

Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes Neumünster 2017/2018



Quelle: GEWOS

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Bankverbindung	Santander Bank BLZ 500 333 00 Konto-Nr. 17 33 922 900 IBAN: DE93500333001733922900 BIC: SCFBDE33XXX
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	6
1. Hintergrund und Vorgehen	7
2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	9
2.1. Trends auf den Wohnungsmärkten	9
2.2. Lage und Anbindung der Stadt Neumünster	12
2.3. Struktur der Stadt Neumünster	13
2.4. Wirtschaft und Arbeitsmarkt	14
3. Wohnungsangebot.....	20
3.1. Wohnungsbestand	20
3.2. Bautätigkeit	24
3.3. Preisniveau	25
4. Wohnungsnachfrage	26
4.1. Bevölkerungsentwicklung.....	26
4.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	27
4.3. Entwicklung der Wanderungen	29
4.4. Entwicklung der Altersstruktur	32
4.5. Haushaltsstruktur.....	34
5. Wohnungsmarktprognose und -bilanz.....	37
5.1. Bevölkerungsprognose	38
5.2. Haushaltsprognose	41

5.3. Wohnungsmarktbilanz.....	42
6. Soziale Wohnraumversorgung	46
6.1. Berechnung der Nachfrage für preisgünstiges Wohnen.....	47
6.2. Berechnung des Angebots für preisgünstiges Wohnen	48
6.3. Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung.....	50
6.4. Einordnung der Ergebnisse.....	52
7. Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes	54
8. Handlungsempfehlungen	56
8.1. Handlungsfeld Wohnungsneubau	56
8.2. Handlungsfeld Bestandsentwicklung/Modernisierung.....	58
8.3. Handlungsfeld zielgruppenspezifisches Wohnen.....	62
8.4. Ergänzende Handlungsempfehlungen.....	68

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite nach deren Laufzeit	10
Abb. 2: Lage Neumünsters	12
Abb. 3: Stadtteile und Sozialräume Neumünsters	13
Abb. 4: Sektorale Gliederung ausgewählter Städte und Landkreise.....	15
Abb. 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose.....	16
Abb. 6: Pendlerverflechtung 2012 bis 2016.....	17
Abb. 7: Pendlerverflechtung von Neumünster	18
Abb. 8: Kaufkraft der Haushalte.....	19
Abb. 9: Leerstände laut Zensus.....	20
Abb. 10: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes	23
Abb. 11: Größenstruktur des Wohnungsbestandes.....	24
Abb. 12: Neubautätigkeit (Wohnungen) 2010 bis 2016	25
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2016	26
Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2010 bis 2016.....	28
Abb. 15: Natürliche Bevölkerungsbewegung der Sozialräume im Mittel der Jahre 2012 bis 2016 ..	28
Abb. 16: Entwicklung der Zuzüge und Fortzüge 2010 bis 2016	29
Abb. 17: Wanderungen nach Altersgruppen im Mittel der Jahre 2012 bis 2016	30
Abb. 18: Wanderungen auf Ebene der Sozialräume im Mittel der Jahre 2012 bis 2016.....	31
Abb. 19: Umzüge zwischen den Sozialräumen im Mittel der Jahre 2012 bis 2016.....	32
Abb. 20: Altersstruktur in 2010 und 2016	32
Abb. 21: Altersstruktur in den Sozialräumen in 2016.....	34
Abb. 22: Haushalte nach Größe und Typ	35
Abb. 23: Haushalte nach Größe in den Stadtteilen.....	36
Abb. 24: Annahmen der Bevölkerungsprognosen	38
Abb. 25: Prognosen der Hauptwohnsitze bis 2035.....	39
Abb. 26: Prognosen der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2035	39
Abb. 27: Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in 2016 und 2035.....	40
Abb. 28: Prognosen der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2035	41
Abb. 29: Haushaltsstruktur in 2016 und 2035.....	42
Abb. 30: Haushalte in vermieteten Wohnungen nach Größe	51
Abb. 31: Bestand an Zweckbindungen	53

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Leerstände in den Sozialräumen.....	21
Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2016 nach Sozialräumen.....	27
Tab. 3: Wohnungsmarktbilanzen 2016 und 2035	44
Tab. 4: Einkommens- und Mietobergrenzen.....	47
Tab. 5: Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres	48
Tab. 6: Angebot an preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres	49
Tab. 7: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung	50
Tab. 8: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung inkl. Fehlbelegungen	51

1. Hintergrund und Vorgehen

Die Stadt Neumünster liegt in der Mitte Schleswig-Holsteins und grenzt an die Kreise Plön, Rendsburg-Eckernförde. Entgegen der langjährigen sinkenden Bevölkerung zeigte sich in den letzten Jahren ein Anstieg der Bevölkerungszahl in der Stadt Neumünster. Trotz eines relativ hohen Wohnungsleerstands zeigen sich in Neumünster Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt.

Ausgangssituation

Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl auch zukünftig weiter ansteigen wird. Entsprechend der Basisvariante wird sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2016 (79.700 Einwohner) bis zum Jahr 2035 um rund 4,5 % auf dann 83.300 erhöhen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnachfrage in der Stadt zunimmt und sich der Wohnungsmarkt weiter anspannt, wenn nicht ausreichend neue Bauplätze ausgewiesen werden können oder die Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft sind.

Auch zukünftig steigende Einwohnerzahl

Die wachsende Stadt steht demnach vor der Herausforderung, für die steigende Nachfrage ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen. Neben dem freifinanzierten Wohnungsmarktsegment rückt auch das preisgünstige geförderte Wohnungsmarktsegment stärker in den Fokus.

Herausforderung nachfragegerechtes Wohnungsangebot

Um auf die Entwicklungen im Bereich des Wohnungsmarktes frühzeitig und nachhaltig reagieren zu können, wurde das Institut GEWOS beauftragt, das Wohnraumversorgungskonzept erneut fortzuschreiben. Ziel ist die Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation. Damit soll eine fundierte konzeptionelle Grundlage für eine bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes geschaffen werden.

Ziel: Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation

Die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde in einem dreistufigen Prozess erstellt. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

dreistufiger Prozess

- die Wohnungsmarktanalyse
- die Wohnungsmarktprognose und
- die Handlungsempfehlungen

In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes, untergliedert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem aktuellen Wohnungsangebot. Grundlage waren Daten- und Dokumentanalysen.

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS insbesondere auf Daten

Verschiedene Datengrundlagen

- der Stadt Neumünster,

- des Statistikamtes Nord sowie
- des Zensus 2011

zurückgegriffen. Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen die folgenden Quellen verwendet:

- Angebotspreise und Angebotsmieten – ImmobilienScout24
- Bestandsmieten – Wohnungswirtschaft
- Arbeitsmarkt – Bundesagentur für Arbeit
- Kreditzinsen – Deutsche Bundesbank
- Sozialwohnungen – Investitionsbank Schleswig-Holstein

Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung.

Für eine Abschätzung des künftigen quantitativen und qualitativen Nachfragepotenzials und der entsprechenden Wohnungsmarktbilanz ist eine Wohnungsmarktprognose berechnet worden. Sie wurde auf Basis einer Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035 erstellt. Darauf aufbauend wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt, um das Neubaupotenzial zu quantifizieren.

*Wohnungsmarktprognose
bis 2035*

Mit der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Neumünster sollen folgende zentrale Fragen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden:

Zentrale Fragen zur Wohnungsmarktentwicklung

- Wie sind die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt?
- Welche Entwicklungen zeichnen sich ab?
- Welche relevanten Nachfragegruppen gibt es auf dem lokalen Wohnungsmarkt?
- Wie hoch ist der Neubaubedarf in den einzelnen Segmenten?
- Wie verhalten sich Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment?
- Wie können ein nachfragegerechtes (preisgünstiges) Angebot geschaffen und Versorgungsdefizite beseitigt werden?
- Welche Handlungsoptionen bestehen zur Steuerung des Wohnungsmarktes?

2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

2.1. Trends auf den Wohnungsmärkten

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen, insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung, beeinflusst. Zu nennen sind hier:

Neue Herausforderungen

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

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese Entwicklungen sowie der Bezug zur Situation in Neumünster näher erläutert werden.

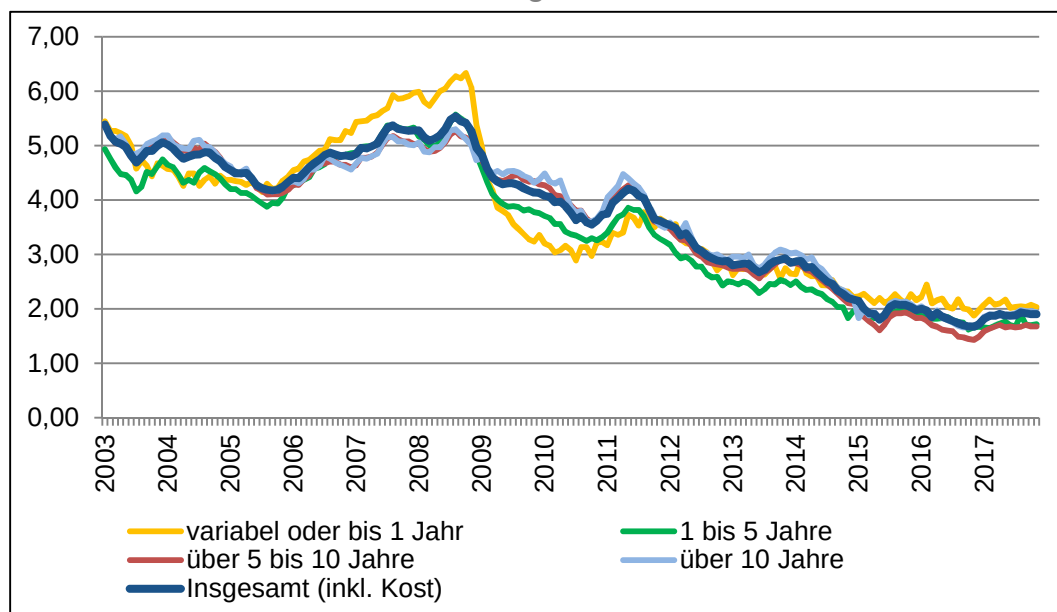
Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein Trend zur Suburbanisierung zu beobachten gewesen. Das in der Vergangenheit bestehende Wandermuster von Haushalten in der Familiengründungsphase, die auf Wohnstandorte in der Peripherie großer Zentren oder in deren Umland ausgewichen sind, verliert jedoch zunehmend an Bedeutung. Viele Familien möchten auf die städtische Infrastruktur – verbunden mit einem guten Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot – auch nach einer Haushaltsvergrößerung nicht verzichten und bleiben vermehrt in ihrem städtischen Wohnumfeld. In der Konsequenz wird der Druck auf zentrale Lagen größer. In den großen Kernstädten und vielen zentralen Orten jedoch konnte der stark wachsenden Nachfrage bisher nicht mit entsprechenden Wohnungsneubau zu adäquaten Preisen begegnet werden. In diesen Fällen dominiert weiterhin die Abwanderung von Haushalten in der Familiengründungsphase in das Umland.

*Renaissance der Städte
und Umlandwanderung*

Zusätzlich hat die Finanzkrise im Euroraum Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite verringert sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr (vgl. Abb. 1). Diese beiden Aspekte gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen veranlassen viele Anleger, in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt zu investieren.

*Verstärkte Nachfrage
nach Wohneigentum*

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite nach deren Laufzeit



Quelle: Deutsche Bundesbank

Ferner werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels vermehrt sichtbar. Neben ländlichen Regionen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten, sind auch prosperierende Städte von diesem Alterungsprozess immer stärker betroffen.

*Anteil älterer
Einwohner steigt*

Seit Jahren setzt sich die Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis zum Zensus 2011 auf 40 %. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Erstens steigen die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der

Trend zur Haushaltsverkleinerung

erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische „Zweigenerationen-Kernfamilie“ als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder eine Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dies wird durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großen Wohnung, aus der Familienzeit, auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt.

Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Große Herausforderungen ergeben sich auf der Angebotsseite zudem aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und der Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich. Rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 30 Jahre und dementsprechend vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden und weisen somit meist Defizite bezogen auf den energetischen Standard auf.

Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes

Seit den 1980er Jahren geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Während es im Jahr 2002 laut dem Bundesland Schleswig-Holstein noch rund 75.000 gebundene Wohnungen gab, waren es 2015 nur noch rund 50.100. Insbesondere für Haushalte mit geringerem Einkommen und Transferleistungsempfänger bedeutet dies, dass sich bei in der Regel steigenden Mietpreisen zusätzlich das Angebot an Sozialwohnungen reduziert.

Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

Die Zuwanderung von Flüchtlingen war seit 2015 insbesondere zur kurzfristigen Unterbringung und ist noch heute insbesondere bezüglich der Schaffung von dauerhaften Wohnraum und der Integration eine große Herausforderung für Bund, Länder und Kommunen. Gerade für Kommunen, die ohnehin schon einen angespannten Wohnungsmarkt haben, wird es zunehmend schwerer, Flüchtlingen bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten.

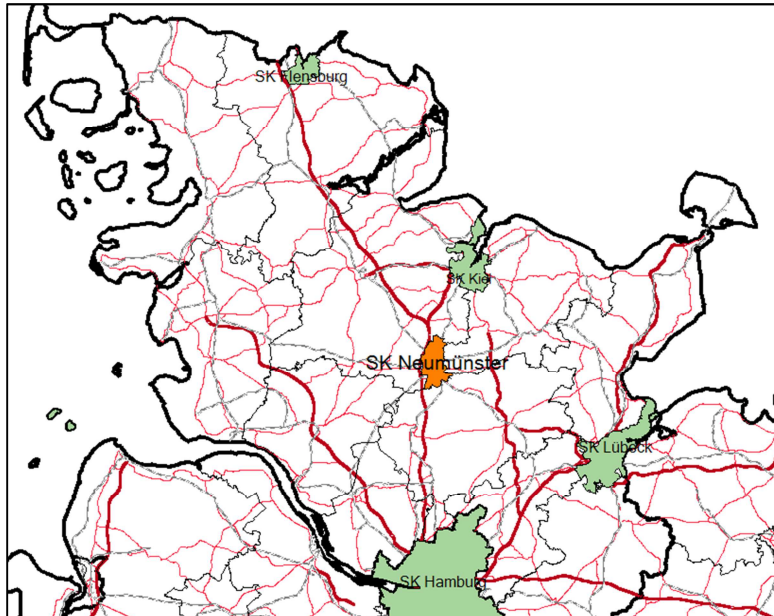
Flüchtlingsunterbringung

2.2. Lage und Anbindung der Stadt Neumünster

Die Stadt Neumünster befindet sich in der Mitte des Landes Schleswig-Holstein und bildet als viertgrößte Stadt des nördlichsten Bundeslandes ein Oberzentrum. Seit Mai 2012 gehört Neumünster zudem zu der Metropolregion Hamburg, in der insgesamt rund 5,3 Millionen Menschen leben.

*Lage in der
Metropolregion Hamburg*

Abb. 2: Lage Neumünsters



Quelle: eigene Darstellung mit Regiograph

Neumünster verfügt über sehr gute Anbindungen in das Umland und das nahe-
liegende Hamburg. Westlich des Stadtgebiets verläuft die Autobahn 7 als die
wichtigste Nord-Süd-Achse und östlich ist die Autobahn 21 gut zu erreichen. Zu-
sätzlich verlaufen mehrere Bundesstraßen durch das Stadtgebiet und die Regi-
on, insbesondere ist hier die B430 zu nennen.

*Gute Anbindung ans Umland
und das Autobahnnetz*

Da Neumünster ein bedeutender Standort für die Tuch-, Leder- und Metallindust-
rie war, verfügt die Stadt über sehr gute schienenbasierte Regionalverbindungen.
Mit den aus dem südlich gelegenen Hamburg kommenden Bahnverbindungen
über Flensburg und Kiel führen zwei Hauptverkehrsachsen durch Neumünster.
Hinzu kommen weitere regionale Bahnbetreiber, die Verbindungen ins Umland
mit der AKN-Eisenbahn (Altona-Kaltenkirchen-Neumünster), der Nordbahn und
dem Schleswig-Holstein-Express ermöglichen. Im Stadtgebiet gibt es neben dem
zentralen Bahnhof drei weitere Bahnstationen für den Regionalverkehr (Süd,
Stadtwald und Einfeld).

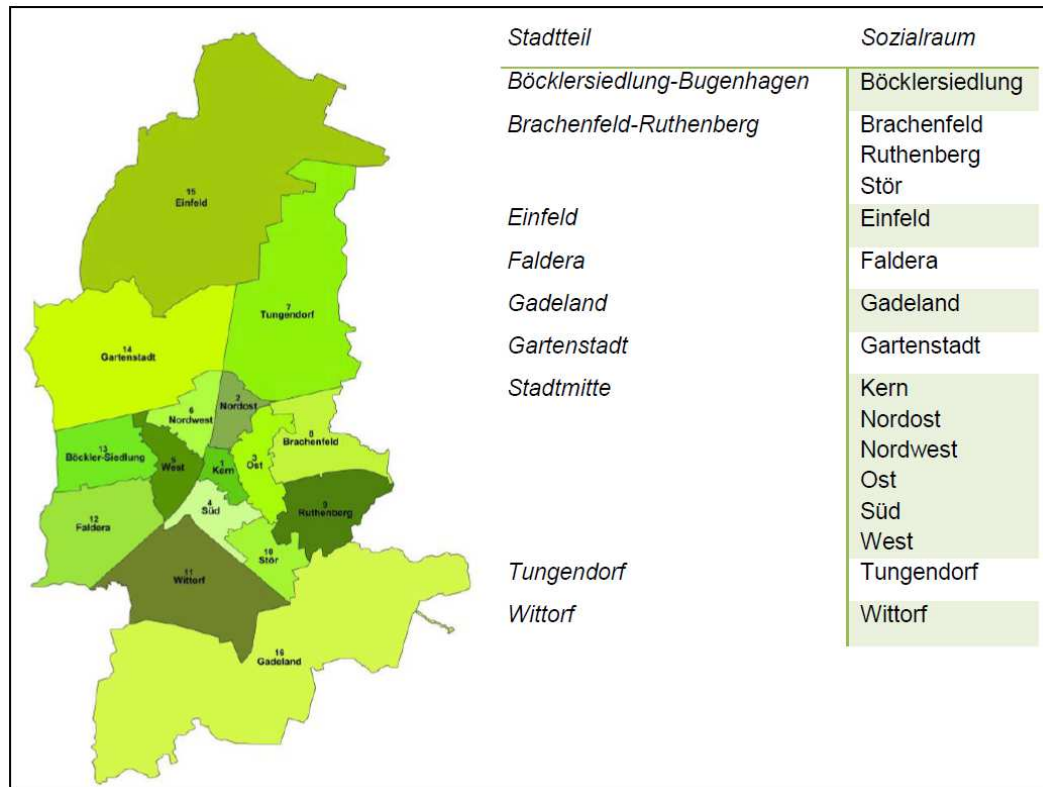
Gute Eisenbahnanbindung

2.3. Struktur der Stadt Neumünster

Die rund 79.800 Einwohner Neumünsters leben in neun Stadtteilen beziehungsweise sechzehn Sozialräumen, die insbesondere innerhalb des Ringes nicht identisch mit den Stadtteilen sind. Die Sozialräume bilden für die Stadtverwaltung die maßgebliche statistische Darstellungsebene:

Stadtstruktur von Neumünster

Abb. 3: Stadtteile und Sozialräume Neumünsters



Quelle: Sozialbericht Neumünster 2017

In der Innenstadt befinden sich die meisten Dienstleistungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, zudem ist dies der bevorzugte Ort für Märkte und öffentliche Großveranstaltungen. Durch den gesamten Sozialraum „Kern“ ziehen sich Einkaufsstrassen, die meist von vertikaler Nutzungsmischung (unten Einzelhandel, in den oberen Stockwerken Wohnungen oder Büros) geprägt sind. Mit der Holstengalerie befindet sich dort auch ein großes Einkaufszentrum in direkter Bahnhofsnähe. Der „Kern“ ist aber auch das kulturelle Zentrum der Stadt und hat neben dem Museum „Tuch und Technik“, das vor allem über die Geschichte Neumünsters als Industriestadt informiert, auch ein Theater in der Stadthalle sowie diverse Sehenswürdigkeiten, darunter die Vicelinkirche in der Altstadt, die als Wahrzeichen Neumünsters gilt. Ergänzend haben einige der äußeren Stadtteile ein eigenes kleines Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten. Das gilt insbesondere für die Stadtteile Einfeld, Gadeland, Tungendorf und Wittorf.

Die Stadtmitte als soziales und kulturelles Zentrum

Die Errichtung des „Designer Outlet Neumünster“ 2012 und dessen Erweiterung 2015 zählen zu den touristischen Attraktionen Neumünsters.

DOC als touristischer Anziehungspunkt

Die einzelnen Stadtbereiche Neumünsters werden durch insgesamt 21 Buslinien mit dem ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) erschlossen. Die Buslinien starten bzw. enden im Stadtzentrum und führen von dort aus in die einzelnen Stadtbereiche. Werktags fahren die Linienbusse meist halbstündig, zu Stoßzeiten sind sie enger getaktet. Damit bestehen gute Verbindungen vom Stadtzentrum in die äußeren Ortsteile und umgekehrt. In der Regel werden nicht mehr als 15 Minuten Fahrzeit zu den am weitesten entfernten Haltestellen benötigt. Eine Ausnahme bildet Einfeld, das etwas weiter im Norden liegt. Hier beträgt die Fahrzeit vom Zentrum mehr als 20 Minuten. Kompensiert wird das teilweise durch den Bahnhof Einfeld, der meist im Stundentakt Regionalzugverbindungen zum Zentrum bietet. Die Fahrzeit beträgt dabei nur fünf Minuten. Auch der Sozialraum „Wittorf“ mit dem Bahnhof Neumünster Süd und der Sozialraum „West“ mit dem Bahnhof Neumünster Stadtwald sind durch die Regionalbahn gut an die Innenstadt angebunden.

ÖPNV- Angebot vor allem busliniengestützt

2.4. Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Im Bereich der Wirtschaft profitiert die Stadt Neumünster von ihrer zentralen Lage in Schleswig-Holstein und den sehr guten Verkehrsanbindungen in alle Richtungen. Aus dem historisch bedingten Standort für die Leder- und Textilindustrie wurde im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels ein Dienstleistungszentrum. Das Wirtschaftsprofil der Stadt setzt sich nun aus zumeist hochspezialisierten Unternehmen der Technologiebranche und aus der Logistiksparte zusammen. Hinzu kommen Recycling und Handel als Hauptbranchen Neumünsters. Besonders zu erwähnen ist das Logistik- und Innovationszentrum (LOG-IN) Neumünster, das vor allem Existenzgründern in entsprechenden Branchen ihren Start erleichtern soll.

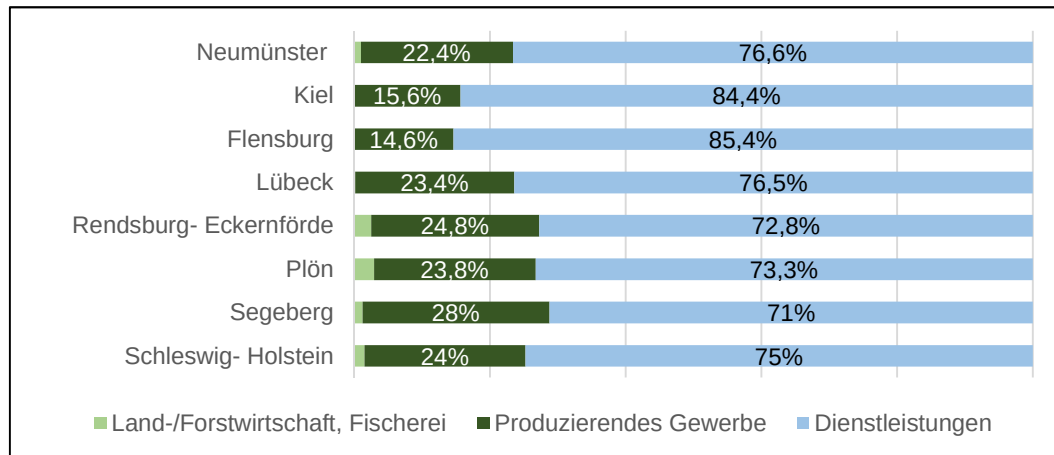
Strukturwandel zum Dienstleistungs- und Logistikstandort

Die Dominanz des tertiären Sektors zeigt sich auch bei den Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den einzelnen Sektoren: Mit einem Anteil von 77 % sind die meisten Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig. Vor allem Handel, Verkehr und Gastgewerbe sind hier überdurchschnittlich ausgeprägt. 22 % der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig und im primären Sektor (Land- und Forstwirtschaft, bzw. Fischerei) arbeitet nur rund 1 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Neumünster.

Wirtschaftsschwerpunkt im Dienstleistungssektor

Im Vergleich zu den kreisfreien Städten in Schleswig-Holstein zeigt sich eine ähnliche sektorale Gliederung wie in Lübeck. Im Vergleich zu Flensburg und Kiel ist der Anteil an Beschäftigten im tertiären Sektoren zugunsten des sekundären Sektors geringer. Der Vergleich zu den Nachbarkreisen Rendsburg-Eckernförde, Plön und Segeberg hingegen verdeutlicht einen für Städte typisch höheren Anteil an Beschäftigten im Dienstleistungssektor. Insgesamt ist die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche damit ähnlich dem schleswig-holsteinischem Durchschnitt (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Sektorale Gliederung ausgewählter Städte und Landkreise



Quelle: Statistisches Bundesamt

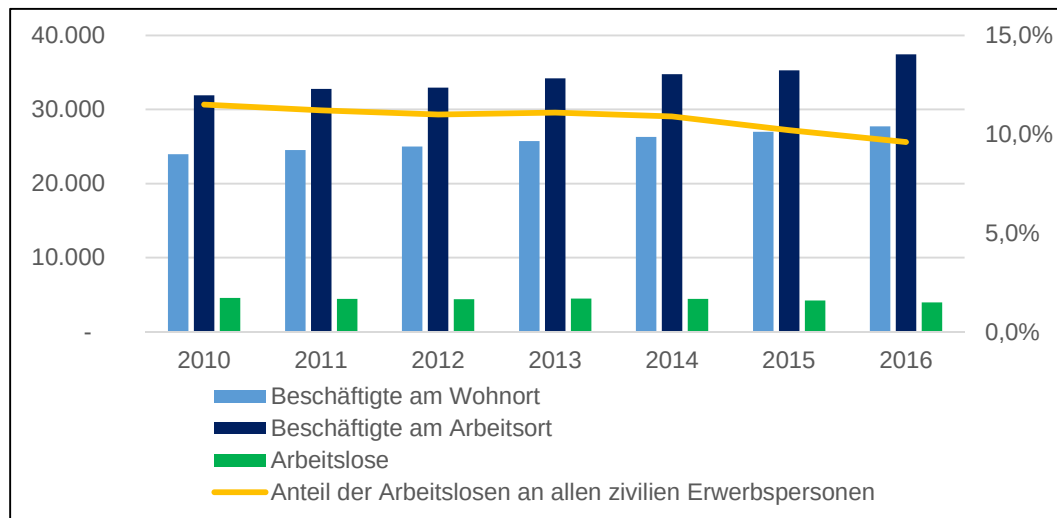
Die gute wirtschaftliche Situation als Sitz von zahlreichen großen Arbeitgebern (EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH, Fr.-Ebert-Krankenhaus Neumünster GmbH, Sparkasse Südholstein, Sauer-Danfoss GmbH & Co. OHG, Stadtwerke Neumünster) für das gesamte Umland schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt der Stadt nieder. Zwischen 2010 und 2016 hat sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Neumünster um rund 16 % und mit Arbeitsort in Neumünster um rund 17 % erhöht. Insgesamt leben damit im Jahr 2016 rund 3.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mehr als im Jahr 2010 in Neumünster, während die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze um rund 5.500 anstieg. Dies verdeutlicht jedoch auch, dass die Zahl der Arbeitsplätze sich deutlich kräftiger erhöhte als die der Beschäftigten in Neumünster. Dies wiederum zeigt in erster Linie die Bedeutung Neumünsters als Arbeitsstandort.

Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter gestiegen

Parallel zum Anstieg der Zahl der Beschäftigten ist die Arbeitslosigkeit in Neumünster in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Im Jahr 2010 waren noch rund 4.600 Einwohner arbeitslos, während es 2016 noch rund 4.000 Personen waren. Die Quote der Arbeitslosen bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen sank in diesem Zeitraum von 11,5 % auf 9,6 %.

Rückgang bei der Zahl der arbeitslosen

Abb. 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose



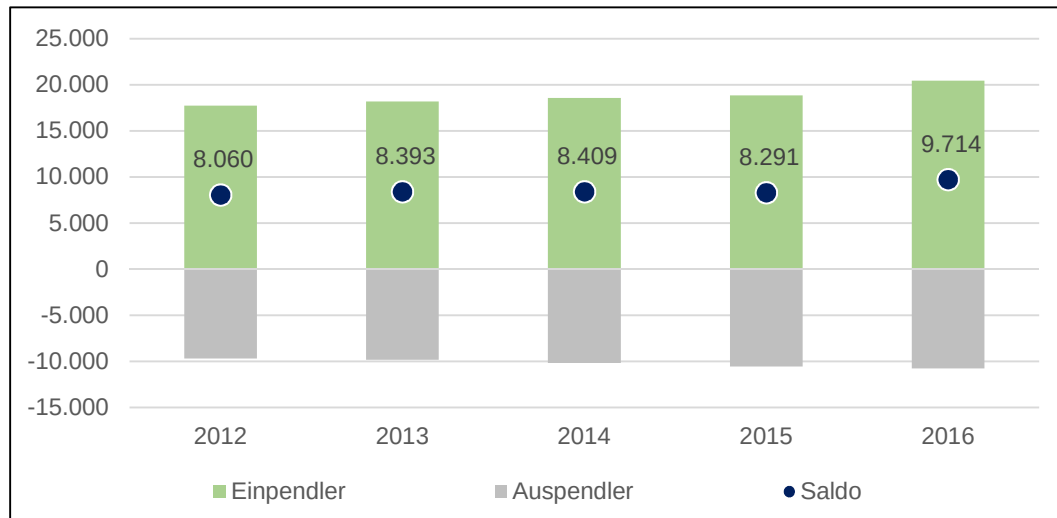
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote ist trotz des Rückgangs der Arbeitslosenzahl und dem Anstieg der Beschäftigtenzahlen vergleichsweise hoch. Mit 9,2 % im Juni 2017 liegt sie um 3,2 Prozentpunkte über dem Durchschnitt von Schleswig-Holstein und ist rund 0,2 Prozentpunkte höher als in Kiel. Eine höhere Arbeitslosenquote ist für Städte im Vergleich zum Bundesland bzw. zu eher ländlichen Gebieten jedoch typisch.

Die zentrale Lage des Oberzentrums Neumünsters mit seiner guten Erreichbarkeit spiegelt sich auch in den Pendlerverflechtungen wider. Im Jahr 2016 pendelten rund 9.700 Arbeitnehmer mehr nach Neumünster, als dass Arbeitnehmer mit Wohnsitz Neumünster in einen anderen Ort auspendelten. Der positive Saldo hat sich zudem in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Während er im Jahr 2012 noch bei rund 8.100 lag, stieg die Zahl um rund 1.700 bis 2016 an. Dabei erhöhte sich sowohl das Volumen als auch die Zahl der Ein- und die der Auspendler (vgl. Abb. 6).

Hoher
Einpenderüberschuss

Abb. 6: Pendlerverflechtung 2012 bis 2016



Quelle: Stadt Neumünster

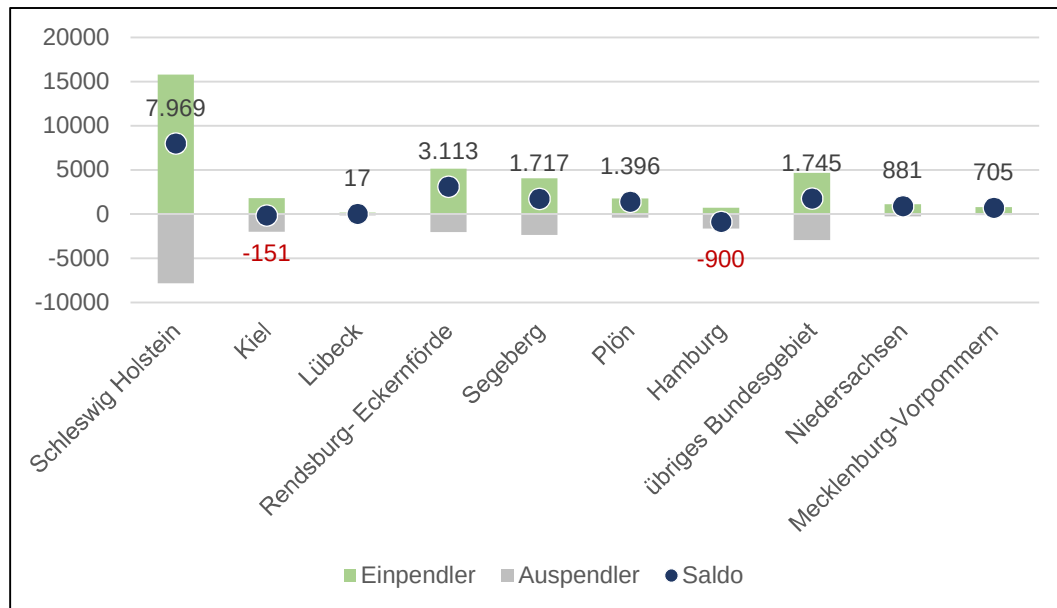
Knapp 39 % der in Neumünster wohnenden Beschäftigten pendeln zur Arbeit in eine andere Stadt oder Gemeinde. Demgegenüber sind rund 55 % der in Neumünster Beschäftigten Einpendler aus anderen Kommunen. Das bedeutet, dass die in Neumünster lebenden und arbeitenden Beschäftigten fast die Hälfte (rund 45 %) der in Neumünster arbeitenden Personen ausmachen. In den anderen kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins variiert der Anteil der Beschäftigten mit Wohn- und Arbeitsort in derselben Stadt zwischen 48 % (Flensburg) und 56 % (Lübeck). Das bedeutet, dass der Anteil in Neumünster im Vergleich etwas geringer ausfällt.

45 % der Beschäftigten haben ihren Wohn- und Arbeitsort in Neumünster

Insgesamt pendeln nach Neumünster im Jahr 2016 im Durchschnitt täglich rund 20.500 Arbeitnehmer ein. Enge Verflechtungen bestehen hierbei mit den direkten Nachbargemeinden. Mit täglich rund 5.100 bzw. 4.100 Einpendlern stellen die Nachbarkreise Rendsburg-Eckernförde und Segeberg die größten Einpendleranteile (45 %). In der Summe stammen rund 77 % der Einpendler aus Schleswig-Holstein. Der Pendlersaldo dabei ist positiv. Einen negativen Pendlersaldo hingegen gibt es mit den deutlich größeren Städten Kiel (rund 200 Auspendler mehr als Einpendler) und Hamburg (rund 900 Auspendler mehr als Einpendler).

Einpendler: Starke Verflechtung mit direkten Nachbargemeinden

Abb. 7: Pendlerverflechtung von Neumünster



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die rund 10.700 Auspendler arbeiten zu 73 % in Schleswig-Holstein, wobei die meisten hierbei ebenfalls die umliegenden Kreise aufsuchen (41 %). Eine höhere Zahl an Auspendlern zeigt sich jedoch auch bei den Arbeitsorten Kiel und Hamburg. Nach Kiel pendelten in 2016 18 % und nach Hamburg 15 % der Beschäftigten mit Wohnort Neumünster aus.

Auspender arbeiten auch in Kiel und Hamburg

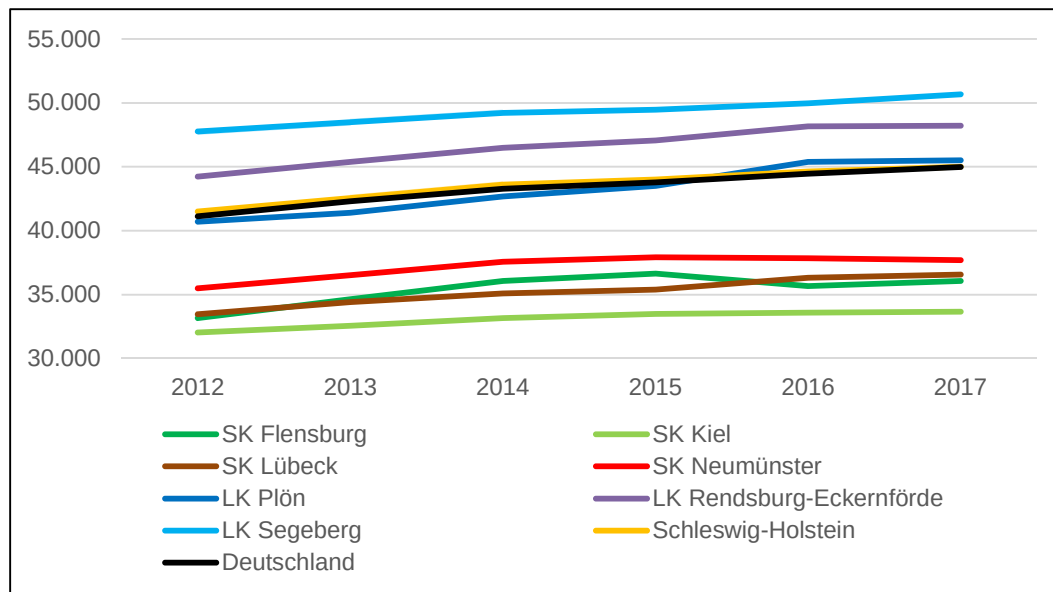
Das hohe Ein- und Auspendleraufkommen ist auch für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung von besonderem Interesse. So kommen Personen, die beruflich an Neumünster gebunden sind, ihren Wohnsitz aber aktuell in einer anderen Stadt oder Gemeinde haben, als potenzielle Zuzügler in Betracht, sofern die aktuelle Lebenssituation oder das Wohnungsangebot dies ermöglichen. Auf der anderen Seite besteht bei Auspendlern in der Familiengründungsphase das Risiko eines Umzuges an den Arbeitsort.

Hohe Zahl der Einpendler als Potenzial für Zuwanderung

Ein weiterer Indikator für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist die Kaufkraft je Haushalt. Diese misst das verfügbare Einkommen privater Haushalte. Eine hohe Kaufkraft ermöglicht es den Haushalten, sich Wohnwünsche zu erfüllen und Wohneigentum zu bilden. Weiterhin gibt die Kaufkraft einen Hinweis auf die Erfolgsaussichten von Investitionen in den Wohnungsbestand oder in den Neubau.

Kaufkraft zeigt Finanzierungspotenzial

Abb. 8: Kaufkraft der Haushalte



Quelle: GfK (Gesellschaft für Konsumforschung)

Die Kaufkraft je Haushalt lag in Neumünster im Jahr 2012 bei rund 35.500 € und erhöhte sich bis 2017 auf rund 37.700 € an. Das entspricht einem Anstieg um 6 %. Im Vergleich zu Deutschland und Schleswig-Holstein war und ist die Kaufkraft der Haushalte in Neumünster damit unterdurchschnittlich. Im Jahr 2017 lag sie sowohl im Bundesland als auch im bundesdeutschen Durchschnitt bei rund 45.000 € und stieg seit 2012 um 8 % bzw. 9 % an. Gleiches gilt für die Nachbar- kreise. Im Vergleich zu den übrigen kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins ist sie jedoch überdurchschnittlich (vgl. Abb. 8).

*Kaufkraft je Haushalt in
Neumünster unterdurchschnitt-
lich*

3. Wohnungsangebot

3.1. Wohnungsbestand

Nachdem in den voranstehenden Kapiteln die allgemeinen Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt aufgezeigt wurden, werden in diesem Kapitel die lokalen Rahmenbedingungen beleuchtet.

Charakterisierung des Wohnungsmarktes

Durch den Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung) liegen erstmals seit 1987 wieder valide Daten zur aktuellen Situation des Gebäude- und Wohnungsbestands, zur durchschnittlichen Wohnungsgröße, sowie zu den Eigentumsverhältnissen vor (Stichtag 11.05.2011). Aufbauend auf diesen Daten wurden die Wohnungsbestandsdaten anhand der Fertigstellungszahlen und der Wohnungsabgänge fortgeschrieben.

Wohnungsbestand laut Zensus 2011

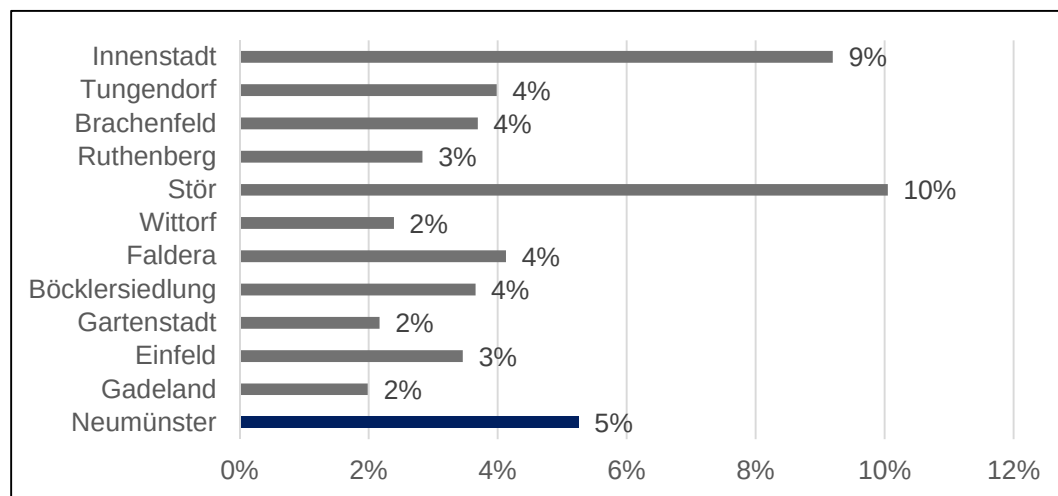
In Neumünster gab es laut Zensus 2011 insgesamt ca. 41.100 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der Bautätigkeit zwischen 2011 und 2016 gibt es in Neumünster zum 31.12.2016 rund 41.600 Wohnungen. Der größte Teil der Gebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser machen insgesamt nur 18 % der Gebäude aus.

Nur 18 % der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser

Nach den Daten des Zensus 2011 sind Mietwohnungen mit einem Anteil von 57 % (rund 23.500 Wohnungen) auf dem Wohnungsmarkt von Neumünster am stärksten vertreten. 37 % (rund 15.400 Wohnungen) der Wohnungen werden von den Eigentümern selbst genutzt. Mit rund 5 % standen beim Zensus rund 2.200 Wohnungen leer. Die Leerstände variierten dabei von Stadtteil zu Stadtteil. Die höchsten Leerstandsquoten wiesen die Innenstadt und Stör mit 9 % bzw. 10 % auf. Nur geringe Leerstände – in Höhe der notwendigen Fluktuationsquote von rund 2 % – gab es in den attraktiven Einfamilienhausgebieten Gadeland, Gartenstadt und Wittorf (vgl. Abb. 9).

54 % Mietwohnungsquote

Abb. 9: Leerstände laut Zensus



Quelle: Stadt Neumünster

Seit dem Jahr 2011 hat sich die Zahl der Einwohner, Haushalte und des Wohnungsangebots deutlich gewandelt. Daher ist weiterhin die Betrachtung der aktuellen Leerstandsquoten¹ sinnvoll. Diese lassen sich auf Basis der Sozialräume mit Hilfe einer Leerstandsanalyse der Stadtwerke Neumünster darstellen. Die nachfolgende Tabelle (Tab. 1) zeigt die Leerstände der Jahre 2014, 2015 und 2016. Der Anteil der Leerstände am Wohnungsbestand ist in Neumünster auch in diesen Jahren mit rund 5 % hoch. Der höchste Leerstand zeigt sich auch hier in der Innenstadt insbesondere mit den Sozialräumen West (10 %) und Nordost (9 %). Eine geringe Leerstandsquote weisen auch in 2016 die Stadtteile Gartenstadt mit rund 2 %, Gadeland und Wittorf sowie die Böcklersiedlung, Einfeld, Ruthenberg und Tungendorf mit jeweils rund 3 % auf. Ein Leerstand in Höhe von 2 % bis 3 % gilt als Fluktuationsquote und ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig, damit Umzüge und Modernisierungen durchführbar sind.

Wie in der nachfolgenden Tabelle (Tab. 1) zu erkennen ist, hat sich mit Ausnahme von Gadeland, Gartenstadt, Ruthenberg und Tungendorf die Leerstandsquote in allen Sozialräumen und damit auch in Neumünster insgesamt von 2014 auf 2015 zumindest geringfügig erhöht, bevor es im Jahr 2016 zu einem stärkeren Rückgang kam.

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

Hervorzuheben ist weiterhin der deutliche Rückgang an Leerständen in der Böcklersiedlung. Die Leerstandsquote hat sich aufgrund umfassender Maßnahmen

¹ Leerstandsquoten: Der Anteil leerstehender (unvermieteter, nicht bewohnter) Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand

(Modernisierung, Abriss und Neubau) vor Ort von rund 5 % auf rund 3 % verringert (vgl. Tab. 1).

Wie die detaillierte Analyse der einzelnen Objekte und Jahre zeigt, steht ein Großteil dieser Objekte dabei dauerhaft leer. Dies weist auf strukturellen Leerstand hin, das bedeutet, diese Objekte stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um, aufgrund des Zustands, nicht bewohnbare Wohnungen und ebenfalls um Leerstände, die die Vermieter gezielt in Kauf nehmen. Von den 5,1 % leerstehenden Wohnungen in 2016 standen 4,6 % auch in den vorherigen Jahren leer. Das bedeutet, dass das tatsächliche Wohnungsangebot – das zusätzlich zu den vermieteten und selbstgenutzten Beständen zur Verfügung steht – lediglich 0,5 % umfasst. Diese Zahl spiegelt die als angespannt empfundene Situation des Wohnungsmarktes in Neumünster deutlich wider. Für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt wird in der Regel von einer Fluktuationsquote (notwendigen Leerständen) in Höhe von 2 % ausgegangen, um Umzüge und Modernisierungen gewährleisten zu können.

Viele strukturelle Leerstände

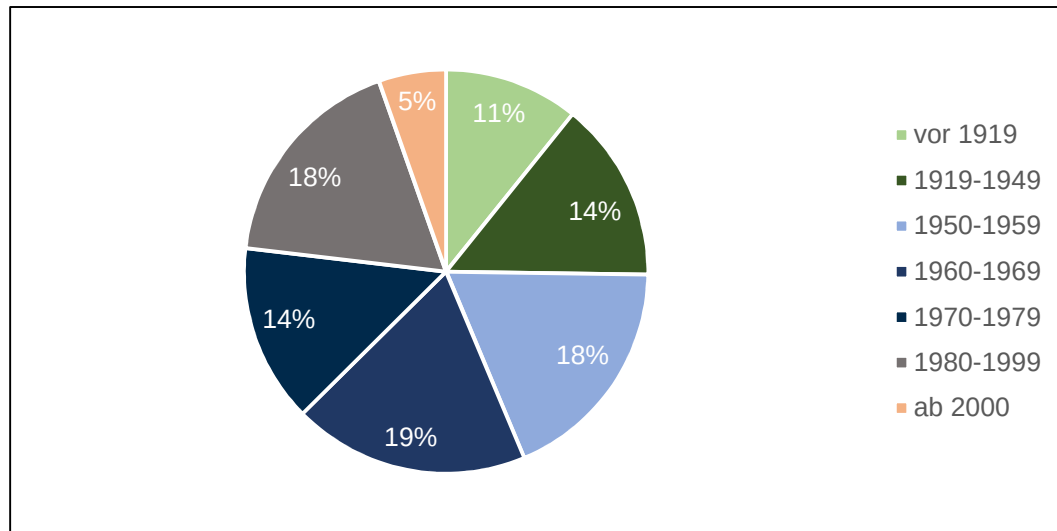
Mit etwa 9.000 Wohnungen befinden sich knapp 38 % des Bestandes an Mietwohnungen in der Hand von öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen sowie -genossenschaften. Weitere 38 % der Mietwohnungen sind im Besitz von Privatpersonen und zusätzlich 21 % gehören Gemeinschaften von Wohnungseigentümern und sind damit ebenfalls im Privatbesitz. Die übrigen 2 % der Mietwohnungen gehören anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen oder Organisationen ohne Erwerbszweck.

59 % der Mietwohnungen sind im Privatbesitz

Die Betrachtung der Baualtersstruktur von Neumünster zeigt einen hohen Anteil an Wohnungen, die zwischen 1950 und 1980 entstanden sind (vgl. Abb. 10). In diesem Zeitraum wurden insgesamt über die Hälfte der heutigen Wohnungen in Neumünster errichtet (51 %). Der ältere Wohnungsbestand, der vor 1949 errichtet wurde, hat einen Anteil von einem Viertel (25 %). Das bedeutet, dass insgesamt drei Viertel des Wohnungsbestandes vor 1980 errichtet wurden (rund 31.200 Wohnungen). In diesen Beständen gibt es häufig noch Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe. Der Anteil der Wohnungen, die nach 2000 errichtet wurden, liegt insgesamt bei nur 5 %. Zwischen 1980 und 2000 wurden etwa 8.300 Wohnungen (18 % des Bestandes) errichtet. In dieser Zeit war auf gesamtstädtischer Ebene, trotz Grenzöffnung und Wiedervereinigung, die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt nur gering.

Wohnungsbestand hauptsächlich aus den 1950er bis 1970er Jahren

Abb. 10: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes



Quelle: Zensus 2011, Statistisches Bundesamt

Deutliche Abweichungen bezüglich der Baualtersstruktur zeigen sich in verschiedenen Stadtteilen. So sind in der Innenstadt die Wohnungsbestände, die vor 1949 errichtet wurden, mit 43 % überrepräsentiert und der Anteil der Neubauten ab dem Jahr 2000, aufgrund des Mangels an Bauflächen, mit 3 % sehr gering. In Ruthenberg hingegen wurden viele Wohnungsbestände zwischen 1980 und 1999 errichtet (54 %) und der Anteil der älteren Bestände, die vor 1949 errichtet wurden, ist mit 2 % sehr gering. In der Böcklersiedlung wurden mehr als vier von fünf Wohnungen (86 %) zwischen 1950 und 1979 gebaut. Der Anteil der übrigen Baualtersklassen fällt entsprechend gering aus.

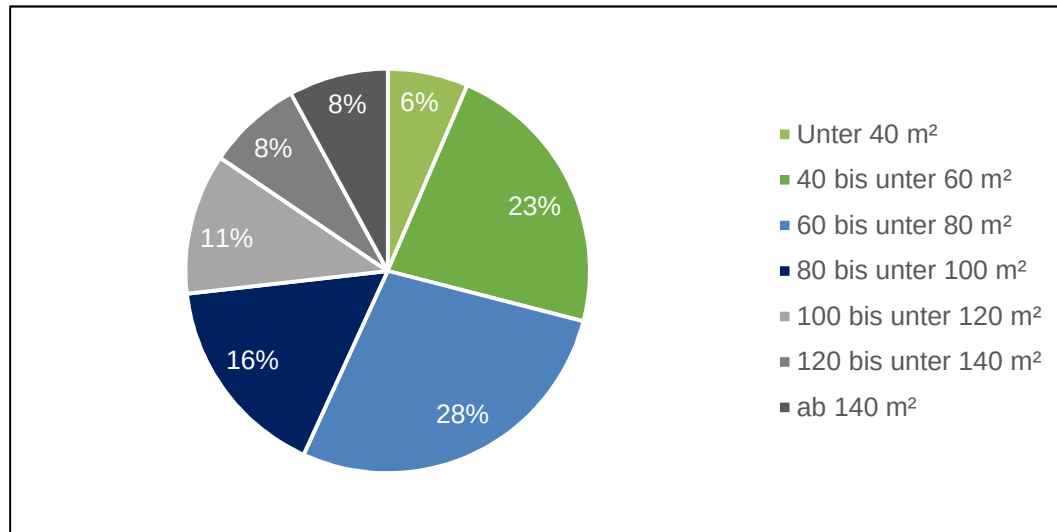
Deutliche Unterschiede in den Stadtteilen

Die Analyse der Wohnungsgrößenstruktur von Neumünster zeigt einen relativ hohen Anteil an großen Wohnungen. Dies ist natürlich auch auf die hohe Zahl an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen (41 %). Über ein Viertel der Wohnungen (27 %) haben eine Größe von mindestens 100 m².

Viele große Wohnungen

Der Anteil großer Wohnungen ist in der Innenstadt und der Böcklersiedlung nur gering. In diesen Stadtteilen gibt es den höchsten Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und damit auch viele kleinere Wohnungen. In der Innenstadt sind 45 % und in der Böcklersiedlung 53 % der Wohnungen maximal 60 m² groß. Einen besonders hohen Anteil an großen Wohnungen gibt es hingegen in den klassischen Einfamilienhausgebieten Gartenstadt, Einfeld und Gadeland. Hier sind gut 25 % der Wohnungen mindestens 120 m² groß.

Abb. 11: Größenstruktur des Wohnungsbestandes



Quelle: Stadt Neumünster

3.2. Bautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen niederschlägt.

Bautätigkeit als wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung

Die Zahl der Baugenehmigungen schwankte in den letzten Jahren. Seit 2010 wurde die höchste Zahl in 2011 mit fast 70 Baugenehmigungen beobachtet. Bis zum Jahr 2013 reduzierte sie sich dann auf den geringsten Wert im Betrachtungszeitraum (knapp 50 Genehmigungen). Seitdem zeigt sich wieder ein kontinuierlicher Anstieg der Genehmigungszahlen. In 2016 wurden rund 60 Baugenehmigungen in Neumünster beantragt.

Leichter Anstieg der Baugenehmigungen seit 2013

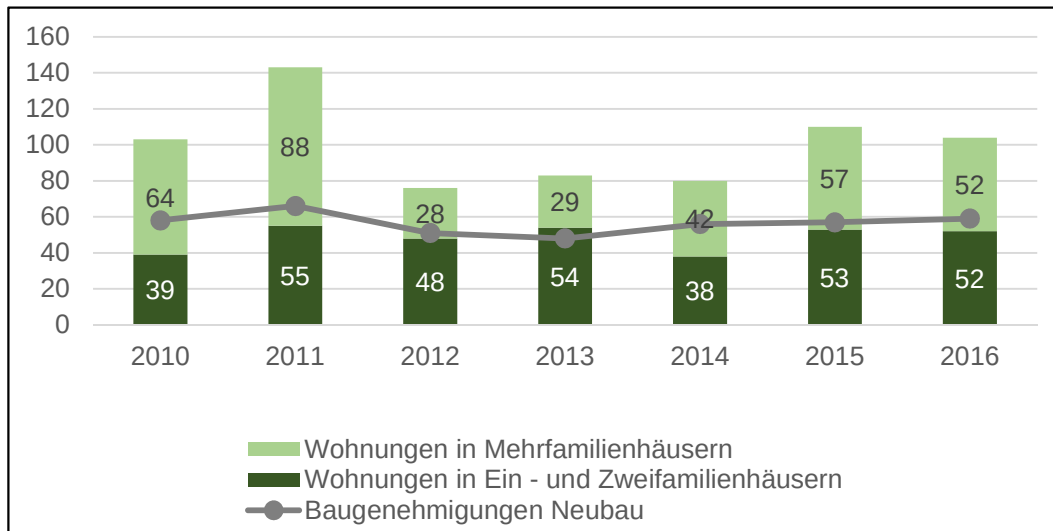
Bei der Zahl der Baufertigstellungen ist eine noch größere Schwankung festzustellen. Im Jahr 2010 und 2011 wurden rund 100 bzw. 140 Wohnungen fertiggestellt. Zwischen 2012 und 2014 jährlich nur noch rund 80. In den beiden vergangenen Jahren (2015 und 2016) wurde mit rund 110 und 100 jedoch wieder eine höhere Bautätigkeit erreicht.

Neubautätigkeit ist unregelmäßig

Über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg wurden die Wohnungen zu gleichen Anteilen in Mehr- sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. Im Jahr 2010 und 2016 wurden zusätzlich jeweils rund 80 bzw. 100 Wohnungen in Nichtwohngebäuden errichtet. Laut Einschätzung der Stadt Neumünster dürfte es sich hierbei um Wohnungen in Wohnheimen handeln.

Baufertigstellungen in Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern

Abb. 12: Neubautätigkeit (Wohnungen) 2010 bis 2016



Quelle: Statistikamt Nord

3.3. Preisniveau

Laut dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Neumünster aus dem Jahr 2016 variieren die Mieten in Neumünster zwischen 4,20 €/m² in einfacher Lage und Gebäuden, die vor 1966 errichtet wurden, und 8,30 €/m² in bester Wohnlage und Neubauten, die nach 1989 fertiggestellt wurden.

Mietspiegelpreise zwischen 4,20 und 8,30 €/m²

Der Durchschnittspreis der Angebotsmieten in der Stadt Neumünster lag laut der Daten von ImmobilienScout24 in 2016 bei 6,14 €/m². Das Preisniveau schwankte zwischen 6,05 €/m² in Brachenfeld-Ruthenberg und der Innenstadt sowie 6,38 €/m² in Tungendorf. Die Mieten sind in allen Stadtteilen seit 2010 deutlich angestiegen. Die kräftigsten Erhöhungen der Mietpreise zeigte sich dabei mit 19 % in Gadeland.

Kaufpreise steigen kräftiger als Mietpreise

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen lagen im Jahr 2016 bei 1.203 €/m² und die für Eigenheime bei 233.248 €. Die Kaufpreise stiegen gegenüber den Mieten seit 2010 deutlicher an. Der Preis für eine Eigentumswohnung in der Innenstadt oder ein Eigenheim in Gadeland erhöhte sich um fast ein Drittel (32 %). Im Jahr 2016 mussten für eine Eigentumswohnung in Neumünster zwischen 1.065 €/m² (Gadeland) und 1.351 €/m² (Einfeld) bezahlt werden. Eigenheime wurden am günstigsten in Einfeld für durchschnittlich rund 223.700 € angeboten und waren in Gadeland mit durchschnittlich rund 238.200 € am teuersten.

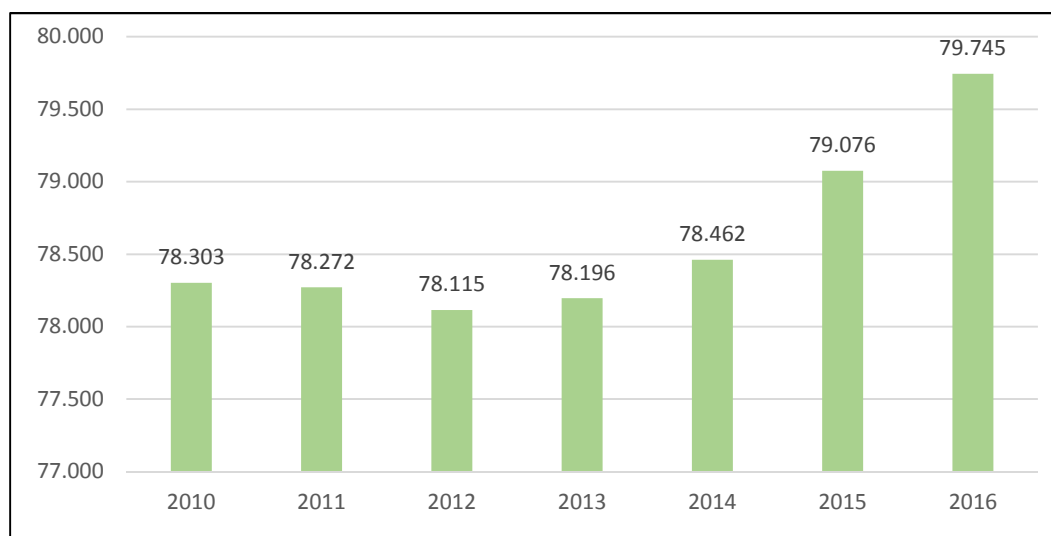
4. Wohnungsnachfrage

4.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Neumünster verzeichnete in den letzten Jahren einen geringfügigen Bevölkerungsanstieg. In dem Zeitraum von 2010 bis 2016 ist die Einwohnerzahl insgesamt um 1,8 % auf rund 79.700 angestiegen. Während sie von 2010 bis 2013 sank (-0,8 %), erhöhte sie sich seit 2013 um 2,0 %. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Einwohner Neumünsters mit Hauptwohnsitz. Die Bewohner der zentralen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in Stör sind nicht in den Zahlen enthalten.

Positive Bevölkerungsentwicklung

Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2016



Quelle: Stadt Neumünster

Bezogen auf die Stadtteile und Sozialräume ist die Bevölkerungsentwicklung heterogen. Während die Einwohnerzahl in der Innenstadt von 2010 bis 2016 um über 6 % ansteigt, geht sie in den äußeren Stadtteilen meist geringfügig um rund 1 % und um maximal -5,3 % (Stör) zurück. Bezogen auf die Sozialräume zeigte sich der deutlichste Anstieg der Einwohnerzahl im Kern (12,3 %). Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung in den einzelnen Sozialräumen von 2010 bis 2016 sowie den absoluten und relativen Saldo von 2016 gegenüber 2010.

Bevölkerungsentwicklung der Sozialräume heterogen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Saldo abs.	Saldo relativ
Kern	1.998	2.001	2.003	2.043	2.122	2.173	2.243	245	12,3 %
Nordost	4.508	4.461	4.476	4.628	4.663	4.832	4.852	344	7,6 %
Ost	6.377	6.477	6.505	6.509	6.559	6.663	6.817	440	6,9 %
Süd	4.726	4.765	4.764	4.731	4.742	4.824	4.891	165	3,5 %
West	7.542	7.665	7.651	7.624	7.710	7.667	7.845	303	4,0 %
Nordwest	2.900	2.849	2.769	2.789	2.834	3.029	3.126	226	7,8 %
Tungendorf	8.212	8.139	8.097	8.057	8.103	8.222	8.247	35	0,4 %
Brachenfeld	1.395	1.359	1.391	1.410	1.381	1.375	1.379	-16	-1,1 %
Ruthenberg	4.943	4.951	4.938	4.944	5.130	5.077	5.153	210	4,2 %
Stör	2.339	2.330	2.395	2.386	2.134	2.141	2.215	-124	-5,3 %
Wittorf	5.796	5.793	5.790	5.761	5.714	5.701	5.645	-151	-2,6 %
Faldera	6.664	6.630	6.603	6.581	6.575	6.576	6.585	-79	-1,2 %
Böcklersiedlung	2.519	2.627	2.622	2.595	2.553	2.596	2.569	50	2,0 %
Gartenstadt	5.125	5.066	5.026	5.083	5.095	5.097	5.051	-74	-1,4 %
Einfeld	7.748	7.725	7.679	7.732	7.775	7.742	7.792	44	0,6 %
Gadeland	5.511	5.434	5.406	5.323	5.372	5.361	5.335	-176	-3,2 %
Neumünster	78.303	78.272	78.115	78.196	78.462	79.076	79.745	1.142	1,8 %

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2016 nach Sozialräumen

Rot unterlegt: Verlust im Vergleich zum Vorjahr; Grün unterlegt: Gewinn im Vergleich zum Vorjahr

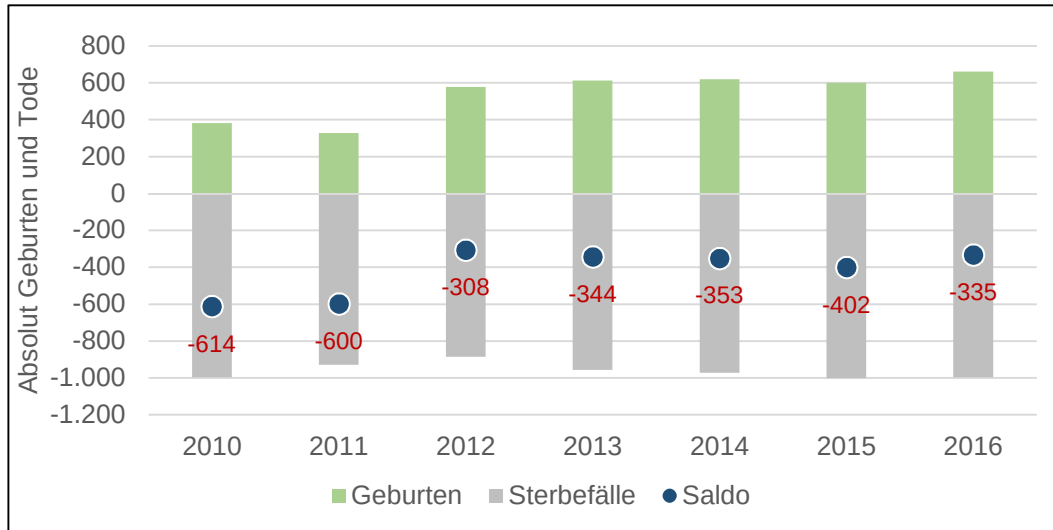
Quelle: Stadt Neumünster

4.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (der Saldo aus Geburten und Sterbefällen) ist für den Betrachtungszeitraum (2010 bis 2016) für die Gesamtstadt durchgehend negativ. Das bedeutet, dass in Neumünster jährlich mehr Menschen sterben als geboren werden. Zwischen 2010 und 2016 gab es jährlich rund 420 Sterbefälle mehr als Geburten. Der negative Saldo variiert dabei zwischen 614 (in 2010) und 308 (in 2012). Die stärkeren Schwankungen des Saldos sind dabei insbesondere auf unterschiedliche Geburtenzahlen zurückzuführen. Während die Zahl der Sterbefälle sich nur geringfügig um rund 120 zwischen 886 (in 2012) und 1.002 (in 2015) verändert, zeigen die Geburten eine größere Amplitude von rund 330. Die geringste Zahl an Geburten gab es mit 328 im Jahr 2011, im Jahr 2016 wurde mit 661 Geburten die höchste Zahl im Betrachtungszeitraum erfasst. Allerdings zeigt die Zahl der Geburten seit 2011 einen deutlichen Anstieg. Zwischen 2012 und 2016 wurden jährlich über 600 Geburten verzeichnet (vgl. Abb. 14).

Anhaltendes Geburtendefizit

Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2010 bis 2016

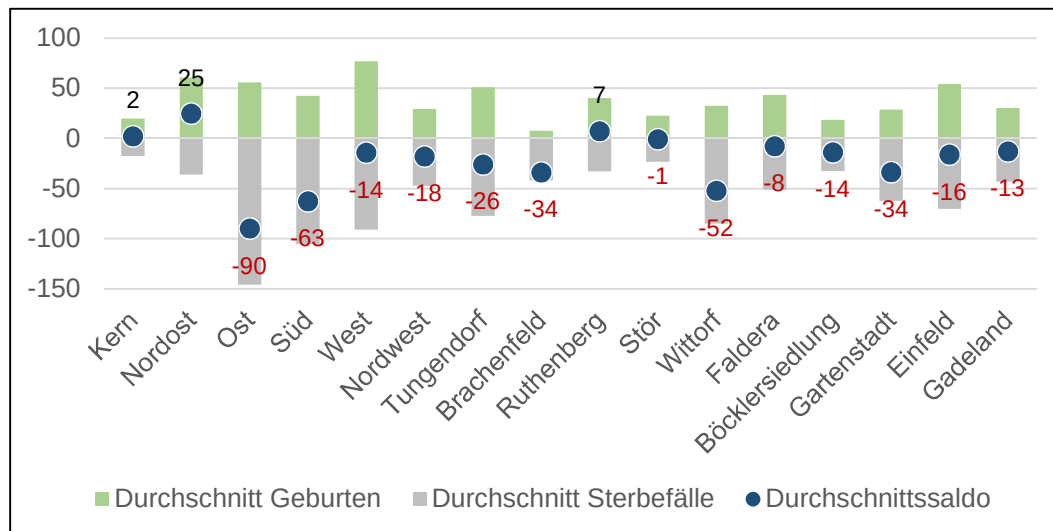


Quelle: Stadt Neumünster

Die einzelnen Sozialräume der Stadt Neumünster weisen deutliche Unterschiede in der natürlichen Bevölkerungsbewegung auf. Der nachfolgenden Abbildung (Abb. 15) sind die Geburten, Sterbefälle und natürlichen Salden im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016 dargestellt.

Unterschiede in den Sozialräumen

Abb. 15: Natürliche Bevölkerungsbewegung der Sozialräume im Mittel der Jahre 2012 bis 2016



Quelle: Stadt Neumünster

Wie zu erwarten, weisen die meisten Sozialräume ein Geburtendefizit auf. Lediglich in den Sozialräumen Kern, Nordost und Ruthenberg ergibt sich eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Sowohl absolut als auch bezogen auf die Einwohnerzahl ist der positive Saldo in Nordost am höchsten. Das kräftigste Geburtendefizit hingegen gibt es mit 90 Sterbefällen mehr als Geburten im Sozial-

Wenige Sozialräume mit positivem natürlichen Saldo

raum Ost. Bezogen auf die Einwohnerzahl ist das Defizit in Brachenfeld jedoch höher. Der negative natürliche Saldo von 34 bedeutet einen jährlichen Bevölkerungsrückgang von rund 2 %. In den Sozialräumen Ost, Süd oder Wittorf – die absolut einen höheren negativen Saldo aufweisen – reduziert sich die Bevölkerungszahl durch das Geburtendefizit demgegenüber um nur rund 1 %. Die unterschiedliche Entwicklung beruht dabei insbesondere auf den Unterschieden in der Altersstruktur in den Sozialräumen.

4.3 Entwicklung der Wanderungen

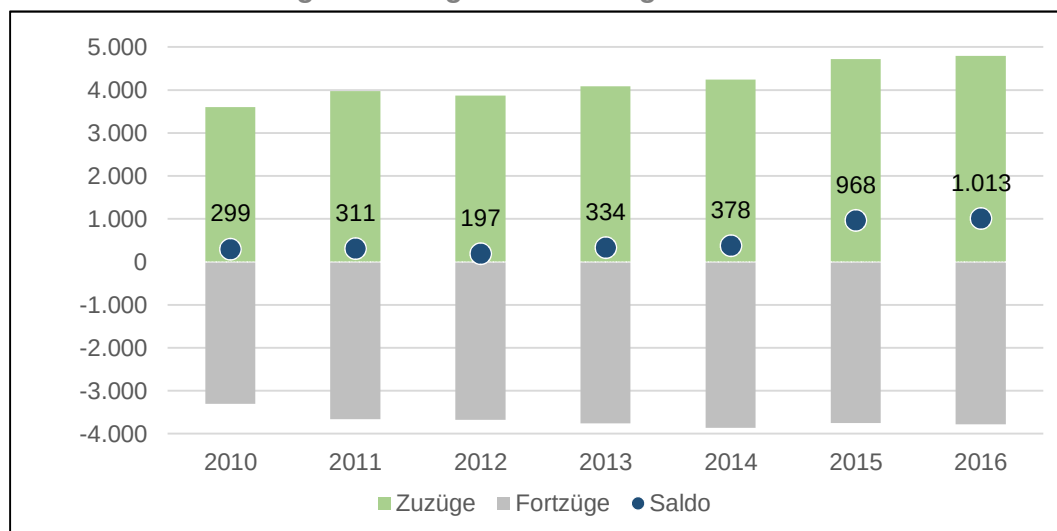
Trotz der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist die Einwohnerzahl Neumünsters in den vergangenen Jahren kräftig angestiegen (vgl. Kapitel 4.1), dies ist auf den durchgängig positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. Neumünster weist über den gesamten Betrachtungszeitraum (2010 bis 2016) positive Wanderungssalden auf. Im Mittel zogen in diesem Zeitraum rund 500 mehr Menschen zu als fort. Der überaus positive durchschnittliche Wanderungssaldo ist auf die Jahre 2015 und 2016 zurückzuführen, in denen jeweils rund 990 mehr Menschen nach Neumünster kamen, als es verließen. Die Zahlen der Flüchtlinge in der Erstaufnahme Stör sind hierbei nicht inkludiert.

Deutliche Wanderungsgewinne

Der deutliche Anstieg des Wanderungssaldos basiert in erster Linie auf einer Erhöhung der Zuzugszahl. Während im Jahr 2010 rund 3.600 Menschen nach Neumünster kamen waren es im Jahr 2016 bereits rund 4.800. Die Zahl der Zuzüge stieg seit 2010 (mit Ausnahme des Jahres 2012) kontinuierlich um insgesamt rund 1.200 Personen an. Die Zahl der Fortzüge erhöhte sich im Betrachtungszeitraum ebenfalls. Im Jahr 2010 zogen rund 3.300 Einwohner fort und bis 2016 stieg diese Zahl auf rund 3.800. Damit ist die Veränderung der Zahl der Fortzüge um insgesamt rund 500 deutlich geringer als die der Zuzüge (1.200).

Zuzüge lassen Neumünster wachsen

Abb. 16: Entwicklung der Zuzüge und Fortzüge 2010 bis 2016



Quelle: Stadt Neumünster

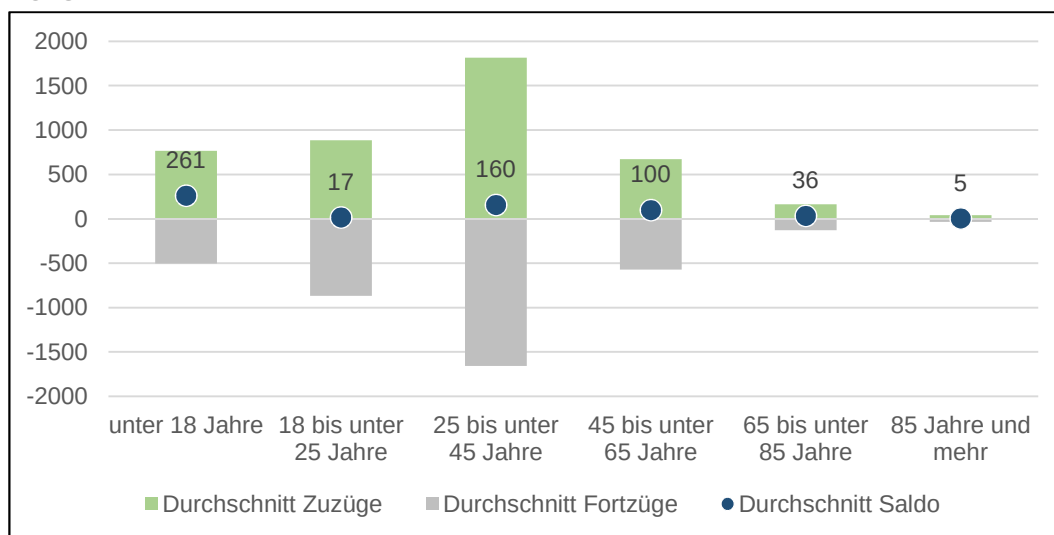
Über alle Altersgruppen hinweg konnte Neumünster im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2016 positive Wanderungssalden verzeichnen. Die größten Wanderungsgewinne von rund 260 jährlich erzielt Neumünster bei den Kindern und Jugendlichen. Allerdings sind auch die durchschnittlichen Gewinne in den Altersgruppen der 25- bis 45-Jährigen und der 45- bis 65-Jährigen mit rund 160 bzw. 100 beachtlich. Bei diesen Altersgruppen handelt es sich einerseits um Familien mit (kleinen) Kindern und andererseits um die sogenannten Best Ager.

Wanderungsgewinne in allen Altersgruppen

Die Wanderungsgewinne bei den jungen Erwachsenen, zwischen 18 und 25 Jahren, und der Senioren ab 65 Jahren fallen mit durchschnittlich 20 bzw. 40 jährlich deutlich geringer aus. Bei den jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25 Jahren handelt es sich oft um Umzüge, die aufgrund des Einstiegs in die Berufswelt erfolgen.

Wie der nachfolgenden Abbildung (Abb. 17) entnommen werden kann, ist in allen Altersgruppen neben einem kräftigen Zuzug jedoch auch ein deutlicher Fortzug zu beobachten. Die höchsten Wanderungszahlen sind – wie beim Saldo – in der Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen erkennbar. Den rund 1.800 Zuzügen stehen im Mittel der Jahre 2012 bis 2016 rund 1.700 Fortzüge gegenüber. Bei dieser Altersgruppe handelt es sich aufgrund sich verändernder Lebensumstände (Berufseinstieg, Familiengründung) um eine sehr mobile Altersgruppe.

Abb. 17: Wanderungen nach Altersgruppen im Mittel der Jahre 2012 bis 2016



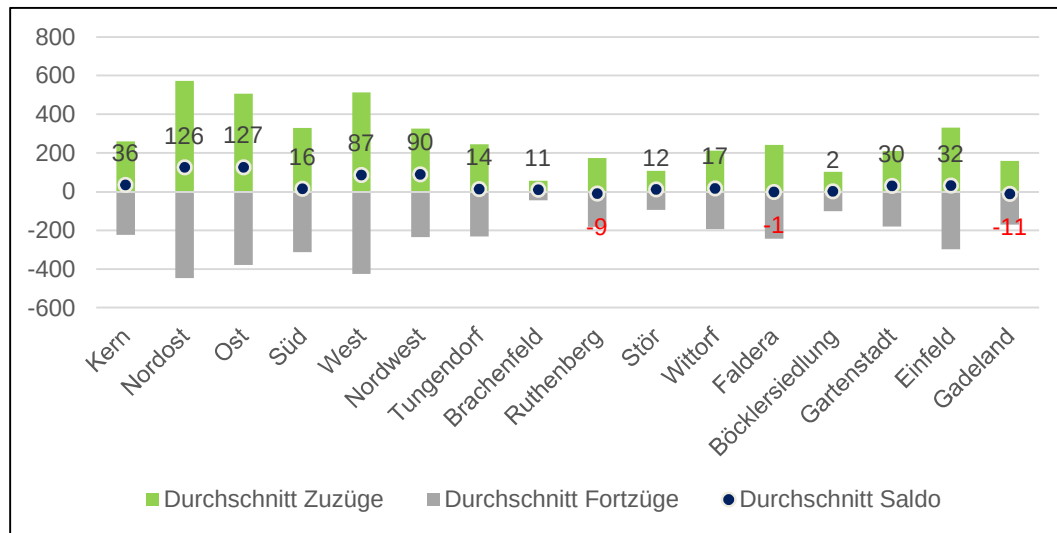
Quelle: Stadt Neumünster

Auf Ebene der Sozialräume fallen die Wanderungen sehr unterschiedlich aus. In der nachfolgenden Grafik (Abb. 18) sind die Wanderungen im Mittel der Jahre 2012 bis 2016 dargestellt. Mit Ausnahme der Sozialräume Ruthenberg, Faldera und Gadeland weisen alle Sozialräume Wanderungsgewinne auf. Absolut und

Wanderungsgewinne in der Innenstadt am höchsten

bezogen auf die Einwohnerzahlen sind diese negativen Entwicklungen jedoch nur gering. Die kräftigsten Wanderungsgewinne verzeichnen absolut die Sozialräume Nordost, Ost und West in der Innenstadt sowie Tungendorf. Bezogen auf die Einwohnerzahl sind die Wanderungsgewinne in der Innenstadt mit 2 % bis 3 % im Kern, Nordost, Ost und Nordwest ebenfalls am stärksten (vgl. Abb. 18).

Abb. 18: Wanderungen auf Ebene der Sozialräume im Mittel der Jahre 2012 bis 2016



Quelle: Stadt Neumünster

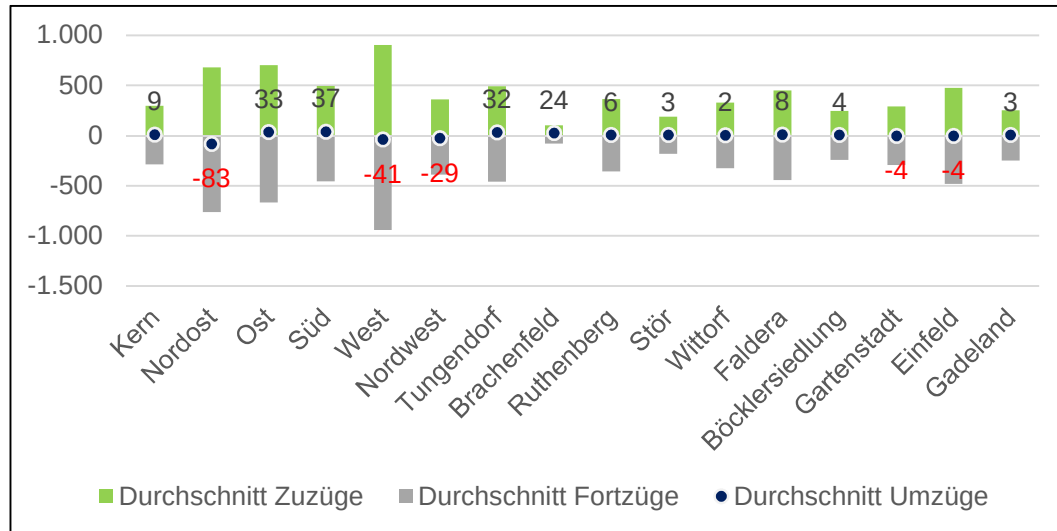
Während nahezu alle Sozialräume und insbesondere die in der Innenstadt von Zuzügen außerhalb Neumünsters profitieren, zeigen die Umzüge innerhalb Neumünsters ein ganz anderes Bild (vgl. Abb. 19). Im Vergleich der Sozialräume Neumünsters verliert vor allem die Innenstadt. Die Sozialräume Nordost, West und Nordwest verlieren jährlich rund 1 % bis 2 % ihrer Einwohner an die übrigen Sozialräume. Der größte Gewinner bei den innerstädtischen Wanderungen ist Brachenfeld. Durch Umzüge innerhalb der Stadt gewinnt dieser Sozialraum jährlich rund 2 % seiner Einwohner (vgl. Abb. 19).

Die Innenstadt verliert Einwohner durch innerstädtische Umzüge

Die Sozialräume der Innenstadt (Nordost, West und Nordwest) können somit als Ankunftsregionen für überregionale Wanderungen bezeichnet werden. Gleichzeitig sind sie für die Neumünsteraner jedoch Fortzugsgebiete. Von den innerstädtischen Wanderungen hingegen profitieren vor allem die attraktiven Einfamilienhausgebiete, die auch Möglichkeiten zur Eigentumsbildung bieten.

Die Einfamilienhausgebiete gewinnen durch innerstädtische Wanderungen

Abb. 19: Umzüge zwischen den Sozialräumen im Mittel der Jahre 2012 bis 2016



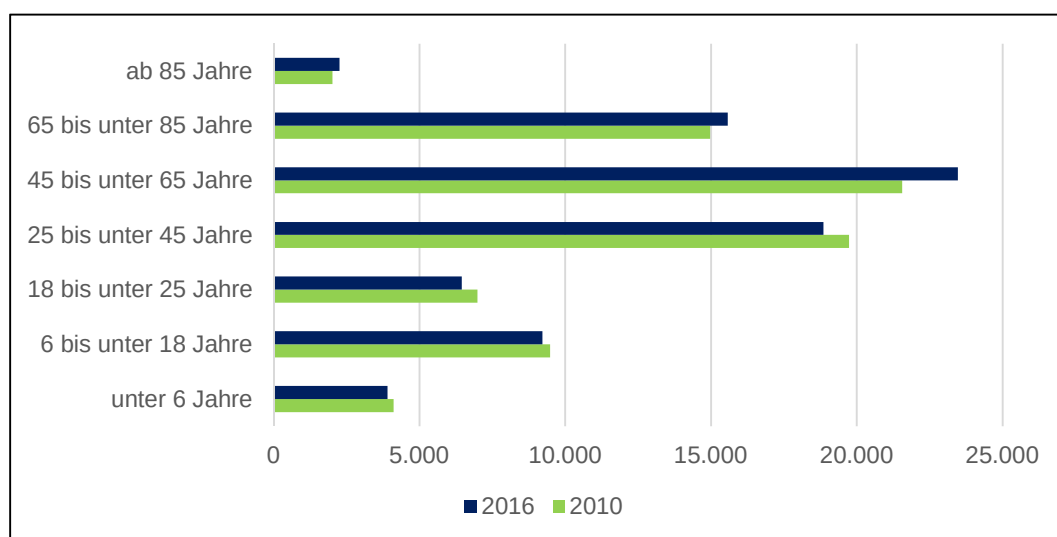
Quelle: Stadt Neumünster

4.4 Entwicklung der Altersstruktur

Aufgrund der demografischen Entwicklung sowie der Wanderungen verändert sich auch die Altersstruktur der Bevölkerung in Neumünster. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, verschiebt sich die Altersstruktur zugunsten der älteren Einwohner. Das bedeutet, dass es immer mehr ältere als jüngere Einwohner gibt und sich damit auch eine veränderte Nachfrage für den Wohnungsmarkt ergibt. Die Zahl der Einwohner in allen Altersgruppen bis 45 Jahre hat sich zwischen 2010 und 2016 verringert, während sie in allen Altersgruppen ab 45 Jahren angestiegen ist.

Alterung der Bevölkerung

Abb. 20: Altersstruktur in 2010 und 2016



Quelle: Stadt Neumünster

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre hat sich seit 2010 um rund 470 verringert. Damit ging der Anteil dieser Altersgruppe von 17 % auf 16 % in sechs Jahren zurück. Der Rückgang betrifft sowohl die Kinder bis 6 Jahre als auch die Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren.

*Sich verringemde Anzahl
Kinder und Jugendlicher*

Weiterhin wird ein Rückgang bei den Einwohnern zwischen 18 und 25 Jahren beobachtet. Die Zahl der jungen Erwachsenen verringerte sich zwischen 2010 und 2016 um rund 530. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Einwohnerzahl ging damit von 9 % auf 8 % zurück.

*Rückgang der 18- bis unter 25-
Jährigen*

Die Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen zeigt ebenfalls einen Rückgang der Einwohnerzahl. Sie verringerte sich von rund 19.730 in 2010 auf rund 18.860 in 2016 (-870). Mit diesem Rückgang ging der Anteil der Einwohner von 25 % auf 24 % zurück.

*Zahl der 25- bis 45-Jährigen
geht zurück*

In den älteren Altersgruppen hingegen gibt es einen Anstieg der Einwohnerzahl. Die Zahl der Bevölkerung zwischen 45 und 65 Jahren erhöhte sich zwischen 2010 und 2016 um rund 1.920 bzw. 9 %. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Bevölkerung insgesamt stieg damit von 27 % auf 29 % an.

*Anstieg bei den 45- bis 65-
Jährigen*

Die Altersgruppe der Senioren verzeichnet zwischen 2010 und 2016 ebenfalls einen Anstieg. Dieser fällt bei den älteren Senioren ab 85 Jahren mit einem Anstieg um 12 % kräftiger aus als bei den jüngeren Senioren zwischen 65 und 85 Jahren mit einem Anstieg um 4 %. Insgesamt erhöht sich die Zahl der Senioren um rund 850 Einwohner.

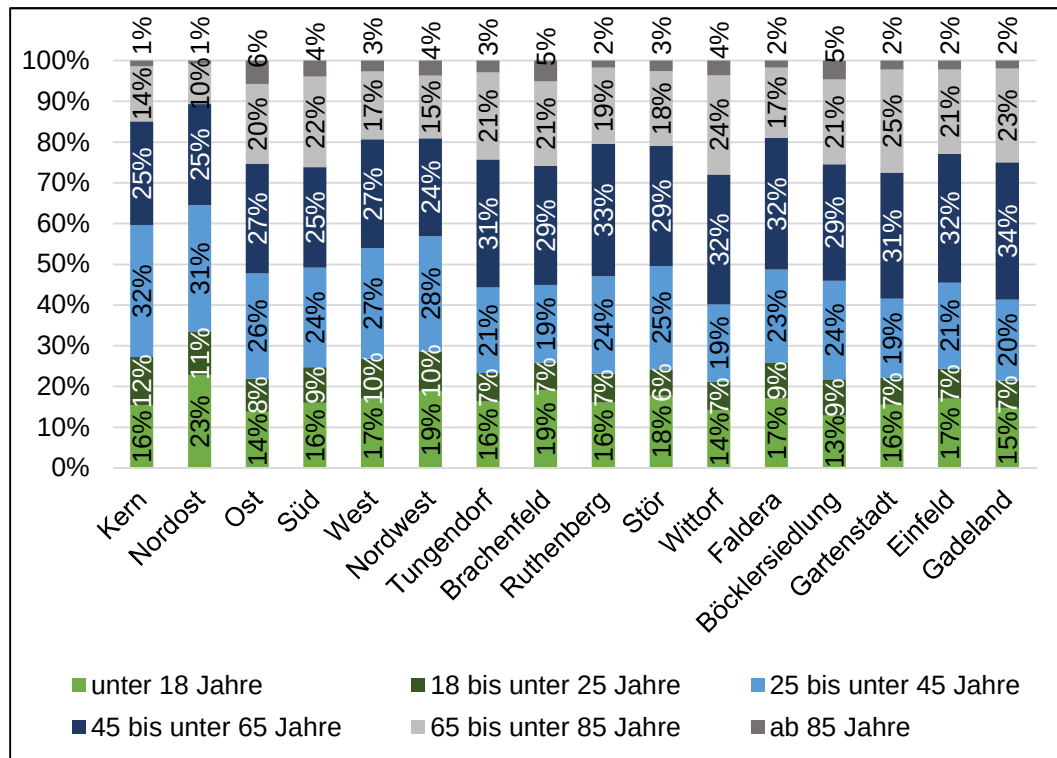
*Zahl und Anteil der Senioren
steigt*

Auf Ebene der Sozialräume zeigt sich auch bei der Altersstruktur ein heterogenes Bild. In den Sozialräumen der Innenstadt und dabei insbesondere in Nordost zeigt sich mit 23 % ein besonders hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen. Obwohl auch andere Sozialräume (Brachenfeld, Stör, Faldera und Einfeld) einen überdurchschnittlichen Anteil an Kindern und Jugendlichen aufweisen, zeigte sich eine positive Entwicklung des Anteils um etwa einen Prozentpunkt lediglich in den Sozialräumen Kern, Nordost und Nordwest.

*Differenziertes Bild auf Ebene
der Sozialräume*

Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Senioren von mindestens 25 % hingegen weisen die Sozialräume Ost, Süd, Brachenfeld, Wittorf, die Böcklersiedlung, Gartenstadt und Gadeland auf. Die kräftigsten Anstiege des Anteils an Senioren zeigten sich dabei in der Böcklersiedlung mit einer Erhöhung des Anteils um rund drei Prozentpunkte sowie Gartenstadt und Gadeland mit einer Erhöhung um rund zwei Prozentpunkte.

Abb. 21: Altersstruktur in den Sozialräumen in 2016



Quelle: Stadt Neumünster

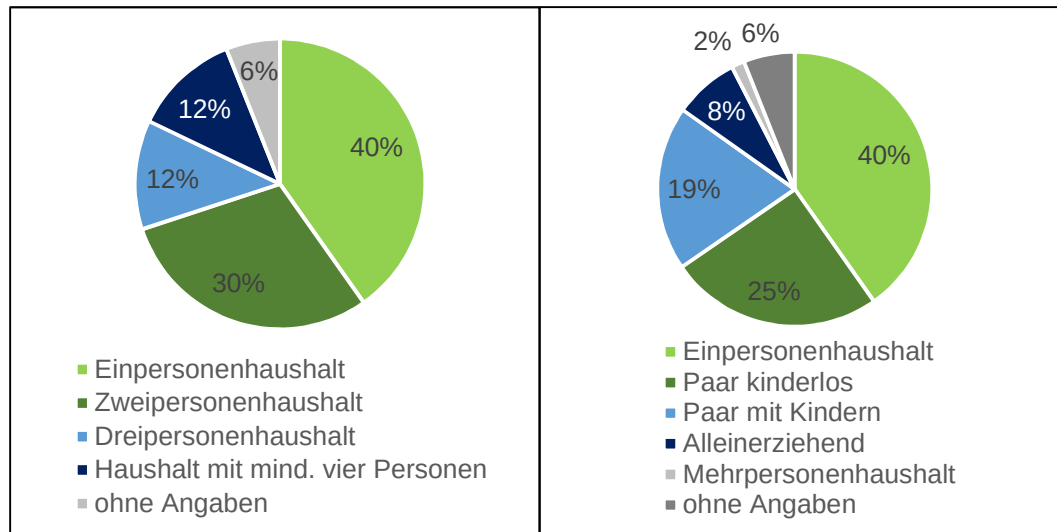
4.5 Haushaltsstruktur

Den Großteil der Haushalte in Neumünster bilden Ein- und Zweipersonenhaushalte. In über zwei Dritteln der Haushalte (70 %) leben laut dem Zensus 2011 nur maximal zwei Personen. Diese deutliche Dominanz kleiner Haushalte entspricht dabei jedoch dem Durchschnitt von Deutschland und Schleswig-Holstein.

Vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte

Eine differenziertere Betrachtung nach Haushaltstypen zeigt, dass die 30 % an Zweipersonenhaushalten zum Großteil aus kinderlosen Paaren bestehen, bei nur rund 5 Prozentpunkten handelt es sich um Alleinerziehende. Insgesamt gibt es in 27 % aller Haushalte Kinder (Paare mit Kindern und Alleinerziehende).

Abb. 22: Haushalte nach Größe und Typ



Quelle: Stadt Neumünster

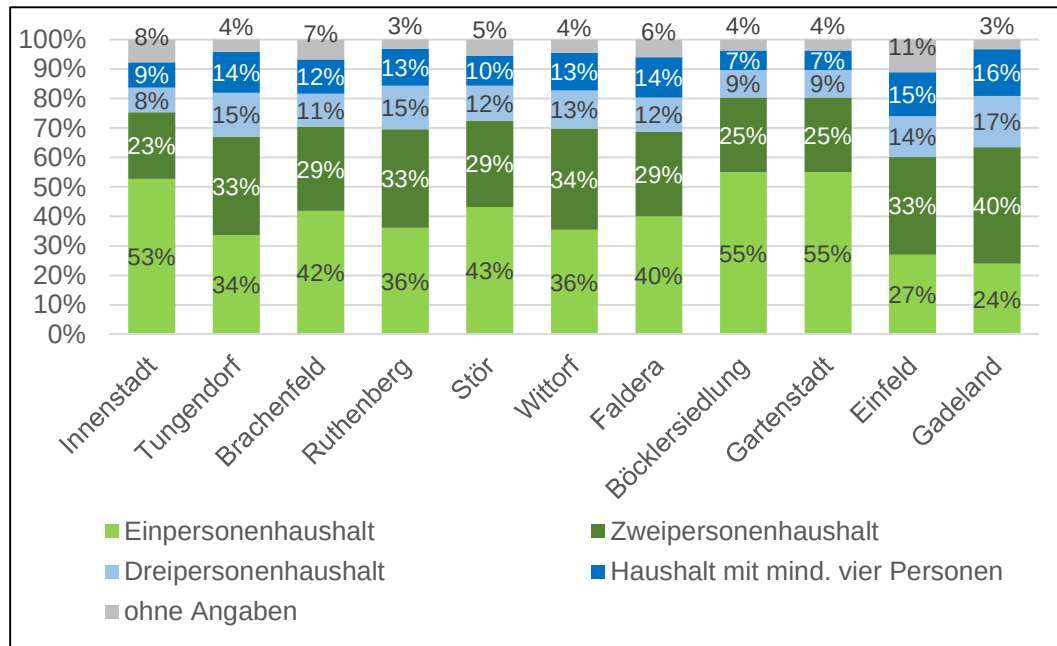
Den höchsten Anteil an kleinen Haushalten und insbesondere Einpersonenhaushalten weisen innerhalb von Neumünster die Stadtteile Innenstadt, Böcklersiedlung und Gartenstadt auf. Bei diesen Stadtteilen handelt es sich um die Stadtteile mit einem höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern und damit auch an kleineren Wohnungen. In über der Hälfte der Haushalte, die in diesen Stadtteilen wohnen, lebt nur eine Person.

Hoher Anteil an kleinen Haushalten in der Innenstadt, Böcklersiedlung und Gartenstadt

Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an größeren Haushalten und damit Familien gibt es hingegen in den Stadtteilen Tungendorf, Einfeld und Gadeland. In Tungendorf und Einfeld leben in fast 30 % der Haushalte mindestens drei Personen und in Gadeland ist jeder dritte Haushalt ein Haushalt mit drei oder mehr Personen. Wie zu erwarten war, ist damit der Anteil an größeren Haushalten bzw. Familien insbesondere in den dezentraleren Gebieten und damit auch in den klassischen Einfamilienhausgebieten hoch.

Hoher Anteil an Familien in Gadeland, Tungendorf und Einfeld

Abb. 23: Haushalte nach Größe in den Stadtteilen



Quelle: Stadt Neumünster

5. Wohnungsmarktprognose und -bilanz

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Neumünster und den hieraus resultierenden Neubaubedarf zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2035 erstellt. Die Nachfrageseite wird in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. In einem weiteren Schritt wird der Nachfrage das Angebot gegenübergestellt und in einer Bilanzierung der Neubaubedarf abgeleitet.

Prognose bis 2035

Die Wohnungsmarktprognose ist speziell auf die Wohnungsnachfrage ausgerichtet. Während Bevölkerungsprognosen häufig auf den Einwohnern mit Hauptwohnsitz (nicht mit Nebenwohnsitz) basieren, wurden durch GEWOS zusätzlich Personen mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, die auch Wohnungen nachfragen. Abgezogen wurden Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem freien Wohnungsmarkt auftreten (Anmerkung: Sowohl die Nebenwohnsitzbevölkerung als auch die Heimbewölkerung sind im Prognosezeitraum konstant).

Ableitung der wohnungsmarkt-relevanten Bevölkerung

$$\begin{array}{l}
 \text{Einwohner mit Hauptwohnsitz} \\
 + \text{ Einwohner mit Nebenwohnsitz} \\
 - \text{ Wohnheimbevölkerung} \\
 \hline
 = \text{wohnungsmarktrelevante Bewohner}
 \end{array}$$

Im zweiten Schritt wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet, denn nicht einzelne Personen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte.

Prognose der wohnungsmarkt-relevanten Haushalte

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Abgleich von nachfragenden Haushalten mit Wohnungsbestand

Ohne Wohnungsneubau bleibt der Wohnungsbestand nicht konstant, sondern verringert sich kontinuierlich. Dieser Wohnungsabgang beruht auf Abrissen, Zusammenlegungen und Umnutzungen von Wohnungen. Sinkt die Nachfrage nicht, muss dieser Abgang ersetzt werden. Man spricht daher von Ersatzbedarf.

Ersatz- und Zusatzbedarf

Hinzu kann der sogenannte Zusatzbedarf kommen, der durch den Anstieg der Haushaltszahlen entsteht. Auch für eine etwaige zusätzliche Nachfrage müssen Wohnungen errichtet werden, sofern kein Wohnungsüberangebot besteht, das den Bedürfnissen der wachsenden Nachfragegruppen entspricht.

In der Wohnungsmarktprognose wird der Wohnungsbestand anhand der angesetzten Abgangsquoten von 0,2 % pro Jahr fortgeschrieben. Neubau wird nicht prognostiziert, um in der Bilanz den Neubaubedarf herauszustellen.

Bestandsfortschreibung ohne Neubau

5.1. Bevölkerungsprognose

GEWOS hat für die Stadt Neumünster eine Bevölkerungsprognose in drei Varianten gerechnet. Die Annahmen der drei Varianten können der nachfolgenden Abbildung (Abb. 24) entnommen werden. Sie unterscheiden sich in erster Linie durch die Annahmen zu den Wanderungen. Während die Zahl der Geburten mit 600 bis 700 (bzw. 800 in der Variante „Zielzahl“) relativ gleichförmig ist, zeigen die Zu- und Fortzüge größere Unterschiede. In der Basisvariante – mit dem Stützzeitraum 2010 bis 2016 – ziehen jährlich rund 4.200 Einwohner zu, während es in der positiven Variante bzw. der Variante „Zielzahl“ 4.600 bis 4.700 sind. Die Fortzüge hingegen sind an die jeweilige Einwohnerzahl gekoppelt und variieren in den einzelnen Prognosevarianten ebenfalls zwischen 3.600 bis 3.700 in der Basisvariante und 3.800 bis 4.000 in der positiven Variante.

Bevölkerungsprognose in drei Varianten

Abb. 24: Annahmen der Bevölkerungsprognosen

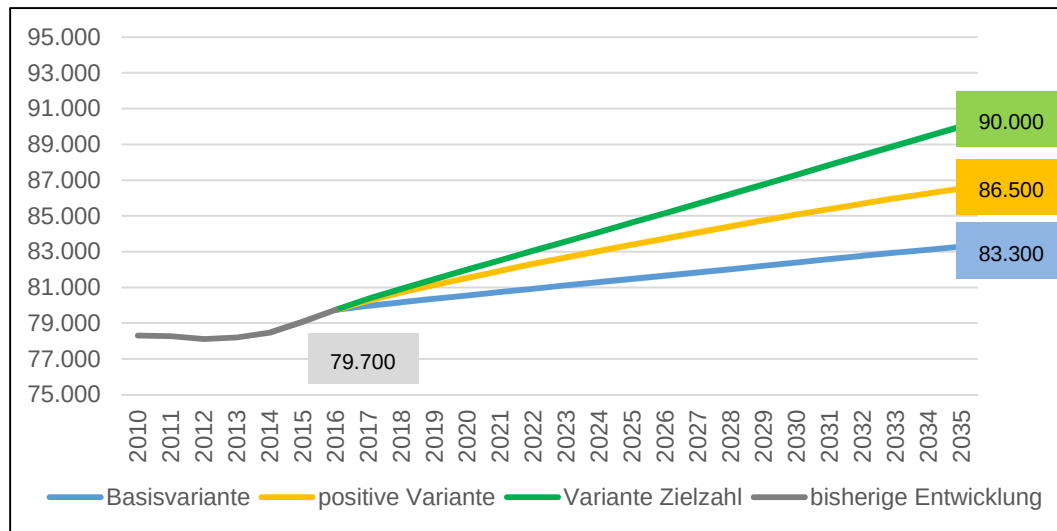
<u>Basisvariante:</u>	<u>Positive Variante:</u>	<u>Zielzahl:</u>
Stützzeitraum 2010-2016	Stützzeitraum 2014-2016	90.000 Einwohner in 2035
jährlich ca.	jährlich ca.	jährlich ca.
➤ Zuzüge: 4.200	➤ Zuzüge: 4.600	➤ Zuzüge: 4.700
➤ Fortzüge: 3.600-3.700	➤ Fortzüge: 3.800-4.000	➤ Fortzüge: 3.800-3.900
➤ Geburten: 600-700	➤ Geburten: 600-700	➤ Geburten: 600-800
➤ Sterbefälle: 900-1.000	➤ Sterbefälle: 900-1.000	➤ Sterbefälle: 900-1.000

Quelle: GEWOS

Die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 ist in allen drei Varianten kontinuierlich positiv. Zwischen 2016 und 2035 wird sich die Bevölkerungszahl in der Basisvariante um rund 3.500 bzw. 4,4 %, in der positiven Variante um rund 6.800 bzw. 8,5 % und in der Variante „Zielzahl“ um rund 10.300 bzw. 12,9 % erhöhen. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz würde sich demnach bis 2035 je nach Variante auf rund 83.300, 86.500 oder 90.000 erhöhen.

Kontinuierlicher Bevölkerungsanstieg in allen Varianten

Abb. 25: Prognosen der Hauptwohnsitze bis 2035

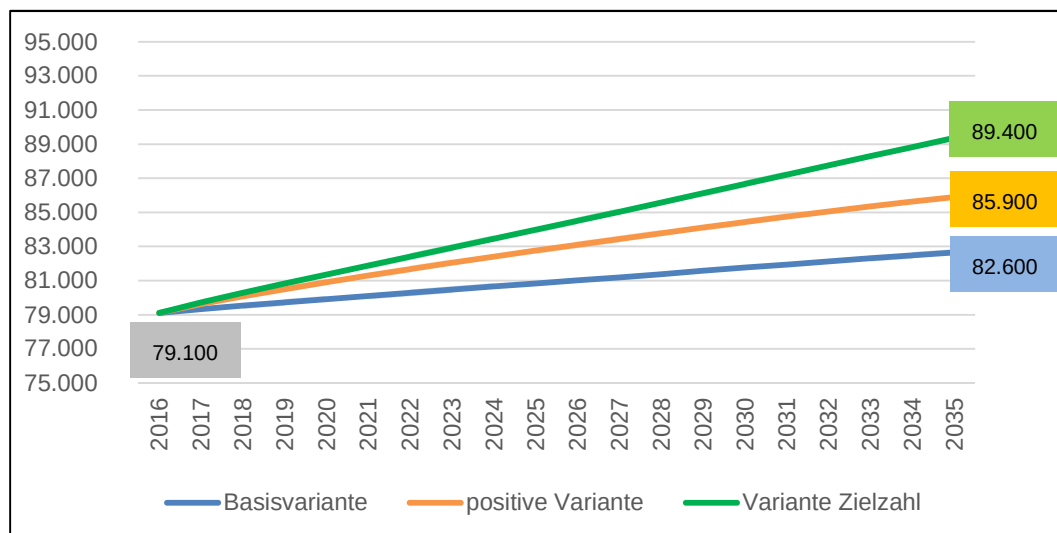


Quelle: GEWOS

Ausgehend von der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung, die im Jahr 2016 rund 79.100 beträgt, erhöht sich die Einwohnerzahl bis 2035 um 4,5 % in der Basisvariante, um 8,6 % in der positiven Variante und um 13,0 % in der Variante „Zielzahl“. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung läge demnach bei rund 82.600, 85.900 bzw. 89.400.

*Wohnungsmarktrelevante
Bevölkerung*

Abb. 26: Prognosen der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2035



Quelle: GEWOS

Betrachtet man die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung differenziert nach Altersgruppen ist zu erkennen, dass abgesehen von den 18- bis unter 25-Jährigen und den 45- bis unter 65-Jährigen alle Altersgruppen in absoluten Zahlen deutlich zunehmen werden (vgl. Abb. 27). In allen drei Varianten ist insbesondere ein Anstieg der Zahl der Senioren festzustellen. Die Zahl der Ein-

*Absoluter Anstieg
insbesondere bei den Älteren*

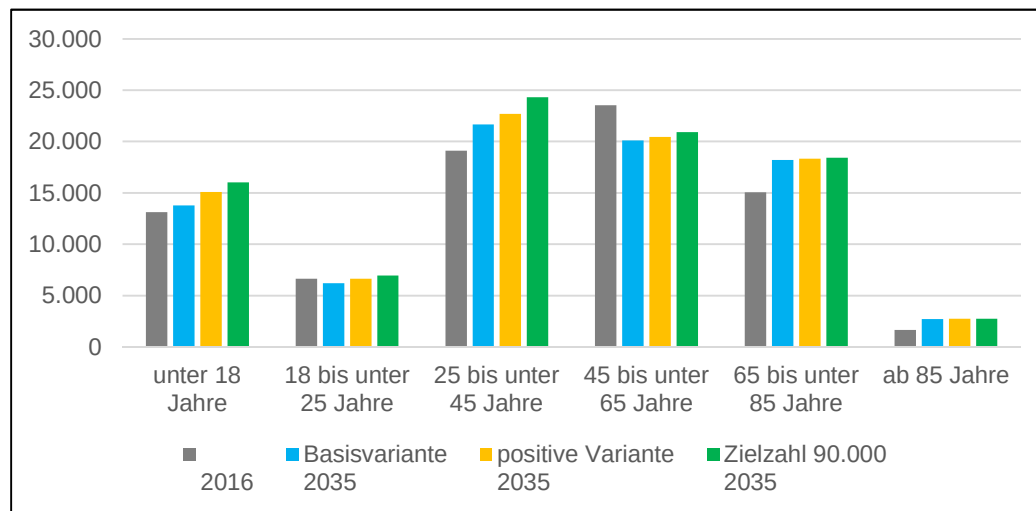
wohner ab 65 Jahren erhöht sich in der Basisvariante um rund 4.200, in der positiven Variante um rund 4.300 und in der Variante „Zielzahl“ um rund 4.400. Die Erhöhung der Einwohner in den übrigen Altersgruppen variiert in den Prognosevarianten stärker.

Laut der Basisvariante wird sich die Bevölkerungszahl sowohl in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen als auch in der Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen reduzieren. Die Zahl der jungen Erwachsenen wird laut dieser Variante um rund 450 Personen bzw. 7 % zurückgehen. Der Rückgang der sogenannten Best Ager fällt noch stärker aus. Während es in 2016 rund 23.500 Einwohner zwischen 45 und 65 Jahren gab, wird sich die Zahl bis 2035 auf rund 20.000 verringern. Der Anteil der Best Ager an der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung insgesamt wird damit von 29 % auf 24 % sinken.

Veränderungen in der Basisvariante

In den übrigen Altersgruppen sind deutliche Bevölkerungszuwächse anhand der Basisvariante erkennbar. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren wird sich dank eines Bevölkerungszuwachses um rund 650 Personen erhöhen. Die Generation der 25- bis unter 45-Jährigen wird einen Bevölkerungszuwachs um rund 2.600 verzeichnen und damit den Anteil an der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung von 24 % auf 26 % erhöhen und die Zahl der Senioren wird um rund 4.200 Einwohner steigen, was einer Erhöhung des Anteils an der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung von 22 % auf 26 % bedeutet. Insgesamt wird demnach in 2035 rund jeder vierte wohnungsmarktrelevante Bewohner Neumünsters mindestens 65 Jahre alt sein.

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



Quelle: GEWOS

Der dargestellte demografische Wandel bedeutet auch eine sich verändernde Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere für die älteren Einfamilienhausgebiete. Einige Eigentümer wollen ihre Objekte bereits heute veräußern und

Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten

in den kommenden Jahren kommen weitere Angebote der Eigentümer oder Erbgeneration dazu. In den Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre steht ein Generationenwechsel an, der in der Regel nicht problemlos ohne Unterstützung verläuft. Maßnahmen zur Unterstützung werden im Kapitel 8 thematisiert.

5.2. Haushaltsprognose

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist, wird nachfolgend die zukünftig zu erwartende Haushaltsentwicklung dargestellt.

Haushalte als relevante Größe der Nachfrage

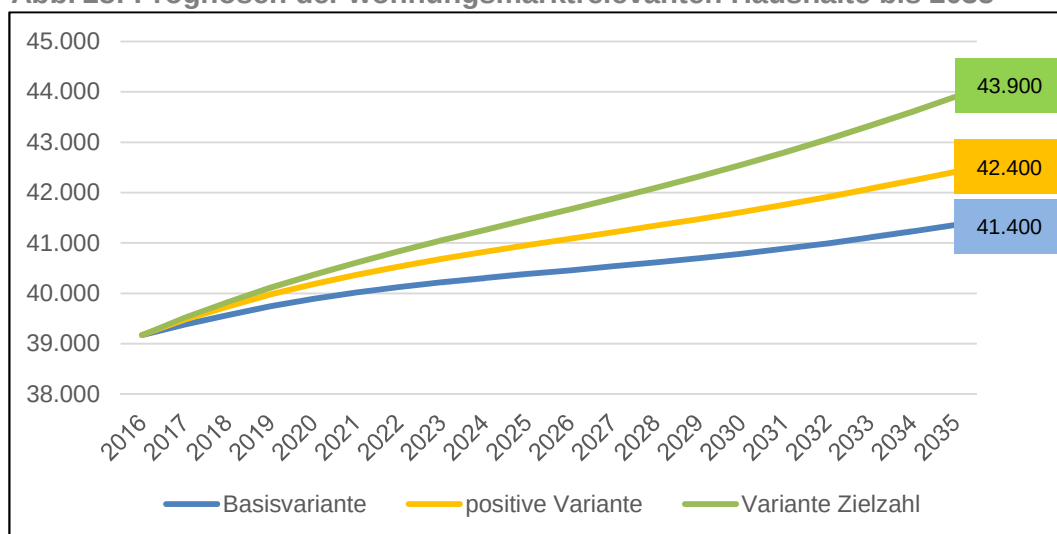
Die Bildung der Haushalte erfolgt mit Hilfe von Haushaltsvorstandsquoten. Das bedeutet, es erfolgt kein pauschaler Ansatz von durchschnittlichen Haushaltsgrößen, sondern eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten, die beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts „Vorstand“ eines Haushalts einer bestimmten Struktur ist. Damit wird sichergestellt, dass innerhalb des Generierungsverfahren eine an die spezifische lokale Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht) angepasste Haushaltsstruktur abgebildet wird.

Bildung von Haushalten

Für die Stadt Neumünster geht GEWOS bis 2035 je nach Prognosevariante von einem Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Höhe von 5,6 %, 8,3 % bzw. 12,1 % aus. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 2.200, 3.200 bzw. 4.700 Haushalten. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte wird in der Basisvariante demnach bei rund 41.400, in der positiven Variante bei rund 42.400 und in der Variante „Zielzahl“ bei rund 43.900 liegen. Wie in der nachfolgenden Abbildung (Abb. 28) zu erkennen ist, steigen die Haushaltszahlen in allen drei Varianten bis zum Jahr 2035 kontinuierlich an.

Anstieg der Haushalte

Abb. 28: Prognosen der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2035

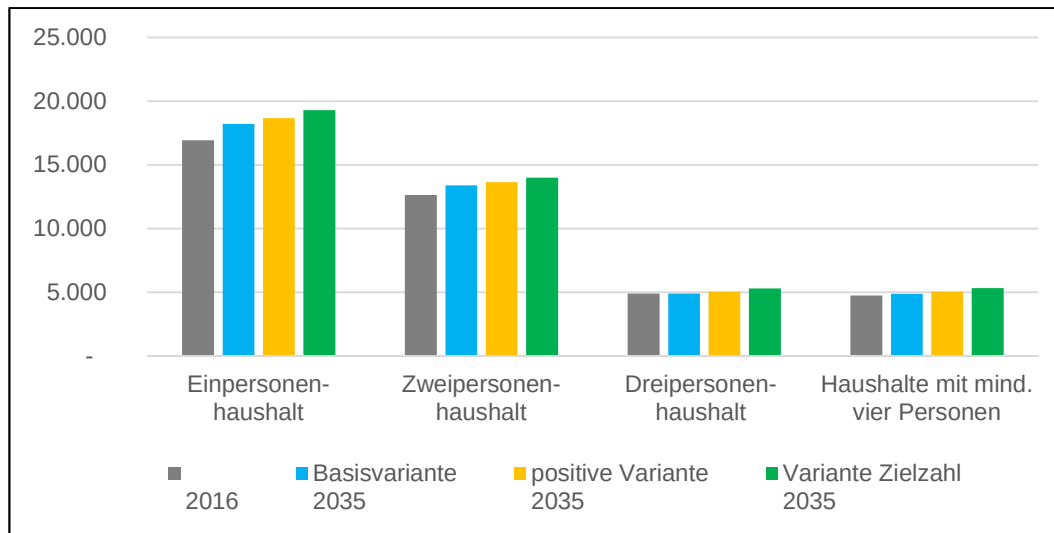


Quelle: GEWOS

In der positiven Variante und der Variante „Zielzahl“ ist damit der prozentuale Anstieg der Haushalte etwas geringer als der der Bevölkerung. Zurückzuführen ist dies auf die positive Entwicklung in allen Haushaltsgrößenklassen. Die Haushaltsstruktur wird sich bis 2035 nur geringfügig verändern. Eine höhere absolute Zahl im Jahr 2035 ist bei allen Haushaltsgrößen zu erkennen. Allerdings werden die Ein- und Zweipersonenhaushalte die größten Zuwächse verzeichnen.

*Leichte Veränderung
der Haushaltsstruktur*

Abb. 29: Haushaltsstruktur in 2016 und 2035



Quelle: GEWOS

In der Basisvariante wird sich die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Einpersonenhaushalte von rund 16.900 auf rund 18.200 erhöhen, während die Zahl der Zweipersonenhaushalte von rund 12.600 auf rund 13.400 ansteigt. Der Anteil der kleinen Haushalte mit maximal zwei Personen wird demnach in 2035 bei 76 % liegen. 44 % der Haushalte werden Einpersonenhaushalte sein und in fast jedem dritten Haushalt (32 %) werden zwei Personen leben. Demgegenüber bleibt die Zahl der Dreipersonenhaushalte mit rund 4.900 konstant. Haushalte mit mindestens vier Personen steigen von rund 4.700 auf rund 4.900 leicht an. Für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass es insbesondere einen verstärkten Bedarf an kleinen und mittleren Wohnungen gibt, sich jedoch auch die Zahl der größeren Haushalte und potentiellen Eigentumsbildnern erhöht.

*Leichte Veränderung
der Haushaltsstruktur*

5.3. Wohnungsmarktbilanz

Um die Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2035 erstellen zu können, muss der dargestellten Haushaltsprognose das Wohnungsangebot gegenübergestellt werden. Zur Fortschreibung der Angebotsseite wurde der Wohnungsbestand ohne die Neubautätigkeit jedoch unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs berechnet. Durch dieses Vorgehen wird der Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt.

*Fortschreibung des Wohnungsbestandes
bis 2035*

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Bedarfsgruppen unterscheiden:

*Unterscheidung von
drei Bedarfsgruppen*

- Nachholbedarf/Angebotsüberhang: Der Nachholbedarf oder Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem aktuellen Angebot an Wohneinheiten und den derzeit nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ende 2016.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum der Haushalte gemäß Haushaltsprognose.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

Da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt stets eine so genannte Fluktuationsreserve (Angebotsüberhang) in Höhe von mind. 2 % des Wohnungsangebotes notwendig ist, um Umzugsketten und Renovierungen realisieren zu können, muss diese ebenfalls berücksichtigt werden. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht gleichzusetzen mit einem strukturellen oder dauerhaften Wohnungsleerstand. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, zum einen, um den Umzug zu realisieren, zum anderen aber auch, um die neue oder die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung.

*Fluktuationsreserve
von 2 %*

Da keine Neubautätigkeit berücksichtigt wird und Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen werden, kommt es im Prognosezeitraum zu einer Verringerung des Wohnungsbestandes. Wohnungsabgänge entstehen durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen. Für den Prognosezeitraum wurde eine Abgangsquote in Höhe von 0,2 % pro Jahr angenommen. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. So ist bereits heute vereinzelt zu beobachten, dass Bestände, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, abgerissen werden und an gleicher Stelle ein zeitgemäßer Ersatzneubau erfolgt.

Wohnungsabgang

Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2035 in Neumünster ein Wohnungsabgang von etwa 1.700 Wohneinheiten ergeben. Dementsprechend müssten 1.700 Wohnungen bis 2035 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Der Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum zieht nur zum Teil zusätzlichen Flächenbedarf nach sich. Bei einem Rückbau und Ersatzneubau kann in der Regel auf gleicher Fläche neuer Wohnraum, gegebenenfalls auch in höherer Dichte, realisiert werden. Sofern der Ersatzbedarf nicht an gleicher Stelle gedeckt werden kann, werden auch für diese Bedarfsart zusätzliche Flächen benötigt. Um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sollte darauf hingewirkt werden, den Ersatzbedarf auf bestehenden Flächen zu realisieren. Das bedeutet auch, dass diese Maßnahmen – wenn planungsrechtlich möglich – in einer höheren Dichte realisiert werden sollten.

*Zukünftiger Ersatzbedarf:
1.700 Wohneinheiten*

Neben dem Ersatzbedarf ist für die künftige Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht. Durch den Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich in der Basisvariante ein Zusatzbedarf von rund 2.200 Wohnungen, in der positiven Variante von rund 3.300 und in der Variante „Zielzahl“ von rund 4.800 bis zum Jahr 2035.

*Zusatzbedarf
durch Haushaltsanstieg*

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es in der Stadt Neumünster zum Ende des Jahre 2016 einen Leerstand in Höhe von 5 % des Wohnungsbestandes gab. Das bedeutet, es gab einen Angebotsüberhang von ca. 1.400 Wohnungen im Basisjahr.

*Angebotsüberhang 1.400
Wohnungen*

Unter Berücksichtigung dieser drei Bedarfskomponenten ergibt sich ein Wohnungsbaubedarf von insgesamt rund 2.500 Wohnungen in der Basisvariante, 3.700 in der positiven Variante und rund 5.200 in der Variante „Zielzahl“ bis zum Jahr 2035 (vgl. Tab. 3).

Neubaubedarf 2035

Tab. 3: Wohnungsmarktbilanzen 2016 und 2035

		2016	2035 Basis- variante	2035 positive Variante	2035 Variante „Zielzahl“
Ein- und Zweifami- lienhäuser	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
Mehrfamilienhäuser	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
Insgesamt	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

In der positiven Variante beträgt der Neubaubedarf 3.700 Wohneinheiten. Das bedeutet es müssten jährlich ca. 195 Wohnungen fertiggestellt werden um die bis 2035 entstehende Nachfrage zu decken. Die aktuelle Bautätigkeit, in Höhe von etwa 100 Wohneinheiten pro Jahr, würde dafür nicht ausreichen. Wie der Tab. 3 zu entnehmen ist, müssten bei Berücksichtigung der aktuellen Wohnformen der Haushalte in Neumünster 1.400 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 2.300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt werden.

*3.700 Wohnungen laut positi-
ver Variante*

Die Anteile und Zahlen der benötigten Wohnungen in Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern können durch die Planung jedoch beeinflusst werden. Sofern es gelingt, mit Unterstützung der älteren Eigentümer von Eigenheimen den Generationenwechsel zu optimieren, würde sich beispielsweise die Nachfrage nach klei-

*Den Anteil der Ein- und Zwei-
bzw. Mehrfamilienhäuser ist
durch Planung steuerbar*

nen Wohnungen in zentralen Lagen erhöhen und ein geringerer Neubau an Einfamilienhäusern wäre notwendig.

6. Soziale Wohnraumversorgung

Die Bereitstellung von bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Kommunen. So haben Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Um den relevanten Akteuren aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu geben, wurde im Rahmen der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes eine Vertiefungsanalyse zur sozialen Wohnraumversorgung durchgeführt und damit die Angebots- und Nachfrageseite des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments analysiert.

Planungs- und Entscheidungsgrundlage

Im Rahmen dieser Analyse wird die Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot in diesem Segment gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus.

Abgrenzung preisgünstiger Wohnraum

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Angebots.

Darauf aufbauend wird in Form einer Modellrechnung die Ermittlung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage durchgeführt. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte erläutert.

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte, die einer sozialen Wohnraumversorgung bedarf, ist nicht fest definiert. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist es sinnvoll, auf bereits bestehende und akzeptierte Einkommensgrenzen zurückzugreifen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes Schleswig-Holstein (SHWoFG) (Stand 01.01.2017) herangezogen (vgl. Tab. 4).

Definition Nachfrage preisgünstiges Wohnungsmarktsegment

Auch bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die Mietobergrenzen (Produkt aus der Fördermiete und angemessener Wohnungsgröße für Kommunen der Regionalstufe II) des Wohnraumförderungsgesetzes Schleswig-Holstein und die Wohnflächengrenzen laut Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (vgl. Tab. 4) herangezogen.

Definition preisgünstiges Angebot

Tab. 4: Einkommens- und Mietobergrenzen

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

1: Eltern mit Kind,

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

Quelle: GEWOS

In Kapitel 3.3. wurden die Angebotsmieten ausgewertet. Das Preisniveau der Angebotsmieten in der Stadt Neumünster lag nach Daten des Wohnungsportal-Marktführers ImmobilienScout24 im Jahr 2016 bei 6,14 €/m². Die Fördermiete von 5,60 €/m² befindet sich demnach im unteren Mietpreissegment von Neumünster.

Fördermiete unten den Angebotsmieten

Auf Basis der Einkommens- und Mietobergrenzen (vgl. Tab. 4) erfolgt eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen im preisgünstigen Segment. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

6.1. Berechnung der Nachfrage für preisgünstiges Wohnen

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die Ergebnisse des Mikrozensus für Schleswig-Holstein zur Einkommenssituation der Privathaushalte, nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen, verwendet. Da für die Berechnung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum nur der Mieteranteil der preissensiblen Haushalte relevant ist, wird auf Basis der Einkommensstruktur der Anteil der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung berechnet. In einem letzten Schritt erfolgt dann die Ableitung der Nachfrage innerhalb eines Jahres. Hierfür wird die Umzugshäufigkeit (Fluktuationsquote) zugrunde gelegt. Die Fluktuationsquote wird für jede Haushalts- bzw. Wohnungsgröße auf Basis der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft berechnet.

Mikrozensus zur Ermittlung der preissensiblen Haushalte

Tab. 5: Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres

Haus- halts- größe	Einkom- mengrenze	Haus- halte in Neu- mün- ster ins- gesamt	Mieterhaus- halte in Einkom- mengrenze	Fluktuati- onsquote	jährliche Nachfra- ge nach preis- günstigen Wohnun- gen	Anteil der preissen- siblen Nachfra- ger
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

Bei der Berechnung auf Basis der Einkommengrenzen der Wohnraumförderung Schleswig-Holstein besteht im Jahr 2017 ein theoretischer Bedarf an rund 1.000 preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Neumünster. Betrachtet man diesen differenziert nach Haushaltsgrößen, so zeigt sich, dass ein Großteil (800 Haushalte) auf die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte entfällt. In den größeren Haushalten (ab drei Personen) sind nur noch insgesamt rund 200 Haushalte vorhanden.

1.000 preissensible Haushalte

Im Ergebnis fallen rund 34 % der Mieterhaushalte in Neumünster unter die Einkommengrenze. Das bedeutet, dass rund ein Drittel der Haushalte Anrecht auf eine geförderte Wohnung hätte. Bei den Einpersonenhaushalten ist der Anteil am höchsten. Knapp die Hälfte der kleinsten Haushalte hat ein Einkommen innerhalb der Einkommengrenze der Wohnraumförderung Schleswig-Holstein.

34 % der Mieterhaushalte preissensibel

6.2. Berechnung des Angebots für preisgünstiges Wohnen

Auf der Seite des Bestandes wird in einem ersten Schritt die Zahl der Mietwohnungen auf Basis von Daten der amtlichen Statistik ermittelt. Der Mietwohnungsbestand wurde mithilfe des Zensus und der gegebenen Leerstandsquote ermittelt. Für die Ermittlung der Anzahl an preisgünstigen Mietwohnungen wurden zwei Datenquellen verwendet. Einerseits wurde für Neumünster eine Analyse der Wohnungsangebote auf Immobilienscout24 durchgeführt und andererseits wurden die angebotenen Mietwohnungen und Häuser durch eine im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes durchgeführte Datenabfrage bei Vermietern ergänzt. Durch dieses Vorgehen ist auch der geförderte Wohnungsbestand in größerem Umfang enthalten. Die Ergebnisse wurden abschließend anhand der

Erfassung des preisgünstigen Mietwohnungsbestandes

Eigentumsform der Wohnung (private Vermieter, Wohnungswirtschaft) auf Basis des Zensus 2011 gewichtet.

Das Wohnungsangebot wurde nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt. Analog zur Berechnung der jährlichen Nachfrage wird auch das jährliche Angebot in den einzelnen Größenklassen auf Basis der Fluktuationsquoten laut der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft berechnet.

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 ²	260 €	280 €	6.800	5.400	7 %	400
2	50 bis 60 m ²	312 €	336 €	4.300	2.600	7 %	200
3	60 bis 75 m ²	390 €	420 €	6.700	5.000	6 %	300
4+	über 75 m ²	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

In Neumünster werden jährlich rund 1.100 Mietwohnungen im preisgünstigen Segment angeboten (vgl. Tab. 5). Ein Großteil der preisgünstigen Wohnungen entfallen dabei auf Wohnungen bis 50 m² (33 %) und auf Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 75 m² (29 %). Demgegenüber ist das jährliche Angebot an preisgünstige Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 60 m² und über 75 m² geringer. Die folgende Tabelle zeigt das Angebot differenziert nach den einzelnen Wohnungsgrößenklassen. Insgesamt befinden sich zwei Drittel der Wohnungen in Neumünster im preisgünstigen Segment.

*1.100 preisgünstige Wohnun-
gen*

6.3. Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung

Unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Schleswig-Holstein, ergibt sich auf Basis dieser Modellrechnung ein Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen bis 50 m² (vgl. Tab. 7). Den rund 600 Einpersonenhaushalten, die jährlich eine preisgünstige, kleine Wohnung nachfragen, stehen lediglich rund 400 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 200 Wohneinheiten.

Negative Bilanz bei preisgünstigen Wohnungen für Einpersonenhaushalte

Bei den preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte zeigt sich nach der Modellrechnung eine ausgeglichene Bilanz. Hier steht der jährlichen Nachfrage von rund 200 Haushalten ein Angebot von rund 200 Wohnungen gegenüber. Für die Möglichkeit der Anmietung einer Wohnung ist eine ausgeglichene Bilanz jedoch bereits problematisch, da kein zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung steht.

Zweipersonenhaushalte mit ausgeglichener Bilanz

Im Gegensatz zu den kleinen Wohnungen ist bei optimaler Verteilung der einzelnen Haushaltsgrößen auf die jeweiligen Wohnungsgrößen ein ausreichender Bestand an preisgünstigen großen Wohnungen für Haushalte ab drei Personen vorhanden. Allerdings relativiert sich die positive Bilanz der größeren Wohnungen, da auch kleinere Haushalte und Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum belegen, so dass diese Wohnungen für „preissensible“ Haushalte häufig nicht verfügbar sind.

Angebotsüberhänge bei größeren Wohnungen aber Konkurrenzsituation beachten

Tab. 7: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Wohnungsgröße	Mietobergrenze	Angebot	Nachfrage	Bilanz
1	17.400 €	bis 50 m ²	280 €	400	600	-200
2	23.600 €	50 bis 60 m ²	336 €	200	200	0
3	27.200 €	60 bis 75 m ²	420 €	300	100	200
4+	35.600 € +	über 75 m ²	504 €+	200	100	100
Insgesamt				1.100	1.000	100

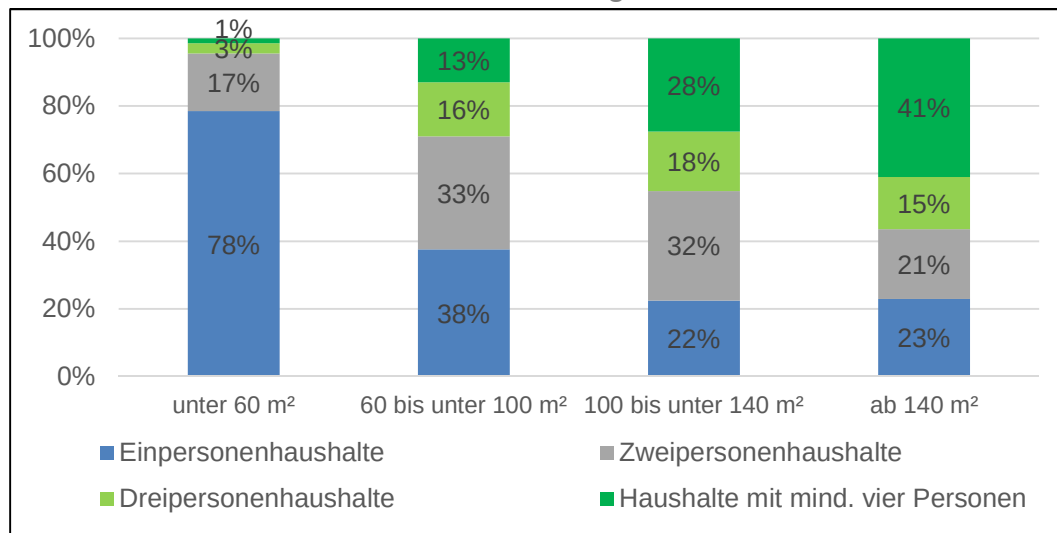
Quelle: GEWOS

Die Auswertung der Belegung von Mietwohnungen laut Zensus zeigt eine deutliche Fehlbelegung bezüglich der Haushalts- und Wohnungsgrößen in Neumünster. Wie zu erwarten war, wird zwar ein Großteil der kleinen Wohnungen bis 60 m² von Einpersonenhaushalten bewohnt (Fehlbelegung 4 %). Bei mittleren Wohnungen zwischen 60 m² und 100 m², die für Haushalte mit mindestens drei Personen angemessen wären, liegt die Fehlbelegungsquote jedoch deutlich höher. Diese Wohnungen werden zu über einem Drittel (71 %) von Ein- und Zweipersonen-

Fehlbelegungen durch andere Haushaltsgrößen

nenhaushalten bewohnt und stehen somit den nachfragenden Dreipersonenhaushalten nicht zur Verfügung. Diese Fehlbelegung wird bei den größeren Wohnungen ab 100 m² noch deutlicher (vgl. Abb. 30).

Abb. 30: Haushalte in vermieteten Wohnungen nach Größe



Quelle: Zensus 2011

Die Berücksichtigung der Fehlbelegungsquoten von 4 % bei kleinen und mittleren Wohnungen und 71 % bei mittleren und größeren Wohnungen ab 60 m² zeigt, dass es einen Handlungsbedarf bezüglich der sozialen Wohnraumversorgung in allen Wohnungsgrößenklassen gibt. Während die Bilanz für die Einpersonenhaushalte negativ bleibt und es für die Zweipersonenhaushalte aufgrund einer Nullbilanz weiterhin keinen Handlungsspielraum gibt, führen die Fehlbelegungen bei den größeren Wohnungen ebenfalls zu einer Nullbilanz und damit zu einem Handlungsbedarf (vgl. Tab. 8).

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

6.4. Einordnung der Ergebnisse

Wie bereits eingangs erwähnt, handelt es sich bei der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage für preisgünstiges Wohnen um eine Modellrechnung. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass preisgünstige Wohnungen, die keiner Belegungsbindung unterliegen, auch durch Haushalte mit höheren Einkommen nachgefragt werden. Durch diese Konkurrenzsituation, die mit Hilfe von Sekundärdaten nicht beziffert werden kann, kommt es häufig dazu, dass preisgünstige Wohnungen für preissensible Haushalte praktisch nicht verfügbar sind.

Wohnungen werden nicht nur von preissensiblen Haushalten nachgefragt

Neben den kleinen Haushalten ist es in Neumünster auch für Familien schwierig, preisgünstige adäquate Wohnungen anzumieten. Ein zu geringes Angebot an preisgünstigen Wohnungen führt in der Konsequenz dazu, dass die Wohnkostenbelastung einiger Haushalte sehr hoch ist. Sofern keine preisgünstige Wohnung zur Verfügung steht, muss auf eine teurere Wohnung ausgewichen werden. Mit dem Zahlen einer höheren Miete steigt entsprechend auch die Wohnkostenbelastung der betroffenen Haushalte an.

Defizit an kleinen aber auch an größeren Wohnungen

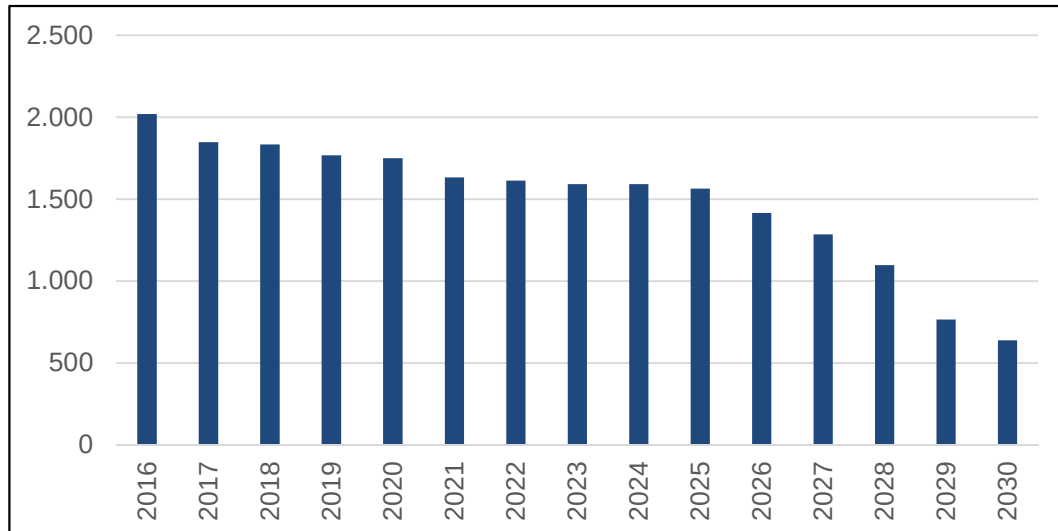
Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung ist die Objektförderung. Dieser gebundene Wohnungsbestand nimmt bundesweit durch Bindungsauslauf deutlich ab. Die hohen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre werden heute nicht mehr erreicht.

Sozialwohnungen

Ende 2016 gab es in der Stadt Neumünster rund 2.000 geförderte Wohnungen mit Zweckbindung. Bis zum Jahr 2030 wird der Großteil dieser Bindungen auslaufen, sodass es ohne Berücksichtigung von Neubau in 2030 nur noch rund ein Drittel der heutigen Zweckbindungen geben wird. Die nachfolgende Abbildung (Abb. 31) verdeutlicht das Abschmelzen der Bestände. Um den heutigen Bestand an Zweckbindungen zu erhalten, müssten bis 2030 jährlich fast 100 neue geförderte Wohnungen entstehen. Diese Zahl entspricht in etwa dem gesamten heutigen Neubauvolumen von Neumünster.

Viele Bindungsausläufe bis 2030

Abb. 31: Bestand an Zweckbindungen



Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

7. Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Aufbauend der Wohnungsmarktanalyse und -prognose wird im Folgenden eine zusammenfassende Bewertung des Wohnungsmarktes durchgeführt. Darauf folgend werden Handlungsempfehlungen für die zukünftige Ausrichtung der Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktpolitik gegeben.

In Schleswig-Holstein ist Neumünster ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Von 2010 bis 2016 konnte eine Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnet werden. Auch die Kaufkraft ist in den letzten Jahren angestiegen, wobei diese im Vergleich zu Schleswig-Holstein und dem Umland Neumünsters nach wie vor unterdurchschnittlich ist. Mit fast 10.000 Personen hat Neumünster zudem einen konstant hohen Einpendlerüberschuss.

*Anstieg der Beschäftigten
und der Kaufkraft*

In dem Zeitraum von 2010 bis 2016 verzeichnete die Stadt Neumünster einen Bevölkerungsanstieg von 1,8 % auf ungefähr 79.700 Einwohner. Diese Entwicklung wird von dem positiven Wanderungssaldo getragen. Wanderungsgewinne erzielt Neumünster in allen Altersgruppen.

Positive Bevölkerungsentwicklung

Trotz der positiven Bevölkerungsentwicklung gab es in Neumünster im Jahr 2016 mehr Wohnungen als Haushalte. Bei einem Großteil der rund 1.400 leerstehenden Wohnungen handelt es sich jedoch um strukturellen Leerstand und damit um nicht nachfragegerechte Bestände.

Angebotsüberhang im Ausgangsjahr/strukturelle Leerstände

Die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre wird auch bis zum Jahr 2035 anhalten. Laut der Bevölkerungsprognose wird ein Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis zum Jahr 2035 in Höhe von 4,5 % prognostiziert (Basisvariante). Dies entspricht einem Anstieg um ca. 3.600 auf dann 83.300 Einwohner. Diese Entwicklung geht mit einem Anstieg der Haushalte einher. Es ist mit einer zusätzlichen Nachfrage von rund 2.200 Haushalten (+5,6 %) bis 2035 zu rechnen.

*Anstieg der Nachfrage
nach Wohnraum*

Für die Stadt Neumünster bedeutet dies ein Neubaubedarf von insgesamt rund 2.500 Wohnungen bis zum Jahr 2035 auf Grundlage der Basisvariante. Dieser setzt sich aus einem Zusatzbedarf in Höhe von 2.200 Wohneinheiten (Basisvariante) und einem Ersatzbedarf von 1.700 Wohneinheiten sowie abzüglich des Angebotsüberhangs von derzeit rund 1.400 Wohneinheiten zusammen. Jährlich würde somit ein Neubaubedarf von 132 Wohnungen entstehen. Die heutige Neubautätigkeit von durchschnittlich 100 Wohnungen jährlich müsste somit um ca. ein Drittel erhöht werden.

*Neubaubedarf von 2.500
Wohneinheiten bis zum Jahr
2035*

Die Analyse hat gezeigt, dass preisgünstige Wohnungen insbesondere für Einpersonenhaushalte fehlen, es aber auch einen Mehrbedarf in den anderen Größenklassen gibt. Vor dem Hintergrund der sich anspannenden Wohnungsmarktlage wird es vor allem für Haushalte mit niedrigem Einkommen zunehmend schwieriger sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen.

*Bedarf an preisgünstigen
Wohnungen*

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung über alle Altersgruppen hinweg steht Neumünster vor der Herausforderung, Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Neben dem Neubau von Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern (1.000 bzw. 1.500 Wohneinheiten) besteht ein großer Bedarf an altersgerechten und preisgünstigen Wohnungen.

Wohnungsneubau für verschiedene Zielgruppen

8. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Neumünster aufgezeigt. Dabei werden insgesamt folgende Handlungsfelder differenziert betrachtet:

Handlungsfelder

- Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung/Modernisierungen
- zielgruppenspezifisches Wohnen

8.1. Handlungsfeld Wohnungsneubau

Die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre wird sich auch nach der Bevölkerungsprognose weiter fortsetzen. Bis zum Jahr 2035 ist laut der Basisvariante von einem Neubaubedarf von insgesamt rund 2.500 Wohnungen auszugehen. Um den hohen Bedarf an neuem Wohnraum in der Stadt zu befriedigen, ist die erste wichtige Herausforderung, die Entwicklung neuer Wohnbauflächen, sowohl innerhalb der bestehenden Stadtstruktur, als auch in Form von Arrondierungen als Erweiterung des Siedlungskörpers anzustoßen.

Hoher Neubaubedarf bis 2035

Verschiedene Haushaltstypen als Zielgruppen

Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist neben dem Neubau von klassischen Ein-, Zwei und Mehrfamilienhäusern ein besonderer Fokus auf altersgerechte Wohnangebote zu richten, um der steigenden Nachfrage und den speziellen Anforderungen dieser Zielgruppe gerecht zu werden. Weiterhin gibt es einen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, insbesondere für kleine Haushalte (vgl. Kapitel 8.3).

Ausweitung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Zielgruppen

Neben dem klassischen Einfamilienhausbau besteht auch zukünftig ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern. Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern primär durch Familien bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase geprägt ist, stellt sich die Situation im Geschosswohnungsbau heterogener dar. Zu den Nachfragern gehören Starterhaushalte, Best Ager, Seniorenhaushalte und Ein- und Zweipersonenhaushalte mittleren Alters. Auch wenn Familien häufig in Mehrfamilienhäusern leben, sind diese meist nicht deren bevorzugte Wohnform.

Mehrfamilienhäuser für verschiedene Zielgruppen

Das Ein- und Zweifamilienhaus stellt oftmals die präferierte Wohnform von Familien dar. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage von potenziellen Eigentumbildnern nach dieser Wohnform. Klassischerweise wird hierbei direkt an das freistehende Eigenheim gedacht. Insbesondere in Städten wie Neumünster ist jedoch auch die Schaffung von verdichteten, einfamilienhausähnlichen Wohnformen sinnvoll. Zu diesen Wohnformen zählen Reihenhäuser und Stadthäuser auf kleineren Grundstücken. Auf diese Weise kann der bestehenden Nachfrage nach

Einfamilienhäuser für Familien

familiengerechten, flächensparenden und damit auch finanzierbaren Eigentumsobjekten in zentralen Lagen mit guter Infrastruktur begegnet werden.

Innen- vor Außenentwicklung

Für die Schaffung zusätzlicher Bauflächen sollte die Innenentwicklung zukünftig im Fokus stehen. Die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung stehen dabei im Vordergrund. Insbesondere in den Kernbereichen kann die bauliche Dichte mit Geschosswohnungsbauten erhöht werden. Damit lässt sich zum einen nachfragerechter Wohnraum schaffen, zum anderen kann das teils sehr heterogene Stadtbild städtebaulich aufgewertet werden. In kleinteiligen Quartieren sollten vielfältige Wohnformen für verschiedene Zielgruppen entstehen, um Monostrukturen zu vermeiden und die Lebendigkeit der Quartiere zu fördern.

Nachverdichtung

Daher ist es von Bedeutung, bestehende Nachverdichtungspotenziale auszu-schöpfen. In verdichteten Siedlungsbereichen bieten vor allem mindergenutzte Flächen und Baulücken vielfältige Potenziale. Dafür müssen zunächst geeignete Flächen identifiziert und hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau bewertet werden. Zur Identifizierung der Flächenpotenziale als systematischen Grundlage bietet sich die Erstellung von Steckbriefen mit Anmerkungen zu Restriktionen und Umsetzbarkeiten für verschiedene Flächen im Stadtgebiet als ein probates Mittel an.

Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen und Baulücken

Die Nachverdichtung bietet gegenüber der Ausweisung von (größeren) Neubauflächen in der Peripherie verschiedene Vorteile. Zunächst ist die geringere Flächeninanspruchnahme zu nennen. Weiterhin gibt es in den zentraleren, kleinteiligen Lagen in der Regel bereits Infrastrukturen, die auf diese Weise eine bessere Auslastung erfahren werden und nicht neu entstehen müssen. Die Erschließung neuer Flächen sowie eine zusätzliche Bereitstellung von Infrastrukturen würde zu höheren (Erschließungs-)Kosten führen.

Nachverdichtung bietet verschiedene Vorteile

Um Bauflächenpotenziale zu aktivieren, sollten Eigentümer gezielt angesprochen werden. Die Bereitstellung eines entsprechenden Beratungsangebotes von der Stadt für die Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf bietet sich hierfür an. Wo es städtebaulich und baustatisch möglich ist, kann zudem eine Aufstockung von Gebäuden in Erwägung gezogen werden.

Gezielte Ansprache von Eigentümern

Sofern umfassende Modernisierungen im Bestand erforderlich sind, sollte im Einzelfall geprüft werden, ob nicht ein Ersatzneubau in höherer Dichte die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen ohne Angebotsausweitung wäre. Dies betrifft insbesondere Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre und partiell auch der 1970er Jahre, die in Neumünster einen erheblichen Teil der Bestände darstellen. Zum Teil entsprechen diese nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Sie weisen in Teilen hohe Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarfe auf und führen zu hohen laufenden Kosten. Eine nachhaltige Sanierung

Ersatzneubau prüfen

verursacht vielfach Kosten in Höhe eines Neubaus, kann aber den Neubaustandard nicht erreichen. Ein Vorteil des Ersatzneubaus ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar.

Flächenentwicklung

Zur Erreichung der Wohnungsbauziele (2.500 Wohneinheiten bis 2035) ist ergänzend zur Innenentwicklung die Flächenentwicklung im dezentraleren Stadtgebiet erforderlich. Hier gibt es oftmals auch größere zusammenhängende Freiflächen, die sich zur Schaffung neuer Wohnquartiere eignen. Sie können zum einen eine positive Strahlkraft für die umliegenden Quartiere entwickeln und zum anderen die Realisierung bisher nicht vorhandener Wohnformen ermöglichen. Bei der Bebauung größerer Flächen ist es sinnvoll, verschiedene Wohnformen und Eigentumsformen flächensparend zu kombinieren, um breite Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen. Auf diese Weise können städtebauliche Monostrukturen vermieden und lebendige, funktionierende Nachbarschaften entstehen.

Größere Flächen im Außenbereich

In der Stadt Neumünster sind dafür – neben der bereits angestoßenen Bebauung der Stock-Guss-Geländes – beispielsweise auch die militärischen Konversionsflächen wie die Scholtz-Kaserne und die Hindenburg-Kaserne geeignet. Ehe die konkrete Planung für diese großflächigen Neubauvorhaben angestoßen wird, ist jeweils die Erstellung einer Markt- und Standortanalyse sinnvoll. Diese kann beispielsweise Empfehlungen zur möglichen und nachfragegerechten Bebauung, zu Zielgruppen, zur Sozialwohnungsquote, zum Vergabeverfahren sowie zur Preisstruktur der Wohnungsangebote enthalten. Auf diese Weise erhält die Stadt eine bestmögliche Entscheidungsgrundlage für die Nachnutzung dieser Flächen.

Standort- und Marktgutachten

8.2. Handlungsfeld Bestandsentwicklung/Modernisierung

Ein Großteil (51 %) des Wohnungsbestandes in Neumünster stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren. Die (energetische) Sanierung und Modernisierung nimmt daher einen wichtigen Stellenwert ein, um diese Bestände nachfragegerecht anzupassen.

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Für die Erhaltung des Erscheinungsbilds der Siedlungskerne sollte die Sanierung und Modernisierung gerade von Altbauten weiter vorangetrieben werden. Aufgrund der hohen Bedeutung des Bestandssegmentes ist es ein zentrales Anliegen, die bestehenden Defizite abzubauen und die gewachsenen Wohngebiete durch gezielte Investitionen zukunftsfähig zu gestalten. Zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes insgesamt kann auch der Ersatzneubau von Gebäuden mit geringer Nachfrage – sofern wirtschaftlich sinnvoll – eine Option sein (vgl. Kapitel 8.1).

Aufwertung des Wohnungsbestandes

Die Baugenossenschaft Holstein eG sowie die Wohnungsbau GmbH Neumünster haben den Modernisierungsbedarf erkannt und in die Böcklersiedlung investiert. Die Objekte werden mit Aufzügen sowie neuen Balkonen ausgestattet und die Wohnungen werden komplett saniert (Elektrik, Küchen, Bäder). Auf diese Weise wird auch Barrierearmut geschaffen. Die zukünftige Nettokaltmiete wird auf 6,50 €/m² geschätzt und sich damit im mittleren bis oberen Preissegment befinden.

Beispiel: Böcklersiedlung

Ansprache der Eigentümer

Die zentralen Akteure, die zur Umsetzung der Maßnahmen gewonnen werden müssen, sind in erster Linie die jeweiligen Eigentümer bzw. auch Verwalter der Bestände. Hierbei handelt es sich sowohl um institutionelle Bestandshalter als auch um private selbstnutzende Eigentümer und Kleinstvermieter. Diese müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem bestehenden Modernisierungsbedarf, den hierdurch entstehenden Kosten und den eventuell gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dieses betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie auch mögliche Grundrissveränderungen.

Eigentümer entscheiden über Art und Umfang der baulichen Aufwertungen

Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen die Eigentümer Beratung und Unterstützung durch unabhängige Stellen. GEWOS empfiehlt den Aufbau einer „Beratungsplattform“, um Unterstützung für alle Fragen zu den Themen Modernisierungen, altersgerechter Umbau, energetische Sanierung und Fördermöglichkeiten anzubieten. Ein solches Angebot kann beispielsweise in Form einer Wohnberatungsstelle umgesetzt werden. Die Beratungsstelle kann dabei durch Experten aus unterschiedlichen Fachbereichen (z.B. Verbraucherzentralen, Handwerksbetriebe, Finanzdienstleister) unterstützt werden. Die Beratung sollte auf private Eigentümer und Kleinvermieter ausgerichtet sein, da diese in der Regel weniger gut informiert sind als die institutionellen Eigentümer mit ihren professionellen Strukturen.

Aufbau einer „Beratungsplattform“

Generationenwechsel unterstützen

In den Einfamilienhausquartieren der 1950er bis 1970er Jahre sind viele der Ersteigentümer auch noch die heutigen Bewohner. In den nächsten Jahren wird hier eine größere Zahl von Objekten zum Verkauf und zur Vermietung stehen. Aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase ist neben der Nachfrage nach Neubauten auch die Nachfrage nach Bestandsobjekten angestiegen. Allerdings bestehen oftmals Vorbehalte gegenüber Bestandsobjekten. Viele Eigentumsbildner können nicht abschätzen, welche Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes bestehen und greifen daher lieber zu einem Neubauob-

Unterstützung des Generationenwechsels

jekt. Ziel sollte es daher sein, Hemmschwellen beim Ankauf von Bestandsobjekten abzubauen.

Für die Stadt Neumünster bietet der Generationenwechsel den Vorteil, dass vorhandene Quartiere gestärkt werden können, Infrastrukturen weiterhin ausgelastet werden und der Flächenverbrauch eingedämmt werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, den älteren Ein- und Zweifamilienhausbestand so zu vermarkten, dass dieser Wohnungsbestand auch für junge Familien interessant wird. Denkbar ist beispielsweise, eine zentrale Verkaufsplattform für zum Verkauf stehende Bestandsimmobilien zu organisieren. Auf diese Weise können die Immobilien attraktiv beworben werden und das Interesse auf den Altbaubestand gelenkt werden.

Eigentum im Bestand fördern

In einigen Kommunen in Deutschland wurde das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ initiiert. Ziel ist es, einen Überhang an (sanierungsbedürftigen) Bestandsobjekten auf den Wohnungsmarkt zu verhindern. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Bestandsimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die jeweilige Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens. Im Rahmen des Programms wird die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenabschätzung durch einen Experten bezuschusst.

*Best-Practice:
„Jung kauft Alt“*

Umgang mit strukturellen Leerständen

Wie bereits im Kapitel 3.1 deutlich wurde, gibt es in der Stadt Neumünster einen hohen Anteil an Leerständen, der dem Wohnungsmarkt ohne Sanierungen nicht wieder zurückgeführt werden kann. Insgesamt handelt es sich hierbei um 4,6 % des Wohnungsbestandes (rund 1.900 Wohneinheiten).

Strukturelle Leerstände

Einige dieser Objekte wurden mittlerweile verkauft und die neuen Eigentümer investieren in diese Objekte. Durch Änderung der Grundrisse, Wohnungszusammenlegungen und Modernisierung oder Schaffung neuer Sanitärbereiche werden die Bestände wieder attraktiv für verschiedene Nachfragegruppen und dem Wohnungsbestand sukzessive zurückgeführt. Diese Sanierungen müssen von Grund auf erfolgen und nehmen damit eine längere Zeit in Anspruch. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dank der Investition dieser neuen Eigentümer der Anteil an strukturellen Leerständen zurückgehen wird.

Neue Eigentümer investieren

In jedem Fall muss den strukturellen Leerständen in Neumünster Beachtung geschenkt werden. Es handelt sich um bestehenden Wohnraum, der perspektivisch einen wichtigen Beitrag zur Deckung des gestiegenen Wohnraumbedarfs leisten kann. Die Ansprache der heutigen Eigentümer ist wichtig. Ziel sollte es sein, zu verdeutlichen, dass sich eine Investition in die Bestände lohnt, da der Wohnungsmarkt sich zunehmend anspannt und eine erfolgreiche Vermarktung attraktiver Wohnungsbestände wahrscheinlich ist. Alternativ kann den Eigentümern der Verkauf der Objekte nahegelegt werden.

Kooperation mit den Eigentümern

Die Stadt Neumünster hat Gebiete im Bundesprogramm Stadtumbau West festgelegt, in denen auch Rückbau betrieben wurde. Zwar haben sich durch den Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre die Rahmenbedingungen deutlich verändert, Rückbau sollte – insbesondere für Objekte mit verstärkten strukturellen Leerständen – jedoch weiter in Erwägung gezogen werden. Einerseits kann damit durch die positive Veränderung des Stadtbildes ein Quartier gestärkt werden und Freiflächen können in verdichteten Gebieten die Attraktivität erhöhen oder andererseits können frei werdende Flächen für Ersatzneubau genutzt werden und eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermindert werden (vgl. Kapitel 8.1).

Rückbau in Erwägung ziehen

Förderprogramme nutzen

Eine der zentralen Herausforderungen der (energetischen) Sanierung von Quartieren ist, dass eine Anpassung des Gebäudebestands nicht warmmietenneutral erfolgen kann. Energetische Maßnahmen, wie Modernisierung der Heizungsanlagen, Dämmung von Außenwänden etc., zählen zu den auf die Miete umlegbaren Modernisierungsmaßnahmen. Relativ hohe Sanierungskosten führen in vielen Fällen dazu, dass die zu erwartende Mieterhöhung pro Quadratmeter, je nach Gebäudetyp, um das Anderthalbfache bis Vierfache höher ist als die Energieersparnis. Um die Sozialverträglichkeit der energetischen Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten, bedarf es einer Förderung. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms (verstetigt bis 2018) und dem Anreizprogramm Energieeffizienz (derzeit bis 2018) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) verschiedene Fördermaßnahmen an.

Förderung für energetische Sanierungen

Neben den Fördermitteln für Einzelmaßnahmen stellt die KfW im Programm „Energetische Stadtsanierung“ (2018 derzeit noch nicht beschlossen) Mittel für die Erarbeitung einer konzeptionellen Grundlage für die energetische Quartierssanierung zur Verfügung. Hier stehen neben der Gebäudesanierung die Themen Wärmeversorgung und Förderung umweltfreundlicher Mobilität im Fokus. Darüber hinaus können Maßnahmen zur begleitenden Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden. In der Stadt Neumünster gibt es fünfzehn Siedlungen des ehemaligen Deutschen Siedlungsbundes, die überwiegend in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Diese leisten auch heute noch einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung, weisen oftmals jedoch einen hohen energetischen Sanierungsbedarf auf. Insbesondere für diese Quartiere scheint die Nutzung des Förderprogrammes überaus sinnvoll.

Förderprogramm Energetische Stadtsanierung

Beispielhafte Modernisierungen lassen sich auch über Modellprojekte fördern. Durch Modellprojekte können Methoden und Konzepte erprobt und weiterentwickelt werden. Vorhandene Modellprojekte sollten unterstützt und neue können ins Leben gerufen werden. Insbesondere die Barrierearmut ist hier von zentraler Bedeutung. Für die Modellprojekte des Programms „Soziales Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) wurde im Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (BAFZA)

Modellprojekte unterstützen

eine Koordinierungs- und Servicestelle eingerichtet. Zusätzlich dazu informiert das Serviceportal „Zuhause im Alter“ über laufende Förderprogramme und Praxisbeispiele und liefert Anregungen und Ideen für altersgerechtes Wohnen und gesellschaftliche Teilhabe. Praxisbeispiele hierfür sind in Husum „Neues Leben in alten Klassenzimmern Wohnprojekt staTThus“, in Ludwigsfelde (Brandenburg) „Nachbarschaftliches Mehrgenerationenwohnen mit Pflege-Wohngemeinschaften im Grünen“ und in Speyer (Rheinland-Pfalz) „Quartiersoffensive Gemeinschaftliches Wohnen Speyer-West. Bedarfsgerechter Wohnraum dank Nachverdichtung“.

8.3. Handlungsfeld zielgruppenspezifisches Wohnen

Wie in den vorangegangenen Analysen dargestellt, besteht in Neumünster ein deutlicher Neubaubedarf. Einerseits ist es notwendig, abgehende Wohnungen zu ersetzen und andererseits muss der zusätzlichen Nachfrage Rechnung getragen werden. Bis zum Jahr 2035 müssen rund 2.500 Wohnungen (Basisvariante) neu errichtet werden. Im Rahmen des Wohnungsneubaus sollten Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist neben dem klassischen Neubau von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern ein besonderer Fokus auf preisgünstige und altersgerechte Wohnangebote zu richten. Im Folgenden werden die Handlungsempfehlungen für diese zwei speziellen Zielgruppen differenziert betrachtet.

Ausweitung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Zielgruppen

Preisgünstiges Wohnen

In Neumünster besteht gegenwärtig ein Defizit an preisgünstigen kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte und ebenfalls ein Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von preisgünstigen Wohnraum für größere Haushalte. Zudem deuten der prognostizierte Bevölkerungsanstieg sowie der Auslauf vieler Zweckbindungen darauf hin, dass die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für Bewohner geringer Einkommen zunehmend schwieriger wird.

Preisgünstige Wohnungen fehlen

Neben der Konzentration auf die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen sollte in allen Segmenten die Neubautätigkeit erhöht werden. Als Folge von sogenannten Umzugsketten lassen sich Sickereffekte feststellen. Durch den Neubau von Wohnungen oder Häusern im mittleren und oberen Preissegment wird beispielsweise ein Anteil von günstigeren Mietwohnungen frei. Die Sickerketten erreichen auf diese Art und Weise auch immer einkommensschwächere Haushalte.

Sickereffekte nutzen

Die Stadt Neumünster hat bereits erkannt, dass sozialer Wohnungsbau in den Fokus gerückt werden muss. So wurde bereits eine Bestandsanalyse und – falls notwendig – daran anschließend die Schaffung neuen sozialen Wohnungsbaus unter Ausschöpfung aller Fördermöglichkeiten durch Bund und Land beschlossen. Beim eventuellen Neubau soll dann auf die verschiedenen Nachfragegruppen (Senioren, Familien, Singles) eingegangen werden und es soll eine Verteilung der Objekte über alle Stadtteile erfolgen.

Stadt beschließt Bestandsanalyse

Eine Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Neubau trägt insgesamt zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes bei. Dennoch sind Anstrengungen, zusätzlich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wichtig. Angesichts geltender baulicher Standards und den heutigen Anforderungen an das Wohnen ist der Neubau von bezahlbarer Wohnraum nur mit geringeren wirtschaftlichen Renditen als auf dem freifinanzierten Markt realisierbar. Für eine Intensivierung des Neubaus im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus spricht, dass es aktuell bereits Versorgungsengpässe im bezahlbaren Preissegment gibt und zukünftig der Bedarf weiter steigen wird.

*Initiierung eines Bündnisses
für Wohnen*

Die Bundesregierung hat die soziale Verantwortung erkannt und hat das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ins Leben gerufen. Bündnispartner waren die Länder, die kommunalen Spitzenverbände, die Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie weitere relevante Akteure. Im Herbst 2015 schloss das Bündnis seine Arbeit mit „Kernempfehlungen und Maßnahmen“ ab, welche die Grundlage für die Wohnungsbau-Offensive bildeten, einem 10-Punkte-Programm des Bundesbauministeriums, das im Kern im Frühjahr 2016 vom Kabinett beschlossen wurde. In dem 10-Punkte-Programm werden beispielsweise folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Bündnis der Bundesregierung

- Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben
- soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken
- serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren
- Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten

In vielen Kommunen wurden ebenfalls Bündnisse für Wohnen gegründet. Der Zusammenschluss der Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeure bildet einen wichtigen Grundstein zur Sicherung und zum Neubau von bezahlbarem Wohnraum. Neben der Vereinbarung von Zielzahlen und Quoten für bezahlbares Wohnen bei Neubauvorhaben kann die Schaffung von Anreizen durch die Auflage eines kommunalen Förderprogramms in Kombination mit der sozialen Wohnraumförderung ein zentrales Stabilisierungsinstrument sein.

*Bündnisse auf kommunaler
Ebene*

Preisgünstiges Wohnen im Neubau ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Schon die hohen Erstellungskosten im freifinanzierten Wohnungsbau bedingen ein Mietniveau, das für Haushalte mit geringen Einkommen kaum erschwinglich ist. Vor diesem Hintergrund sollten staatliche Förderangebote für den Neubau von preisgünstigen Wohnungen in Anspruch genommen werden. Zu nennen sind hier die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW Bank) und der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH).

*Inanspruchnahme von staatli-
chen Förderungen*

Geförderter Mietwohnungsneubau sollte in kleinen Einheiten entstehen, integriert in bestehende Bebauung oder als Teil einer umfassenderen Baumaßnahme. Die Bauqualität und Gestaltung sollten trotz des engen finanziellen Rahmens möglichst hochwertig sein. Als Standorte eignen sich insbesondere Quartiere mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und einer guten Verkehrsanbindung.

*Kleine Einheiten
in hoher Qualität*

Ein besonderes Augenmerk sollte auch auf die Gruppe der einkommensschwachen Senioren gelegt werden. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Ein wichtiges Ziel sollte daher ebenfalls die Errichtung und der Umbau von barrierearmen, gefördertem Wohnraum sein.

Hoher Bedarf an preiswerten und barrierearmen Wohnungen

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Um den Neubau preisgünstiger Wohnungen voranzutreiben, hat die Kommune je nach Eigentumsverhältnissen und Baurecht unterschiedliche Möglichkeiten. Sofern die Kommune Eigentümerin der Fläche ist, sind die Einflussmöglichkeiten am größten. Im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens kann der Neubau preisgünstiger Wohnungen gefordert werden. Wenn sich die zu bebauende Fläche in Privatbesitz befindet, Baurecht jedoch noch nicht geschaffen wurde, ist der Einfluss geringer. Aber es lässt sich beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag Einfluss auf die Art des Neubaus nehmen. Bei der dritten Option befindet sich die Fläche ebenfalls in Privatbesitz, es gibt aber bereits Baurecht. In diesem Fall gibt es von Seiten der Stadt keine Einflussmöglichkeiten. Die (zusätzliche) Schaffung von preiswerten Wohnungen ist in diesem Fall lediglich über wirtschaftliche Anreize seitens der Stadt zu fördern.

Einflussmöglichkeiten der Kommune

Die Stadt Neumünster kann die Errichtung preisgünstigen Wohnraums zum Beispiel unterstützen, indem geeignete kommunale Grundstücke in einem Konzeptverfahren an qualifizierte Bauträger ausgeschrieben werden. Dabei erfolgt die Vergabe eines Grundstücks nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, der die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Neumünster am besten erfüllt. Bei einem Konzeptverfahren wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung der Grundstücke erstellt. In diesem Kriterienkatalog sollte festgelegt sein, dass ein Teil der Wohnungen den Anforderungen des preisgünstigen Wohnens entspricht. Darüber hinaus kann eine Quotierung für geförderte Wohnungen festgelegt werden, um ausreichend preisgünstige oder auch altengerechte Wohnungen im Neubau sicherzustellen. Diese Anforderungen müssen durch den Bauträger erfüllt werden. Jeder Bewerber muss einen Entwurf einreichen, der anhand einer vordefinierten Punkteskala bewertet wird. Den Zuschuss erhält der Bauträger, der die Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht.

Konzeptvergabeverfahren

Mithilfe städtebaulicher Verträge kann alternativ auch der Tausch von Belegungsrechten vereinbart werden, um die Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen zu sichern. So verpflichtet sich beispielsweise der Bauherr, für eine vorgeschriebene geförderte Wohnung in seinem Neubauprojekt alternativ eine höhere Anzahl Wohnungen aus seinem älteren Wohnungsbestand vor Ort für kommunale Zwecke der Wohnraumversorgung zur Verfügung zu stellen.

Tausch von Belegungsrechten

Wie bereits angeführt, ist der Neubau von Wohnraum mit hohen Herstellungskosten für Investoren bzw. Wohnungsunternehmen verbunden. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Modell der mittelbaren Belegung bei Wohnungsbauunternehmen an Attraktivität. Bei diesem Modell erhält der Investor Wohnungsbauförder-

Mittelbare Belegung

mittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene, im Bestand des Investors vorhandene, Mietwohnungen vereinbart. Da die Miete für eine Bestandswohnung in der Regel deutlich niedriger ist als die Miete für eine Neubauwohnung, können mit gleichem Mitteleinsatz mehr Bindungen geschaffen werden.

Erhalt von preisgünstigem Wohnraum

Der Erhalt des vorhandenen Bestandes an preisgünstigen Wohnungen ist eine weitere Möglichkeit, die soziale Wohnraumversorgung sicher zu stellen. In den kommenden Jahren endet die Zweckbindung für viele geförderte Wohnungen (rund 1.400 bis 2030). Es bietet sich an, in Kooperation mit den Eigentümern, die Bindungen durch vertragliche Vereinbarungen zu verlängern. Dazu sind Modalitäten zu finden, die den Interessen beider Vertragspartner gerecht werden. So können beispielsweise kommunale Zuschüsse gewährt werden und private Investoren die Möglichkeit erhalten, Zweckbindungen im Bestand zu tauschen. Die Verlängerung von Bindungen dürfte trotz des zusätzlichen Kostenaufwands weit aus preisgünstiger sein, als ein Ersatz der vom Bindungsauslauf betroffenen Wohnungen durch neue geförderte Wohnungen. Damit können die verfügbaren Mittel stärker auf den Neubau konzentriert werden, der für Zielgruppen erforderlich ist, die im Bestand nicht versorgt werden können.

Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung im Bestand

Für die Sicherung des preisgünstigen und geförderten Wohnraums im Bestand besteht weiterhin die Möglichkeit des Ankaufs von Belegungsrechten, um Wohnraum für die Haushalte zu sichern, die sich ohne Unterstützung auf dem freien Markt nicht angemessen versorgen können. Beim Ankauf von Belegungsrechten zahlt die Stadt dem Eigentümer mindestens die Differenz zwischen der Fördermiete, die er vom Mieter verlangen darf, und der Miete, die der Eigentümer auf dem freien Markt erzielen könnte. Diese Variante der Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen ist machbar, um auslaufende Bindungen im Sozialwohnungsbestand zu kompensieren. Hierfür müssen jedoch geeignete Wohnungen gefunden werden und zudem muss sich der Eigentümer bereit erklären, eine Belegungsverpflichtung einzugehen. Die Bereitschaft, eine Bindung zu verlängern oder neu einzugehen, ist bei den Wohnungseigentümern jedoch nicht sonderlich groß, da diese die Marktmiete auf einem angespannten Wohnungsmarkt auch ohne Bindungen erzielen und ihre Mieter frei wählen können. Weitere finanzielle Anreize wären erforderlich. Darüber hinaus ist es insbesondere bei Nachfragern mit speziellen Bedarfen, wie beispielsweise nach barrierefreien Wohnungen, nicht einfach, entsprechende Wohnungen anzubieten, da das Angebot häufig im Bestand fehlt. Aus diesem Grund sind solche Wohnungen meist nur im Neubau zu realisieren, für den die Bauordnung ohnehin einen gewissen Anteil an barrierefreien Wohnungen vorschreibt.

Ankauf von Belegungsrechten

Barrierearmer Wohnraum

Vor dem Hintergrund des Anstiegs von Seniorenhaushalten sollten im Fokus des Wohnungsneubaus auch seniorengerechte und barrierearme Wohnungen ste-

Schaffung von barrierearmen Wohnungsangeboten für Senioren...

hen. Da von Senioren mehrheitlich kleine bis mittelgroße Wohnungen nachgefragt werden, sollten insbesondere barrierearme Zwei- bis Dreizimmerwohnungen in zentralen, infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen errichtet werden.

Weiterhin zeigt sich derzeit eine Trendwende bezüglich des Bedarfs an barrierefreiem, kostengünstigen Wohnraum für junge körperlich eingeschränkte Menschen. Bislang gab es vielfach den Wunsch, die Kinder mit körperlicher Einschränkung auch im Erwachsenenalter noch im Haus der Eltern zu versorgen. Mittlerweile wünschen sich sowohl die jungen Erwachsenen als auch deren Eltern jedoch häufiger, dass die Kinder selbstständiger werden und eine eigene Wohnung beziehen können (gerne inklusive Betreuungsangebot).

...und körperlich eingeschränkte Menschen

Um den Bedarfen von mobilitätseingeschränkten Menschen gerecht zu werden, sind neben dem Neubau von barrierearmen Wohnraum auch Anpassungen des Wohnungsbestandes erforderlich. Ältere Eigenheime und Mehrfamilienhäuser ermöglichen nur in begrenztem Umfang barrierearmes Wohnen. Bei neuen Einfamilienhäusern liegt die barrierearme Gestaltung im Ermessen des Bauherrn. Bei Umbaumaßnahmen zu barrierearmen Wohnungen im Bestand von Bestandshaltern sollte eine Priorisierung der Maßnahmen stattfinden, um die Kosten für die Umgestaltung zu begrenzen und die Wohnungen möglichst preisgünstig zu erhalten.

Anpassung des Gebäudebestandes

Von besonderer Bedeutung für das Wohnen im Alter wie auch für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen ist das Wohnumfeld. Wohnungsangebote sollten daher vorrangig in integrierten und zentralen Lagen sowie in Bestandsquartieren entstehen, um Senioren die Möglichkeit zu bieten, in ihrem gewohnten Umfeld zu verbleiben und dabei alle Infrastrukturangebote nutzen zu können. Sofern die notwendige Infrastruktur vorhanden ist, kann auch in Einfamilienhausgebieten barrierearmer Wohnraum in unmittelbarer Umgebung in Erwägung gezogen werden. Die Realisierung von altersgerechtem (Miet-)Wohnraum am Siedlungsrand ohne adäquate Versorgungsinfrastruktur hingegen sollte vermieden werden.

Wohnungen in zentralen Lagen

Ergänzend sollten Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes umgesetzt werden. Das Wohnumfeld sollte in der Form gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Das Quartier sollte einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels leisten können. Um diese Funktion zu stärken, werden die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität empfohlen (beispielsweise mehr Bänke). Weiterhin kommt dem Abbau von Barrieren eine besondere Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang sollte insbesondere darauf geachtet werden, dass Wegebeziehungen nicht durch Barrieren unterbrochen werden. Durch den Abbau der Barrieren (bspw. an Bushaltestellen oder auf öffentlichen Wegen und Plätzen) profitieren

Anpassung des Wohnumfeldes

unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere Senioren, Menschen mit Behinderung und Familien.

Unter dem Motto: „Selbstbestimmt Wohnen im Stadtteil/im Wohnquartier mit Versorgungssicherheit bis ins hohe Alter“ gibt es immer mehr Modelle für Wohnangebote, in denen Wohnungsbaugesellschaften und Vermieter mit einem Betreuungs- und Pflegeanbieter zusammenarbeiten. Die Angebote gehen dabei von Hausmeisterdiensten über Beratungs- und Pflegeangebote bis zu Geselligkeitstreffs. Als Beispiel sei hier das „Bielefelder Modell“ genannt. In diesem Modell arbeitet die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH in verschiedenen Quartieren im Stadtgebiet Bielefeld mit sozialen Dienstleistern und ambulanten Pflegediensten zusammen. Die Wohnungsgesellschaft vermietet barrierefreie Wohnungen. Und über die Kooperationspartner werden über einen Service-Stützpunkt im Haus bei Bedarf unterschiedliche Hilfs- und Betreuungsangebote für die Mieter angeboten.

*Beispiel:
Das Bielefelder Modell*

Unterstützung der Eigentümer

Sofern die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen nicht durch Neubau befriedigt werden kann, sind Anpassungen im Bestand notwendig. Für die Vermieter bedeutet dies, den barrierearmen Umbau von Wohnungen für ältere Mieter weiterhin im Fokus zu haben. Barrieren sollten da, wo es wirtschaftlich darstellbar ist (z. B. in EG-Wohnungen), sukzessive reduziert werden.

*Barrierearmer Umbau
von Bedeutung*

Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen die Eigentümer – insbesondere die privaten, selbstnutzenden Eigentümer bzw. Kleinstvermieter – Beratung und Unterstützung durch unabhängige Stellen. Da diese Zielgruppe in der Regel nur sehr geringe Kenntnisse über mögliche Umbaumaßnahmen und potenzielle Fördermöglichkeiten aufweist, ist eine Beratung sinnvoll.

Beratungsangebote

Für die Fragen zum Umbau und den Fördermöglichkeiten sind viele ältere Haushalte auf Unterstützung angewiesen. Deshalb empfehlen wir, den Aufbau einer „Informations-Plattform“ etwa in Form einer Wohnberatungsstelle einzurichten. Das Aufgabenspektrum könnte dabei sowohl ein Beratungsangebot zum Erwerb und zur energetischen Sanierung/Modernisierung von Bestandsimmobilien, als auch die Durchführung von Informationsveranstaltungen sowie weitere öffentlichkeitswirksame Maßnahmen rund um das Thema Wohnen umfassen. Dabei sollte die Beratung ergebnisoffen sein und sowohl der Verbleib in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Haus als auch der Umzug (möglichst im Quartier) in Betracht gezogen werden. Die Koordinierung einer solchen Wohnberatungsstelle müsste durch die Stadt Neumünster erfolgen. Je nach Thema ist weiterhin auf einen Kreis aus Experten oder Unterstützern zurückzugreifen.

Best-Practice: Wohnberatungsstelle

Förderprogramme nutzen

Für die Schaffung von barrierearmem Wohnraum können ebenfalls Förderprogramme in Anspruch genommen werden. So unterstützt beispielsweise die Bundesregierung Umbaumaßnahmen mit dem KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“

KfW Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“

Umbauen – Kredit“. Dieser richtet sich an Privatpersonen, die barrierereduzierend und einbruchssichernd umbauen möchten oder entsprechend umgebauten Wohnraum kaufen wollen.

8.4. Ergänzende Handlungsempfehlungen

Unabhängig von den drei zentralen Handlungsfeldern sollen die drei folgenden übergreifenden Hinweise Beachtung finden.

Die Ereignisse der vergangenen Jahre im Zuge der Flüchtlingswellen haben gezeigt, wie schnell sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt ändern können. Politik und Verwaltung müssen kurzfristig reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Dazu ist es erforderlich, stets einen Überblick über die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung und die Entwicklungstrends zu haben. Daher sollten die wesentlichen Daten und Fakten des Wohnungsmarktes in einem Wohnungsmarkt-Monitoring jährlich fortgeschrieben werden. Dieses wird im Rahmen der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes aufgesetzt und sollte von der Stadt jährlich aktualisiert werden.

Wohnungsmarktbeobachtung

Die Wohnungswirtschaft ist der wichtigste Partner für die Kommunen, wenn es um die Versorgung der Bevölkerung insbesondere auch mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum geht. Zur Erreichung der gesetzten Ziele ist die Einbindung der Immobilienwirtschaft unabdingbar. Im kontinuierlichem Dialog von Politik, Verwaltung und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann gegenseitiges Vertrauen gestärkt, können unterschiedliche Sichtweisen erörtert und konsensfähige Strategie entwickelt werden. Wir empfehlen regelmäßige Treffen, mindestens einmal im Jahr bzw. aus aktuellem Anlass.

Dialog mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortführen

Für Wohnungseigentümer gibt es verschiedene Möglichkeiten sich beim Wohnungsneubau oder -umbau unterstützen zu lassen. Diese Möglichkeiten sind zum Teil jedoch schwer zu überblicken. Daher ist es generell empfehlenswert, alle Beratungs- und Informationsangebote zum Wohnungsneubau und zu Modernisierungen gebündelt und transparent auf einem städtischen Informationsportal insbesondere für private Eigentümer und Kleinvermieter zur Verfügung zu stellen. Es sollten alle Fördermittel, die beim Umbau und Neubau in Anspruch genommen werden können, aufgezeigt und die Fördervoraussetzungen erläutert werden. In diesem Zusammenhang sind die Leistungen der KfW-Programme (Kreditanstalt für Wiederaufbau), die Landesförderung aber auch die Leistungen der Pflegeversicherung zu nennen. Dabei ist entscheidend, dass die Informationen gut zugänglich sind. Auch sind Informationsbroschüren in gedruckter Form sinnvoll, da vor allem ältere Menschen nicht immer einen Zugang zu digitalen Medien haben.

Vorhandene Informationen gebündelt bereitstellen

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Lena Brune
Dr. Flemming Giesel
Carolin Wandzik

Büro Berlin

Friedbergstraße 39
14057 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de