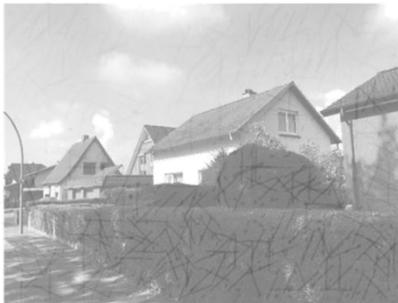


Fortschreibung des  
Wohnraumversorgungskonzeptes Neumünster  
2017/2018



# Wohnraum- versorgungskonzept

der Stadt Neumünster

Fortschreibung  
2017 / 2018

27.03.2019

## Gliederung

- **Gründe für die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts**
  - Demographie / Pendler / Wanderungen
  
- **Wohnungsangebot**
  - Nachfrage / Angebot / Bilanz
  - Leerstände
  
- **Prognose**
  - Bevölkerung
  - Haushalte
  
- **Bewertung**
  - Nachfrage / Angebot / Bilanz
  - Preisgünstiger Wohnraum
  
- **Empfehlungen**
  - Einzelempfehlungen
  - Flächenpotenziale Wohnungsbau

**Stand 2016**

**Einwohner: 79.700**

**WE (Zensus 2011): ~ 41.100 (ca. 23.500 Mietwohnungen, ca. 15.400 selbstgenutzte Wohnungen, ca. 2.200 Leerstehend)**

**WE (2016) ~ 41.600 (Bautätigkeit; Leerstand ca. 2.100)**

## **Gründe für die Fortschreibung**

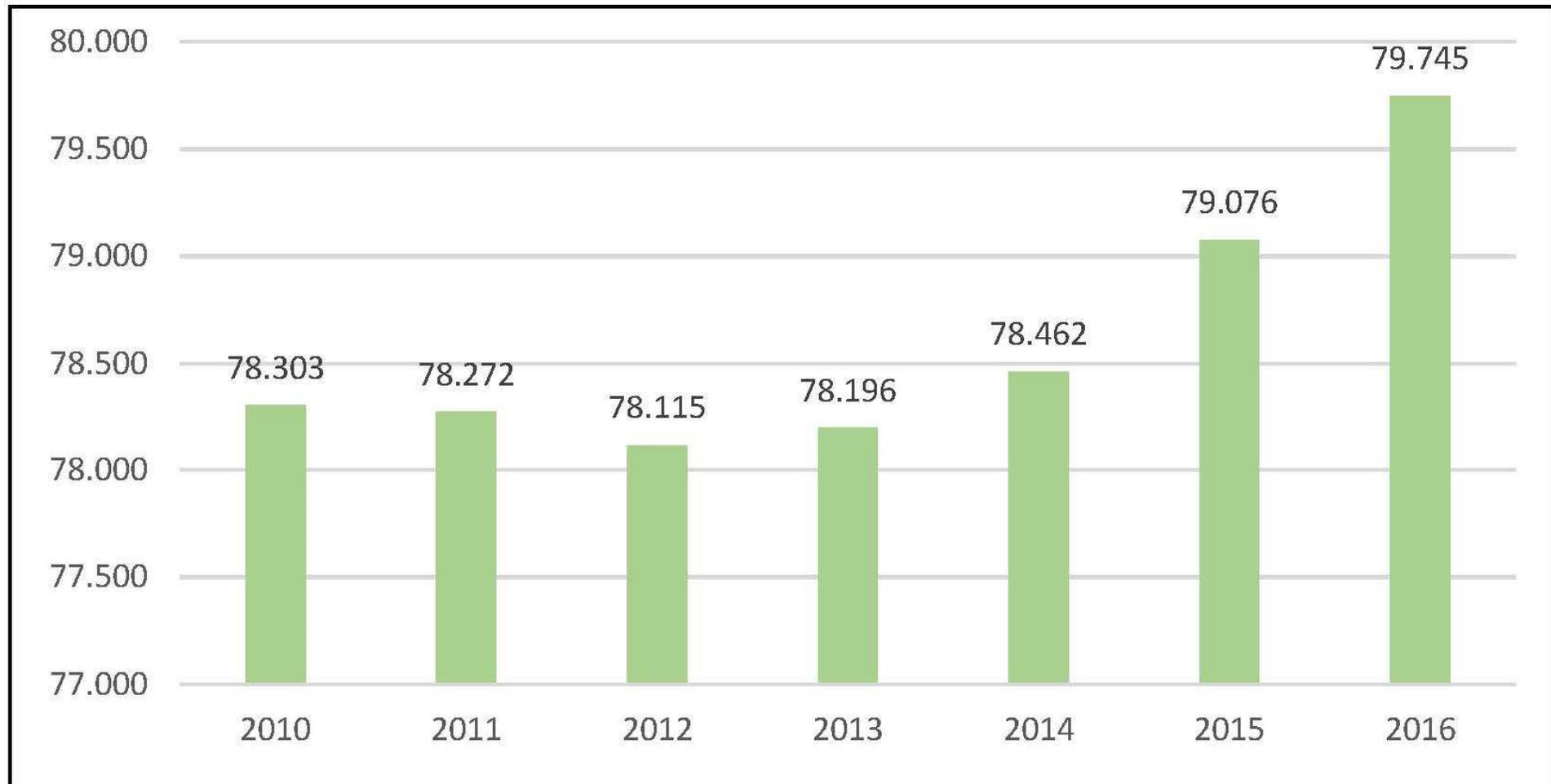
### Auf der Seite der Nachfrage

- Renaissance der (Innen-)Städte
- Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum
- Demografischer Wandel
- Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
- Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

### Auf der Seite des Angebots

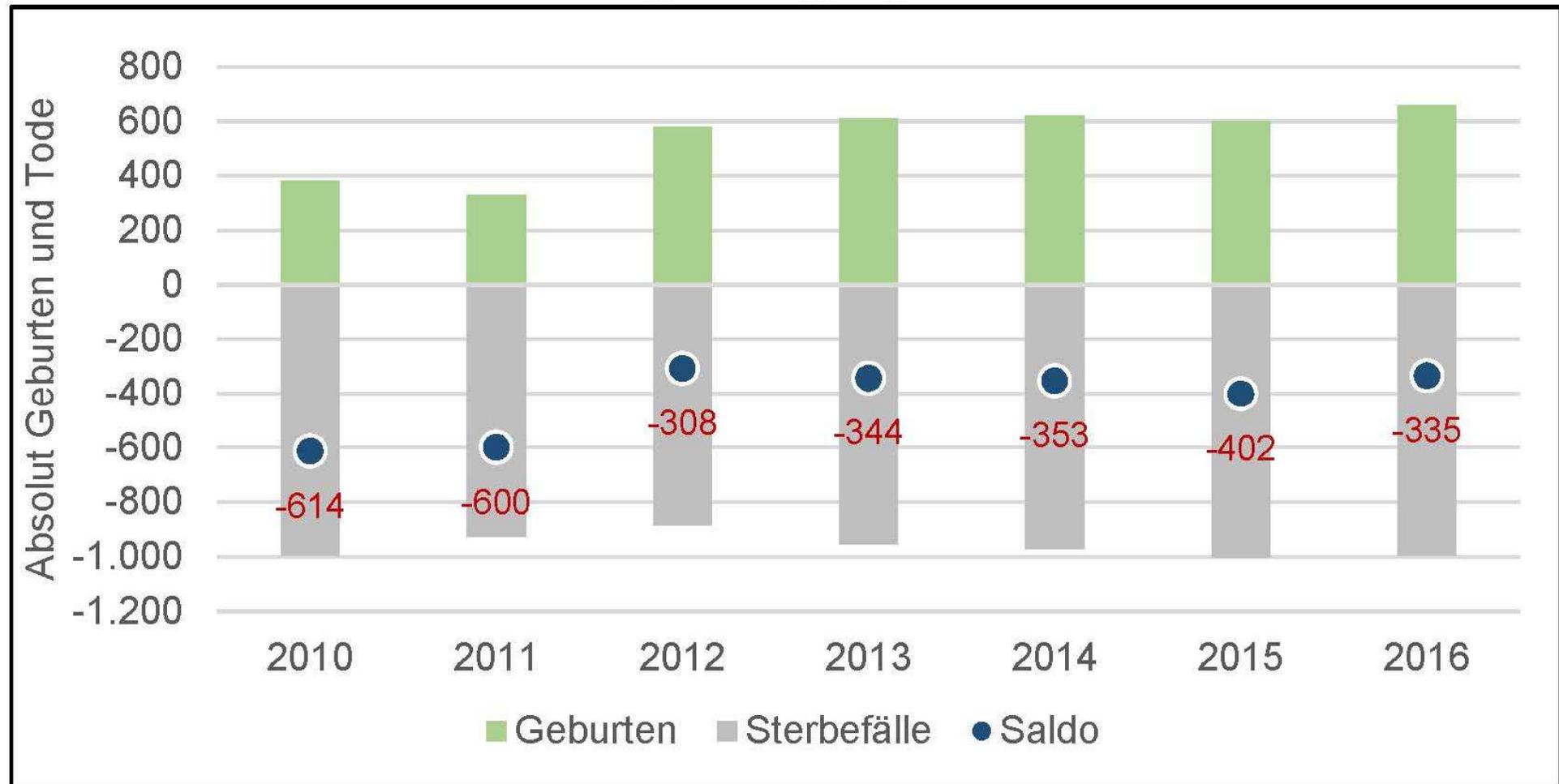
- Energetischer Modernisierungsbedarf
- Rückgang belegungsgebundener Wohnungen
- Zuwanderung von Flüchtlingen und deren Unterbringung

Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2016



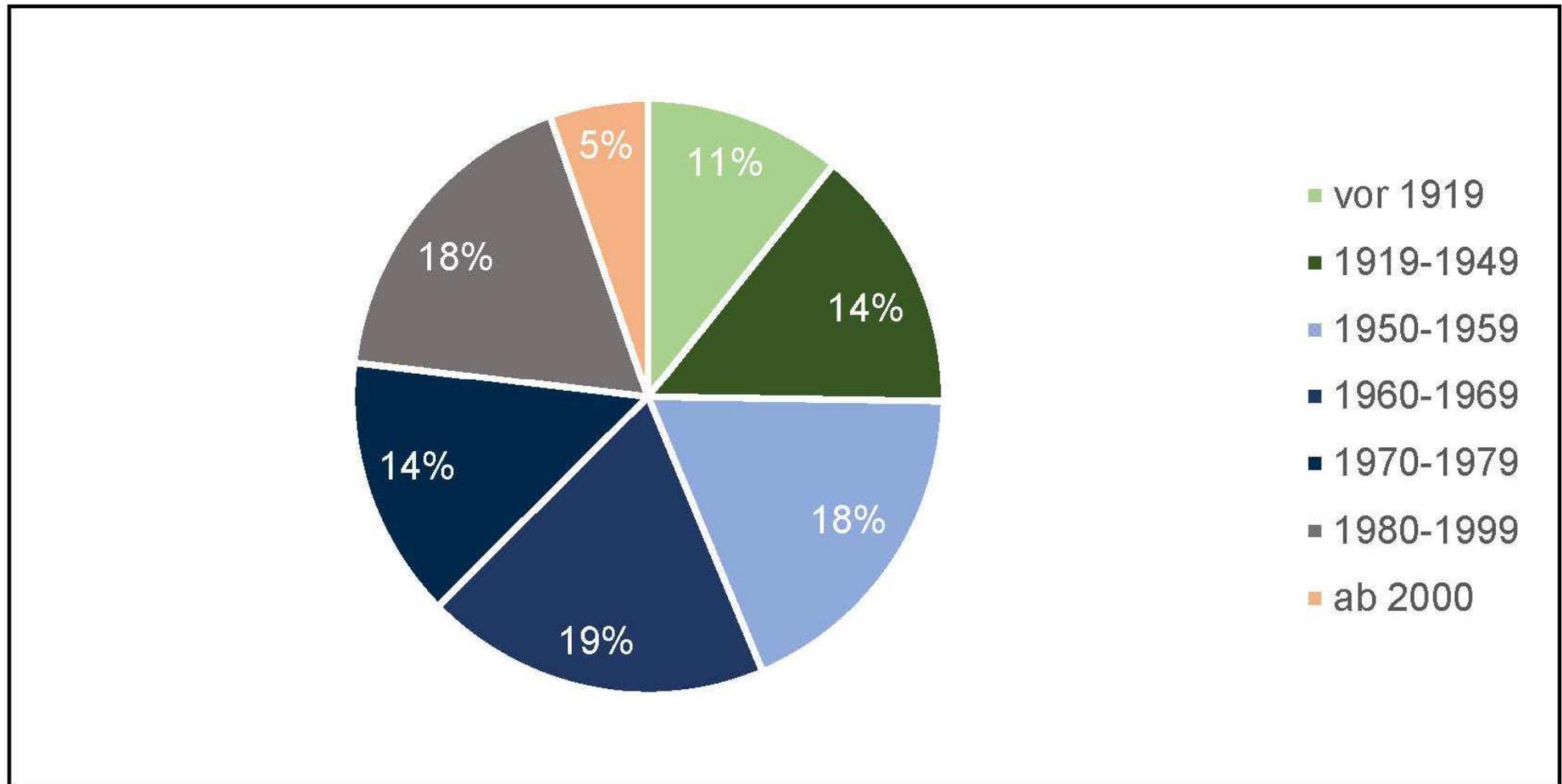
Quelle: Stadt Neumünster

Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2010 bis 2016



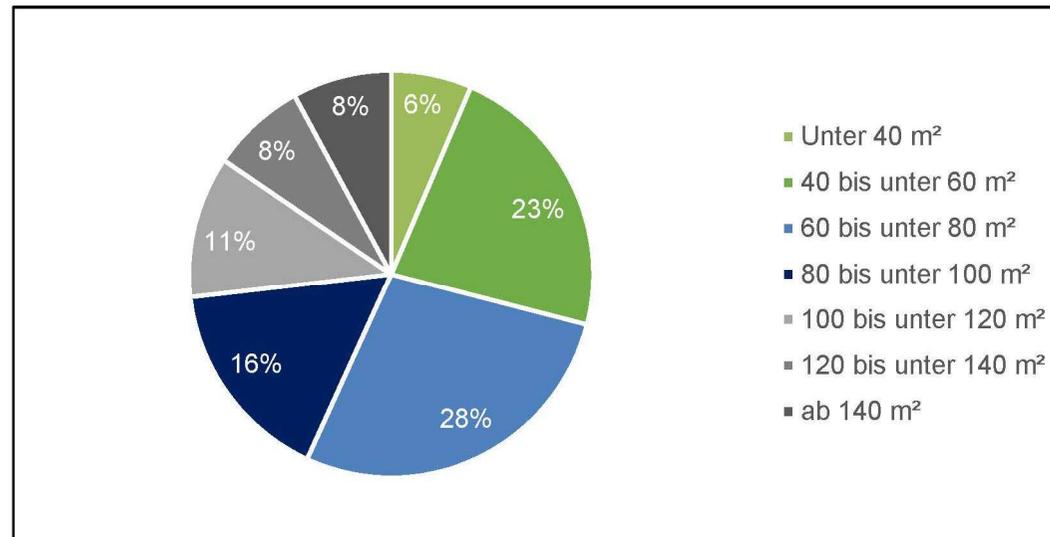
Quelle: Stadt Neumünster

Abb. 10: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes



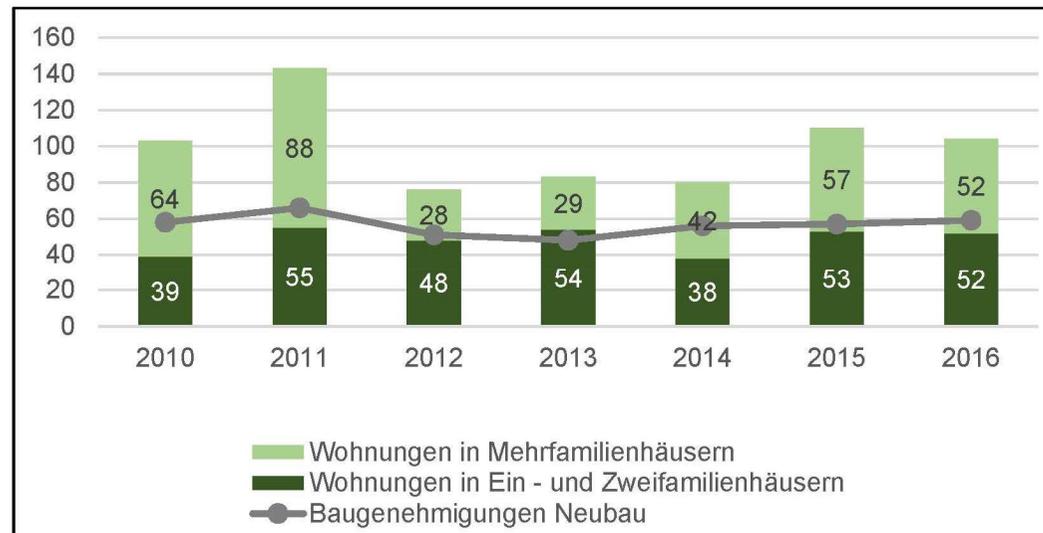
Quelle: Zensus 2011, Statistisches Bundesamt

Abb. 11: Größenstruktur des Wohnungsbestandes



Quelle: Stadt Neumünster

Abb. 12: Neubautätigkeit (Wohnungen) 2010 bis 2016



Quelle: Statistikamt Nord

Preisniveau:

- Laut Mietspiegel 2016 bewegten sich die Mieten zwischen 4,20 €/m<sup>2</sup> und 8,30 €/m<sup>2</sup> je nach Lage und Alter
- 2016 bewegten sich die Angebotsmieten zwischen 6,05 €/m<sup>2</sup> und 6,38 €/m<sup>2</sup>
- 2016 lagen die Preise für Eigentumswohnungen bei Ø 1.203 €/m<sup>2</sup>
- 2016 lagen die Preise für Eigenheime bei Ø 233.248 €

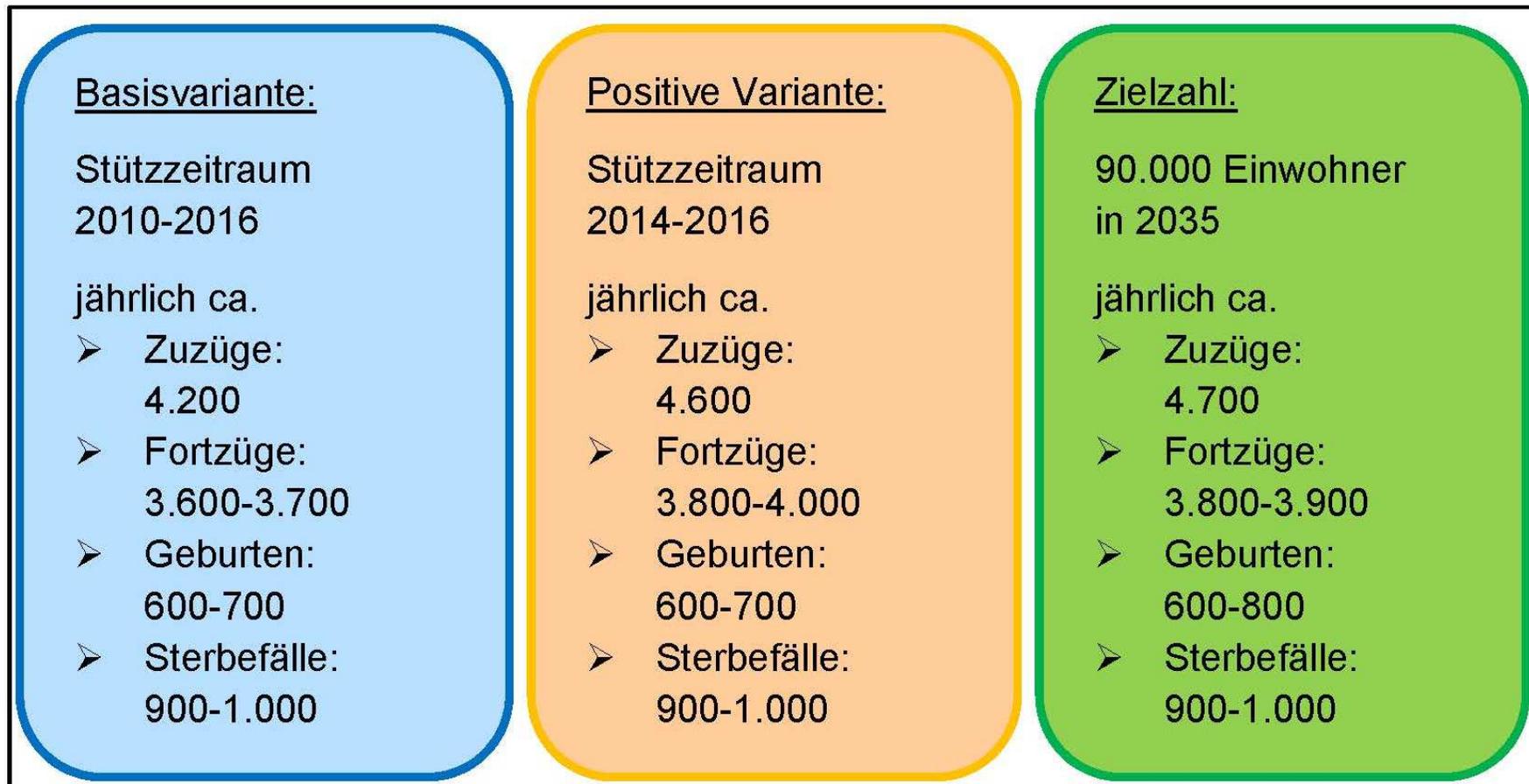
Tab. 1: Leerstände in den Sozialräumen

	2014	2015	2016	dauerhafter Leerstand
Böcklersiedlung	4,9%	5,0%	3,3%	2,9%
Brachenfeld	4,2%	4,4%	4,1%	3,8%
Einfeld	3,6%	3,8%	3,4%	3,0%
Faldera	3,9%	4,0%	3,8%	3,3%
Gadeland	3,5%	3,5%	3,1%	3,0%
 Gartenstadt	2,8%	2,8%	2,4%	2,2%
Kern	7,9%	8,3%	7,5%	6,7%
Nordost	9,3%	9,5%	8,7%	7,6%
Nordwest	6,9%	7,2%	6,5%	5,7%
Ost	4,6%	4,7%	4,3%	3,8%
Ruthenberg	3,2%	3,2%	3,0%	2,7%
Stör	6,1%	6,2%	5,2%	5,0%
Süd	6,4%	6,9%	6,0%	5,3%
Tungendorf	3,9%	3,9%	3,3%	3,2%
West	10,4%	10,5%	9,8%	9,1%
Wittorf	3,9%	4,0%	3,2%	2,9%
Neumünster	5,5%	5,7%	5,1%	4,6%

Quelle: Stadtwerke Neumünster

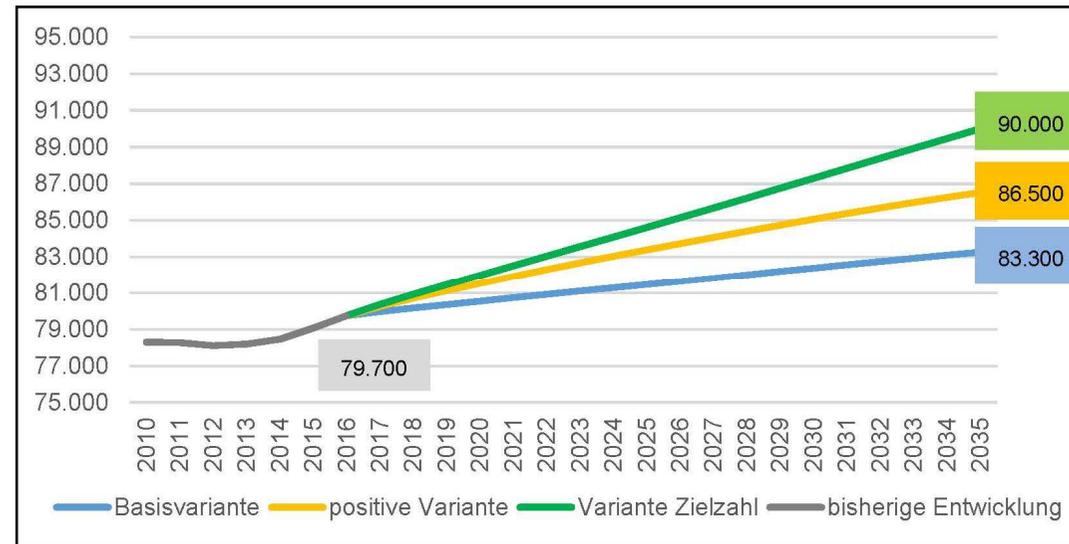
- **Prognose**  
Bevölkerung

**Abb. 24: Annahmen der Bevölkerungsprognosen**



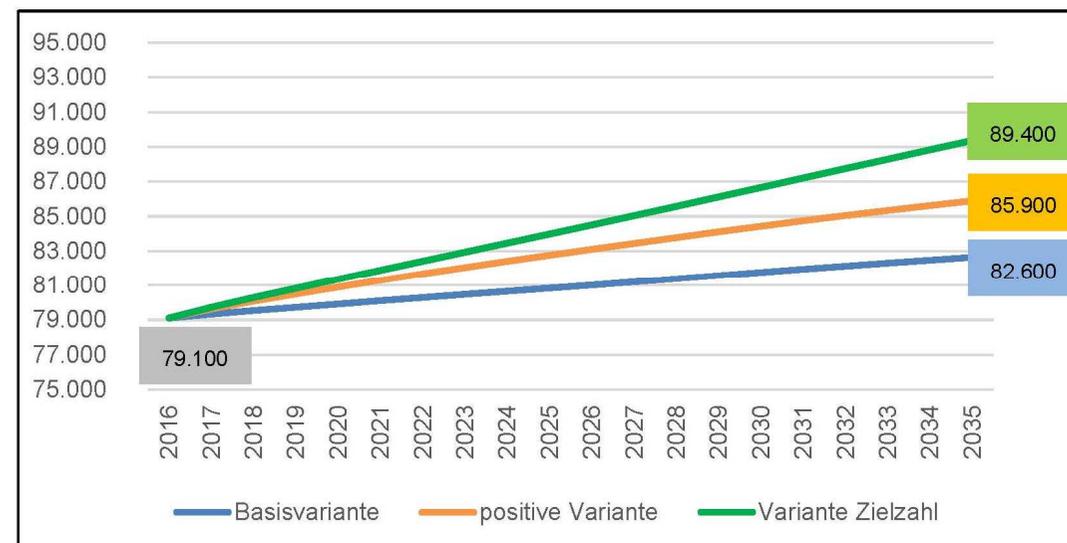
Quelle: GEWOS

Abb. 25: Prognosen der Hauptwohnsitze bis 2035



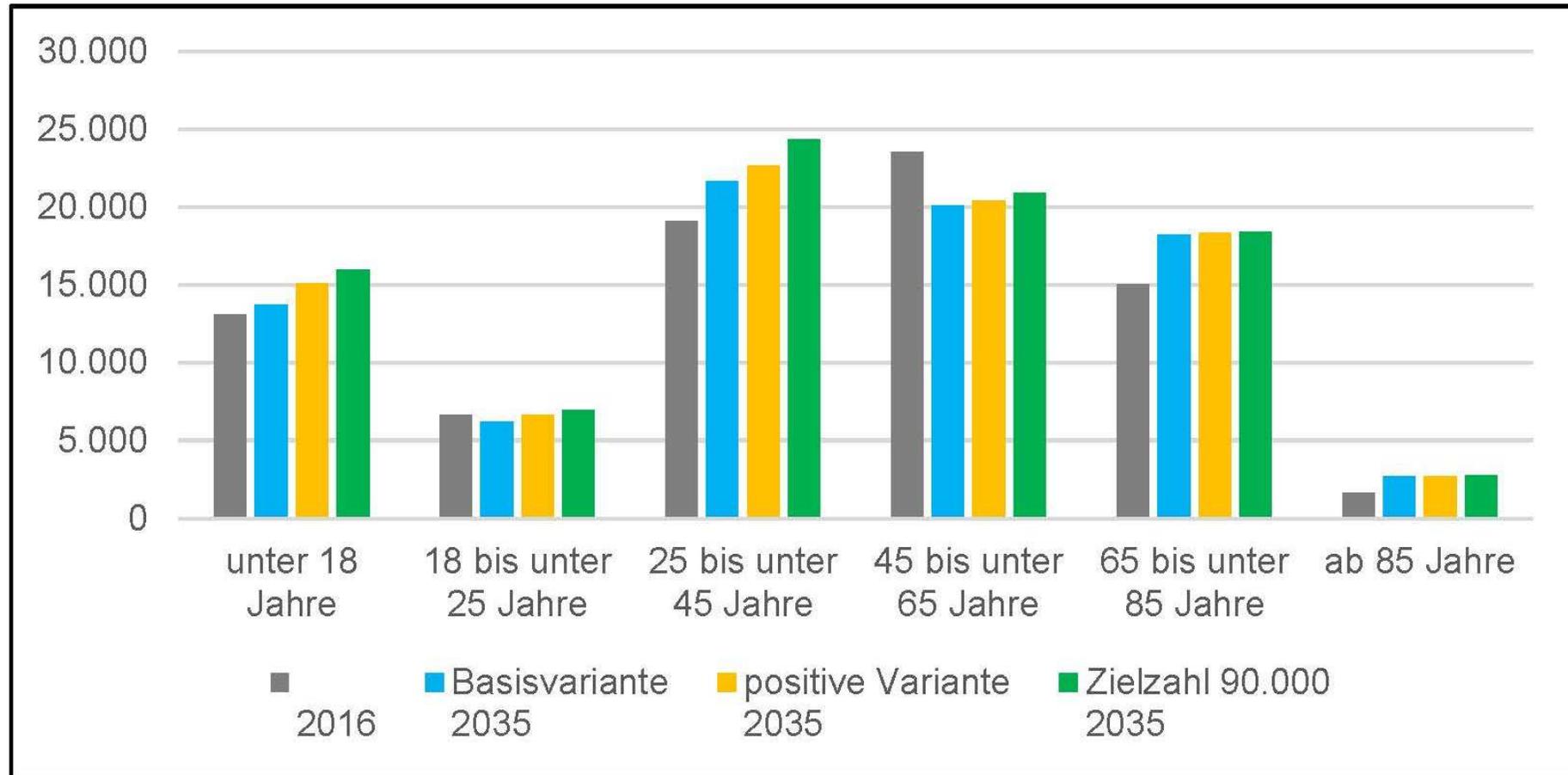
Quelle: GEWOS

Abb. 26: Prognosen der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2035



Quelle: GEWOS

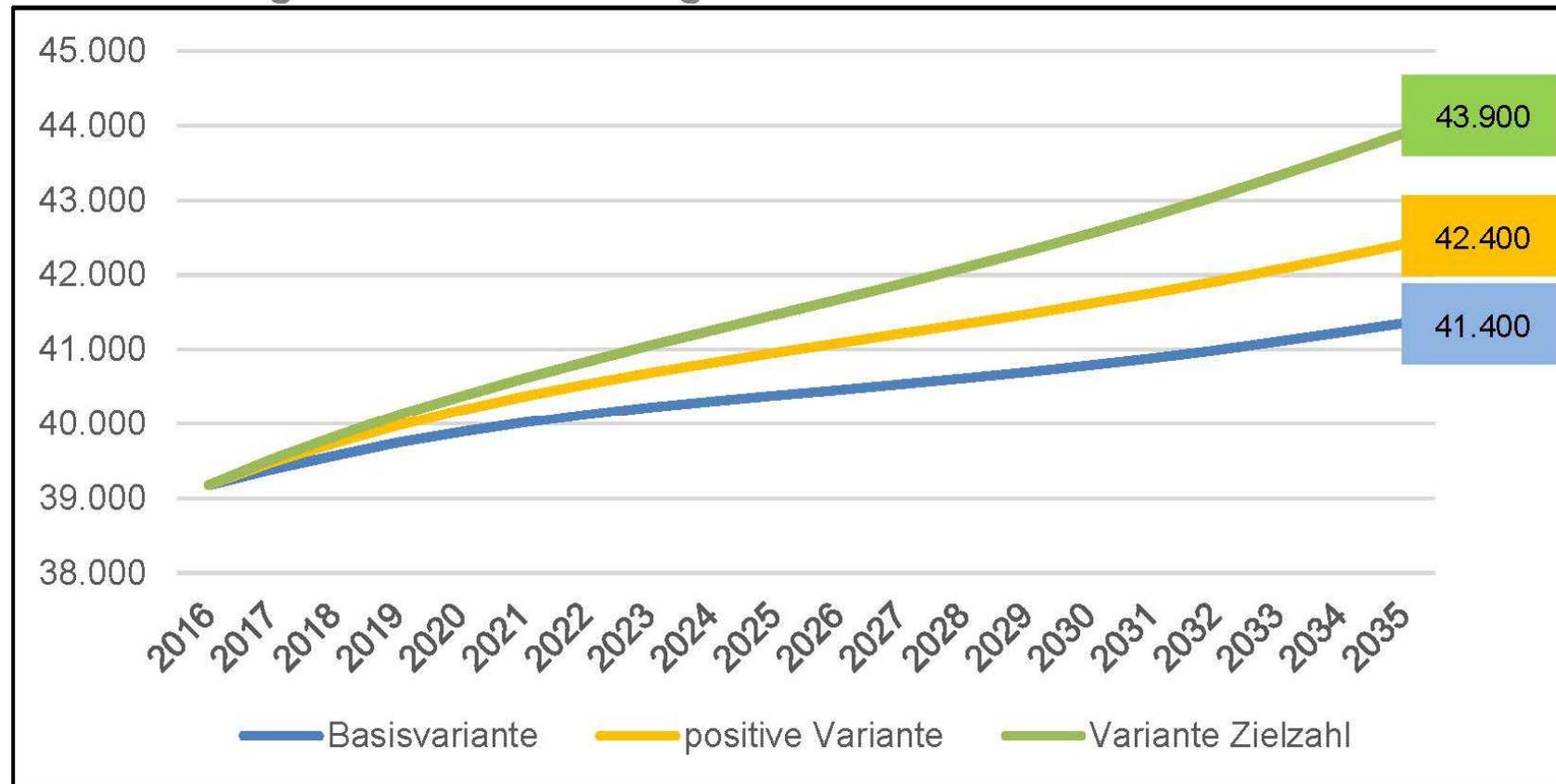
**Abb. 27: Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in 2016 und 2035**



Quelle: GEWOS

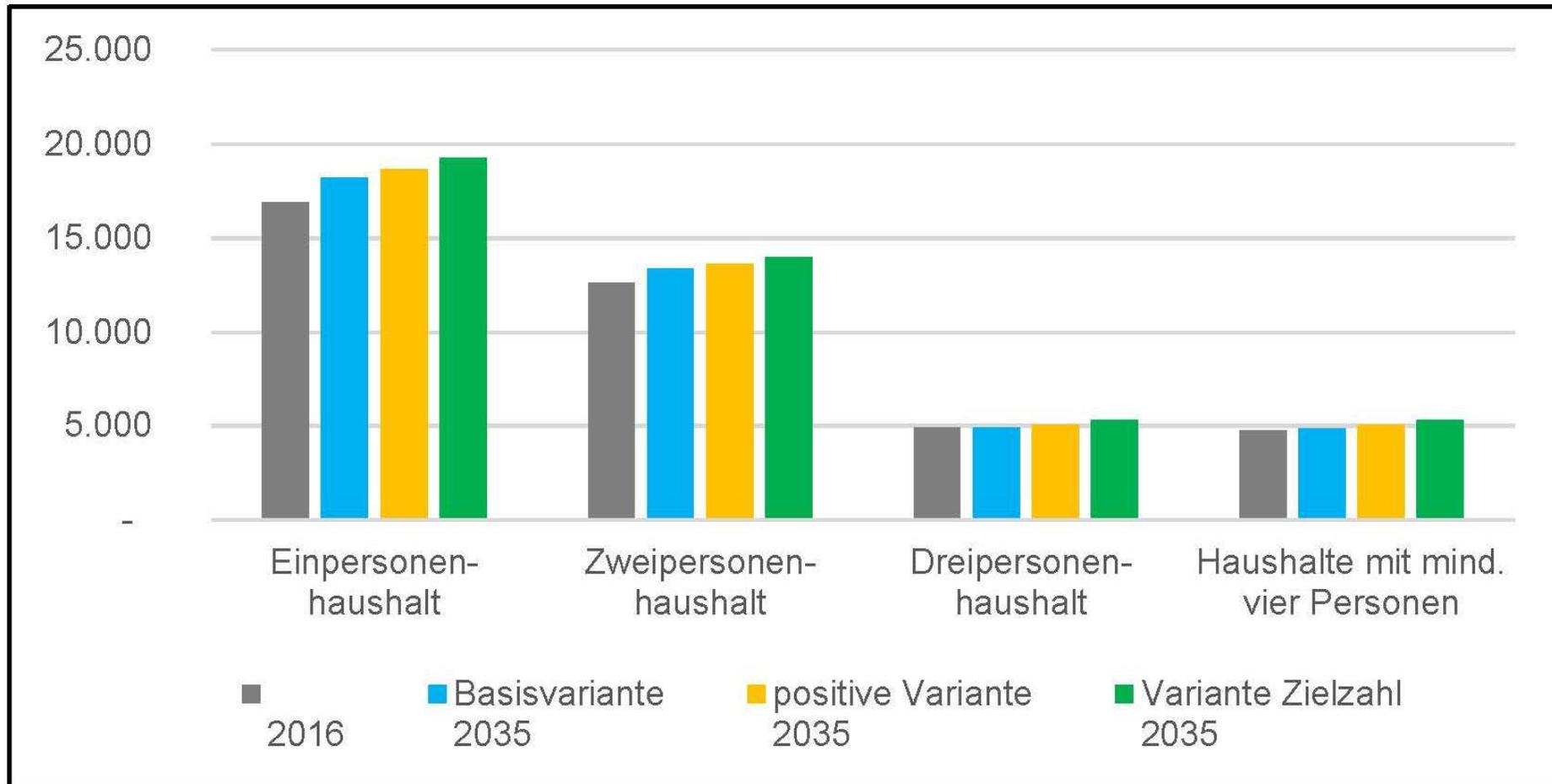
Haushalte

**Abb. 28: Prognosen der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2035**



Quelle: GEWOS

**Abb. 29: Haushaltsstruktur in 2016 und 2035**



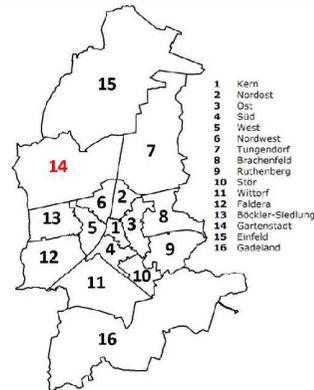
Quelle: GEWOS

➤ **Stadtteil  
Gartenstadt**

Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept 2017 Stadt Neumünster

**Gartenstadt**

**Lage**



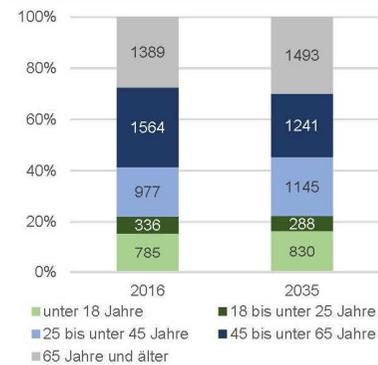
**Bevölkerungsdaten 2016**

	Stadtteil Gartenstadt	Stadt Neumünster
Einwohner	5.051	79.745
Anteil unter 18-Jähriger	16%	16%
Anteil über 65-Jähriger	27%	22%
naturlicher Saldo (Ø 2012-2016)	-34	-348
Wanderungssaldo (Ø 2012-2016)	30	578

**Bevölkerungsprognose 2035**

Einwohner	4.996	83.281
Anteil unter 18-Jähriger	17%	17%
Anteil über 65-Jähriger	30%	26%

**Entwicklung der Altersstruktur**

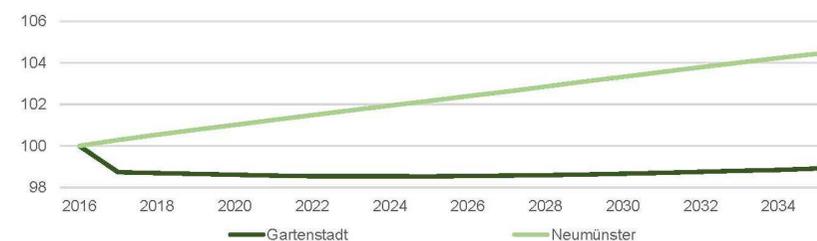


**Leerstand**

Leerstand 2016	2,4%	5,1%
struktureller Leerstand	2,2%	4,6%



**Bevölkerungsprognose (Index: 2016=100)**



➤ **Bewertung**

Tab. 3: Wohnungsmarktbilanzen 2016 und 2035

		2016	2035	2035	2035
			Basis- variante	positive Variante	Variante „Zielzahl“
<b>Ein- und Zweifami- lienhäuser</b>	Nachfrage	16.900	17.700	18.100	18.500
	Angebot	17.500	16.700	16.700	16.700
	Neubaubedarf	-600	1.000	1.400	1.800
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	Nachfrage	23.100	24.400	25.200	26.300
	Angebot	23.900	22.900	22.900	22.900
	Neubaubedarf	-800	1.500	2.300	3.400
<b>Insgesamt</b>	Nachfrage	40.000	42.100	43.300	44.800
	Angebot	41.400	39.600	39.600	39.600
	Neubaubedarf	-1.400	2.500	3.700	5.200

Quelle: GEWOS

Tab. 4: Einkommens- und Mietobergrenzen

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen	Maximale Wohnungsgröße	Miete pro m <sup>2</sup> gemäß Wohnraumförderung	Mietobergrenze Fördermiete (Nettokaltmiete)
1	17.400 in €	bis 50 m <sup>2</sup>	5,60 €	280 €
2	23.600 in €	bis 60 m <sup>2</sup>	5,60 €	336 €
3 <sup>1</sup>	27.200 in €	bis 75 m <sup>2</sup>	5,60 €	420 €
4+ <sup>2</sup>	35.600 in €	über 75 m <sup>2</sup>	5,60 €	504 €

1: Eltern mit Kind,

2: Mittelwerte der 4- und 5-Personenhaushalte (jeweils Eltern mit Kind/ern)

Quelle: GEWOS

Tab. 5: Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Haushalte in Neumünster insgesamt	Mieterhaushalte in Einkommensgrenze	Fluktuationsquote	jährliche Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen	Anteil der preissensiblen Nachfrager
1	17.400 €	16.900	8.400	7 %	600	50 %
2	23.600 €	12.600	2.900	7 %	200	23 %
3	27.200 €	4.900	900	6 %	100	18 %
4+	35.600 € +	4.700	1.100	6 %	100	24 %
Insgesamt		39.200	13.300	7 %	1.000	34 %

Anmerkung: Die Berechnung erfolgt mit ungerundeten Werten.

Quelle: GEWOS

Tab. 6: Angebot an preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres

Haus- halts- größe	Woh- nungs- größe	Mietober- grenze 2017	Mietober- grenze 2018	Miet- wohnungs- bestand	Mietwoh- nungsbestand in Größen- klasse und Miet- obergrenze	Fluk- tuati- onsquo- te	jährliches Angebot an preis- günsti- gen Wohnun- gen (2018)
1	bis 50 m <sup>2</sup>	260 €	280 €	6.800	5.400	7 %	400
2	50 bis 60 m <sup>2</sup>	312 €	336 €	4.300	2.600	7 %	200
3	60 bis 75 m <sup>2</sup>	390 €	420 €	6.700	5.000	6 %	300
4+	über 75 m <sup>2</sup>	468 €+	504 €+	7.100	3.300	6 %	200
Insgesamt				24.900	16.300	7 %	1.100

Anmerkung: Die Berechnung erfolgt mit ungerundeten Werten.

Quelle: GEWOS

Tab. 7: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung

Haus- halts- größe	Einkommens- grenze	Wohnungs- größe	Mietober- grenze	Ange- bot	Nach- frage	Bi- lanz
1	17.400 €	bis 50 m <sup>2</sup>	280 €	400	600	-200
2	23.600 €	50 bis 60 m <sup>2</sup>	336 €	200	200	0
3	27.200 €	60 bis 75 m <sup>2</sup>	420 €	300	100	200
4+	35.600 € +	über 75 m <sup>2</sup>	504 €+	200	100	100
Insgesamt				1.100	1.000	100

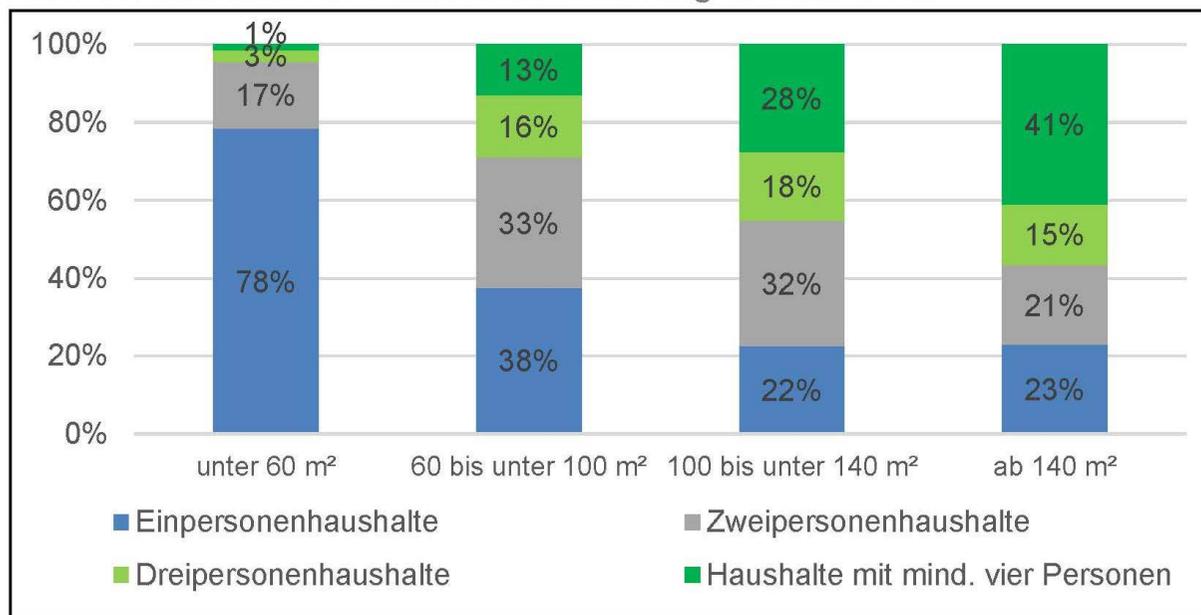
Quelle: GEWOS

Tab. 8: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung inkl. Fehlbelegungen

Haushaltsgröße	Angebot	Fehlbelegungen	Angebot bei Berücksichtigung der Fehlbelegungen	Nachfrage	Bilanz
1	400	4 %	400	600	-200
2	200	4 %	200	200	0
3	300	71 %	100	100	0
4+	200	71 %	100	100	0

Quelle: GEWOS

Abb. 30: Haushalte in vermieteten Wohnungen nach Größe



Quelle: Zensus 2011

## **Empfehlungen**

### Wohnungsneubau

- Innen- und Außenentwicklung
- Flächenentwicklung ( Übersichtsplan / Stadtteilplan mit Flächenreserven)

➤ **Wohnbauflächen  
im Stadtgebiet**



➤ Wohnbauflächen  
im Stadtteil



Statistikbezirk	Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen		Gewerbliche Bauflächen		Sonder- bauflächen		Grünflächen u. landwirtschaftliche Flächen		Gesamt	
	Anzahl	Größe (ha)	Anzahl	Größe (ha)	Anzahl	Größe (ha)	Anzahl	Größe (ha)	Anzahl	Größe (ha)
Kern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nordost	0	0	1	1,22	0	0	0	0	1	1,22
Ost	2	1,66	0	0	0	0	0	0	2	1,66
Süd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
West	2	1,09	0	0	0	0	0	0	2	1,09
Nordwest	0	0	1	4,0	1	10,86	1	2,65	3	17,51
Tungendorf	3	1,62	0	0	0	0	0	0	3	1,62
Brachenfeld	1	0,26	0	0	0	0	0	0	1	0,26
Ruthenberg	0	0	0	0	1	7,8	1	21,49	2	29,29
Stör	0	0	0	0	0	0	1	4,25	1	4,25
Wittorf	1	1,16	0	0	0	0	1	2,32	2	3,48
Faldera	2	2,75	0	0	0	0	1	3,76	3	6,51
Böcklersiedlung	0	0	0	0	1	2,6	0	0	1	2,6
Gartenstadt	2	1,46	0	0	0	0	1	0,91	3	2,37
Einfeld	4	11,86	0	0	0	0	2	5,96	6	17,82
Gadeland	1	10,02	0	0	0	0	0	0	1	10,02
<b>Gesamt</b>	<b>18</b>	<b>31,88</b>	<b>2</b>	<b>5,22</b>	<b>3</b>	<b>21,26</b>	<b>8</b>	<b>41,34</b>	<b>31</b>	<b>99,7</b>



Tab. 1: Übersicht Flächenpotenziale nach Statistikbezirken und rechtsgültiger Flächennutzung; gerundete Werte, mögliche Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen

Fläche 6

Entwicklungspriorität: 1

**Statistikbezirk:** Gartenstadt

**Lage:** Stoverweg / Rendsburger Straße

**Größe in ha:** 1,21

**FNP:** Gemischte Baufläche / Wohnbaufläche

**B-Plan:** Nr. 150

**Situation:**

Freifläche im Übergangsbereich Wohnnutzung zu gewerblichen Nutzung. Das westlich anschließende Wohngebiet ist durch offene Einfamilienhausbebauung (max. 2 Geschosse) gekennzeichnet. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet an die Fläche. Hohe verkehrliche und gewerbliche Immissionsbelastung als Restriktion.

**Empfohlener Gebäudetyp:** EFH/ZFH od. MFH

**Mögliche Anzahl an Wohneinheiten:** 25 - 90

**Mögliche Zielgruppen:**

Familien, Paare ohne Kinder, Singlehaushalte

**Restriktionen:**

Lärm- und Verkehrsemissionen durch Bahn und L328 sowie Emissionen durch nördlich angrenzendes Gewerbegebiet.



Fläche 7

Entwicklungspriorität: 1

**Statistikbezirk:** Gartenstadt

**Lage:** Carlstr. / Sauerbruchstr.

**Größe in ha:** 0,91

**FNP:** Naturbelassene Grünfläche (Parkanlage)

**B-Plan:** Nr. 31

**Situation:**

Stand: Öffentlichkeitsbeteiligung; Fläche ist durch alten Baumbestand geprägt; der Planungs- und Umweltausschuss hat 1992 die Zustimmung für eine wohnbauliche Nutzung erteilt. Die Stadt und das VG Schleswig haben eine geplante Einzelhandelsnutzung für unzulässig erklärt.

**Empfohlener Gebäudetyp:** EFH / ZFH

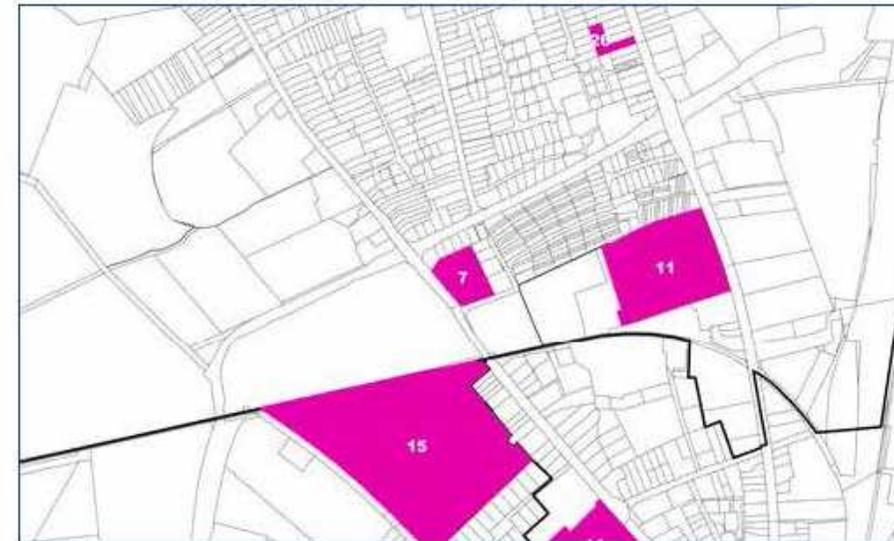
**Mögliche Anzahl an Wohneinheiten:** 20- 30

**Mögliche Zielgruppen:**

überwiegend Familien

**Restriktionen:**

Lärmemissionen Sauerbruchstr., Baumbestand



Fläche 11

Entwicklungspriorität: 2

**Statistikbezirk:** Nordwest

**Lage:** Stock-Gelände Rendsburger Str.-Ostteil

**Größe in ha:** 4,00

**FNP:** Gewerbliche Baufläche

**B-Plan:** unbepannter Innenbereich nach § 34; zukünftig B-Plan Nr. 83

**Situation:**

Nachnutzung einer Gewerbebrache für eine gewerbliche und wohnbauliche Nutzung; Klären Altlastenverdacht; Lärmemissionen durch Rendsburger Str. und Bahnlinie Neumünster - Heide

**Empfohlener Gebäudetyp:** EFH/ZFH od. MFH

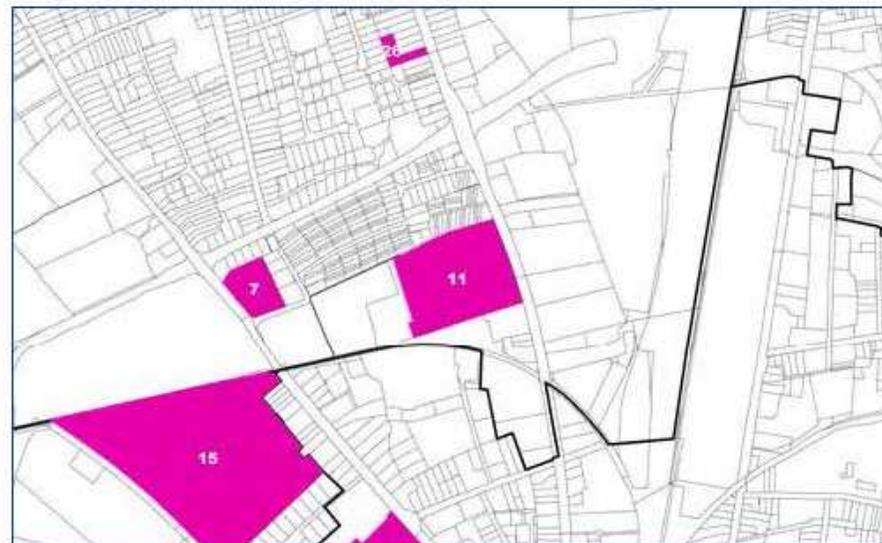
**Mögliche Anzahl an Wohneinheiten:** 80 - 310

**Mögliche Zielgruppen:**

Familien, Paare ohne Kinder, ältere Bevölkerungsgruppen, Singlehaushalte

**Restriktionen:**

Lärmemissionen; noch vorhandene gewerbl. Nutzung im rückwärtigen Bereich ist vor heranrückender Wohnnutzung zu schützen



Fläche 26

Entwicklungspriorität: 3

**Statistikbezirk:** Gartenstadt

**Lage:** Rendsburger Straße 175 / zw. Rendsburger Straße und Paracelsusstraße

**Größe in ha:** 0,25

**FNP:** Wohnbaufläche

**B-Plan:** unbeplanter Innenbereich nach §34

**Situation:**

Baulücke in Wohngebiet, das durch eine offene Bebauung gekennzeichnet ist. Die Nachbarschaft ist durch max. 2-geschossige Einfamilienhäuser geprägt.

**Empfohlener Gebäudetyp:** EFH / ZFH

**Mögliche Anzahl an Wohneinheiten:** 5 - 10

**Mögliche Zielgruppen:**

überwiegend Familien

**Restriktionen:**

Verkehrsproblematik (Lärm) a.d. Rendsburger Str. ist zu beachten.



➤ **Baulücken  
im Stadtgebiet**



### Zielgruppenspezifisches Wohnen

- Preisgünstig
- Barrierefrei

### Bestandentwicklung / Modernisierung

- Unterstützung der Eigentümer
- Förderprogramme

### Weitere

- Aufbau eines Monitorings
- Schaffung von Beratungsangeboten
- Zusammenarbeit mit Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren



Fortschreibung des  
Wohnraumversorgungskonzeptes Neumünster  
2017/2018



Danke für die  
Aufmerksamkeit