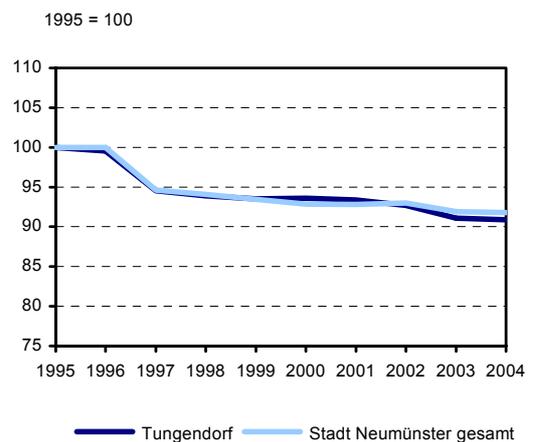


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 9,1 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung - 10 % bis > - 15 %

Haushaltsentwicklung - 5 % bis > - 10 %

### Eindrücke



Schulstraße



Mitteljörn



Wookerkamp

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Tungendorf

**Anzahl Wohneinheiten** 3.889  
Anteil an allen WE in der Stadt 9,4 %

**Öffentlich geförderte WE**  
Anteil an allen WE -  
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster -

**Leerstandsanalyse**  
Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005) 108 WE  
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen 3 %

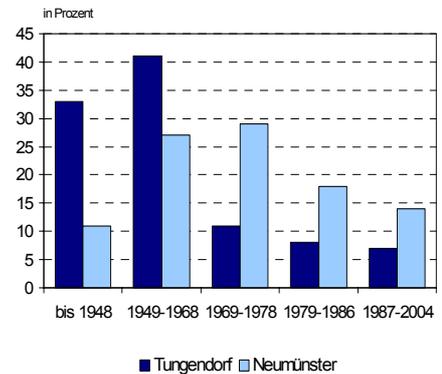
### Baustruktur/Besonderheiten

- Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Zeit um 1900 entlang der Ausfallstraßen
- Einfamilienhaussiedlungen der 1960er und 1970er Jahre
- Teilweise sanierte Mehrfamilienhäuser im Bereich Mitteljörn

### Gebäudetypenstruktur



### Baualterstruktur



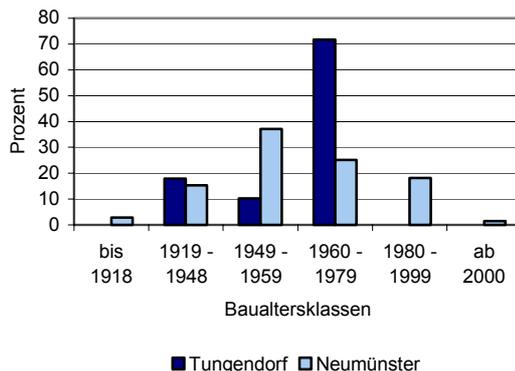
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

158 WE WG Norden  
37 WE WOBAU  
25 WE Dtsch.. Annington  
23 WE BGH  
243 WE Gesamt

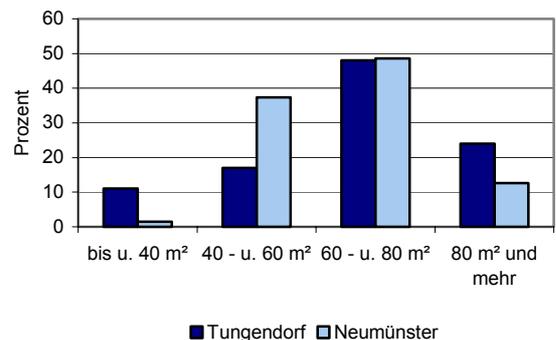
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Freifinanziert	2,62 – 3,94 – 6,70

### Baualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur

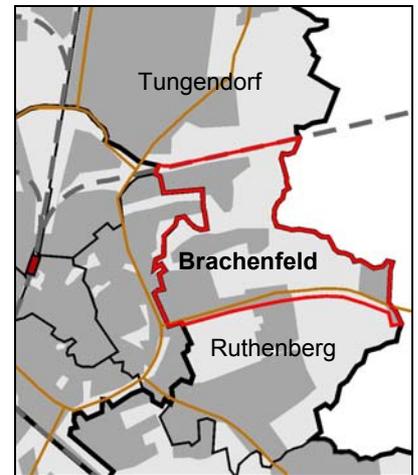


# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Brachenfeld

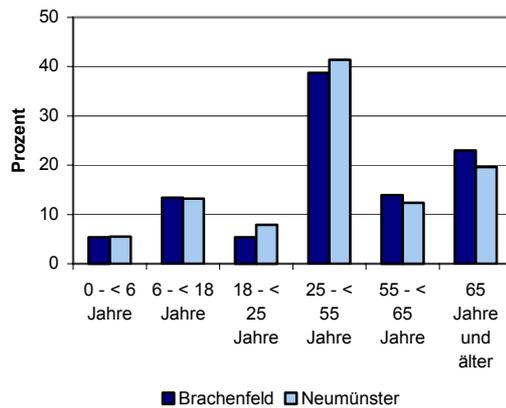
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Brachenfeld	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	1.341	1,7 %*
Ausländeranteil	2,9 %	0,7 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	631	1,7 %*
Einwohner pro Haushalt	2,1	
Anteil Alleinlebender	57,0 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	63	5.755
Prozentanteil an Bev.	4,7 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	77	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	9,3 %	10,6 %

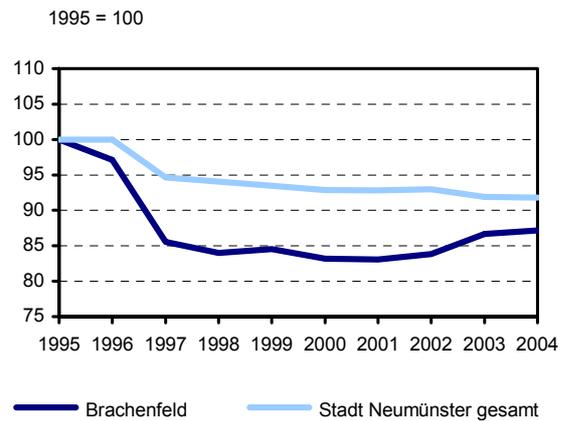


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 12,8 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung - 5 % bis > - 10 %  
Haushaltsentwicklung 0 % bis > - 5 %

### Eindrücke



Waldwiesenweg



Hauptstraße



Hanssenstraße

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Brachenfeld

### Wohnungsstruktur 2004

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	611
Anteil an allen WE in der Stadt	1,5 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	12
Anteil an allen WE	2,0 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	0,4 %

#### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	18 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	3 %

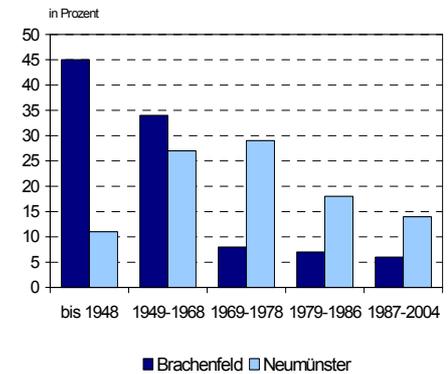
#### Baustruktur/Besonderheiten

- Einfamilienhaussiedlungen der 1960er und 1970er Jahre
- An den Ausfallstraßen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Zeit um 1900 entlang der Ausfallstraßen

#### Gebäudetypenstruktur



#### Baualterstruktur



### Erfasster Mietwohnungsbestand Unternehmen

#### Anzahl erfasster Wohneinheiten

12 WE Privater Vermieter  
12 WE Gesamt

#### Baualterstruktur

- Keine ausreichenden Angaben -

#### Mietenstruktur

- Keine ausreichenden Angaben -

#### Wohnungsgrößenstruktur

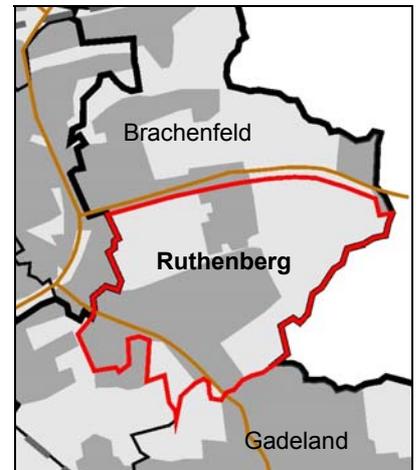
- Keine ausreichenden Angaben -

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Ruthenberg

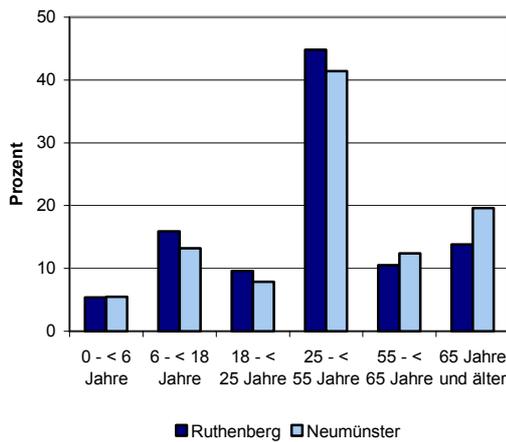
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Ruthenberg	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	5.422	6,7 %*
Ausländeranteil	10,6 %	10,8 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	2.606	6,8 %*
Einwohner pro Haushalt	2,1	
Anteil Alleinlebender	59,9 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	169	5.755
Prozentanteil an Bev.	3,1 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	266	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	7,1 %	10,6 %

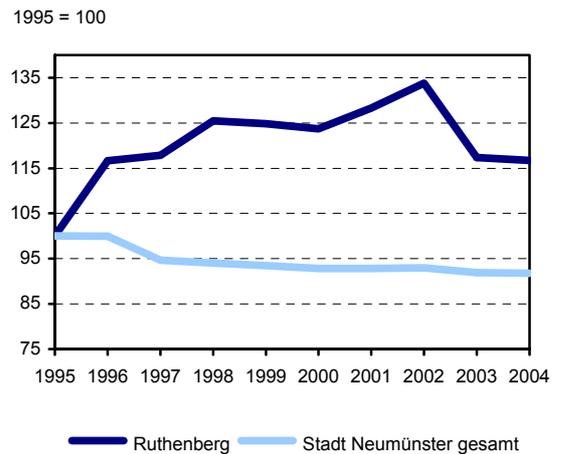


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 16,8 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung

0 % bis > - 5 %

Haushaltsentwicklung

über 0 %

### Eindrücke



Noldestraße



Ruthenberger Markt



Schadowstraße

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Ruthenberg

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	2.295
Anteil an allen WE in der Stadt	5,6 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	565
Anteil an allen WE	24,6 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	17,1 %

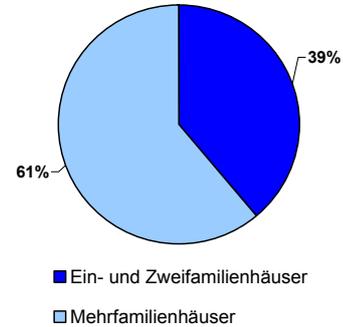
### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	177 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	8 %

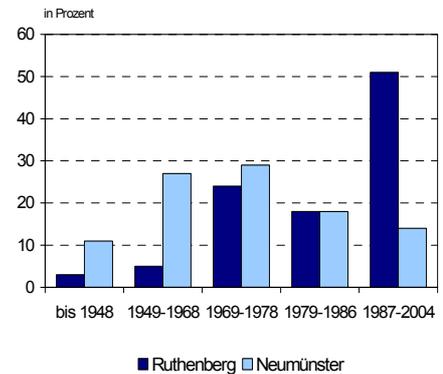
### Baustruktur/Besonderheiten

- Neubaugebiet der 90er Jahre
- Zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser
- Verdichteter Kern mit Geschosswohnungsbauten (Großsiedlungscharakter)

### Gebäudetypenstruktur



### Baualterstruktur



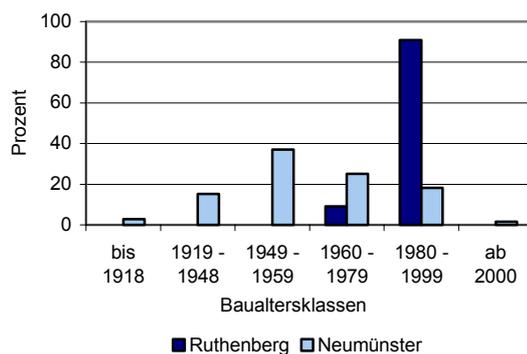
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

320 WE WOB AU
145 WE Kock-Siedlung
143 WE Wagner
<u>18 WE Sonstige</u>
626 WE Gesamt

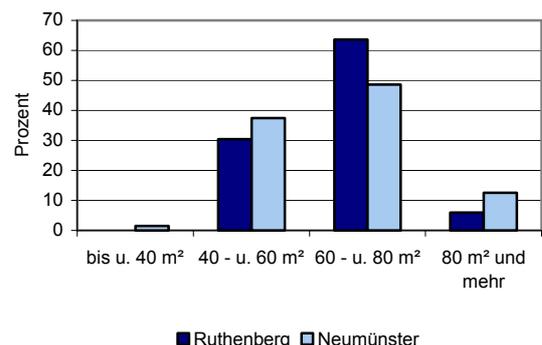
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	3,55 – 4,64 – 6,89
Freifinanziert	4,71 – 6,16 – 8,10

### Baualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur



# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Ruthenberg

### Ergebnisse der Befragung

#### Bewertung Stadtteil

- Geringe Zufriedenheit mit dem Stadtteil (75% Zufriedenheit, Gesamtstadt 85 %)
- Lob:  
Ruhiges Umfeld, Grünanlagen und Parks in der Nähe
- Kritik:  
Schlechte Einkaufsmöglichkeiten, soziales Umfeld, zu viele Ausländer

#### Bewertung Wohnung

- Überdurchschnittliche Zufriedenheit mit der Wohnung (88 % Zufriedenheit mit dem Zustand insgesamt, Gesamtstadt 79 %)
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Küchen, Schallisolierung
- Überdurchschnittliche Bewertung: Wohnungstüren, Fenster, Bad
- Modernisierungswünsche: Balkon/Terrassen/Loggien, Bad

#### Umzugsabsichten und -motive

- Durchschnittliche Auszugsbereitschaft (44 % Auszugswunsch, Gesamtstadt 43 %), 60 % planen Umzug innerhalb des Stadtteils
- Dominierende Umzugsgründe: Wohnung ist zu klein bzw. Haushaltsgröße hat sich verändert, Eigentumsbildung

**Rücklauf:**  
80 Fragebögen

#### Bewertung Wohnumfeld

- Überdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
- Unterdurchschnittliche Bewertung: -
- Überdurchschnittliche Bewertung: Spielflächen, Verkehrssituation, Grünanlagen
- Verbesserungswünsche: Mehr Stellplätze, bessere Mieterauswahl

#### Bewertung Wohnhaus

- Überdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Wohnhaus
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Nachbarschaft
- Überdurchschnittliche Bewertung: Wärmedämmende Eigenschaften, Sicherheit, Gestaltung Treppenhaus
- Modernisierungswünsche: Renovierung Treppenhaus, bessere Wärmedämmung

### Probleme/Potenziale

#### Probleme

- Periphere Lage
- Nahversorgungsmangel
- Negativimage „Russenberg“
- Leerstand am Ruthenberger Markt
- Hohe Neubaumieten
- Zu große Einzimmerwohnungen für ALG II-Empfänger

#### Potenziale

- Familienfreundlicher grüner Stadtteil
- Hoher stabilisierender Anteil an selbstgenutztem Eigentum
- Hohe Zufriedenheit mit den zeitgemäßen Wohnungen

### Handlungsempf.

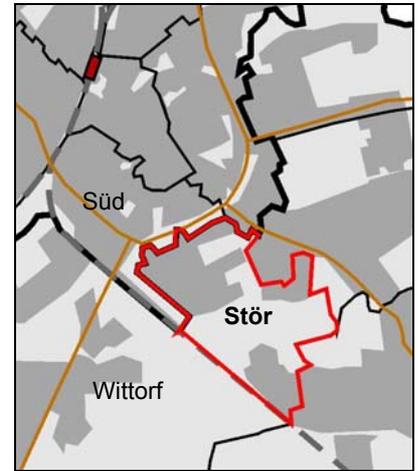
- Wiederbelebung des Ruthenberger Zentrums: Leerstand senken durch geringere Mieten, verstärktes Marketing, Parkplätze auf dem Marktplatz zur Gewinnung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Frischemarktes, Belebung des Zentrums durch Aktionen wie Flohmärkte und Sommerfeste
- Begleitende Maßnahmen: Intensive Förderung der Jugend- und Integrationsarbeit vor Ort

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Stör

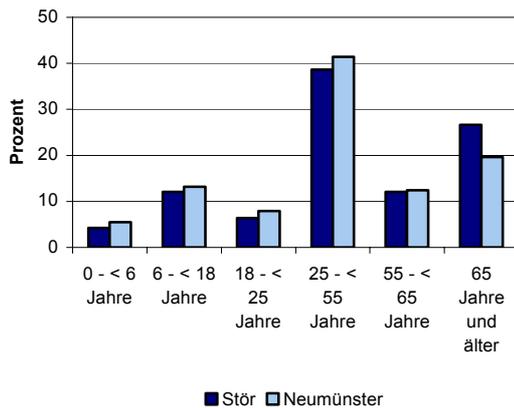
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Stör	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	2.338	2,9 %*
Ausländeranteil	4,5 %	2,0 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	1.166	3,1 %*
Einwohner pro Haushalt	2,0	
Anteil Alleinlebender	62,3 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	107	5.755
Prozentanteil an Bev.	4,6 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	127	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	8,8 %	10,6 %

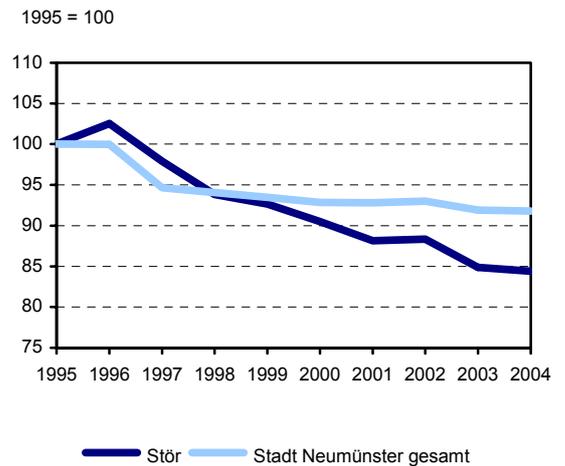


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 15,6 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung - 15 % bis > - 20 %  
Haushaltsentwicklung - 10 % bis > - 15 %

### Eindrücke



Schönmörchenstraße



Frankenstraße



Alemannenstraße

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Stör

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1.166
Anteil an allen WE in der Stadt	2,8 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	240
Anteil an allen WE	20,6 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	7,3 %

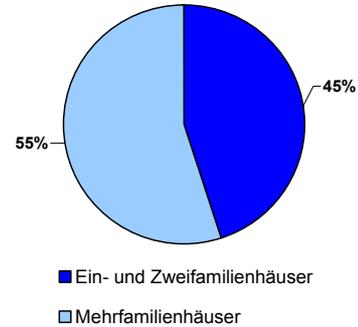
### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	123 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	11 %

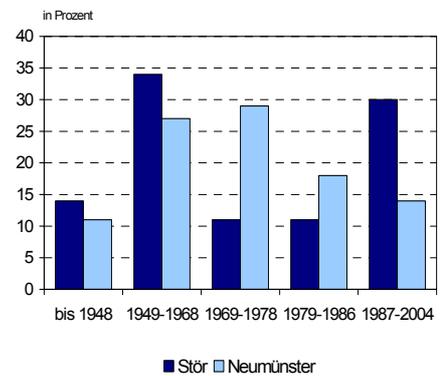
### Baustruktur/Besonderheiten

- Mischbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise aus unterschiedlichen Epochen
- Verdichtete Wohnbebauung im Bereich Dithmarscher Straße

### Gebäudetypenstruktur



### Baualterstruktur



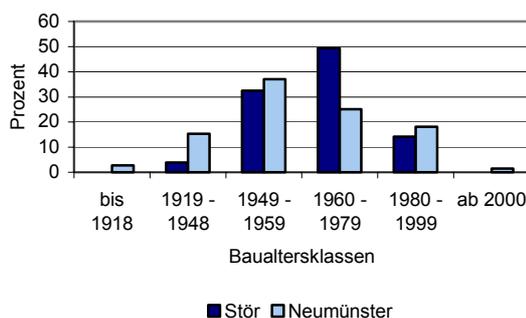
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

205 WE WOB AU
149 WE Kock-Siedlung
<u>61 WE BGH</u>
415 WE Gesamt

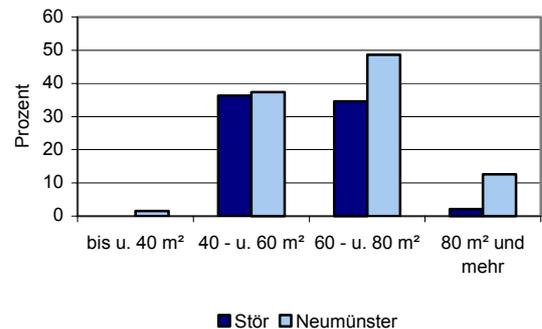
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	3,82 – 4,19 – 4,47
Freifinanziert	3,52 – 4,59 – 5,66

### Baualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur

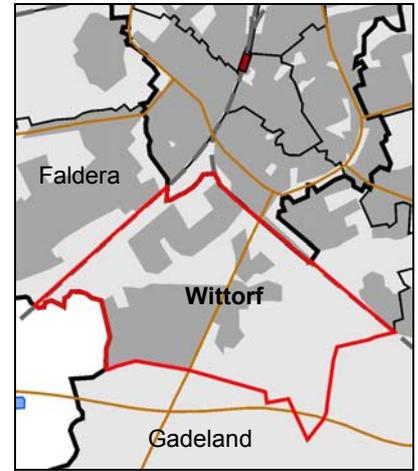


# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Wittorf

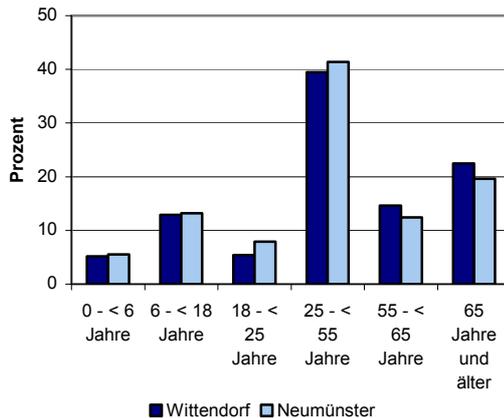
### Eckdaten 2004

	Stadtteil	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	5.975	7,4 %*
Ausländeranteil	2,9 %	3,3 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	2.715	7,1 %*
Einwohner pro Haushalt	2,2	
Anteil Alleinlebender	51,5 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	183	5.755
Prozentanteil an Bev.	3,1 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	287	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	7,7 %	10,6 %

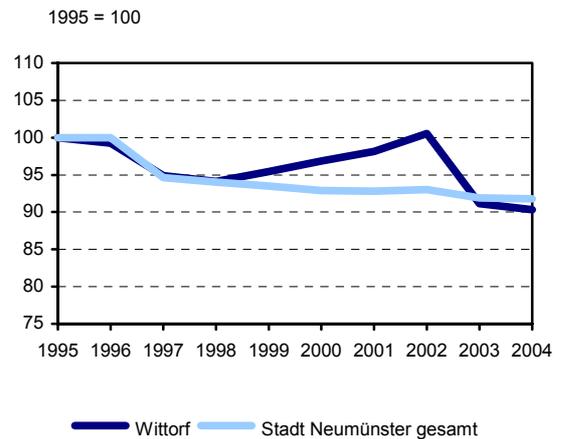


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 9,7 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung

- 10 % bis > - 15 %

Haushaltsentwicklung

- 5 % bis > - 10 %

### Eindrücke



Ochsenweg



Störwiesen



Heinrich-Hartwig-Straße

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Wittorf

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	2.918
Anteil an allen WE in der Stadt	7,1 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	207
Anteil an allen WE	7,1 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	6,3 %

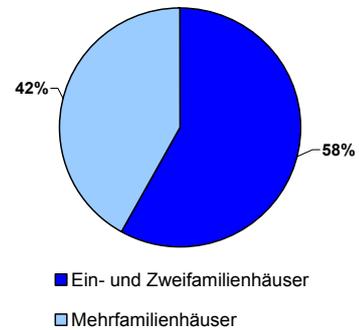
### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	68 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	2 %

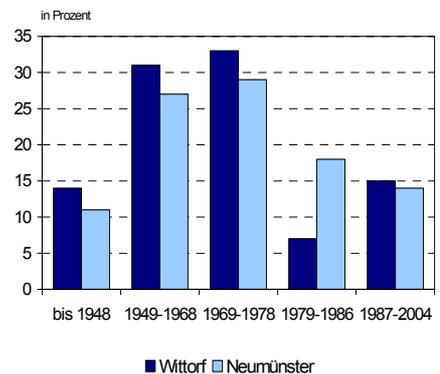
### Baustruktur/Besonderheiten

- Ausschließlich offene Bebauung
- Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen der 1960er und 1970er Jahre
- Verdichtete Wohnbebauung in Form von Zeilenbauten und Hochhäusern (1970 - 1990)

### Gebäudetypenstruktur



### Baualterstruktur



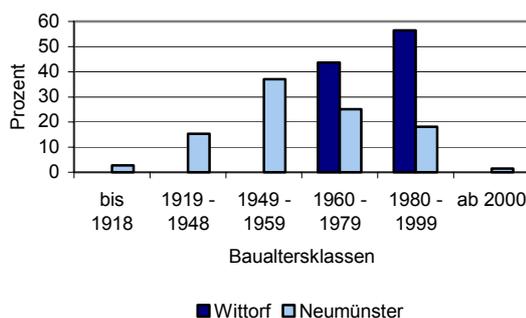
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

133 WE Neue Lübecker
48 WE WOBAU
<u>42 WE Kliem &amp; Günther</u>
223 WE Gesamt

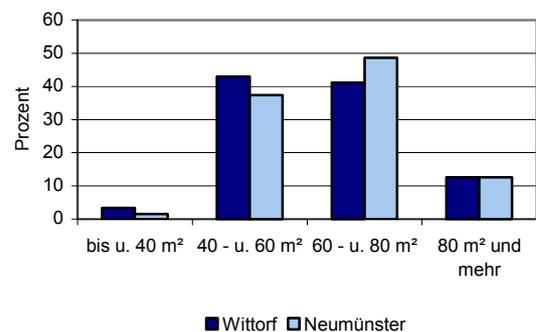
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	3,19 – 4,32 – 5,30
Freifinanziert	3,67 – 4,13 – 4,60

### Baualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur

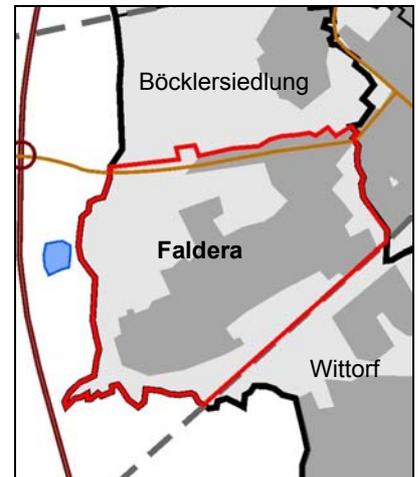


# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Faldera

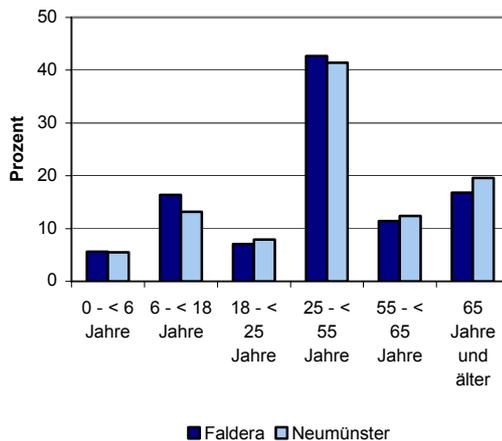
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Faldera	Neumünster (*Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	6.796	8,4 %*
Ausländeranteil	3,0 %	3,9 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	2.926	7,7 %*
Einwohner pro Haushalt	2,3	
Anteil Alleinlebender	51,7 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	293	5.755
Prozentanteil an Bev.	4,3 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	389	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	8,7 %	10,6 %

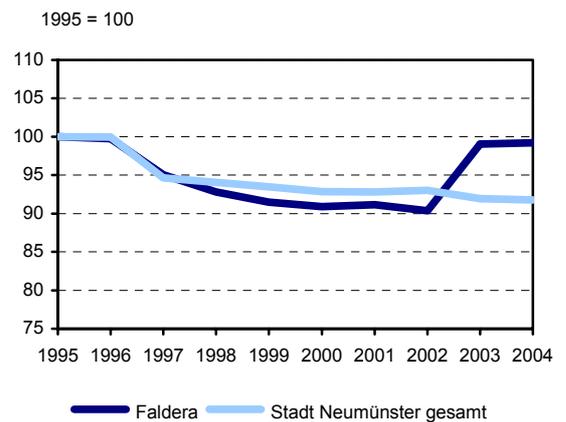


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 0,8 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung 0 % bis > - 5 %

Haushaltsentwicklung 0 % bis > - 5 %

### Eindrücke



Augustenburger Straße



Wernershagener Weg



Wernershagener Weg

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Faldera

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	2.968
Anteil an allen WE in der Stadt	7,2 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	229
Anteil an allen WE	7,7 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	6,9 %

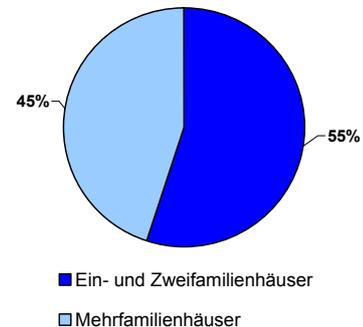
### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	80 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	3 %

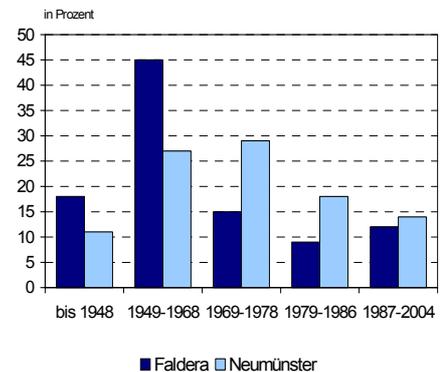
### Baustruktur/Besonderheiten

- Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser der 1960er und 1970er Jahre
- Ältere Bebauung entlang der Ausfallstraßen
- Vereinzelt Reihen- und Mehrfamilienhäuser

### Gebäudetypenstruktur



### Baualterstruktur



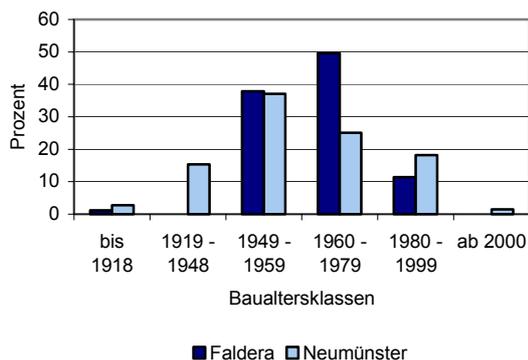
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

310 WE WObAU
284 WE BGH
92 WE Dtsch. Annington
<u>15 WE Wagner</u>
701 WE Gesamt

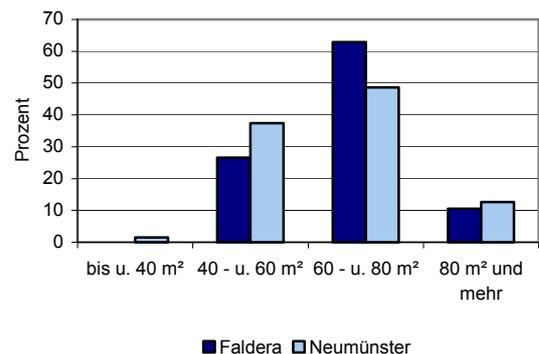
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro / m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	2,65 – 4,74 – 7,29
Freifinanziert	3,42 – 4,22 – 5,32

### Baualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur

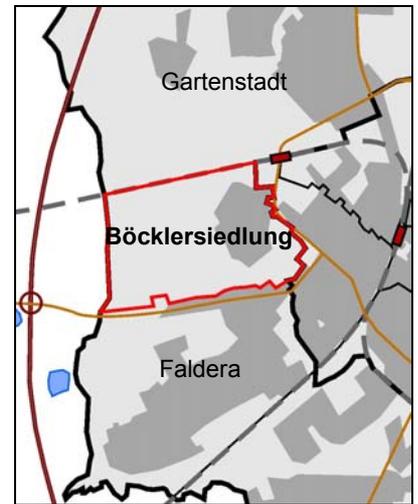


# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Böcklersiedlung

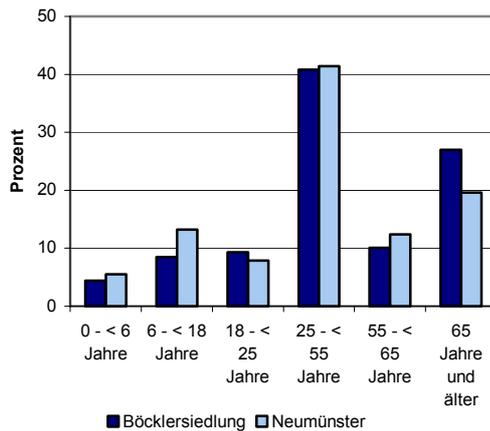
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Böcklersiedlung	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	2.353	2,9 %*
Ausländeranteil	5,0 %	2,2 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	1.343	3,5 %*
Einwohner pro Haushalt	1,8	
Anteil Alleinlebender	71,6 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	256	5.755
Prozentanteil an Bev.	10,9 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	260	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	17,0 %	10,6 %

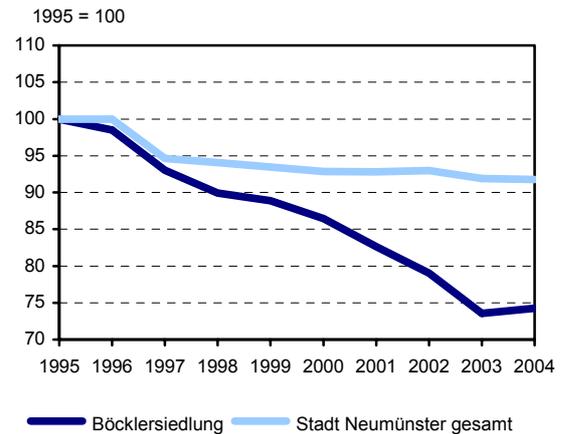


### Bevölkerung

Altersstruktur 2004



Bevölkerungsentwicklung



### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 25,7 %

### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung - 5 % bis > - 10 %  
Haushaltsentwicklung - 10 % bis > - 15 %

### Eindrücke



# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Böcklersiedlung

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1.614
Anteil an allen WE in der Stadt	3,9 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	51
Anteil an allen WE	3,2 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	1,5 %

### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	290 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	18 %

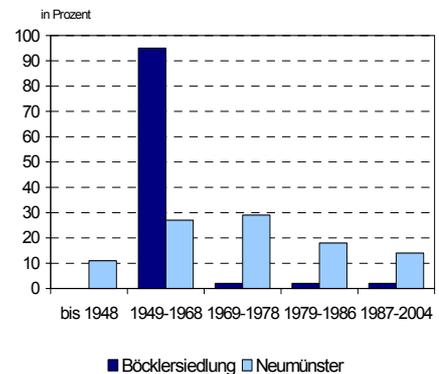
### Baustruktur/Besonderheiten

- Zusammenhängende, primär für Flüchtlinge in den 50er Jahren errichtete Wohnsiedlung
- Vielfach Schlichthausbau, zahlreiche Gebäude ohne Balkone, sehr kleine Wohnungsgrundrisse
- Derzeit umfangreiche Maßnahmen im Rahmen des Programms Soziale Stadt, darunter die Umgestaltung des Kantplatzes, Modernisierung zahlreicher Gebäude, Umbau von Mehrfamilienhäusern zu Reihenhäusern

### Gebäudetypenstruktur



### Baualterstruktur



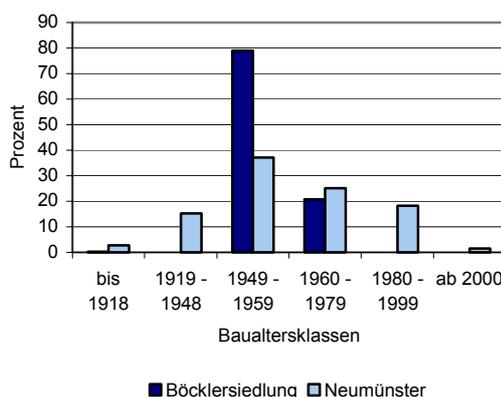
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

945 WE WOB AU
<u>473 WE BGH</u>
1.418 WE Gesamt

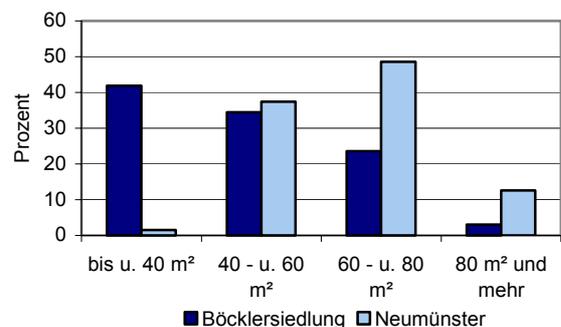
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	3,11 – 4,80 – 5,14
Freifinanziert	3,07 – 4,51 – 6,42

### Baualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur



# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Böcklersiedlung

### Ergebnisse der Befragung

#### Bewertung Stadtteil

- Relativ hohe Zufriedenheit mit dem Stadtteil (86% Zufriedenheit, Gesamtstadt 85 %)
- Lob:  
Ruhiges Umfeld, Grünanlagen und Parks in der Nähe
- Kritik:  
Soziales Umfeld

#### Bewertung Wohnung

- Unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit der Wohnung (*Achtung: Antworten liegen nur aus dem unsanierten Bestand vor*) (60 % Zufriedenheit mit dem Zustand insgesamt, Gesamtstadt 79 %)
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Insb. Fenster, Wohnungstür
- Überdurchschnittliche Bewertung: Heizung
- Modernisierungswünsche: Fenster, Wärmedämmung, Bad

#### Umzugsabsichten und -motive

- Hohe Auszugsbereitschaft (54 % Auszugswunsch, Gesamtstadt 43 %), 53 % planen Umzug innerhalb des Stadtteils
- Dominierende Umzugsgründe: Wohnung ist zu klein bzw. Haushaltsgröße hat sich verändert

#### Bewertung Wohnumfeld

- Durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Öffentliche Sicherheit, öffentliche Spielflächen
- Überdurchschnittliche Bewertung: Öffentliche Grünanlagen
- Verbesserungswünsche: Mehr Stellplätze, Spielplätze, Grünflächen, Verkehrsberuhigung

#### Bewertung Wohnhaus

- Unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit dem Wohnhaus
- Unterdurchschnittliche Bewertung: Treppenhaus, Keller, Briefkästen, Eingangsbereich
- Überdurchschnittliche Bewertung: -
- Modernisierungswünsche: Treppenhaus, Hauseingangsbereich

**Rücklauf:**  
36 Fragebögen

### Probleme/Potenziale

#### Probleme

- Hoher Modernisierungsbedarf
- Hoher Wohnungsleerstand
- Grün- und Freiflächen zum großen Teil noch ungestaltet
- Nahversorgung nicht ausreichend
- Ehemaliges Negativimage
- Generationenwechsel nicht unproblematisch

#### Potenziale

- Wandel ist wahrnehmbar
- Viele modernisierte Bestände
- Hohe Identifikation der Bewohner mit der Siedlung
- Viele Kleinstwohnungen

### Handlungsempf.

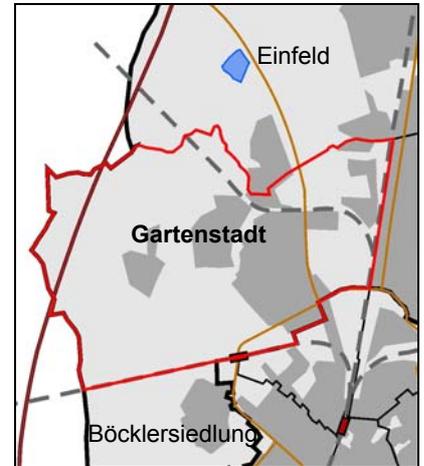
- Handlungskonzept weiterverfolgen
- Modernisierungstätigkeit fortführen, Angebot altengerechten Wohnraums ausweiten, Umwandlung zu Mietreihenhäusern fortführen
- Kleinstwohnungen erhalten
- Keine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern
- Abriss von nicht sanierungsfähigen Mehrfamilienhäusern und Neubau von Mietreihenhäusern auf diesen Flächen

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Gartenstadt

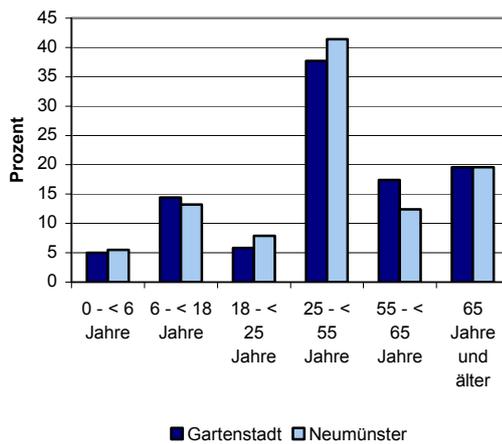
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Gartenstadt	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	5.274	6,6 %*
Ausländeranteil	1,9 %	1,9 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	2.263	5,9 %*
Einwohner pro Haushalt	2,3	
Anteil Alleinlebender	46,4 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	131	5.755
Prozentanteil an Bev.	2,5 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	217	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	6,4 %	10,6 %

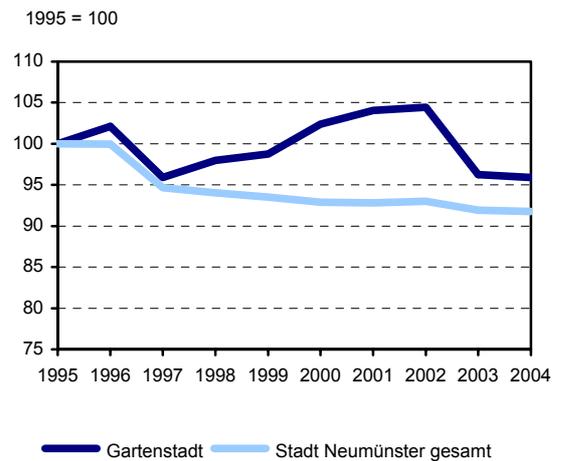


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 4,1 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung

- 5 % bis > - 10 %

Haushaltsentwicklung

0 % bis > - 5 %

### Eindrücke



Rintelenstraße



Ohmstraße



Carl-Barlach-Straße

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Gartenstadt

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	2.292
Anteil an allen WE in der Stadt	5,6 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	181
Anteil an allen WE	7,9 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	5,5 %

### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	144 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	6 %

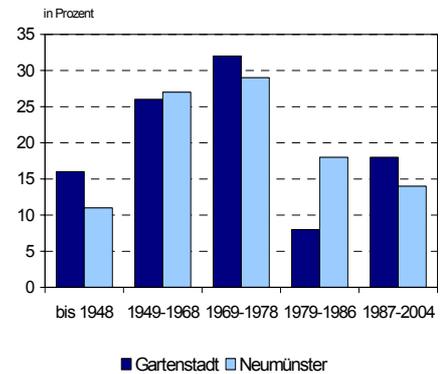
### Baustruktur/Besonderheiten

- Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser der 1960er und 1970er Jahre, vereinzelt auch Neubauten
- Verdichtete Bebauung im Bereich Ohmstraße in Form von Hoch- und Zeilenhäusern

### Gebäudetypenstruktur



### Baualterstruktur



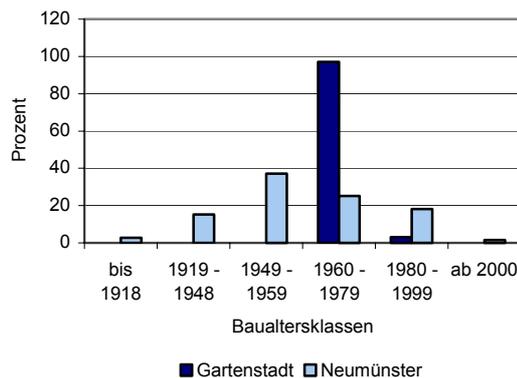
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

129 WE WOBAU
65 WE Torsten Blunck
<u>16 WE Sonstige</u>
210 WE Gesamt

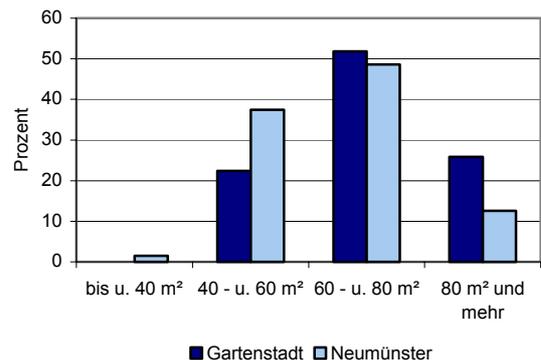
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	3,04 – 3,82 – 4,96
Freifinanziert	3,25 – 6,39 – 7,24

### Baualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur

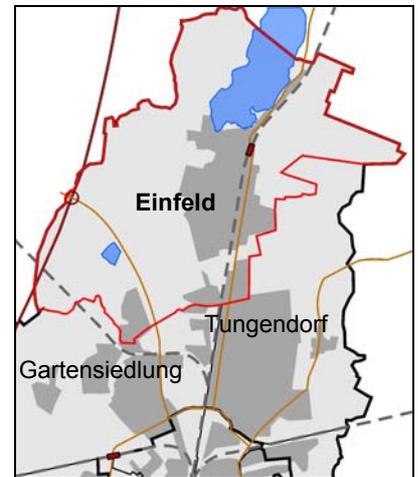


# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Einfeld

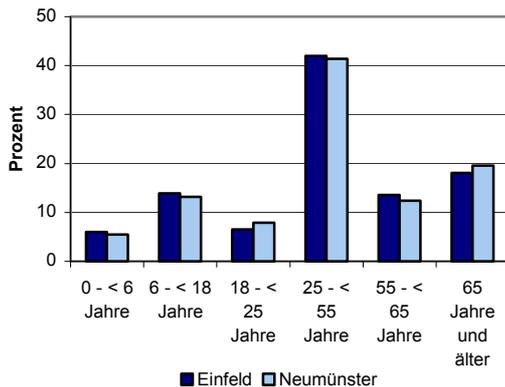
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Einfeld	Neumünster (* Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	7.794	9,7 %*
Ausländeranteil	2,2 %	3,3 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	3.471	9,1 %*
Einwohner pro Haushalt	2,2	
Anteil Alleinlebender	51,7 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	266	5.755
Prozentanteil an Bev.	3,4 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	375	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	6,8 %	10,6 %

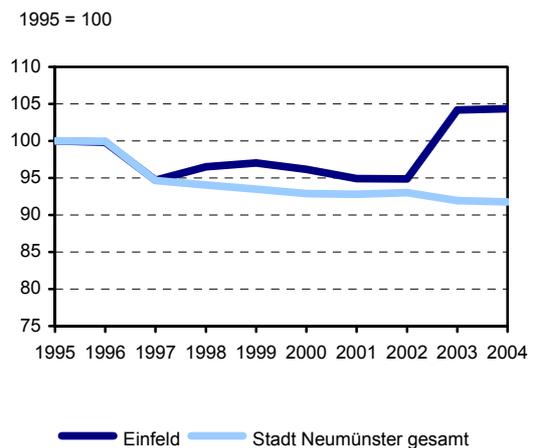


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 4,4 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung über 0 %

Haushaltsentwicklung über 0 %

### Eindrücke



Roschdohler Weg



Hans-Böckler-Allee



Seekamp

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Einfeld

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	3.722
Anteil an allen WE in der Stadt	9,0 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	75
Anteil an allen WE	2,0 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	2,3 %

### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	129 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	3 %

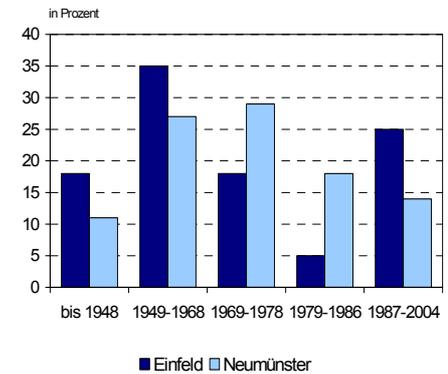
### Baustruktur/Besonderheiten

- Sehr heterogene Baustruktur in Bezug auf Größe und Baualter
- Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser aller Epochen
- Verdichtete Bebauung im Bereich Hans-Böckler-Allee
- Ausgewiesene Neubaugebiete
- Attraktive Lagen am Einfeld der See

### Gebäudetypenstruktur



### Baualterstruktur



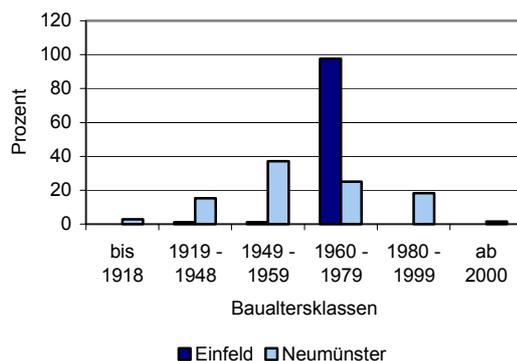
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

82 WE WOBAU
81 WE Dtsch. Annington
24 WE Stühmer
<u>7 WE Sonstige</u>
194 WE Gesamt

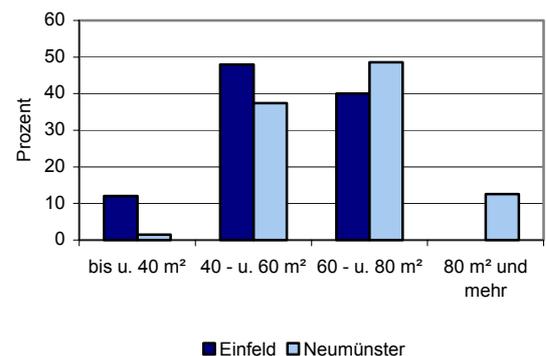
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	4,63 – 4,98 – 5,17
Freifinanziert	2,70 – 4,78 – 5,50

### Baualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur

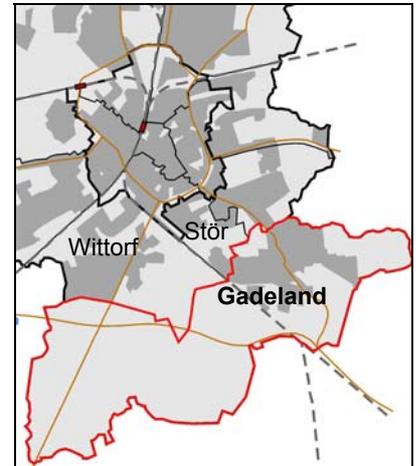


# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Gadeland

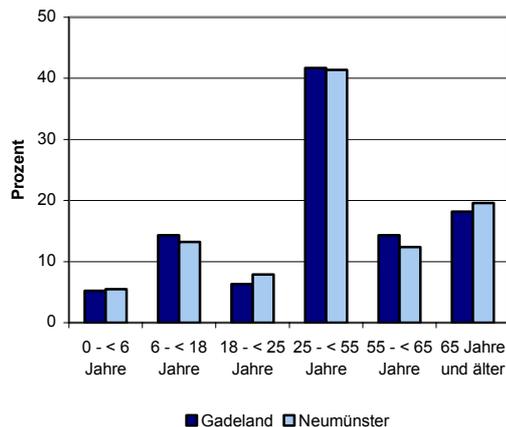
### Eckdaten 2004

	Stadtteil Gadeland	Neumünster (Anteil Stadtteil)
<b>Einwohner</b>	5.588	6,9 %*
Ausländeranteil	1,0 %	1,1 % aller Ausl.*
<b>Haushalte</b>	2.353	6,2 %*
Einwohner pro Haushalt	2,4	
Anteil Alleinlebender	44,5 %	58,6 %
<b>Sozialhilfebezieher</b>	93	5.755
Prozentanteil an Bev.	1,7 %	7,2 %
<b>Arbeitslose</b>	210	5.590
Anteil an Bev. 15-65 Jahre	5,7 %	10,6 %

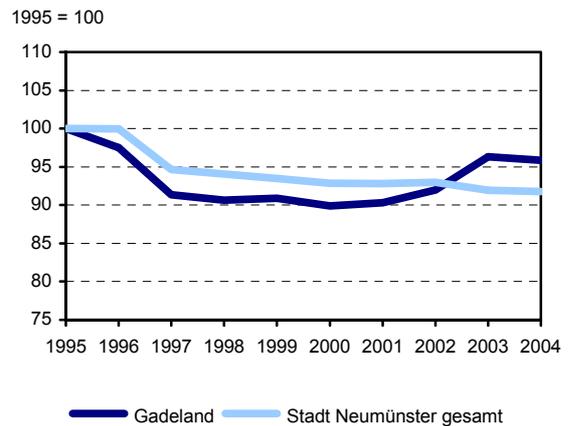


### Bevölkerung

#### Altersstruktur 2004



#### Bevölkerungsentwicklung



#### Entwicklung in der Vergangenheit

Einwohnerentwicklung 1995-2004 - 4,2 %

#### Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2020

Einwohnerentwicklung

- 5 % bis > - 10 %

Haushaltsentwicklung

0 % bis > - 5 %

### Eindrücke



Würen



Krogredder



Kampstraße

# Wohnraumversorgungskonzept Neumünster

## Stadtteilprofil Gadeland

<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	2.404
Anteil an allen WE in der Stadt	5,8 %
<b>Öffentlich geförderte WE</b>	99
Anteil an allen WE	4,1 %
Anteil an allen öffentl. geförderten WE Neumünster	3,0 %

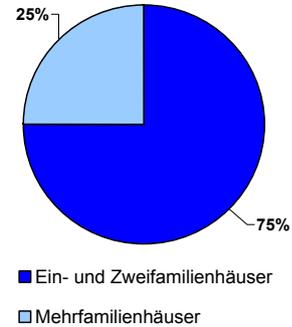
### Leerstandsanalyse

Anzahl leerer Wohnungen (Juni 2005)	70 WE
Anteil leerer Wohnungen an allen Wohnungen	3 %

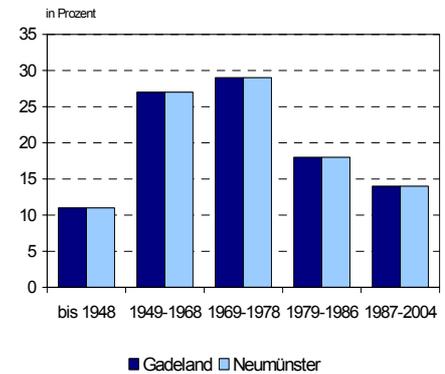
### Baustruktur/Besonderheiten

- Weitläufige Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen aller Epochen
- Hoher Anteil an Neubaugebieten mit großen Grundstücken
- Wenig verdichtete Bebauung

### Gebäudetypenstruktur



### Baualterstruktur



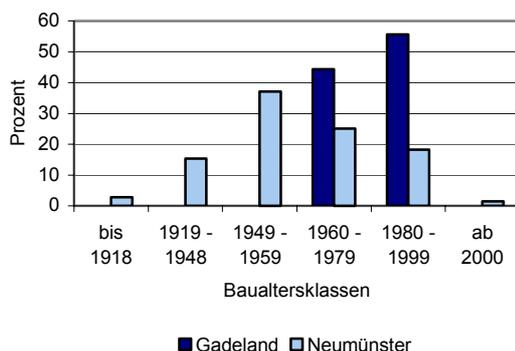
### Anzahl erfasster Wohneinheiten

81 WE BGH
16 WE Dumke, Verwalter Annington
<u>9 WE Sonstige</u>
106 WE Gesamt

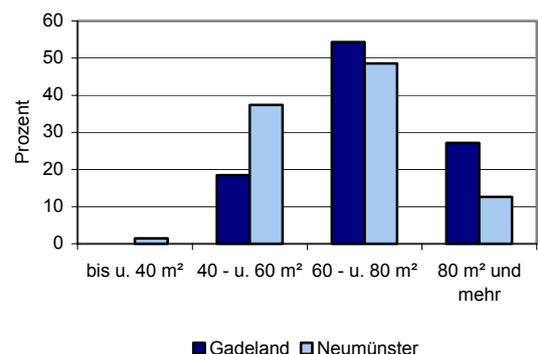
### Mietenstruktur

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m <sup>2</sup>
Öffentlich gefördert	3,99 – <b>4,66</b> – 4,92
Freifinanziert	5,63 – <b>5,63</b> – 5,64

### Baualterstruktur



### Wohnungsgrößenstruktur



# **Anhang B**

## **Ergebnisse der Haushaltsbefragung**

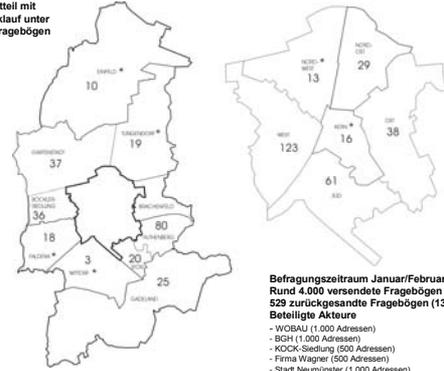
# Mieterbefragung zum Wohnraumversorgungskonzept Neumünster 2020

Gesamtstädtische Ergebnisse

GEWOS-Folienbericht  
Hamburg, März 2006

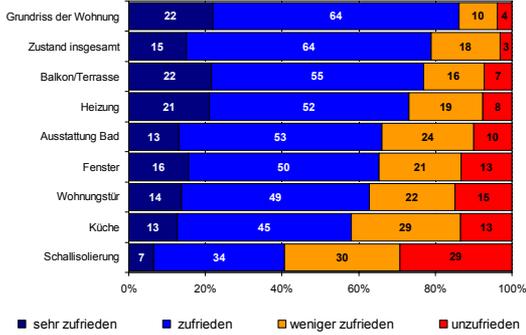
## Stadt Neumünster Rückläufe nach Sozialräumen

\* Stadtteil mit Rücklauf unter 20 Fragebögen



Befragungszeitraum Januar/Februar 2006  
 Rund 4.000 versendete Fragebögen  
 529 zurückgesandte Fragebögen (13 %)  
 Beteiligte Akteure  
 - WOBÄU (1.000 Adressen)  
 - BGH (1.000 Adressen)  
 - KÖCK-Studio (500 Adressen)  
 - Firma Wagner (500 Adressen)  
 - Stadt Neumünster (1.000 Adressen)

## Stadt Neumünster Zufriedenheit mit der Wohnung



## Stadt Neumünster Zufriedenheit mit der Wohnung nach Baualter

Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ in Prozent	Gesamt	Altbau bis 1919*	Altbau 1920 bis 1949	Wohnungsbau 1950 bis 1969	Wohnungsbau 1970 bis 1989	Neubau nach 1990
Grundriss	86	50	74	87	91	86
Zustand insgesamt	79	60	64	72	83	94
Balkon/Terrasse	77	33	65	70	79	87
Heizung	73	80	70	67	74	82
Bad	65	60	50	60	62	84
Fenster	65	20	57	58	67	81
Wohnungstür	63	60	43	47	69	93
Küche	58	60	54	57	52	66
Schallsollierung	41	40	31	37	40	49

Deutlich überdurchschnittl. Bewertung Deutlich unterdurchschnittl. Bewertung

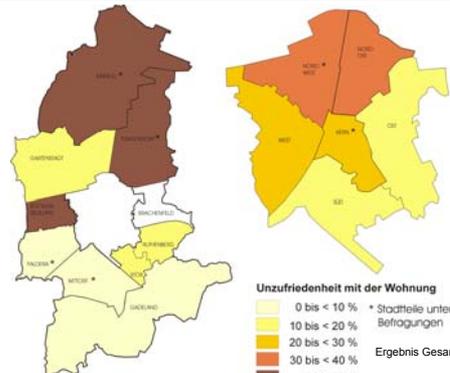
Anmerkung: \* Unter 20 auswertbare Fälle

## Stadt Neumünster Zufriedenheit mit der Wohnung nach Sozialräumen

Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ in Prozent	Gesamt	Böcker-siedlung	Gadeland	Garten-stadt	Nordost	Ost	Ruthen-berg	Süd	West
Grundriss	86	78	100	89	75	81	85	90	86
Zustand insgesamt	79	60	96	89	64	87	88	82	78
Balkon/Terrasse	77	50	92	91	47	87	84	78	71
Heizung	73	77	80	78	72	79	76	72	79
Bad	66	53	68	87	69	76	78	55	63
Fenster	66	44	68	92	52	71	79	65	60
Wohnungstür	63	42	68	89	45	76	88	68	52
Küche	58	41	47	90	71	61	46	63	62
Schallsollierung	41	29	54	57	26	45	37	35	42

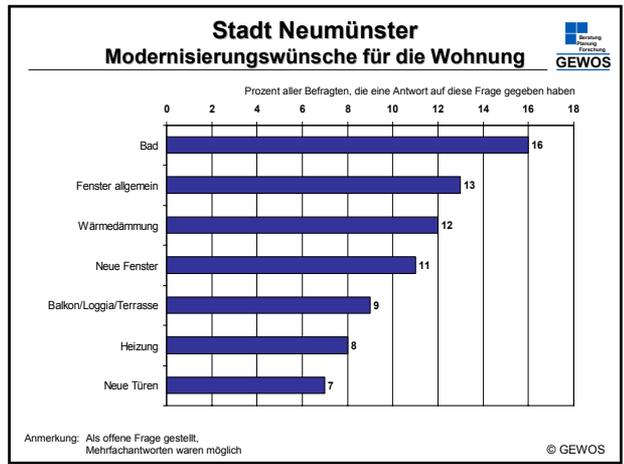
Deutlich überdurchschnittliche Bewertung Deutlich unterdurchschnittliche Bewertung

## Stadt Neumünster Unzufriedenheit mit dem Zustand der Wohnung



\* Stadtteile unter 20 Befragungen

Ergebnis Gesamtstadt 21 %



### Stadt Neumünster Modernisierungswünsche für die Wohnung

In Prozent	Gesamt	Böckleriedung	Gadeland*	Gartenstadt*	Nordost	Ost*	Ruthenberg	Süd	West
Bad	16	17	14	8	14	0	8	31	11
Fenster allgemein	13	26	7	0	10	13	3	14	15
Wärmedämmung	12	17	7	0	14	13	0	17	13
Neue Fenster	11	17	21	0	5	13	8	6	16
Balkon/Loggia/Terrasse	9	8	0	0	10	0	10	17	8
Heizung	8	4	0	15	5	7	3	6	9
Neue Türen	7	8	0	0	5	7	5	3	11
Modernisierung - Bad	7	17	7	23	5	7	10	8	3
Küche	7	13	0	8	5	0	3	17	6

\* Deutlich untersuchungsspezifische Nennung

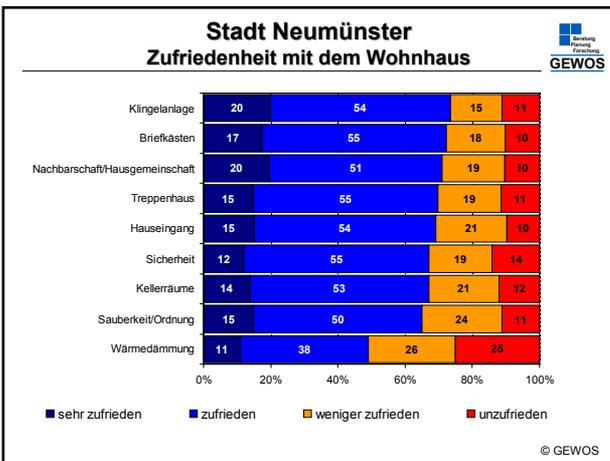
Anmerkung: \* Unter 20 auswertbare Fälle. © GEWOS

### Stadt Neumünster Modernisierungswünsche für die Wohnung

In Prozent	Gesamt	Rentnerhaushalte	Haushalte mit Kindern	Singlehaushalte bis 64 Jahre	Sonstige Haushalte ohne Kinder
Bad	16	19	14	13	18
Fenster allgemein	13	6	14	12	18
Wärmedämmung	12	6	5	18	15
Neue Fenster	11	9	9	14	5
Balkon/Loggia/Terrasse	9	9	9	7	10
Heizung	8	4	9	7	8
Neue Türen	7	4	9	11	5
Modernisierung Bad	7	6	6	12	5
Küche	7	6	7	9	5

\* Deutlich untersuchungsspezifische Nennung

© GEWOS

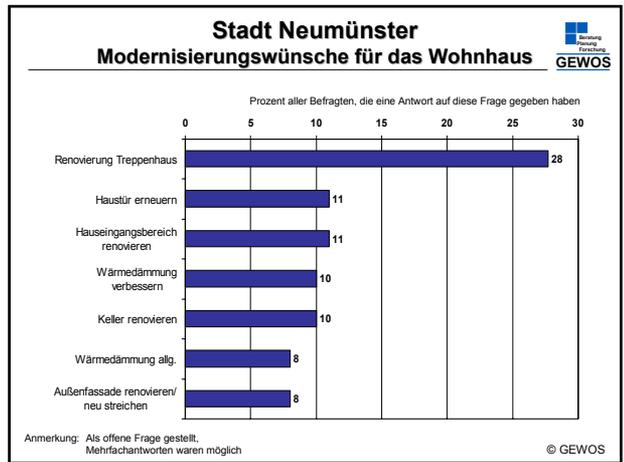
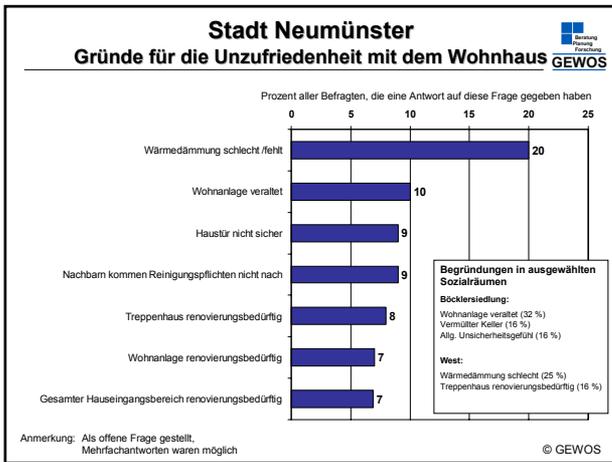


### Stadt Neumünster Zufriedenheit mit dem Wohnhaus

Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ in Prozent	Gesamt	Böckleriedung	Gadeland	Gartenstadt	Nordost	Ost	Ruthenberg	Süd	West
Klingel	74	54	76	83	69	87	76	83	64
Briefkästen	72	41	64	83	86	84	84	85	62
Nachbarschaft/Hausgemeinschaft	71	57	80	85	66	83	68	78	71
Gestaltung Treppenhaus	70	35	100	84	61	81	86	75	59
Gestaltung Hauseingangsbereich	69	39	67	89	62	84	83	71	59
Sicherheit	67	39	76	94	66	72	85	74	54
Kellerräume	67	34	86	81	63	68	81	74	33
Sauberkeit im Gebäude	65	59	84	67	41	70	69	72	64
Wärmedämmende Eigenschaften	49	44	64	83	44	64	73	33	39

Legend: Deutlich überdurchschnittliche Bewertung (green), Deutlich unterdurchschnittliche Bewertung (red)

© GEWOS



### Stadt Neumünster Modernisierungswünsche für das Wohnhaus

In Prozent	Gesamt	Böcklersiedlung	Gadeland*	Gartenstadt*	Nordost*	Ost*	Ruthenberg	Süd	West
Renovierung Treppenhaus	28	24	0	20	28	40	15	14	35
Hautür erneuern	11	8	11	10	0	10	0	7	21
Hauseingangsbereich renovieren	11	16	33	20	17	20	8	14	10
Wärmedämmung verbessern	10	8	11	10	11	10	12	14	10
Keller renovieren	10	12	0	0	6	10	8	11	13
Wärmedämmung allgemein	8	12	0	0	0	0	4	11	13
Außenfassade renovieren / neu streichen	8	0	0	0	11	10	8	21	6
Dachboden isolieren	7	8	11	0	0	0	4	0	7
Schallsisolierung	7	8	0	0	17	10	4	7	6

Anmerkung: \* Unter 20 auswertbare Fälle

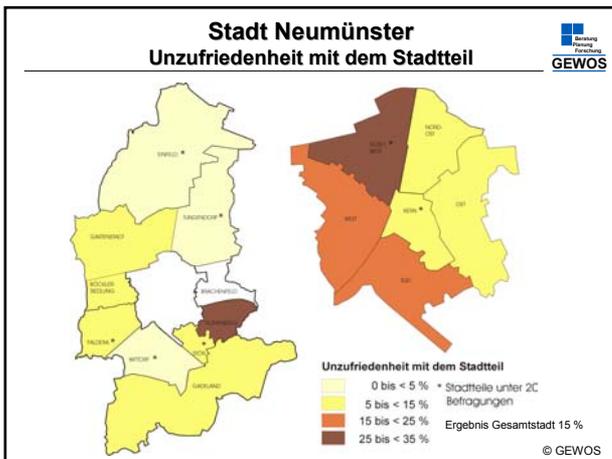
© GEWOS

### Stadt Neumünster Modernisierungswünsche für das Wohnhaus

In Prozent	Gesamt	Rentnerhaushalte	Haushalte mit Kindern	Singlehaushalte bis 64 Jahre	Sonstige Haushalte ohne Kinder
Renovierung Treppenhaus	28	16	30	35	24
Hauseingangsbereich renovieren	11	16	9	13	11
Hautür erneuern	11	13	6	16	11
Wärmedämmung verbessern	10	19	14	5	11
Keller renovieren	10	6	14	13	3
Wärmedämmung	8	3	6	11	10
Außenfassade renovieren / neu streichen	8	13	8	6	11
Dachboden isolieren	7	10	6	3	10
Schallsisolierung	7	0	5	11	7

Anmerkung: \* Deutlich überdurchschnittliche Nennung

© GEWOS



### Stadt Neumünster „Was gefällt Ihnen an Ihrem Stadtteil gut?“<sup>14</sup>

In Prozent	Gesamt	Böcklersiedlung	Gadeland*	Gartenstadt	Nordost	Ost	Ruthenberg	Süd	West
Zentrale Lage	38	13	13	19	28	55	21	61	50
Ruhiges Umfeld	28	33	53	33	24	36	39	18	19
Grünanlagen / Nähe zu Parks	26	33	13	56	8	16	32	14	22
Einkaufsmöglichkeiten	15	13	7	4	40	10	11	14	18
Nachbarschaft	11	20	20	15	12	13	12	7	10
Lage	10	7	33	19	8	-	18	9	4
Gute Infrastruktur	8	3	7	4	4	7	9	7	13
Gute Busverbindungen	6	3	7	4	-	16	2	2	9
Kurze Wege	5	3	-	-	16	-	-	5	5

Anmerkung: Als offene Frage gestellt \* Unter 20 auswertbare Fälle

© GEWOS

## Stadt Neumünster „Was gefällt Ihnen an Ihrem Stadtteil nicht?“

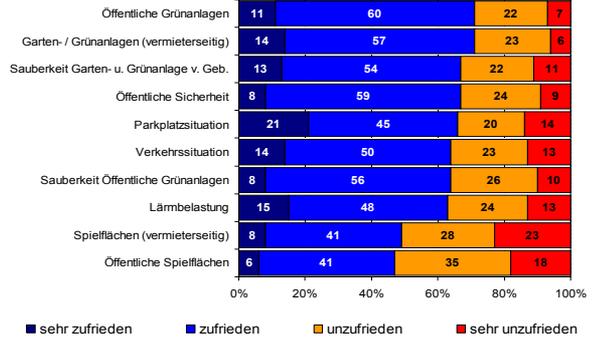


In Prozent	Gesamt	Böckler-siedlung	Gadeland*	Garten-stadt*	Nordost	Ost*	Ruthen-berg	Süd	West
Soziales Umfeld	18	25	33	8	15	17	23	10	17
Vermittles Wohnumfeld/ Verwahrlosung	16	12	-	-	5	28	14	16	19
(zu viele) Ausländer	16	8	-	8	5	17	23	13	23
Verkehrslärm	13	-	17	48	15	11	5	20	15
Schlechte Einkaufsmöglichkeiten	10	13	33	8	-	-	34	-	4
Stellplatzmangel	9	8	-	-	15	17	5	10	9
Hohes Verkehrsaufkommen	8	4	-	8	15	6	2	13	13
Lärmbelästigung	8	4	-	8	15	22	7	10	-
Unsicherheit / Kriminalität	5	8	17	-	-	6	7	-	10

Anmerkung: Als offene Frage gestellt  
\* Unter 20 auswertbare Fälle

Deutlich überdurchschnittliche Nennung  
© GEWOS

## Stadt Neumünster Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld



© GEWOS

## Stadt Neumünster Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

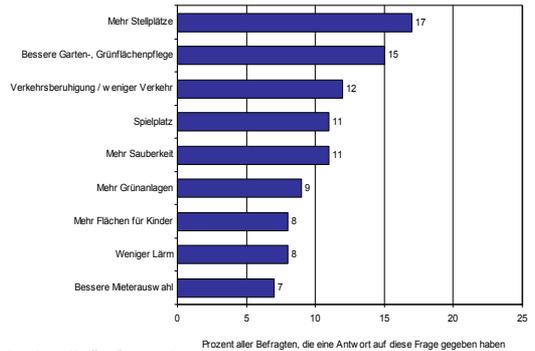


Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ in Prozent	Gesamt	Böckler-siedlung	Gadeland*	Garten-stadt*	Nordost	Ost*	Ruthen-berg	Süd	West
Öffentliche Grünanlagen	71	81	60	100	74	72	89	69	62
Garten- / Grünanlagen (vermieterseitig)	71	64	70	87	61	78	87	73	62
Sauberkeit Garten- / Grünanlagen (verm.)	67	75	58	65	50	71	81	72	60
Öffentliche Sicherheit	67	56	77	91	61	63	75	64	58
Parkplatzsituation	66	75	77	86	39	57	77	55	65
Verkehrssituation	64	71	71	60	45	55	80	53	54
Sauberkeit öffentliche Grünanlagen	64	67	60	100	64	63	75	56	58
Lärmbelästigung	63	71	78	53	39	58	81	55	53
Spielflächen (vermieterseitig)	49	41	58	56	19	52	73	39	48
Öffentliche Spielflächen	47	36	50	80	22	55	80	33	46

Deutlich überdurchschnittliche Bewertung  
Deutlich unterdurchschnittliche Bewertung

© GEWOS

## Stadt Neumünster Gewünschte Verbesserungen für das Wohnumfeld



Anmerkung: Als offene Frage gestellt.  
Mehrfachantworten waren möglich

© GEWOS

## Stadt Neumünster Verbesserungswünsche für das Wohnumfeld

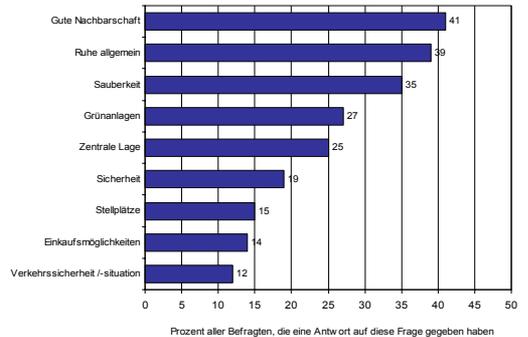


In Prozent	Gesamt	Böckler-siedlung	Gadeland*	Garten-stadt*	Nordost	Ost*	Ruthen-berg	Süd	West
Mehr Stellplätze	17	14	30	0	33	25	17	18	12
Bessere Garten-, Grünflächenpflege	15	9	40	39	5	10	12	10	17
Verkehrsberuhigung/ weniger Verkehr	12	14	10	15	29	5	2	18	12
Spielplatz	11	14	0	8	10	15	12	13	16
Mehr Sauberkeit	11	9	0	0	5	15	2	8	20
Mehr Grünanlagen	9	14	20	0	10	15	5	8	7
Mehr Flächen für Kinder	8	14	0	0	24	5	5	3	7
Weniger Lärm	8	5	0	8	24	5	10	10	6
Bessere Mieterauswahl	7	9	0	0	0	20	14	8	6

Anmerkung: Als offene Frage gestellt  
\* Unter 20 auswertbare Fälle

Deutlich überdurchschnittliche Nennung  
© GEWOS

## Stadt Neumünster Wichtigste Merkmale des Wohnumfelds



Offene Frage: „Welches sind für Ihren Haushalt die drei wichtigsten Merkmale des Wohnumfelds?“

© GEWOS

## Stadt Neumünster Wichtigste Merkmale des Wohnumfelds

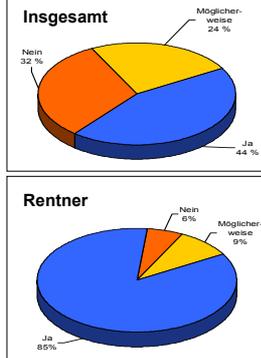
In Prozent	Gesamt	Rentner- haushalte*	Haushalte mit Kindern	Single- haushalte unter 65 Jahren*	Sonstige Haushalte ohne Kinder
Gute Nachbarschaft	41	43	39	32	54
Ruhe allgemein	39	35	38	40	45
Sauberkeit	35	37	40	30	31
Grünanlagen	27	26	17	36	32
Zentrale Lage	25	24	23	29	25

■ Deutlich überdurchschnittliche Nennung

Anmerkung: \* Unter 20 auswertbare Fälle

© GEWOS

## Stadt Neumünster Verbleib in der jetzigen Wohnung im Alter



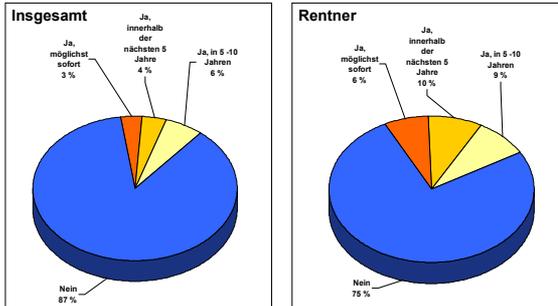
### Argumente gegen Verbleib:

- Als ein Ausschlusskriterium für den Verbleib in der Wohnung wird von allen Zielgruppen ein fehlender Aufzug genannt. Dies betrifft insbesondere die Gruppe der Rentnerhaushalte.
- Singlehaushalte sowie Haushalte ohne Kinder führen eine zu kleine Wohnung als Hemmnis an.
- Des Weiteren wird von den befragten Haushalten eine hohe Lärmbelastung sowie ein Renovierungsbedarf der Wohnung als Hinderungsgrund für einen Verbleib im Alter angeführt.

© GEWOS

## Stadt Neumünster Altengerechte Wohnungsausstattung

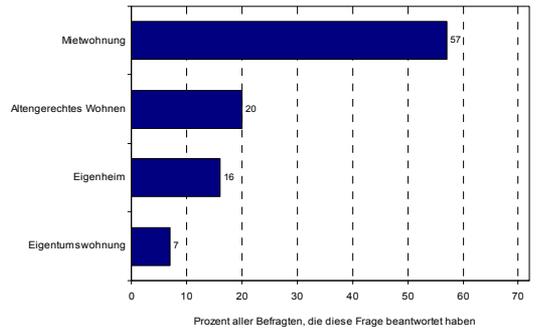
„Besteht bei Ihnen der Bedarf, Ihre Wohnung behinderten- oder altengerecht auszustatten?“



© GEWOS

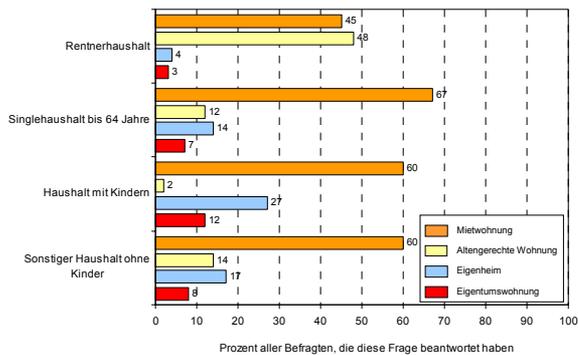
## Stadt Neumünster Wohnwunsch der Befragten

„In welcher Art Wohnung würden Sie gerne wohnen?“



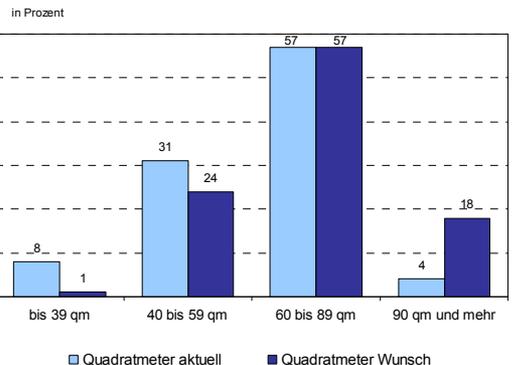
© GEWOS

## Stadt Neumünster Wohnwunsch der Befragten nach Haushaltstypen

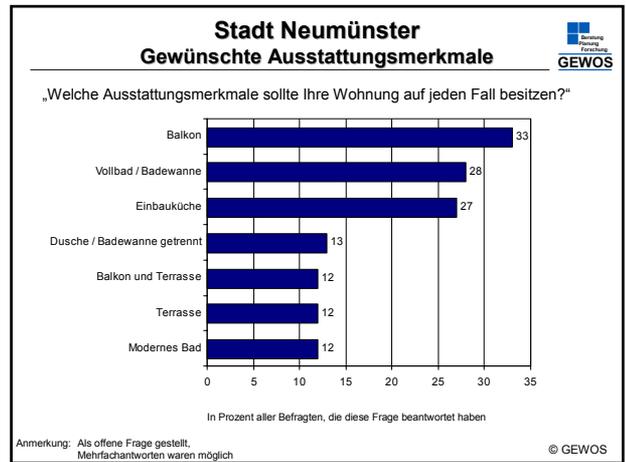
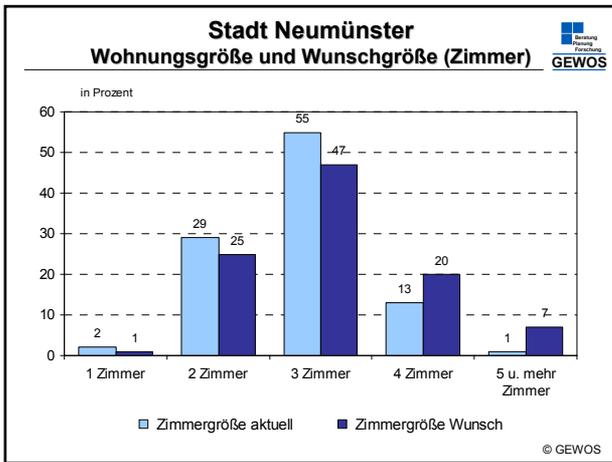


© GEWOS

## Stadt Neumünster Wohnungsgröße und Wunschgröße (m<sup>2</sup>)



© GEWOS

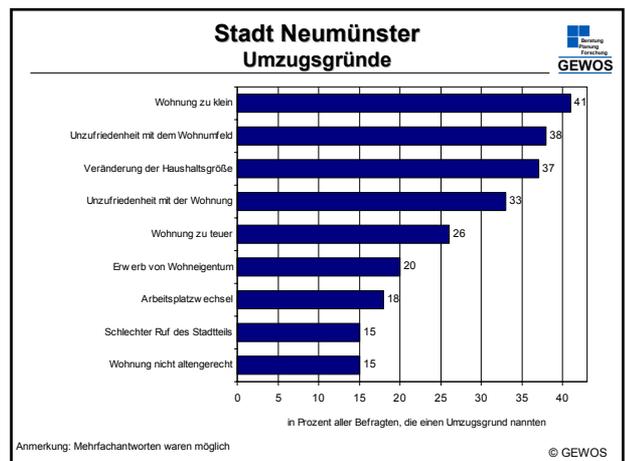
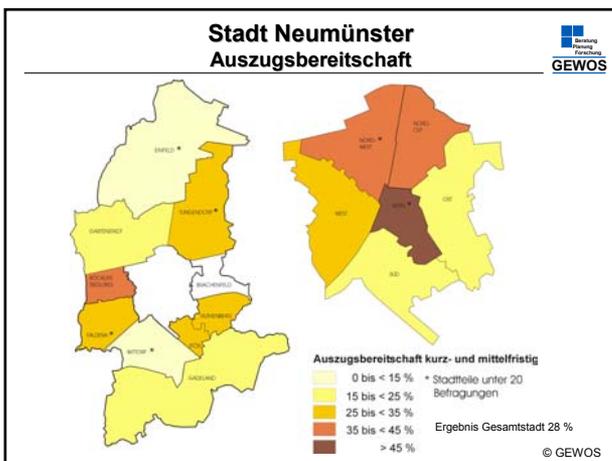


### Stadt Neumünster Ausstattungsmerkmale nach Zielgruppen

In Prozent	Gesamt	Rentner- haushalte	Haushalte mit Kindern	Single- haushalte unter 65 Jahren	Sonstige Haushalte ohne Kinder
Balkon	33	25	33	29	39
Vollbad / Badewanne	28	9	32	37	31
Einbauküche	27	18	31	27	30
Dusche / Badewanne getrennt	13	24	8	12	13
Balkon und Terrasse	12	3	19	19	8
Terrasse	12	4	12	13	16
Modernes Bad	12	3	15	14	15
Große Küche	8	2	15	5	9
Aufzug	8	10	4	4	8

Deutlich überdurchschnittliche Nennung

© GEWOS



# Stadt Neumünster Umzugsgründe nach Sozialräumen



In Prozent	Gesamt	Böcklersiedlung	Gadeland*	Gartenstadt*	Nordost	Ost*	Ruthenberg	Süd	West
Wohnung zu klein	41	75	22	18	35	33	56	10	35
Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld	38	35	0	36	55	22	28	65	35
Veränderung der Haushaltsgröße	37	40	44	36	35	33	50	25	29
Unzufriedenheit mit der Wohnung	33	35	0	27	35	11	11	25	41
Wohnung zu teuer	26	0	33	27	15	11	25	15	29
Erwerb von Wohneigentum	20	5	33	9	15	22	28	15	10
Arbeitsplatzwechsel	18	20	11	9	15	33	14	10	20
Schlechter Ruf des Stadtteils	15	15	0	0	10	0	19	10	29
Wohnung nicht altgerecht	15	15	22	9	10	11	0	25	20

■ Deutlich überdurchschnittliche Nennung

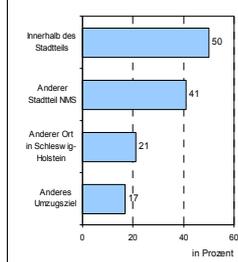
Anmerkung: \* Unter 20 auswertbare Fälle

© GEWOS

# Stadt Neumünster Umzugsziele



## Umzugsziele



Anmerkung: Mehrfachantworten waren möglich

- 50 % der umzugswilligen Befragten können sich einen Verbleib innerhalb ihres bisherigen Stadtteils vorstellen. Dies gilt erwartungsgemäß vor allem für Haushalte mit Kindern (63 %). Die Haushalte in Ruthenberg (60 %) und in der Böcklersiedlung (53 %) sind eher bereit, innerhalb des Stadtteils umzuziehen.
- 41 % der umzugswilligen Befragten können sich einen Umzug in einen anderen Stadtteil Neumünsters vorstellen. Häufig genannte Stadtteile/Wunschgehenden waren:
  - Zentrum
  - Tungendorf
  - Böcklersiedlung
- Die bevorzugten Umzugsziele innerhalb Schleswig-Holsteins sind Kiel und Flensburg.
- Des Weiteren wurde Hamburg als Umzugsziel angegeben.

© GEWOS