

# SWOT-Analyse Neumünster



13. Mai 2015

Achim Georg



**GEORG  
CONSULTING**

Immobilienwirtschaft  
Regionalökonomie

# Agenda

01

Demografie

02

Bildung

03

Arbeitsmarkt

04

Wirtschaft

05

Immobilienmarkt

06

Gewerbeflächen

07

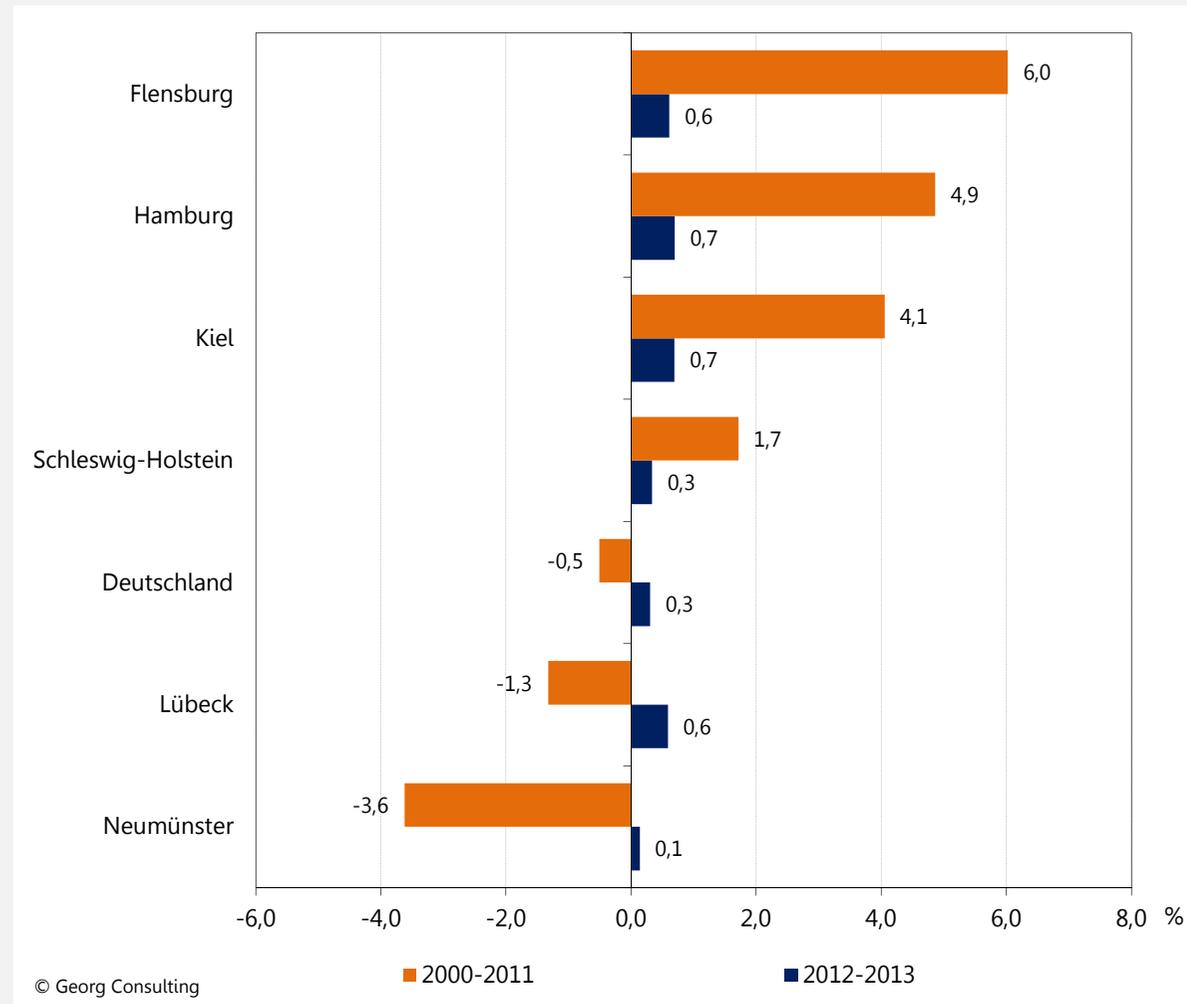
Freizeit und Erholung

08

SWOT und Handlungsbedarfe

# 1. Demografie

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



## Unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung

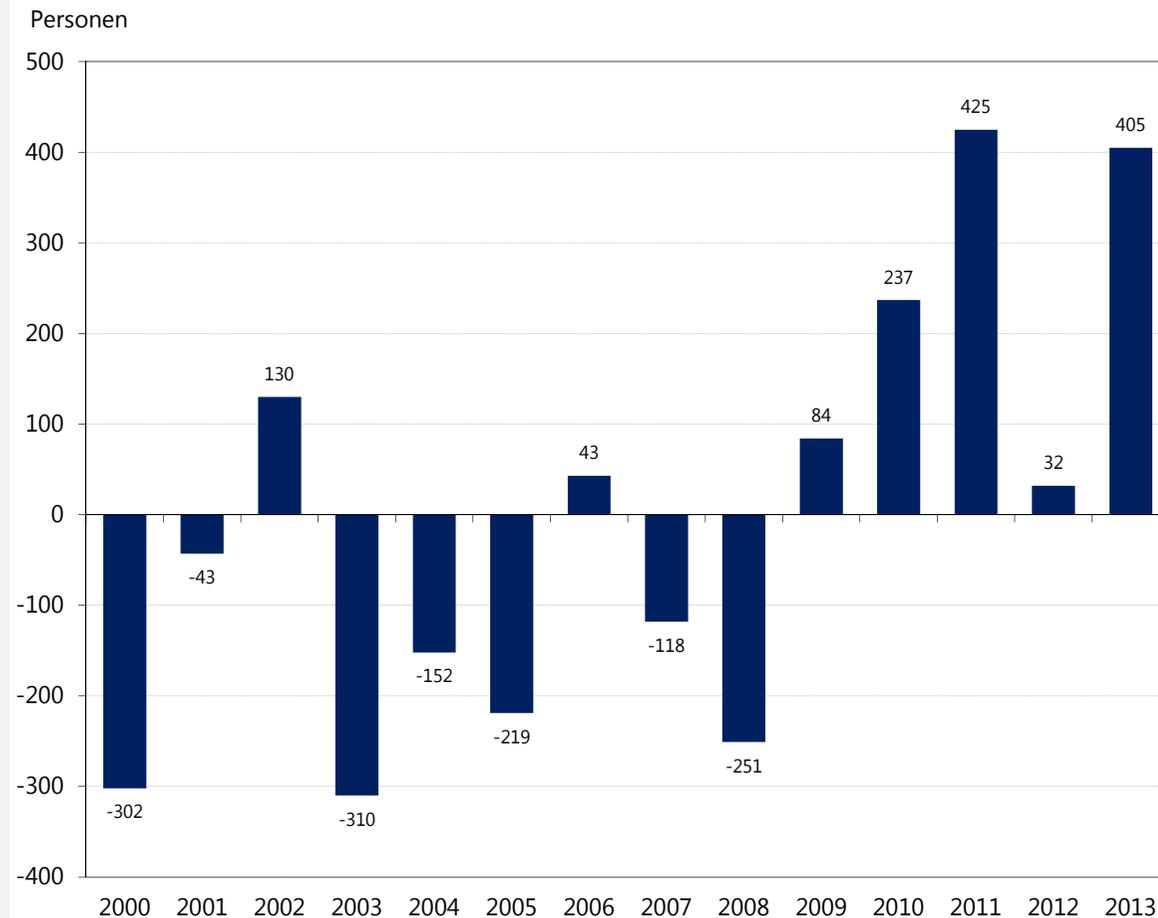
- Rückgang der Bevölkerung im Zeitraum 2000 bis 2011 fällt in Neumünster deutlich stärker aus als im Bundesdurchschnitt
- **Im Zeitraum 2012 bis 2013 konnte die Einwohnerzahl von Neumünster leicht um 0,1 % zulegen**
- Für den Zeitraum 2011 bis 2020 wird ein Bevölkerungsrückgang um 5,4 % prognostiziert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

\*Daten 2012-2013 beziehen sich auf den Zensus 2011

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

# 1. Demografie

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



© Georg Consulting

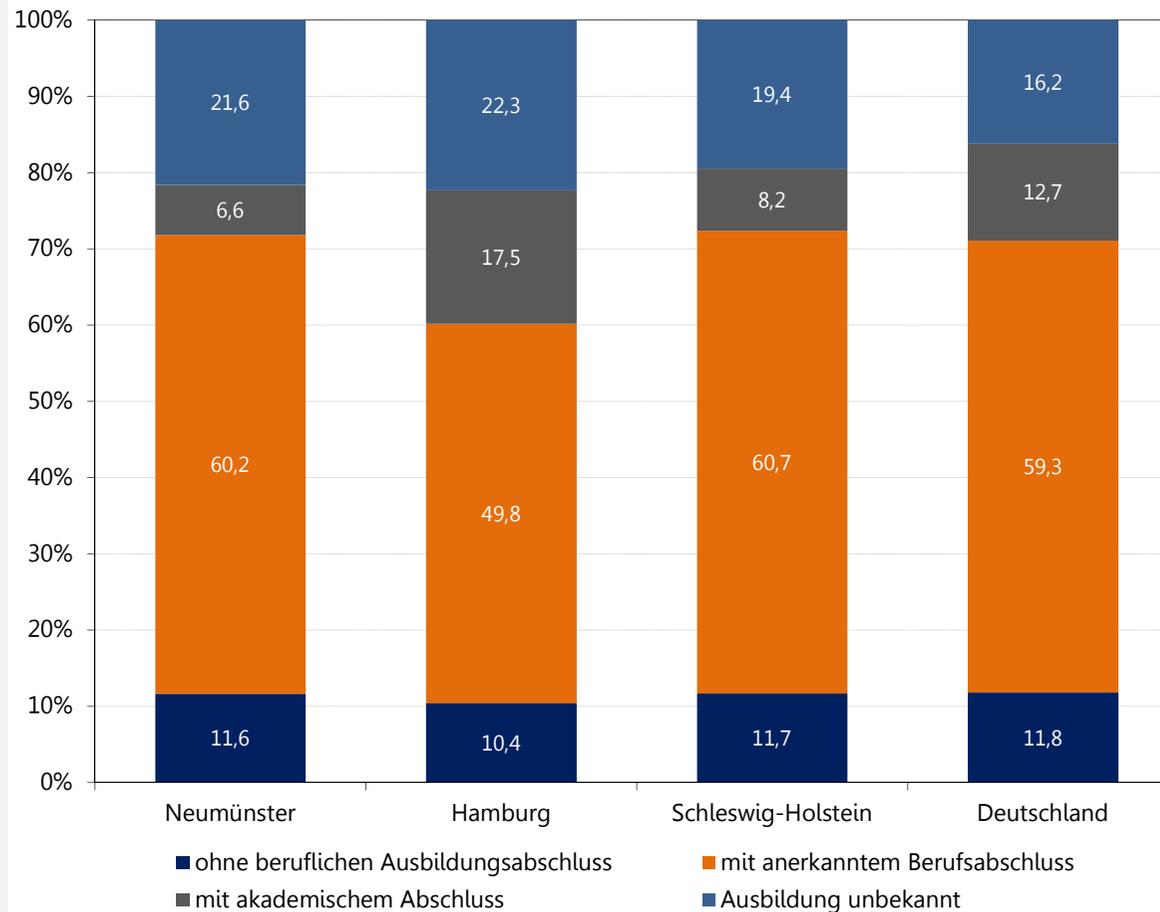
## Positiver Wanderungssaldo seit 2009

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

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

## 2. Bildung

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



© Georg Consulting

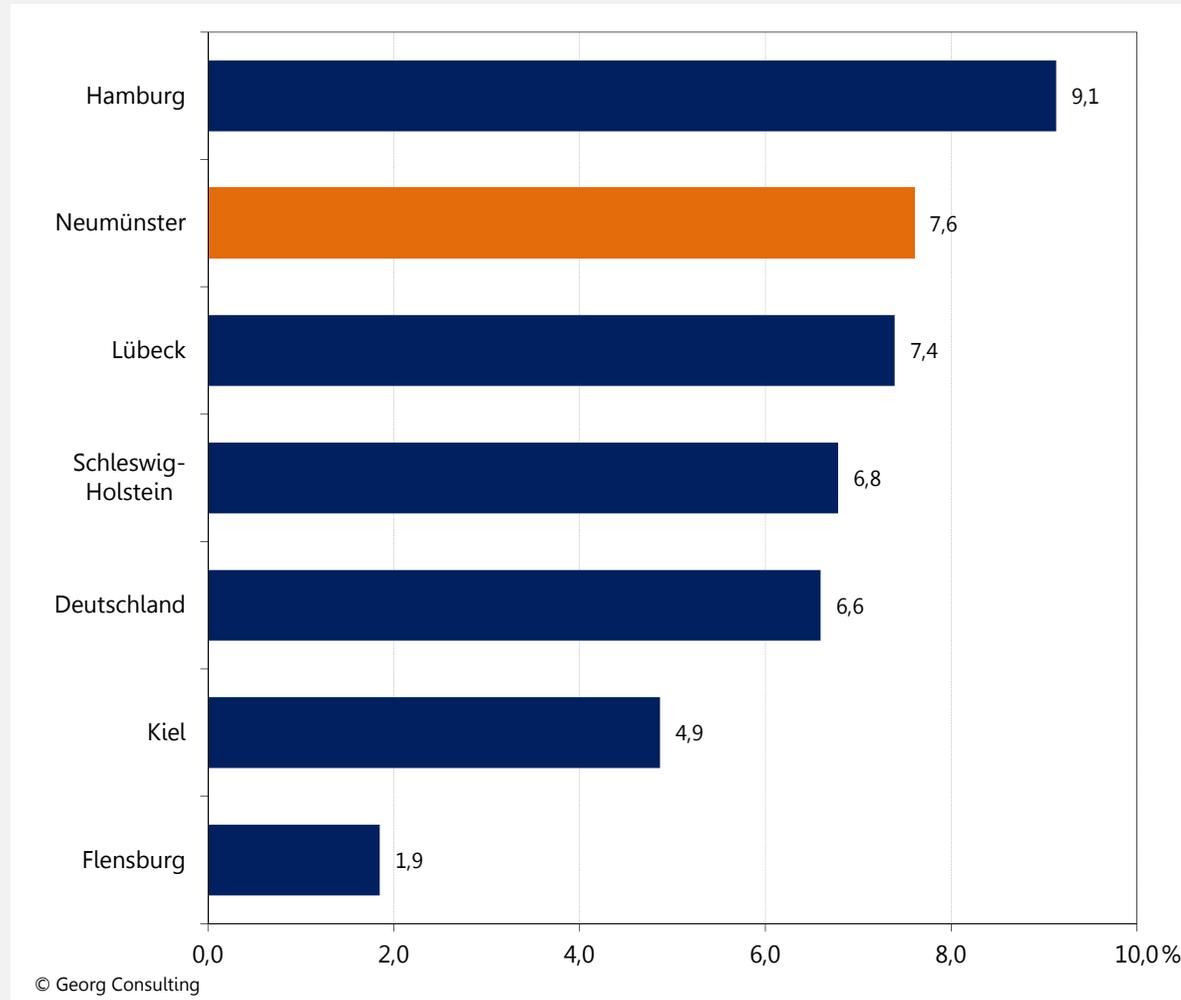
### Unterdurchschnittlicher Anteil Hochqualifizierter

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

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

# 3. Arbeitsmarkt

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



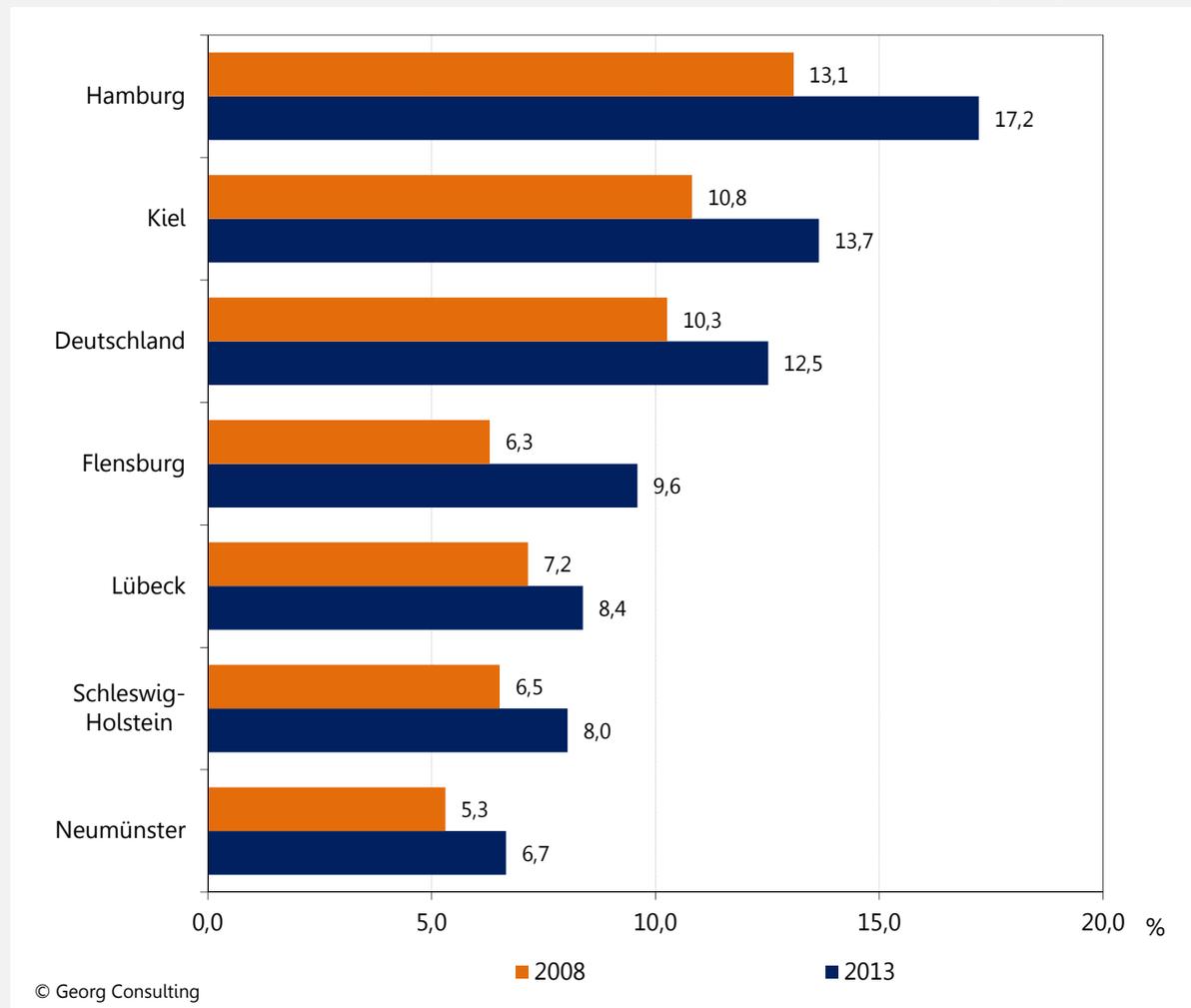
## Positive Beschäftigtenentwicklung in den letzten Jahren

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

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

# 3. Arbeitsmarkt

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



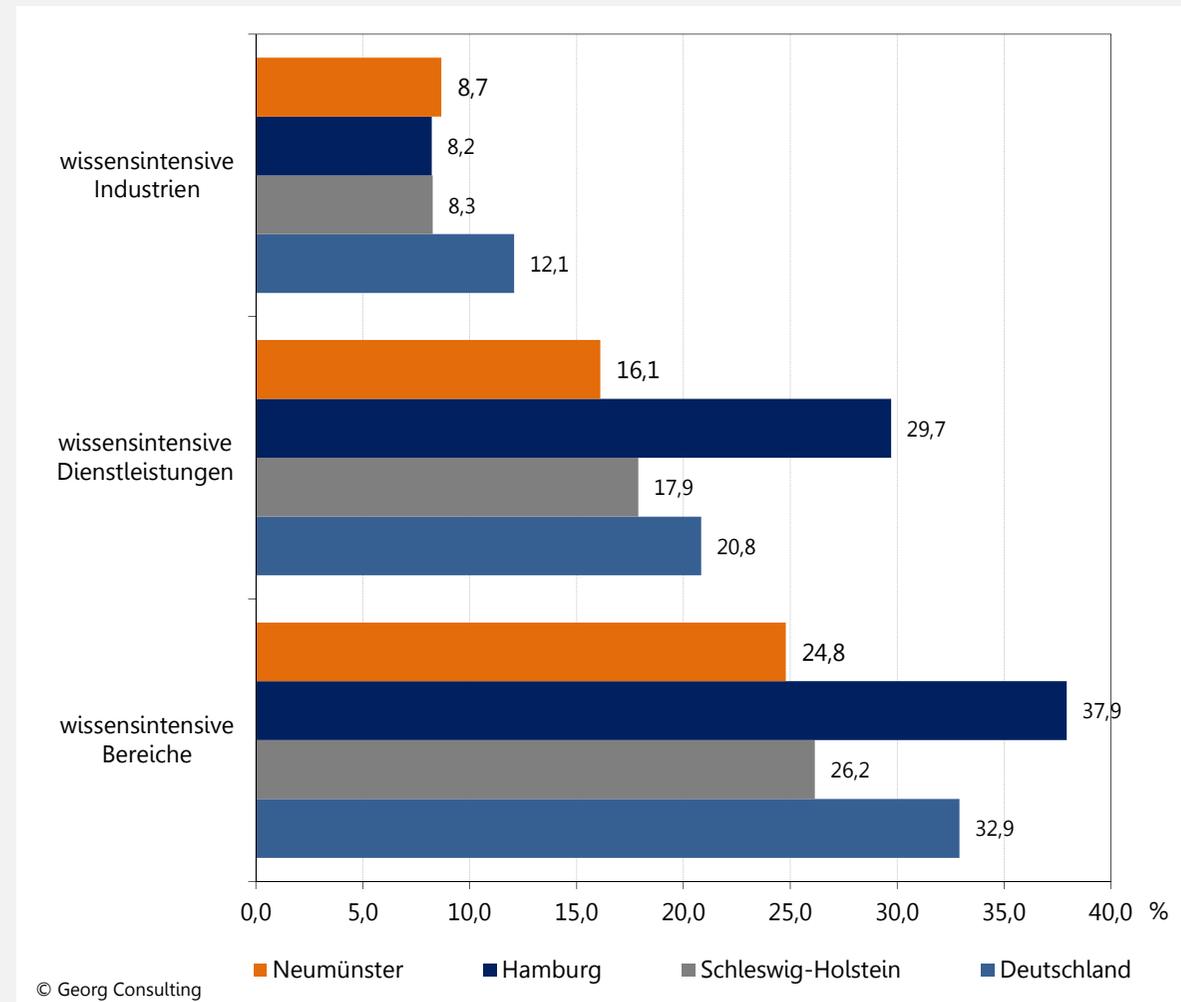
## Unterdurchschnittlicher Anteil Hochqualifizierter

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

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

# 3. Arbeitsmarkt

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



## Unterdurchschnittliche Beschäftigung in wissensintensiven Bereichen

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

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

# 4. Wirtschaft

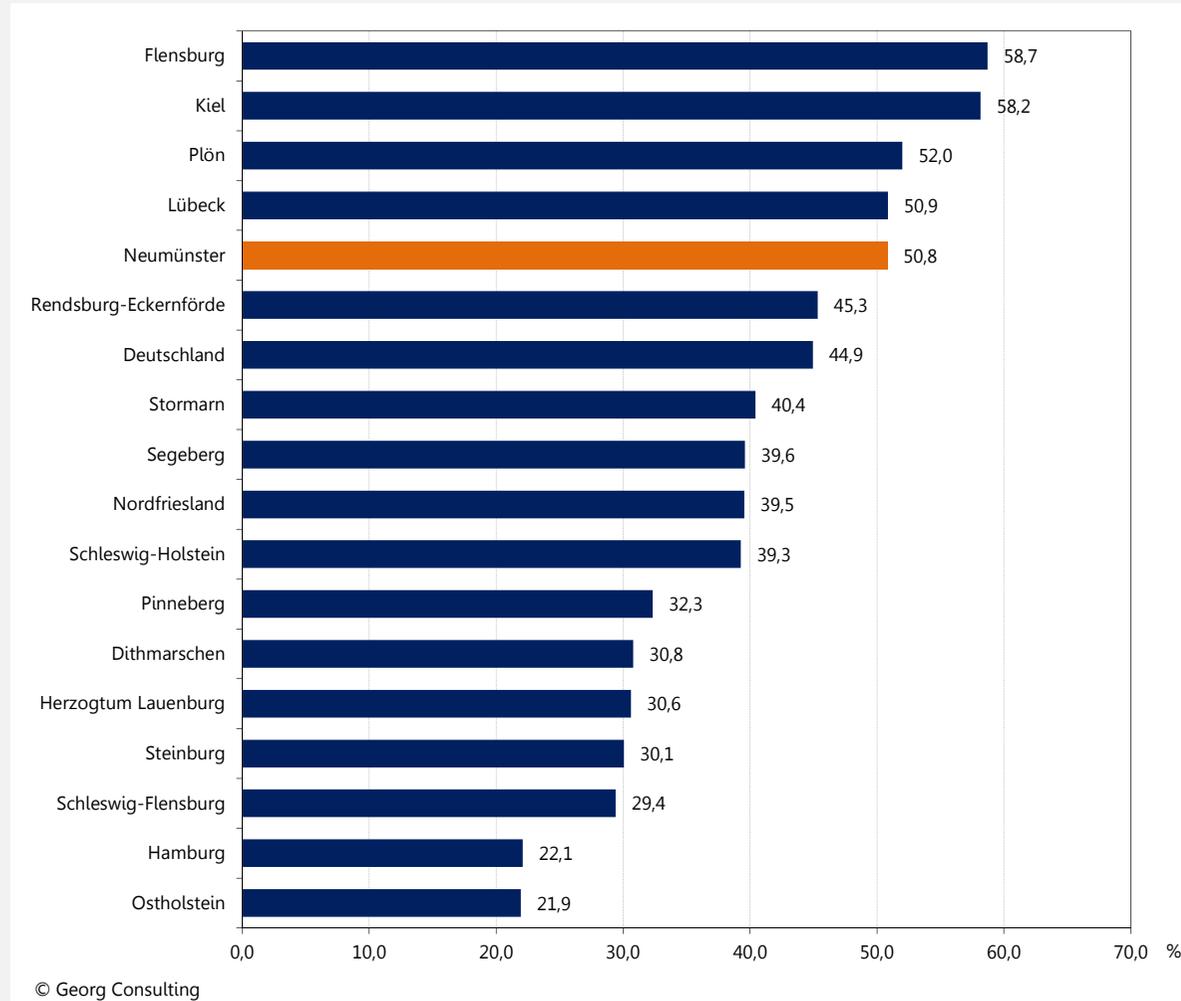
Tab.: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort in Neumünster nach Wirtschaftszweigen

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

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

# 4. Wirtschaft

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



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

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

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

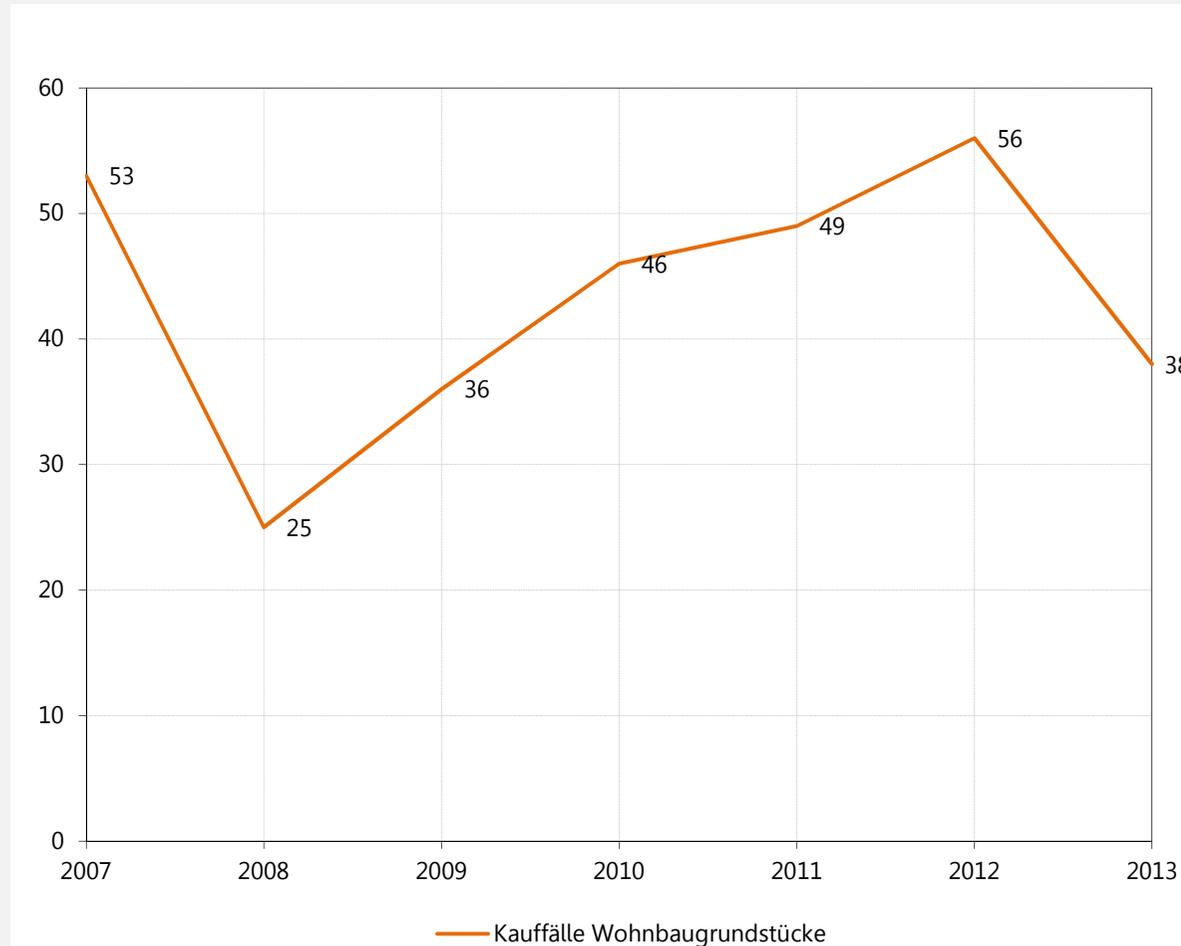
## 5. Immobilienmarkt

### Wohn- und Büroimmobilienmarkt

- Angebotsmieten (Internetportale) weisen im Vergleich zu KI, HL und FL das günstigste Niveau auf (HL über 6,00 Euro; KI und FL über 5,00 Euro; NMS leicht unter 5,00 Euro (für 75-120 m<sup>2</sup>-Wohnungen))
- **Die durchschnittliche Wohnungsgröße erreicht mit 78,4 m<sup>2</sup> den höchsten Wert unter den vier Oberzentren in SH**
- Insgesamt günstiges Preisniveau für Eigentumswohnungen im Bestand sowie im Neubau  
Neubau (gute Lage und Ausstattung): NMS rd. 1.700 Euro/m<sup>2</sup>; KI rd. 2.400 Euro; FL rd. 1.700 Euro;  
HL rd. 2.100 Euro; HH rd. 3.150 Euro
- Die Eigenheimquote ist in Neumünster überdurchschnittlich hoch (41,4 Prozent)
- Der Büromarkt weist ebenfalls ein niedriges, aber stabiles Mietniveau auf

# 5. Immobilienmarkt

Abb.: Kauffälle Wohnbaugrundstücke in Neumünster



© Georg Consulting

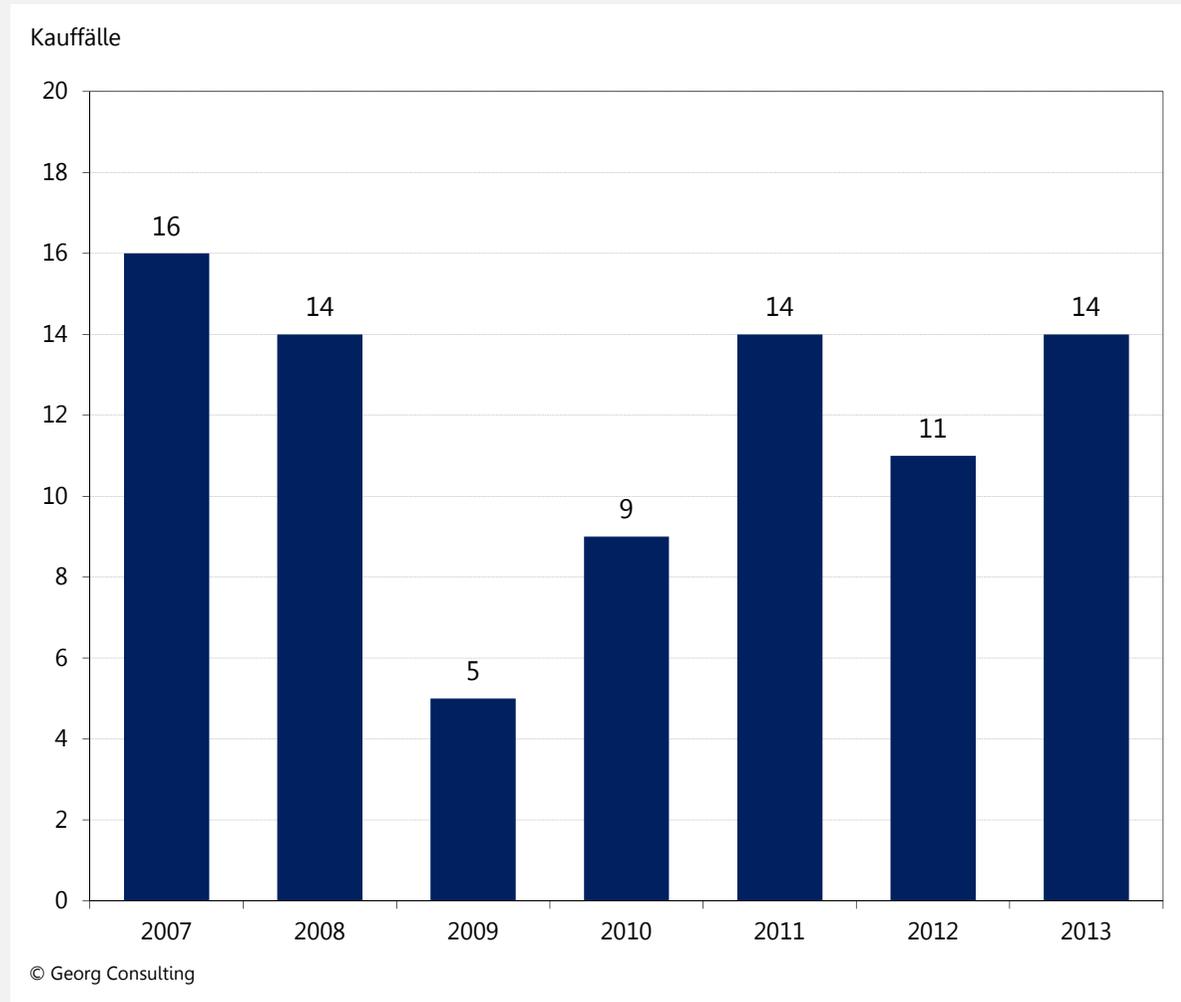
## Steigende Zahl an Kauffällen für Baugrundstücke

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

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

# 6. Gewerbeflächen

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



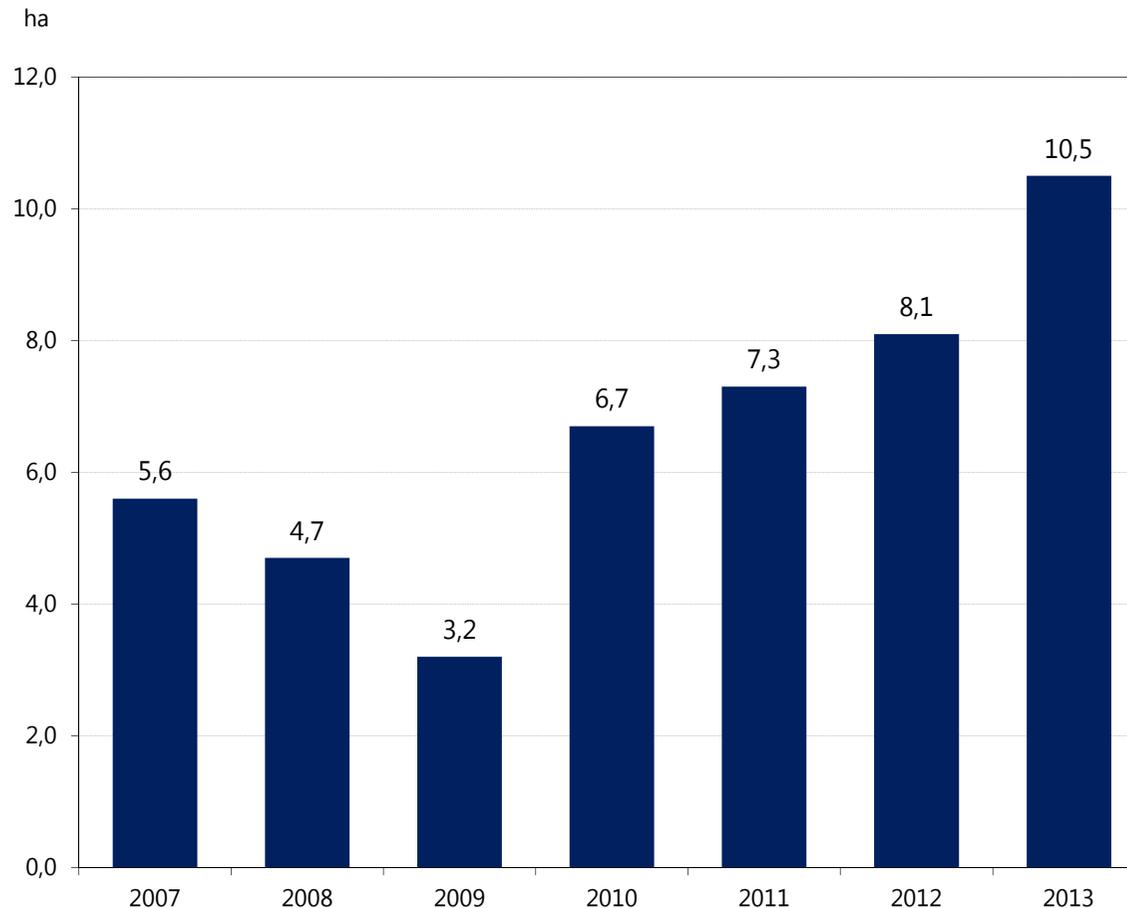
## Gewerbeflächennachfrage wieder angestiegen

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

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

# 6. Gewerbeflächen

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



© Georg Consulting

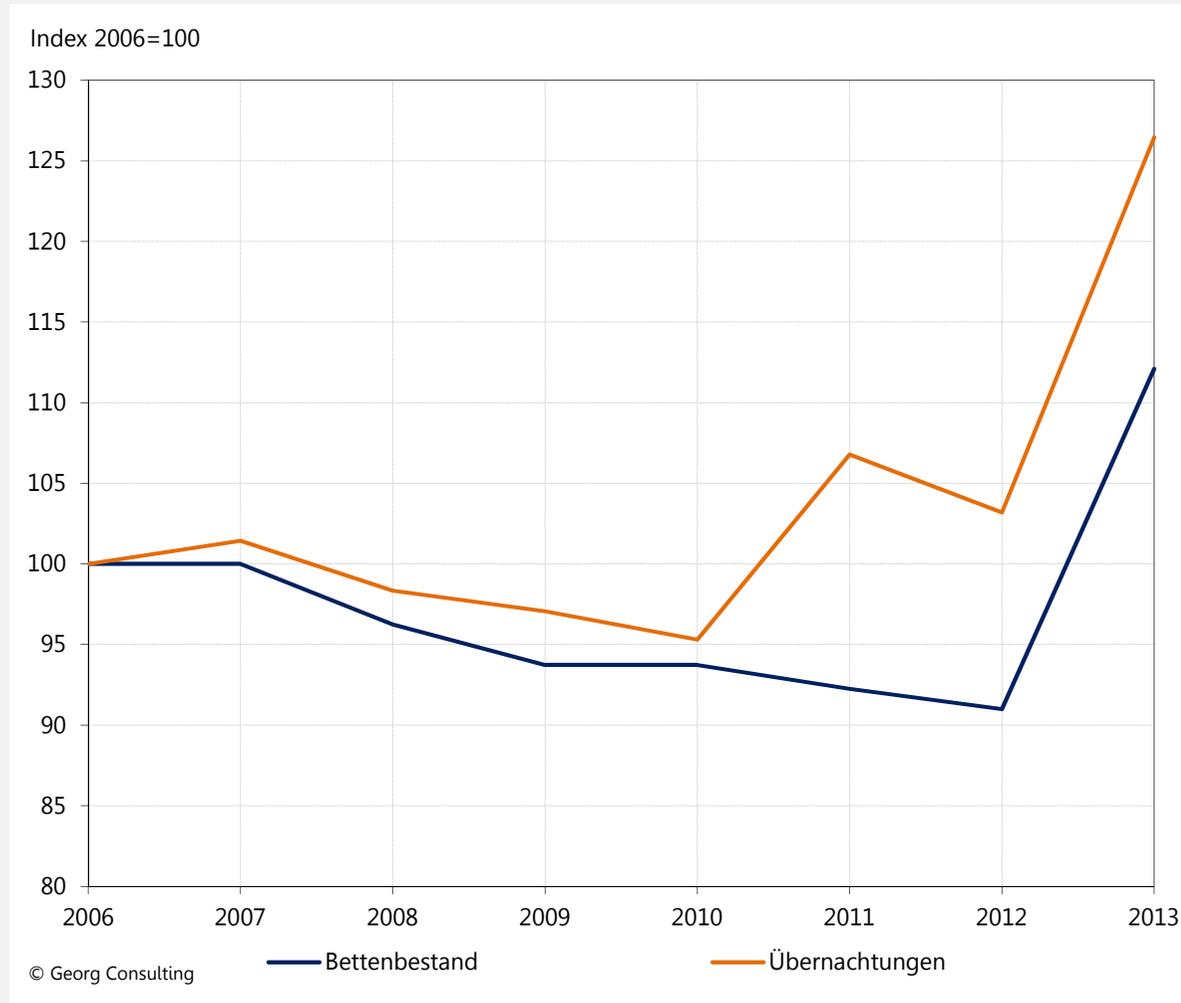
## Überschrift

- Deutlicher Anstieg der Gewerbeflächennachfrage nach der Finanz- und Wirtschaftskrise
- **Im Zeitraum 2007 bis 2013 wurden 461.000 m<sup>2</sup> Industrie- und Gewerbeflächen vermarktet**
- Das entspricht 6.6 p. a. und ist für einen Stadtkreis viel

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

# 7. Freizeit und Erholung

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



## Anzahl der Übernachtungen steigt stärker als die der Betten

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

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

## 8. SWOT und Handlungsbedarfe

Abb.: Handlungsfelder und Handlungsbedarfe

Wirtschaft

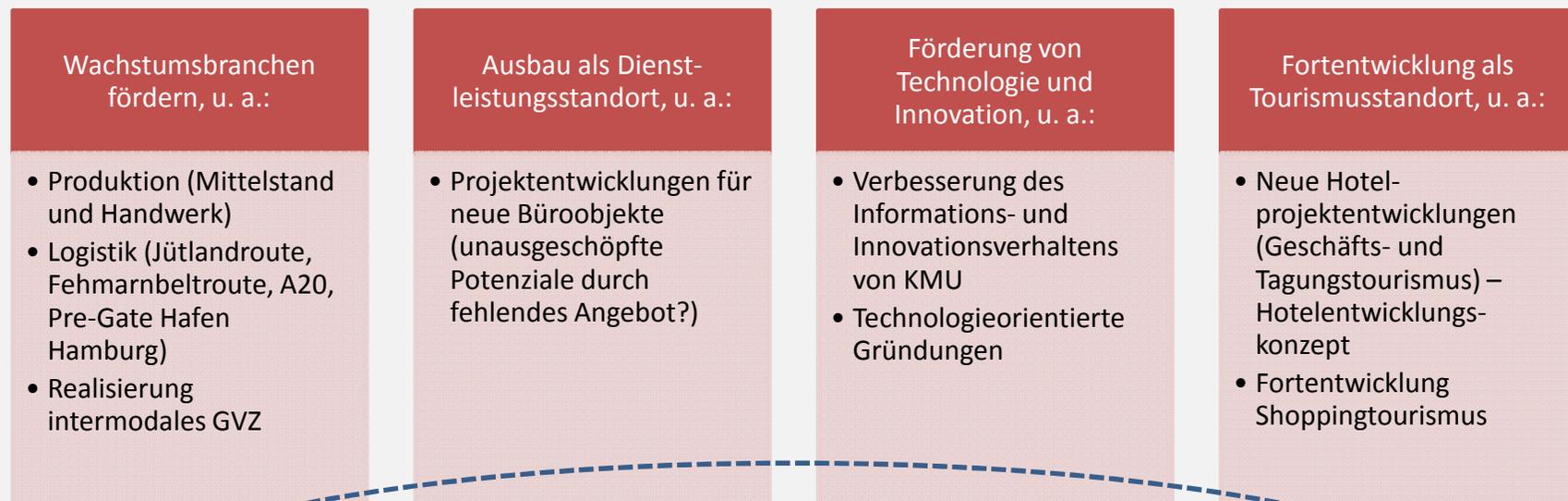
Bildung und  
Arbeit

Wohnen

Marketing

## 8. SWOT und Handlungsbedarfe

Abb.: Handlungsfeld Wirtschaft



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

## 8. SWOT und Handlungsbedarfe

Abb.: Handlungsfeld Bildung und Arbeit

### Fachkräftesicherung, u. a.:

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

### Ausbau als Bildungsstandort, u.a.:

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

## 8. SWOT und Handlungsbedarfe

Abb.: Handlungsfeld Wohnen

Verbesserung der Wohnstandortattraktivität, u. a.:

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

## 8. SWOT und Handlungsbedarfe

Abb.: Handlungsfeld Marketing

Integriertes Standortmarketing, u. a.:

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

Standortqualitäten, Projekte und Maßnahmen



## 8. SWOT und Handlungsbedarfe

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

# Ansprechpartner



Immobilienwirtschaft  
Regionalökonomie



Achim Georg  
(Projektleitung)

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg

Tel. 040 637 078 21  
Fax. 040 413 388 34  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)