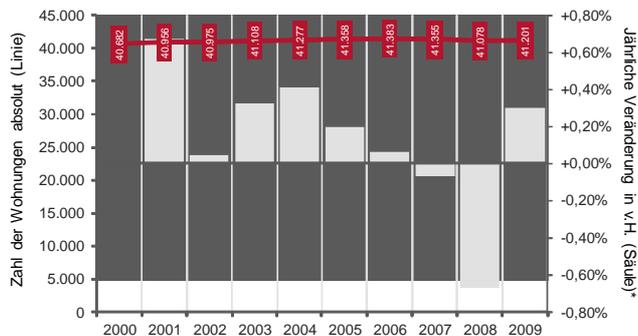




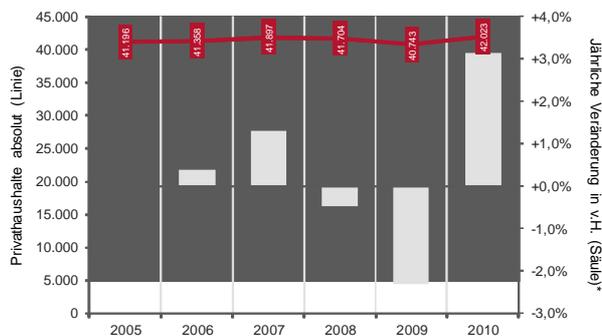
Monitoring Wohnen

Bericht 2010

Wohnungsbestand



Haushalte



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 2. Wirtschaftliche Entwicklung / Rahmenbedingungen
 3. Demographische Entwicklung / Nachfrageseite
 4. Entwicklung des Wohnungsangebotes
 5. Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt
 6. Soziale Wohnraumversorgung
 7. Zusammenfassung / Schlussfolgerungen
- Anhang Nutzungsbedingungen und Haftungsausschluss

1. Einleitung

Zweck eines kommunalen Monitorings Wohnen ist es, ein Instrumentarium zur laufenden Beobachtung und Analyse von Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Neumünster zur Verfügung zu haben. Der Bericht hat das Ziel, Trends in verschiedenen Themenbereichen des Wohnens aufzuzeigen und Akteure des Wohnungsmarkts und der Stadtentwicklung frühzeitig Hinweise auf mögliche Trendwechsel und ggf. veränderten Handlungsbedarf zu geben.

Die Auswahl der Themen und Indikatoren orientiert sich an der „Arbeitshilfe für die Erstellung Monitoring Wohnen“ des Innenministeriums Schleswig-Holstein.

Der Bericht 2010 widmet sich folgenden Themenbereichen:

- Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung sowie wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes
- Entwicklung der Nachfrageseite
- Entwicklung der Angebotsseite
- Gegenüberstellung Angebot und Nachfrage
- Fazit und Schlussfolgerungen

Der Monitoringbericht wurde unter Beteiligung der am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure erstellt.

Grundlage für das Monitoring Wohnen ist das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Neumünster aus dem Jahr 2006. Das vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 16.11.2006 verabschiedete Wohnraumversorgungskonzept hat für die Entwicklung des Wohnraums bis zum Jahr 2020 Perspektiven auf der Grundlage von Handlungsfeldern entwickelt. Leitziel des Wohnraumversorgungskonzeptes ist die Konsolidierung des Wohnungsmarktes durch eine Anpassung des Bestandes an die heutige und zukünftige Wohnungsnachfrage sowie die Aufwertung des Wohnstandortes Neumünster durch die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in den einzelnen Stadtquartieren.

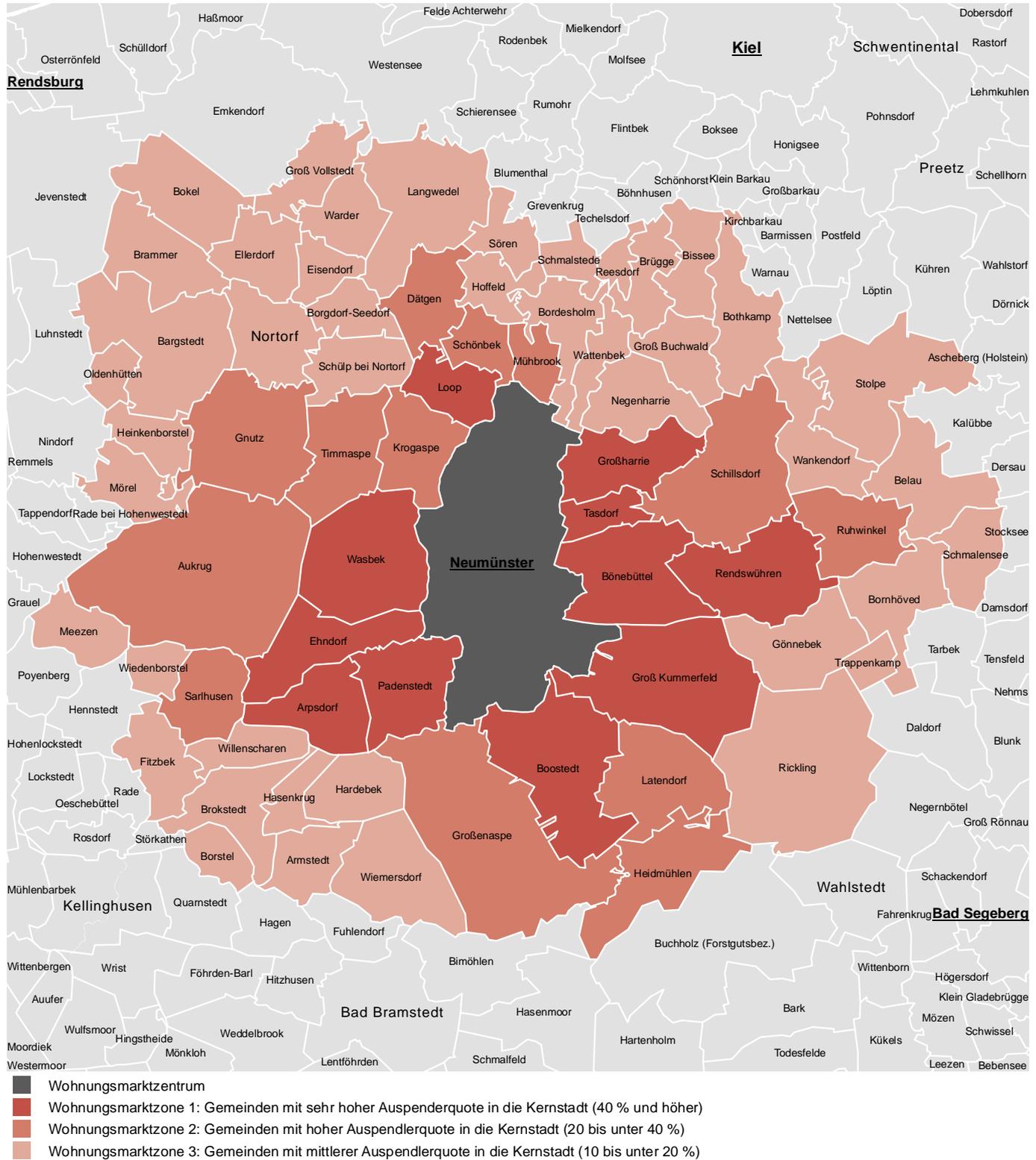
Aussagen zur wirtschaftlichen Entwicklung wurden dem Wirtschafts- und Kompetenzprofil Neumünster (Georg & Ottenströer, 2011) entnommen.

Das Monitoring Wohnen stellt keine Aktualisierung des Wohnungsmarktkonzeptes dar. Eine Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes erfordert grundlegende bzw. umfassende Analysen. Das Monitoring beruht weniger auf umfangreiche, jedoch regelmäßig und aktuell zur Verfügung stehenden Informationen. Im Fokus steht dabei die Frage nach feststellbaren Entwicklungstrends und die Einordnung der Ergebnisse des jeweils aktuellen Jahres vor diesem Hintergrund.

Die für diesen Bericht ausgewählten Indikatoren, Zeitreihen und Karten wurden von der Investitionsbank Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellt. Sie sind Bestandteil der von der Investitionsbank regelmäßig aktualisierten regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung für Schleswig-Holstein (IB.ImmoFokus und Wohnungsmarktbeobachtungssystem). Die jeweils verwendete Datengrundlage ist dem jeder einzelnen Abbildung zugeordneten Quellenverweis zu entnehmen.

Die Pendlerbezüge zwischen der Stadt Neumünster und den angrenzenden Gemeinden führen zur Bildung einer Wohnungsmarktregion. Diese reicht im Norden bis Langwedel, im Osten bis Belau, im Süden bis Großenaspe und im Westen bis Aukrug (siehe auch Abb. X). Der Monitoringbericht bezieht teilweise - zu Vergleichszwecken mit dem Wohnungsmarktzentrum Neumünster - die Betrachtung der Wohnungsmarktregion mit ein.

Karte der Wohnungsmarktregion in ihrer zonalen Gliederung



2. Wirtschaftliche Entwicklung / Rahmenbedingungen

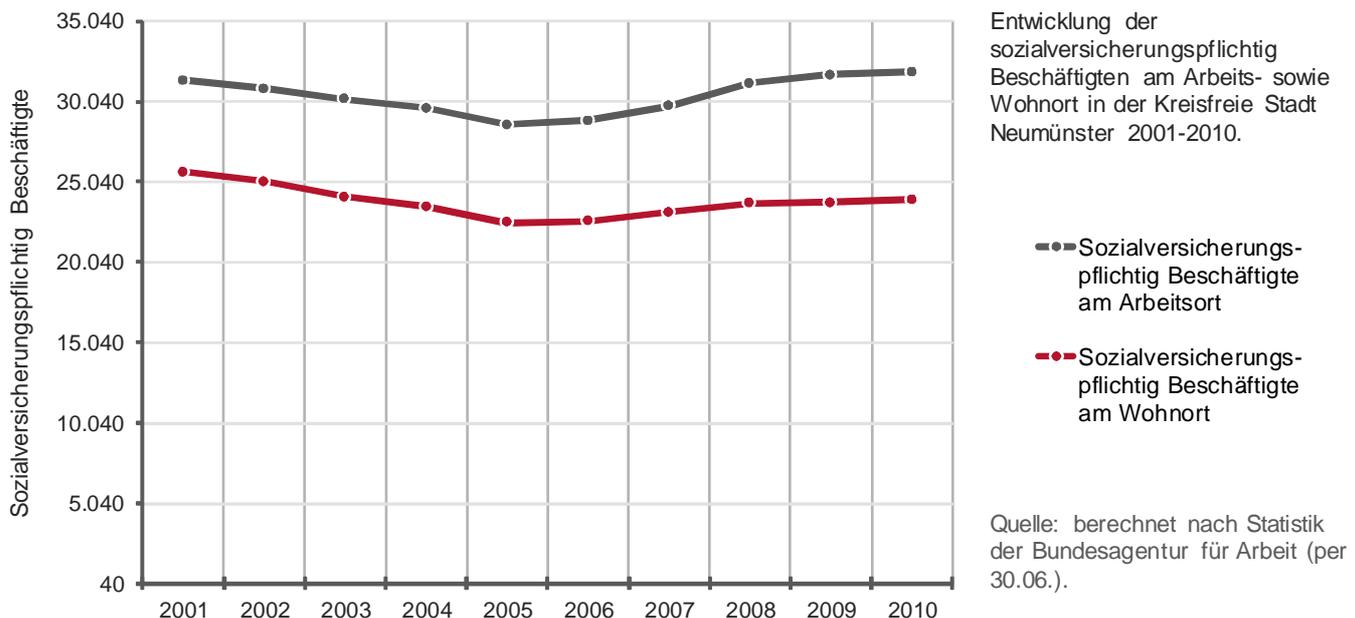
Neumünster ist mit knapp 78.700 Einwohnern nach Kiel, Lübeck und Flensburg die viertgrößte Stadt Schleswig-Holsteins in zentraler Lage des Landes.

Neumünster ist in erheblichem Maße von den Auswirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels betroffen. Traditionell war Neumünster von der Textil- und Lederindustrie geprägt, die durch die verstärkte Konkurrenz im Ausland seit den 1970er zunehmend Arbeitsplätze in Neumünster abbauen musste. Hinzu kommt der Abbau von Arbeitsplätzen im Bereich der Bundeswehr, da Neumünster als Bundeswehrstandort mittlerweile vollständig aufgegeben worden ist.

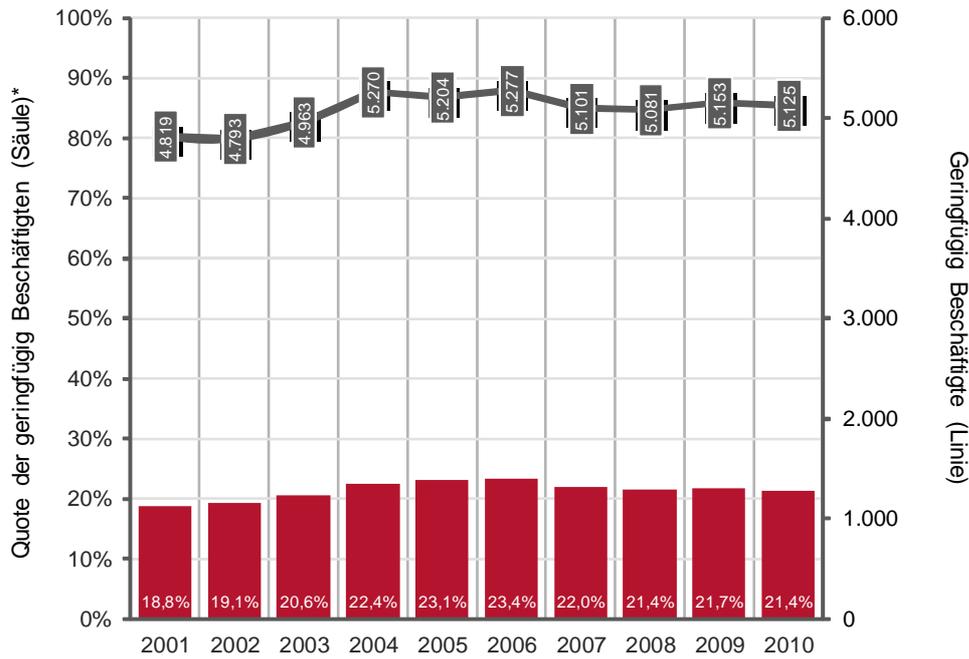
Infolgedessen hat sich das Bild der ehemaligen „Arbeiterstadt“ Neumünster gewandelt. Die Hauptbranchen liegen nunmehr in den Bereichen Transportwesen und Logistik, Maschinenbau, Abfallwirtschaft, Handel und Dienstleistungen sowie der Gesundheitswirtschaft.

Beschäftigung

Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort (SvpB)



Quote und Zahl der geringfügig Beschäftigten



Quote der geringfügig Beschäftigten (Anteil der ausschließlich geringfügig Beschäftigten am Wohnort in v.H. der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort) sowie absolute Zahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2001-2010.

- Quote der geringfügig Beschäftigten*
- Geringfügig Beschäftigte am Wohnort

Quelle: (*berechnet nach) Statistik der Bundesagentur für Arbeit (per 30.06.).

Arbeitslosenquote



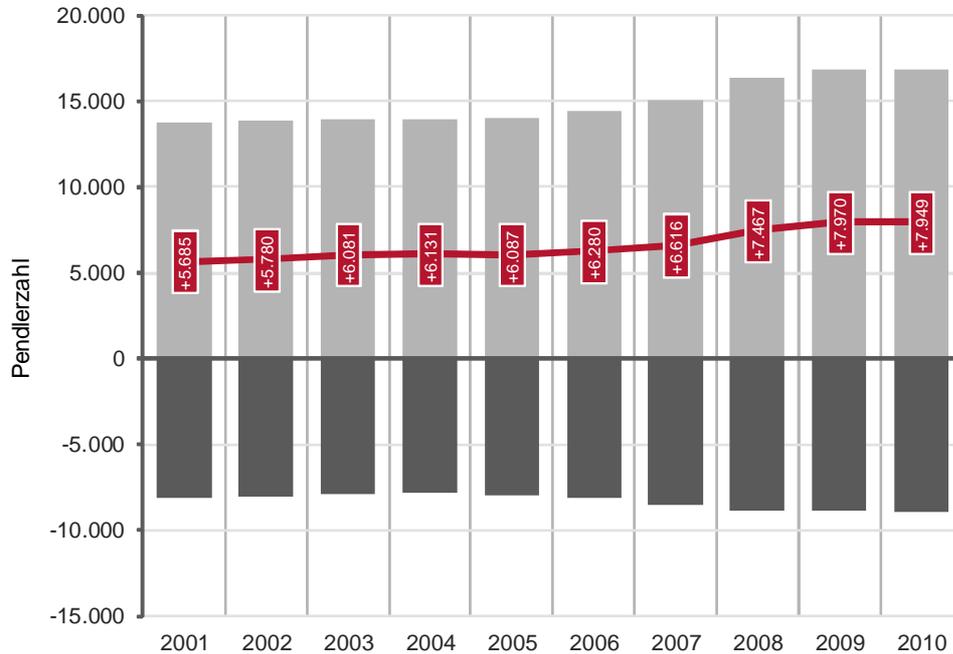
Überregionaler Vergleich der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) 2000-2009.

- Land Schleswig-Holstein
- Kreisfreie Stadt Neumünster

Quelle: berechnet nach Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Jahresdurchschnitt).

Pendler

Pendlerbilanz, Ein- und Auspendler

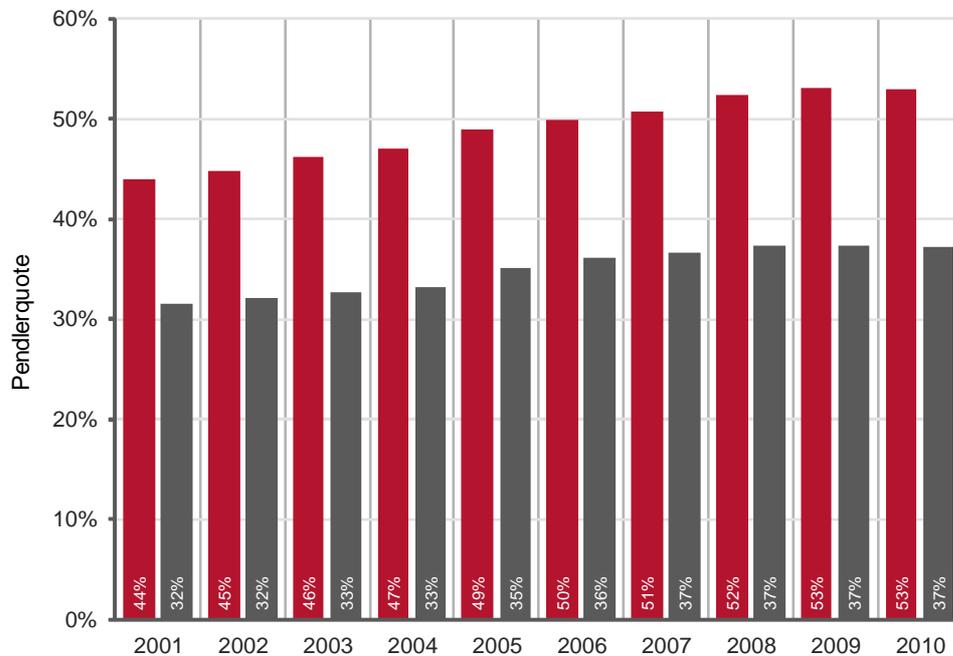


Pendlerbilanz sowie Zahl der Ein- und Auspendler für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2001-2010.

Auspendler
 Einpendler
 Pendlerbilanz*

Quelle: (*berechnet nach) Statistik der Bundesagentur für Arbeit (per 30.06.).

Ein- und Auspendlerquote



Einpendlerquote¹ und Auspendlerquote² für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2001-2010.

¹ (Einpendler in v.H. der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort)

² (Auspendler in v.H. der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort)

Einpendlerquote
 Auspendlerquote

Quelle: berechnet nach Statistik der Bundesagentur für Arbeit (per 30.06.).

Fazit:

Nach mehreren Jahren eines Beschäftigtenrückgangs sowohl am Arbeits- als auch am Wohnort steigt die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten seit 2006 kontinuierlich an. Insbesondere die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sind 2010 wieder höher als 2001. Die Zahl der geringfügig Beschäftigten ist seit 2007 relativ konstant. Hingegen sank die Arbeitslosenquote seit 2005 kontinuierlich bis 2009. Die Zahl der Einpendler hat seit 2001 zugenommen.

Neumünster ist einer der wichtigsten Arbeitsstandorte in Schleswig-Holstein. Die Beschäftigtenintensität liegt bei 838 SVP-Beschäftigten pro 1.000 Einwohner um knapp 40 % über dem Landesdurchschnitt (vgl. Wirtschafts- und Kompetenzprofil, 2011).

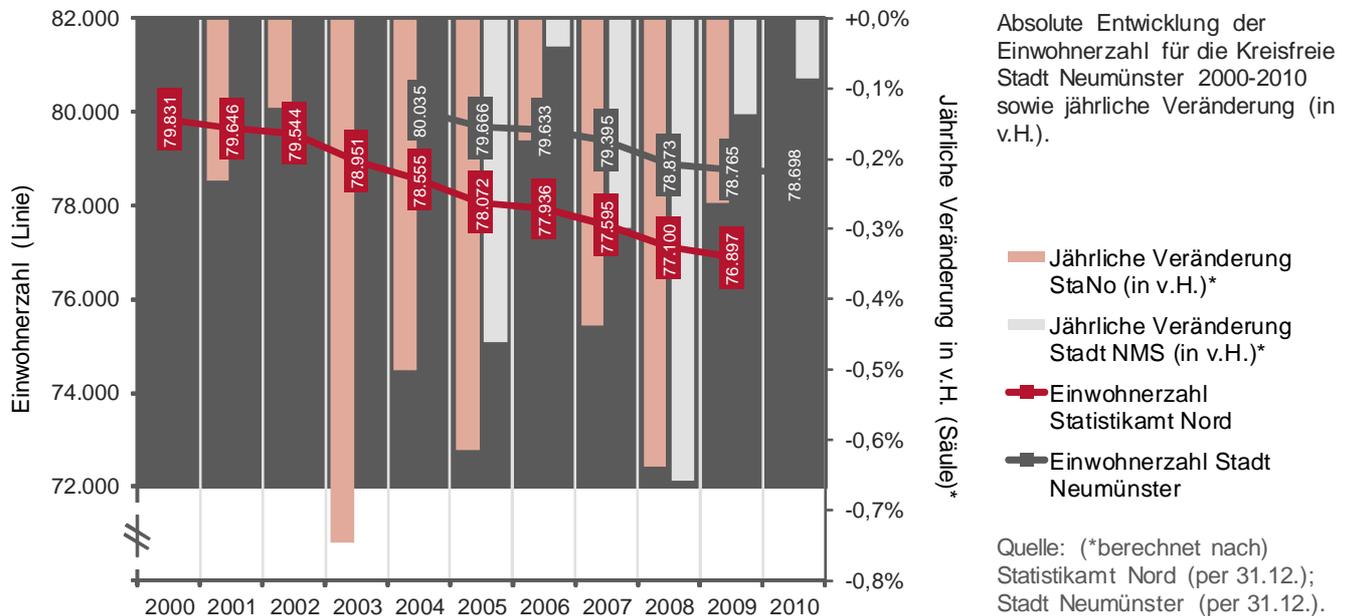
Neumünster weist nach dem aktuell erstellten Wirtschafts- und Kompetenzprofil (Georg & Ottenströer, 2011) für bestimmte Branchen besondere Standortvorteile und Entwicklungsmöglichkeiten auf. Deutlich wird, dass der Bereich Logistik und Verkehr in Neumünster die wichtigste Querschnittsbranche darstellt. Hier gibt es Überschneidungen zum Handel und zum Großhandel, zur Abfall- und Recyclingwirtschaft sowie zur Produktionswirtschaft. Die Produktionswirtschaft mit dem starken Maschinenbau wiederum ist Basisbranche für das Dienstleistungsgewerbe. Die Gesundheitswirtschaft hat zahlreiche Anknüpfungspunkte in Neumünster (u. a. aufgrund der starken Medizintechnik und der Funktion als überregional bedeutender Krankenhausstandort). Die Gesundheitswirtschaft ist vor allem auch eine übergeordnete Wachstums- und Zukunftsbranche.

3. Demographische Entwicklung / Nachfrageseite

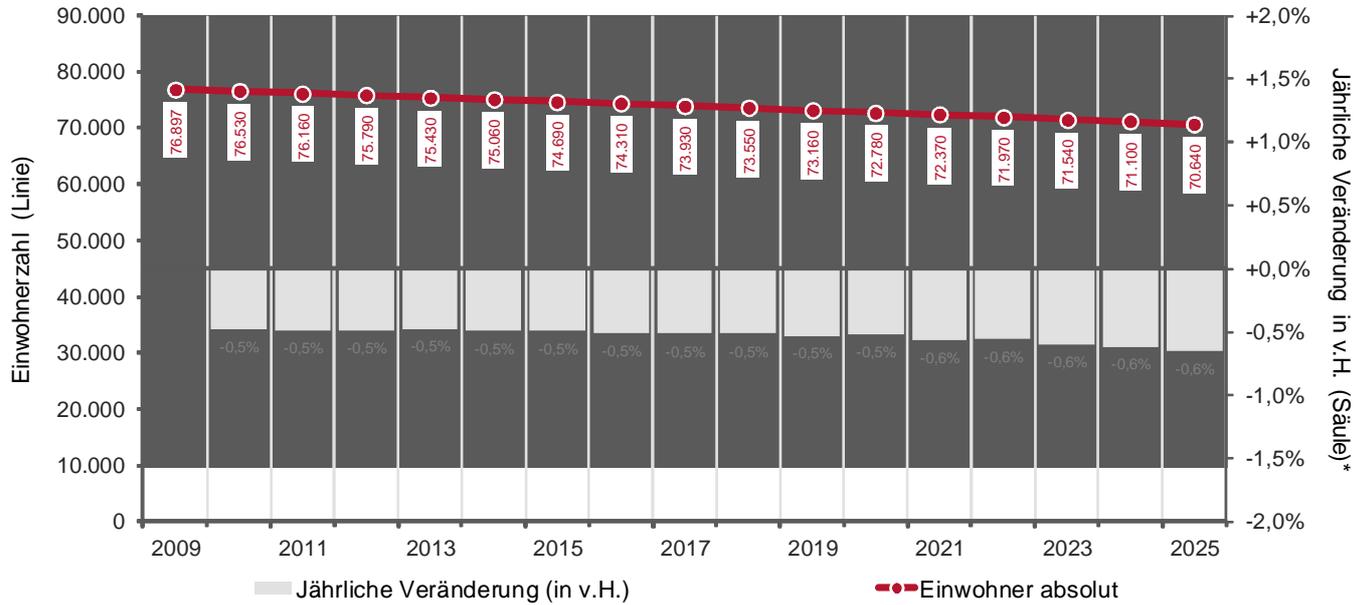
Die Bevölkerungs- und demographische Entwicklung stellt eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage dar. Zwischen 2004 und 2010 ist nach eigenen Angaben ein Bevölkerungsrückgang um 1,7 % zu verzeichnen. Die Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein verzeichnen gegenüber der Einwohnermeldedatei der Stadt Neumünster 2.200 Einwohner weniger, so dass es zu einer Bevölkerungszahl von 76.530 kommt. Auch sieht das Statistische Landesamt die Bevölkerungsprognose bis 2020 gegenüber 2004 bei - 7,4 % gegenüber einer eigenen Schätzung in Höhe von - 4,5 %.

Bevölkerungsentwicklung

Absolute Entwicklung der Einwohnerzahl und jährliche Veränderung



Vorausberechnung 2025 von Einwohnerzahl und jährlicher Veränderung

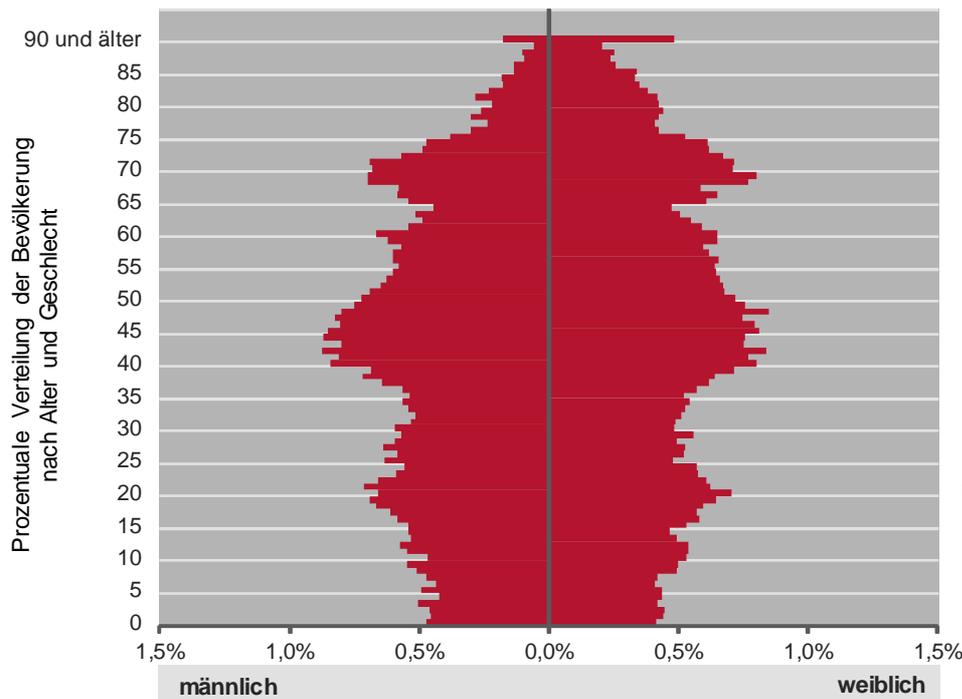


Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2009) der Einwohnerzahl insgesamt 2009-2025 des Statistikamts Nord für die Kreisfreie Stadt Neumünster sowie die sich daraus ergebende jährliche Veränderung (in v.H.).

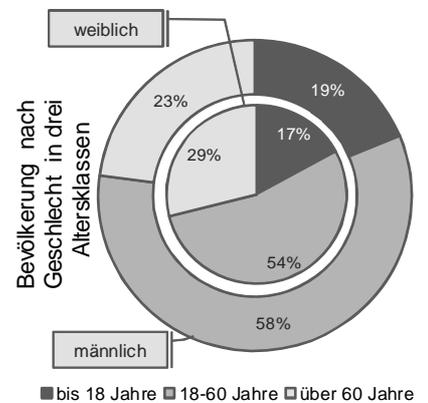
Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung 2009-2025 des Statistikamts Nord (per 31.12.).

Bevölkerung nach Altersstruktur

Bevölkerungspyramide und Struktur nach Geschlecht in drei Altersklassen

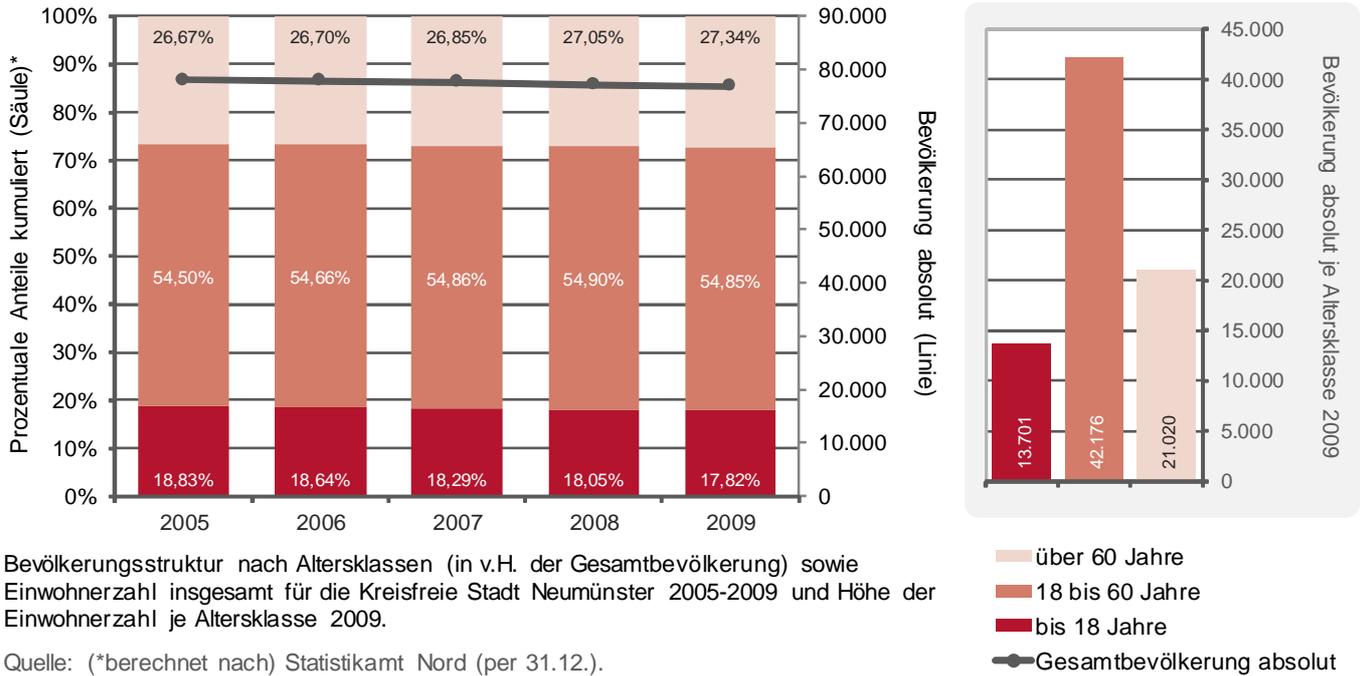


Bevölkerungspyramide (Einwohner nach Alter und Geschlecht in v.H.) sowie Bevölkerungsstruktur nach Geschlecht in drei Altersklassen (in v.H.) für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2009.

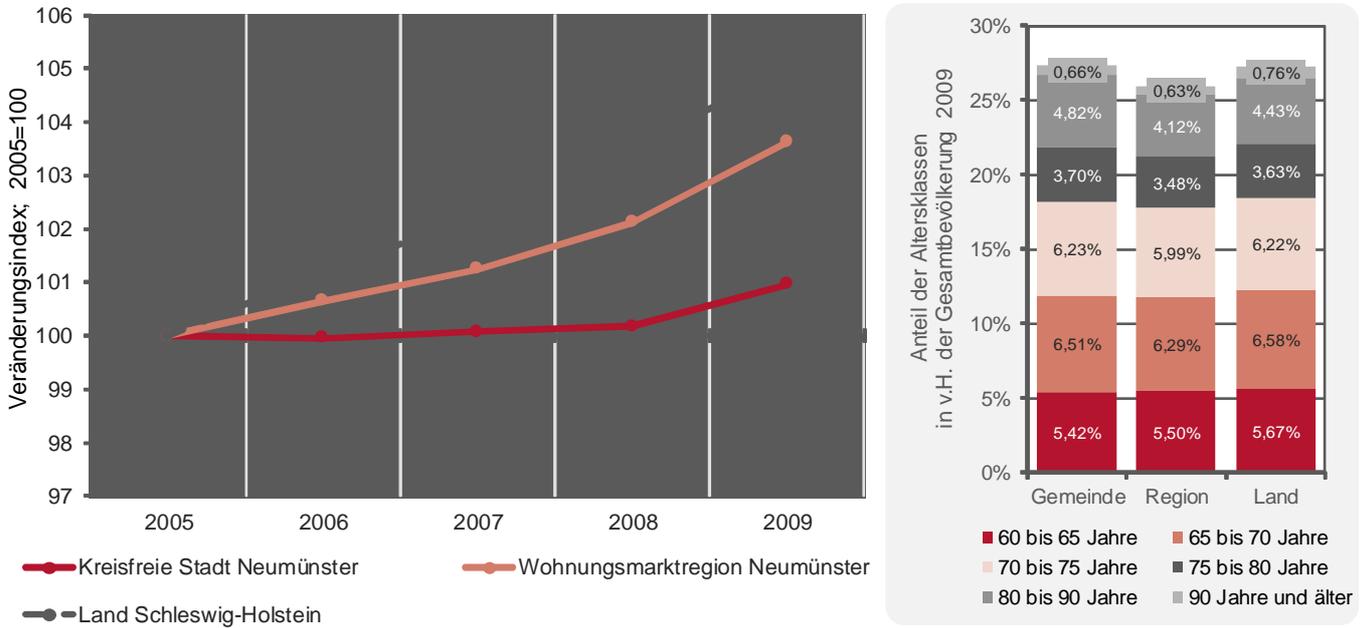


Quelle: berechnet nach Statistikamt Nord (per 31.12.).

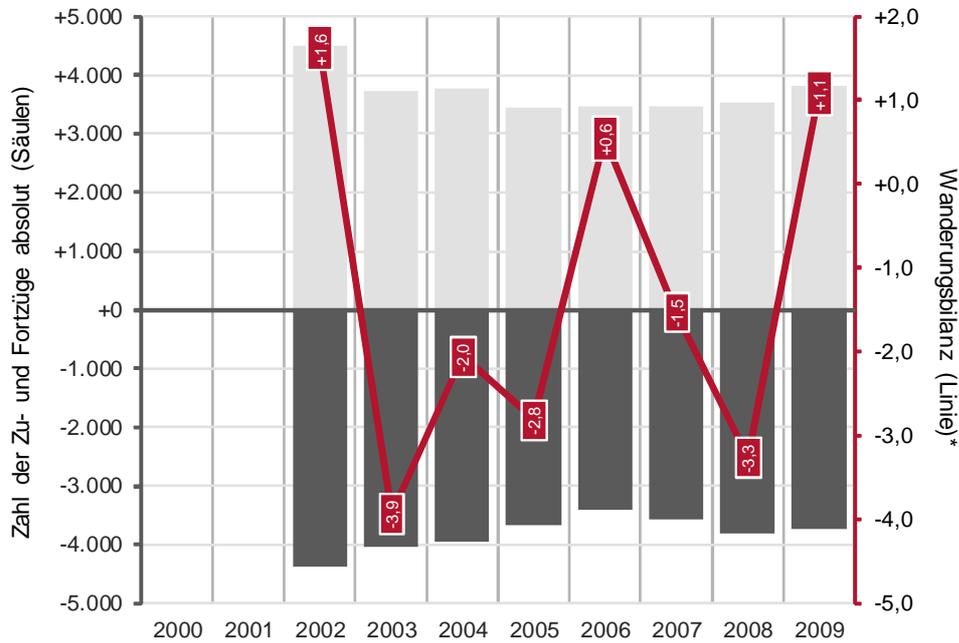
Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen, Einwohnerzahl und Einwohner je Klasse absolut



Bevölkerung über 60 Jahre: Überregionaler Vergleich

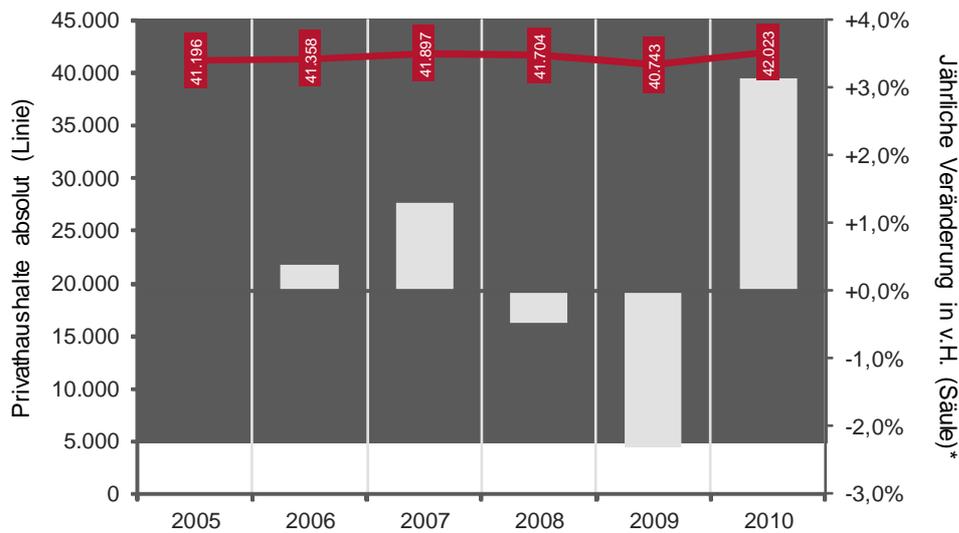


Wanderungsbilanz

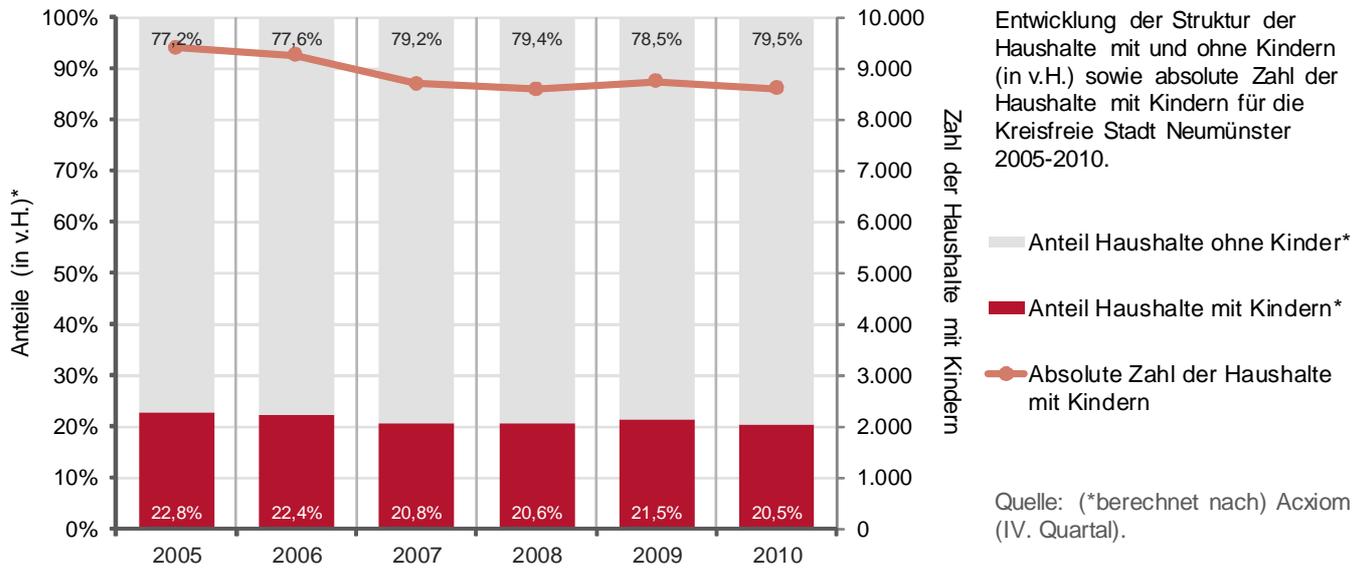


Haushalte

Entwicklung der Haushaltszahl und jährliche Veränderung



Struktur der Haushalte mit und ohne Kindern sowie Zahl der Haushalte mit Kindern



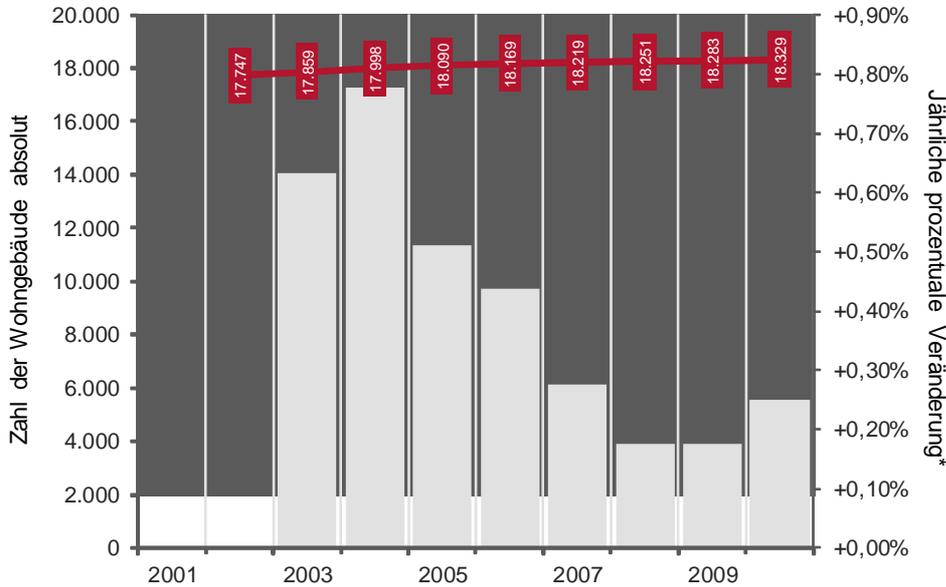
Fazit:

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neumünster ist seit Jahren unbestritten rückläufig. Hinsichtlich der Rückgangsquote gibt es durchaus unterschiedliche Vorausberechnungen. Hier wird der in 2011 stattfindende Mikrozensus einen Abgleich der bestehenden Prognosen herstellen, so dass die Schwankungsbreite der Prognosen voraussichtlich reduziert werden kann. Dies ist für eine nachhaltige Entwicklungsperspektive im Wohnungsbau wesentlich. Dass die Prognosen sehr differenziert zu betrachten sind, zeigt auch die Wanderungsbilanz. Hier schwankt die Wanderungsbilanz zwischen 2003 - 3,9 % und 2002 + 1,6 %. Aktuell im Jahr 2009 besteht wieder eine Wanderungsbilanz von + 1,1 %. Die Bevölkerungsstruktur (in den Altersklassen 18 - 60 Jahre) ist hinsichtlich ihres Anteils sehr stabil.

Die für die Wohnungswirtschaft wichtige Kennzahl, die Haushaltszahl, hat im Jahr 2010 ihren höchsten Stand seit den letzten 5 Jahren erreicht.

4. Entwicklung des Wohnungsangebotes

Entwicklung Wohngebäudebestand



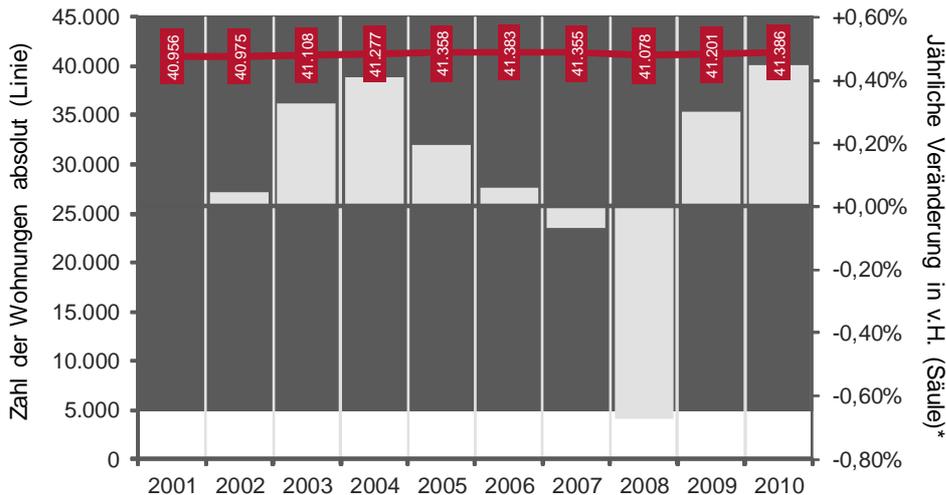
Absolute Entwicklung des Wohngebäudebestands für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2001-2010 sowie jährliche Veränderung (in v.H.).

Jährliche prozentuale Veränderung*
 Wohngebäudebestand absolut

Quelle: (*berechnet nach) Statistikamt Nord (per 31.12.).

Entwicklung Wohnungsbestand

Absolute Entwicklung und jährliche Veränderung des Wohnungsbestands

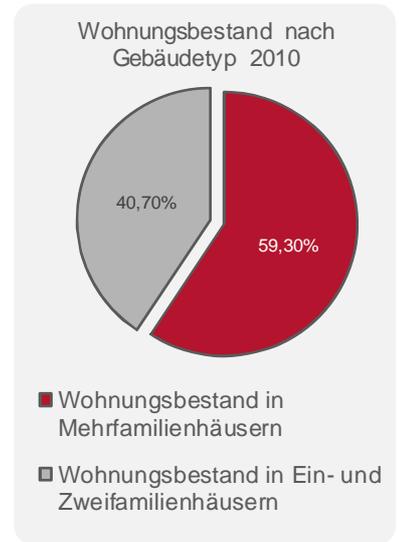
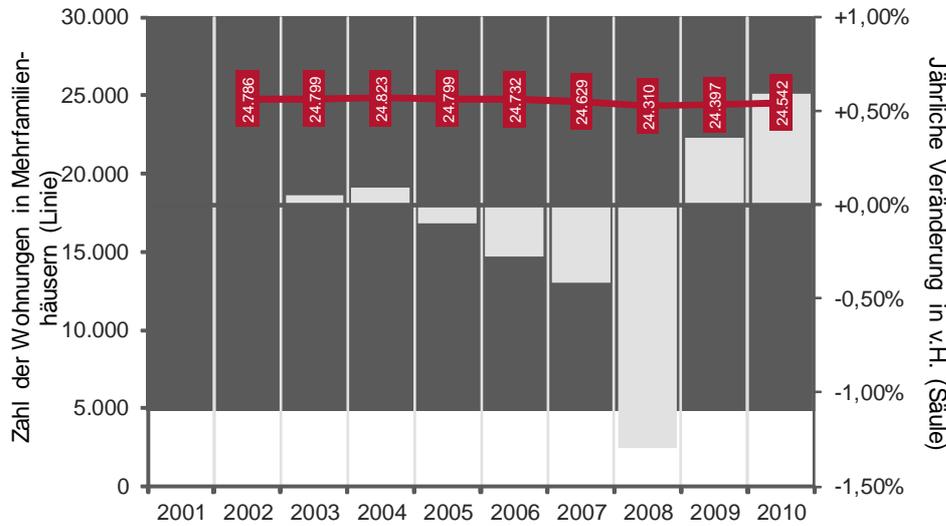


Absolute Entwicklung des Wohnungsbestands (undifferenziert) sowie jährliche Veränderung (in v.H.) für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2001-2010.

Jährliche Veränderung (in v.H.)*
 Wohnungsbestand absolut

Quelle: (*berechnet nach) Statistikamt Nord (per 31.12.).

Absolute Entwicklung und jährliche Veränderung Mehrfamilienhaus-Wohnungsbestand

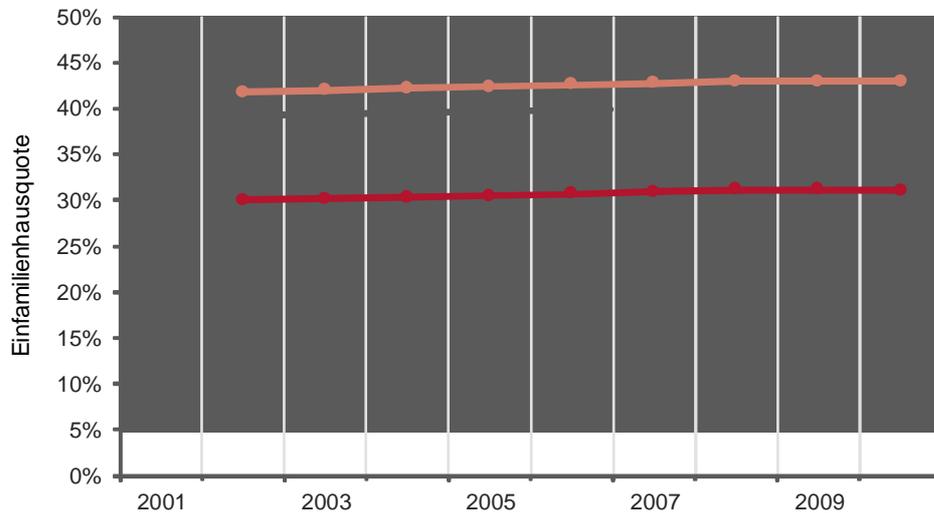


Entwicklung des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2001-2010 sowie jährliche Veränderung (in v.H.) und Anteile des Bestands nach Gebäudetyp (in v.H.) 2010.

Quelle: berechnet nach Statistikamt Nord (per 31.12.).

- Jährliche Veränderung (in v.H.)
- Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern absolut

Einfamilienhausquote: überregionaler Vergleich

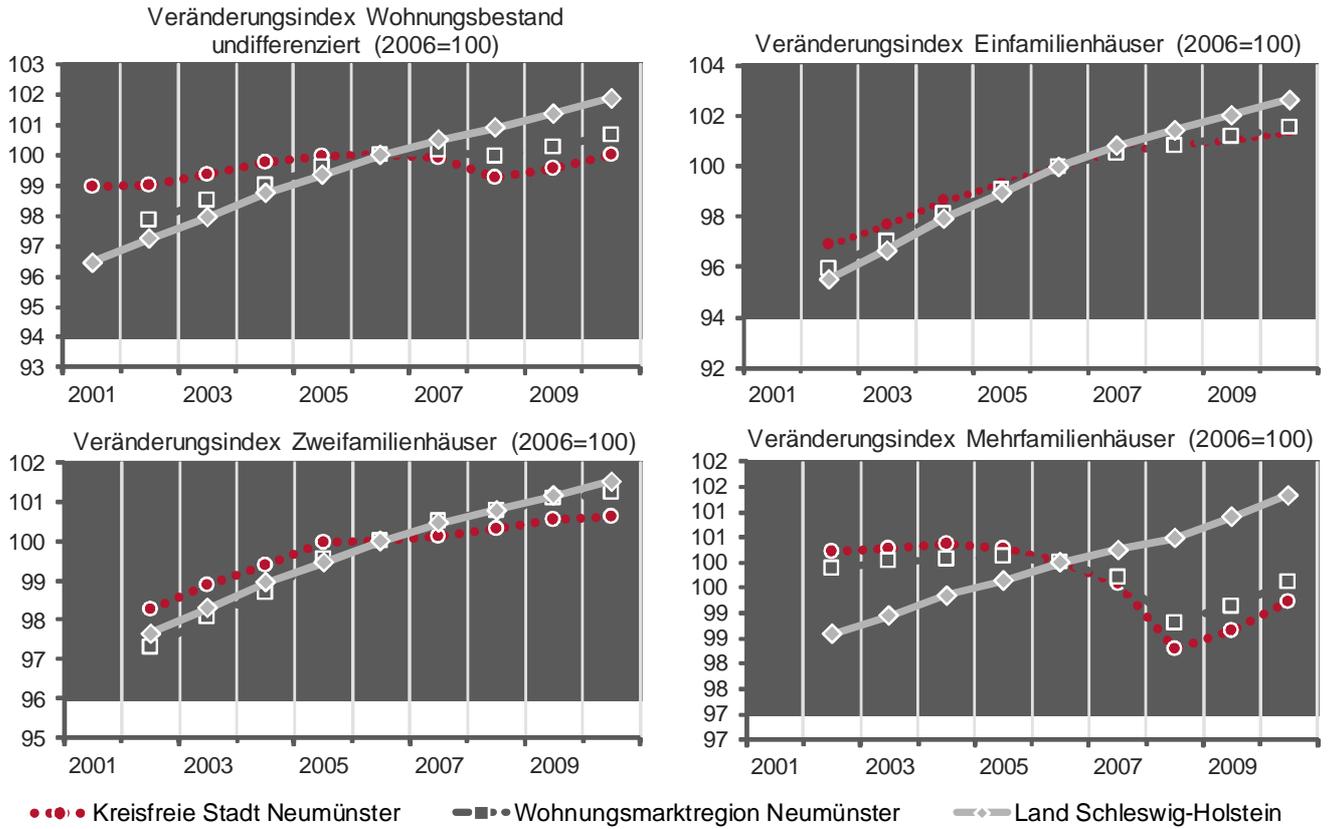


Überregionaler Vergleich der Einfamilienhausquote (Einfamilienhäuser in v.H. des Gesamtbestands an Wohnungen) 2001-2010.

- Kreisfreie Stadt Neumünster
- Wohnungsmarktregion Neumünster
- Land Schleswig-Holstein

Quelle: berechnet nach Statistikamt Nord (per 31.12.).

Veränderungsindex Wohnungsbestand nach Gebäudetyp: überregionaler Vergleich

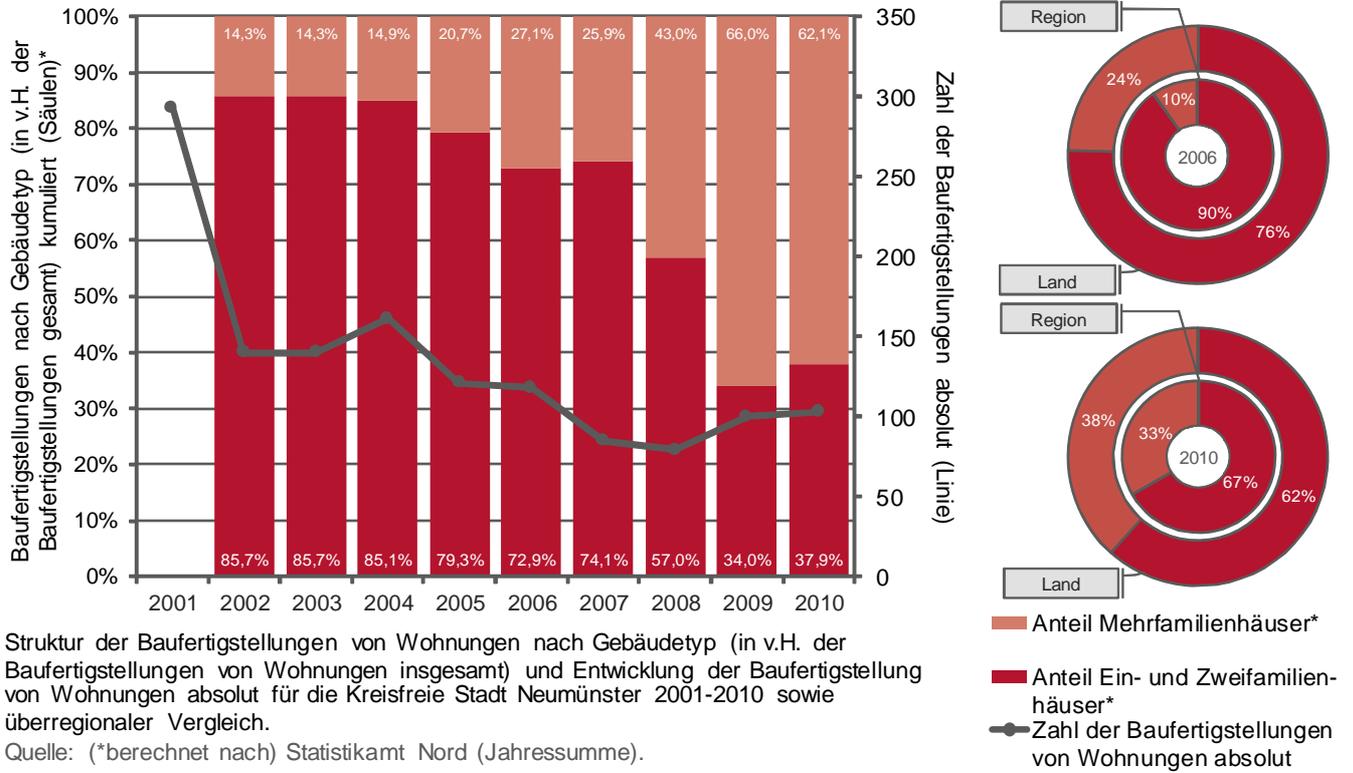


Überregionaler Vergleich des Veränderungsindex (2006=100) des Wohnungsbestands differenziert nach Gebäudetyp 2001-2010.

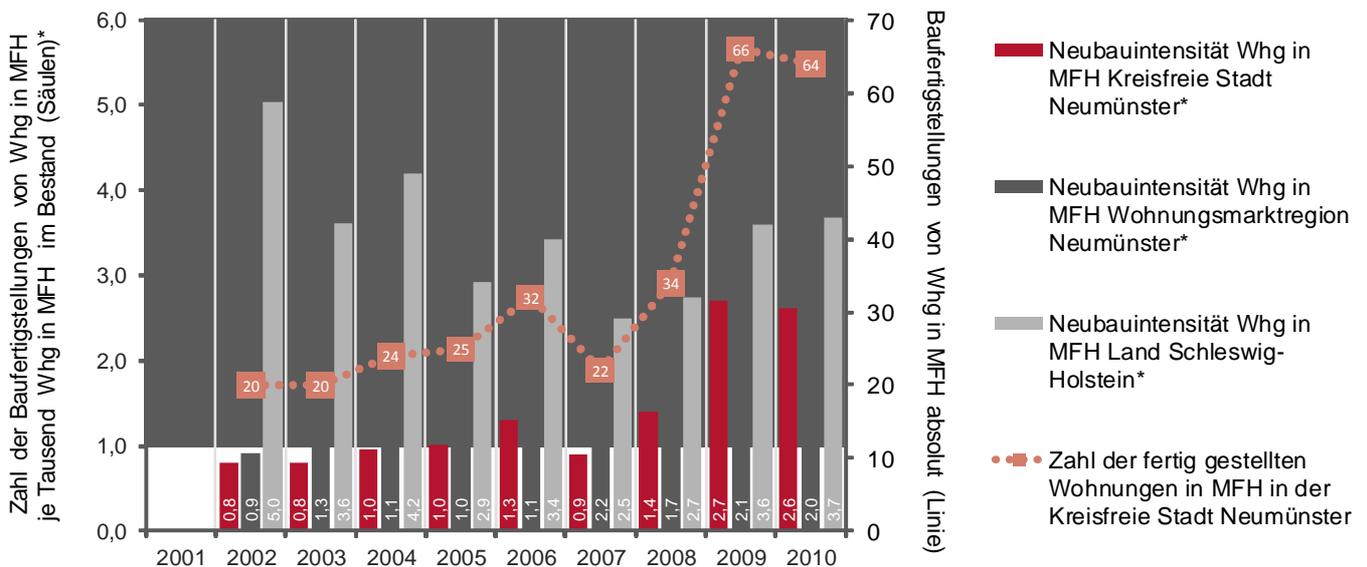
Quelle: berechnet nach Statistikamt Nord (per 31.12.).

Wohnungsneubauintensität und Struktur der Fertigstellungen

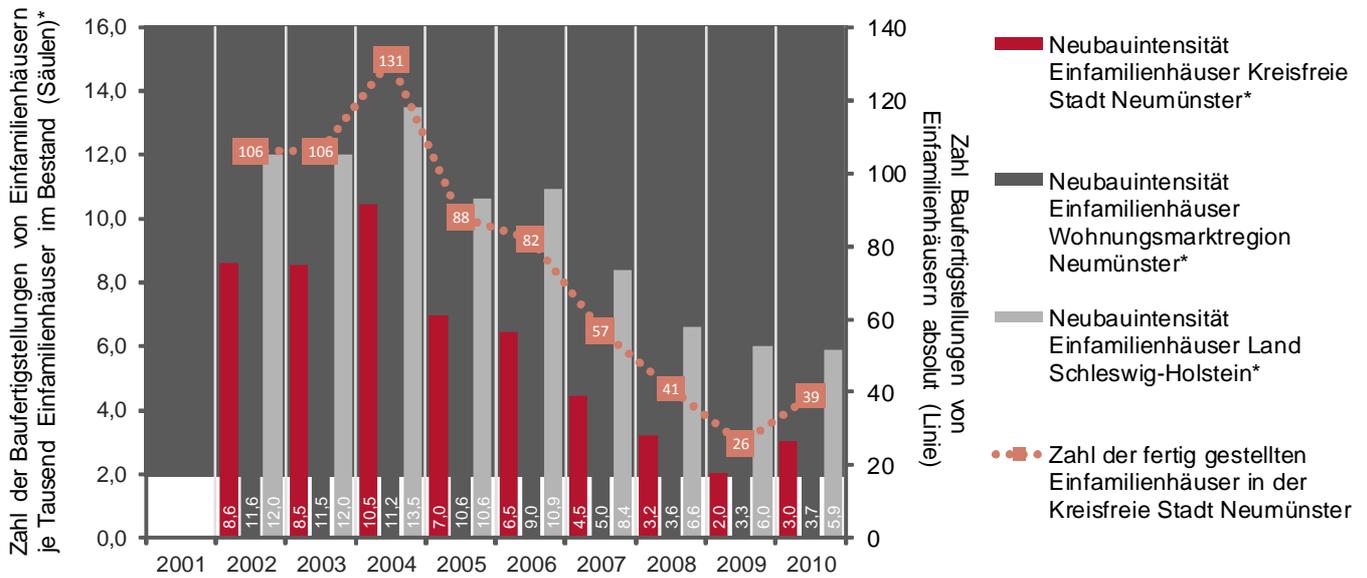
Struktur der Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudetyp



Wohnungsneubauintensität und -fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern: überregionaler Vergleich



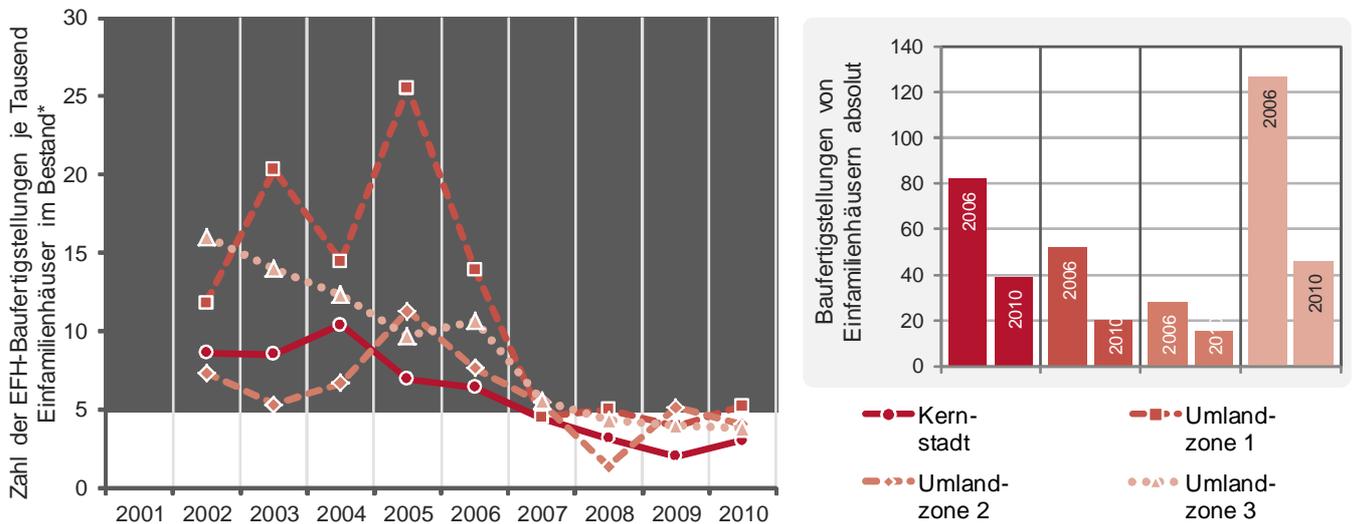
Wohngebäudeneubauintensität und Zahl der Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern



Überregionaler Vergleich der Neubauintensität von Einfamilienhäusern (Baufertigstellungen von EFH je Tausend EFH im Bestand) und Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern absolut für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2001-2010.

Quelle: (*berechnet nach) Statistikamt Nord (Einfamilienhausbestand: per 31.12.; Baufertigstellungen: Jahressumme).

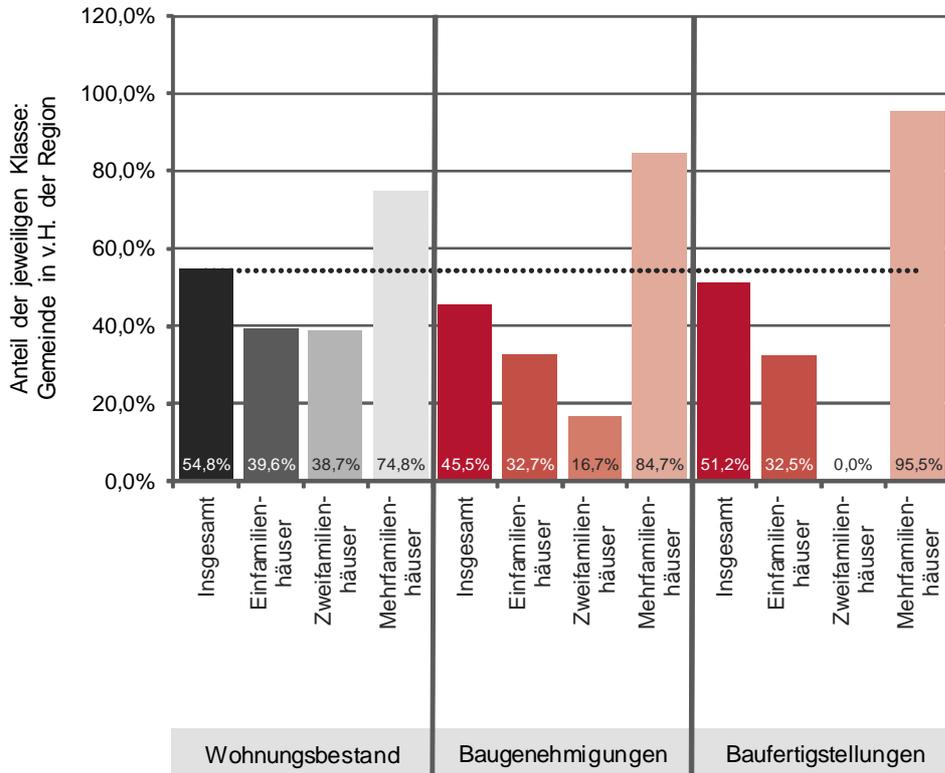
Intraregionaler Vergleich der Einfamilienhausneubauintensität und Zahl der Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern



Einfamilienhausneubauintensität (Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern je Tausend Einfamilienhäuser im Bestand) für die Zonen der Wohnungsmarktregion Neumünster 2001-2010 sowie Zahl der Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern absolut 2006 und 2010

Quelle: (*berechnet nach) Statistikamt Nord (EFH-Gebäudebestand: per 31.12.; EFH-Baufertigstellungen: Jahressumme).

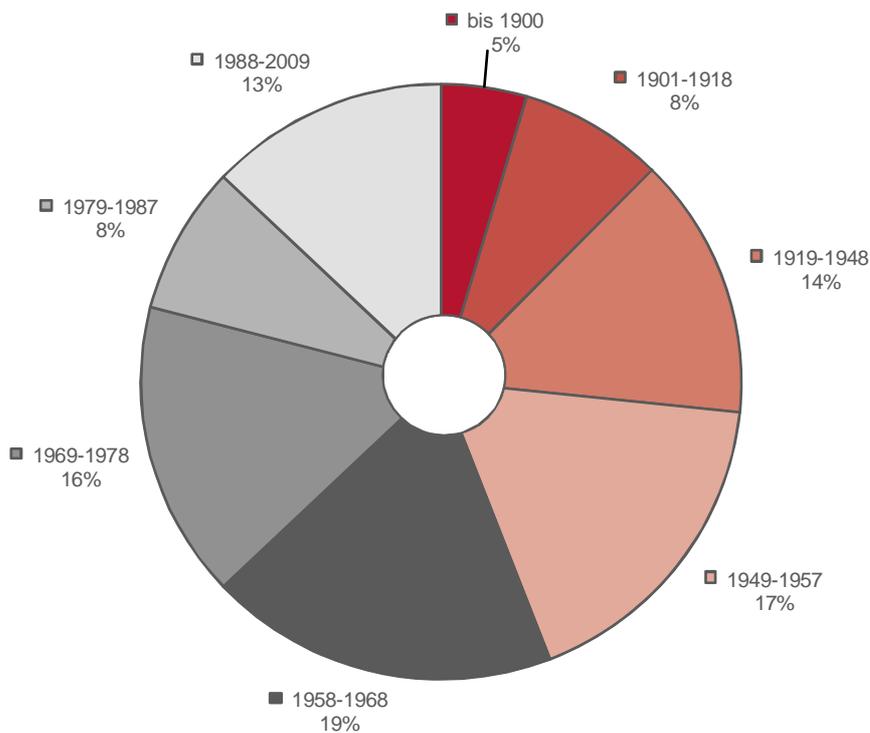
Wohnungsbestand, Fertigstellungen und Genehmigungen: Anteil Gemeinde an der Region



Anteil des Wohnungsbestandes im Vergleich zum Anteil der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen differenziert nach Gebäudetypen für die Kreisfreie Stadt Neumünster in v.H. der Wohnungsmarktregion Neumünster 2010.

Quelle: berechnet nach Statistikamt Nord (Wohnungsbestand: per 31.12.; Baugenehmigungen und -fertigstellungen: Jahressumme).

Hochrechnung der Baualtersklassen des Wohnungsbestands



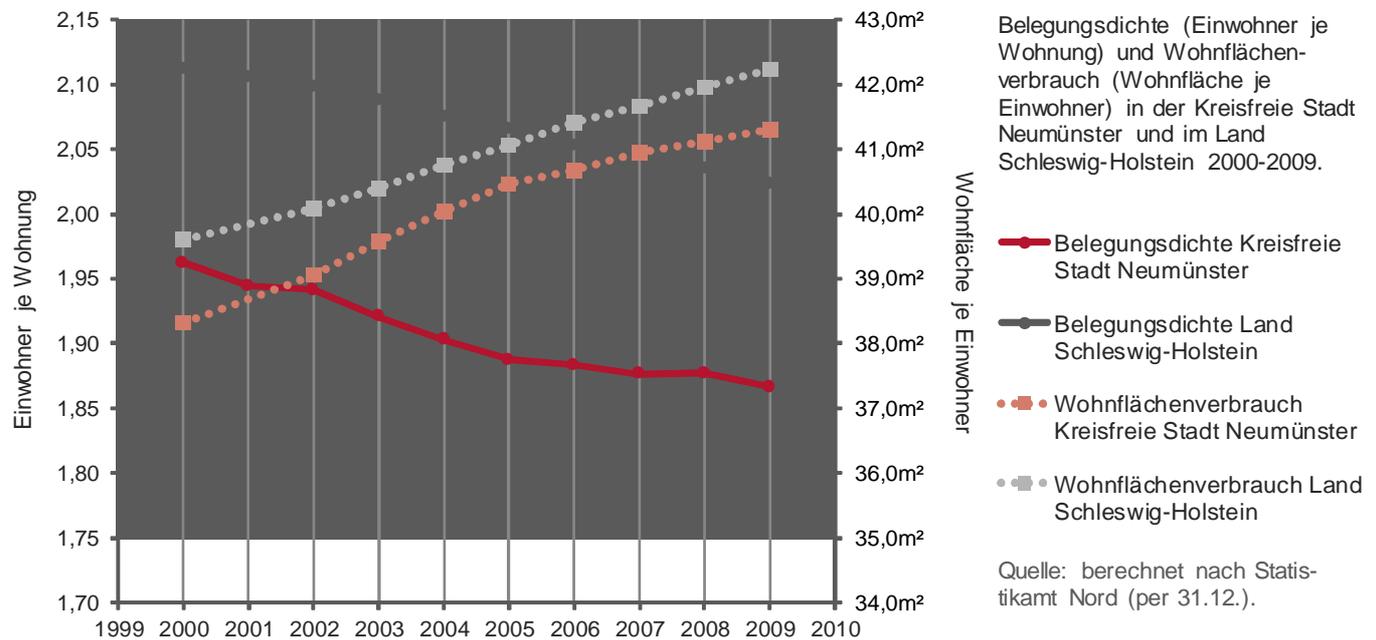
Hochrechnung des Wohnungsbestands nach Baualtersklassen auf Basis der Volkszählung 1987 für die Kreisfreie Stadt Neumünster auf den Stand 31.12.2009 (in v.H. des Gesamtbestands).

Anmerkung:

Abgänge seit 1987 in den Baualtersklassen sind nicht berücksichtigt. Die Baualtersklasse 1988-2009 wurde aus der Differenz des Bestandes 1987 und dem aktuellen Bestand von 2009 gebildet.

Quelle: berechnet nach Statistikamt Nord (Daten bis 1987: Volkszählung 05.05.1987; Bestand 2009 per 31.12.).

Belegungsdichte und Wohnflächenverbrauch



Fazit:

Die Entwicklung des Wohnungsangebotes hat ebenso wie die Wohnungsnachfrage erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt in Neumünster.

Gegenüber dem Jahr 2000 hat sich der Wohngebäudebestand kontinuierlich gesteigert. Die Zahl des Wohnungsbestandes ist stabil mit einer leichten Steigerung in den vergangenen zwei Jahren.

An dem Veränderungsindex Wohnungsbestand nach Gebäudetypen lässt sich insbesondere im Veränderungsindex Mehrfamilienhäuser die deutlich rückläufige Entwicklung von 2004 bis 2007 erkennen. Erst im Jahr 2008 ist wieder eine Steigerung erfolgt. Die Zahl der Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern ist nach einem starken Absinken bis auf einen Tiefststand 2009 im Jahr 2010 wieder leicht gestiegen. Im intraregionalen Vergleich wird deutlich sichtbar, dass sich die Neubauintensität in der Umlandzone 1 deutlich verringert hat. Dieser Trend könnte jedoch durch die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten in den Nachbargemeinden wieder umgekehrt werden. Im Vergleich zur Region zeigt sich der hohe Anteil an Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Bereich von Mehrfamilienhäusern.

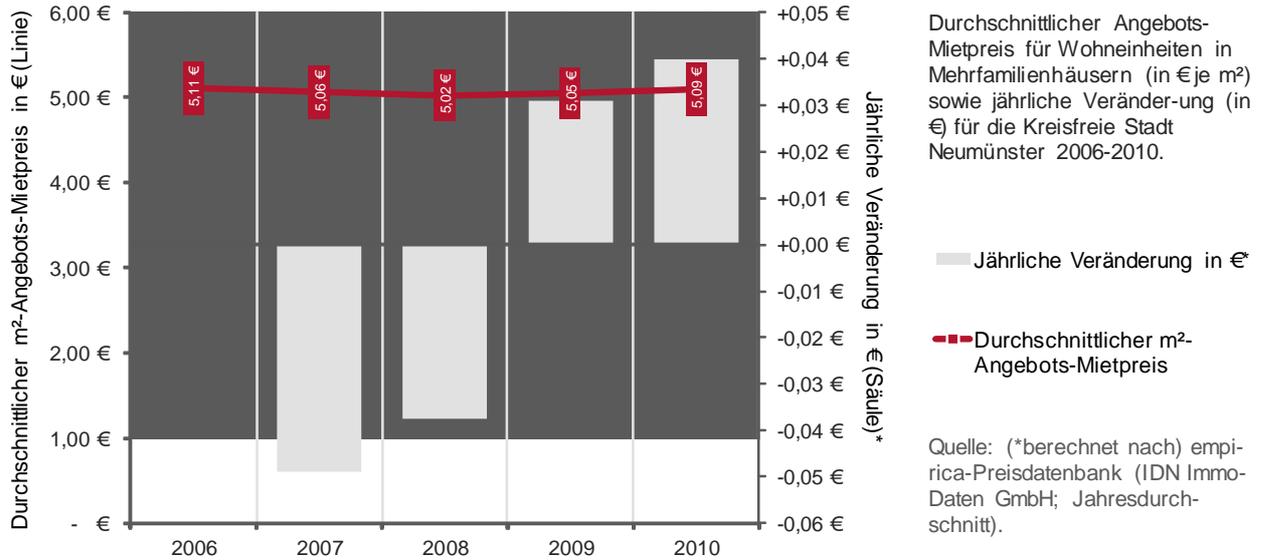
Der allgemeine Trend hinsichtlich Belegungsdichte und Wohnflächenverbrauch zeigt sich auch in der Stadt Neumünster. Während die Belegungsdichte zwischen 2000 und 2009 um 0,1 Personen sinkt, steigt der Wohnflächenverbrauch in dieser Zeit von ca. 38 m² auf ca. 41 m².

5. Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt

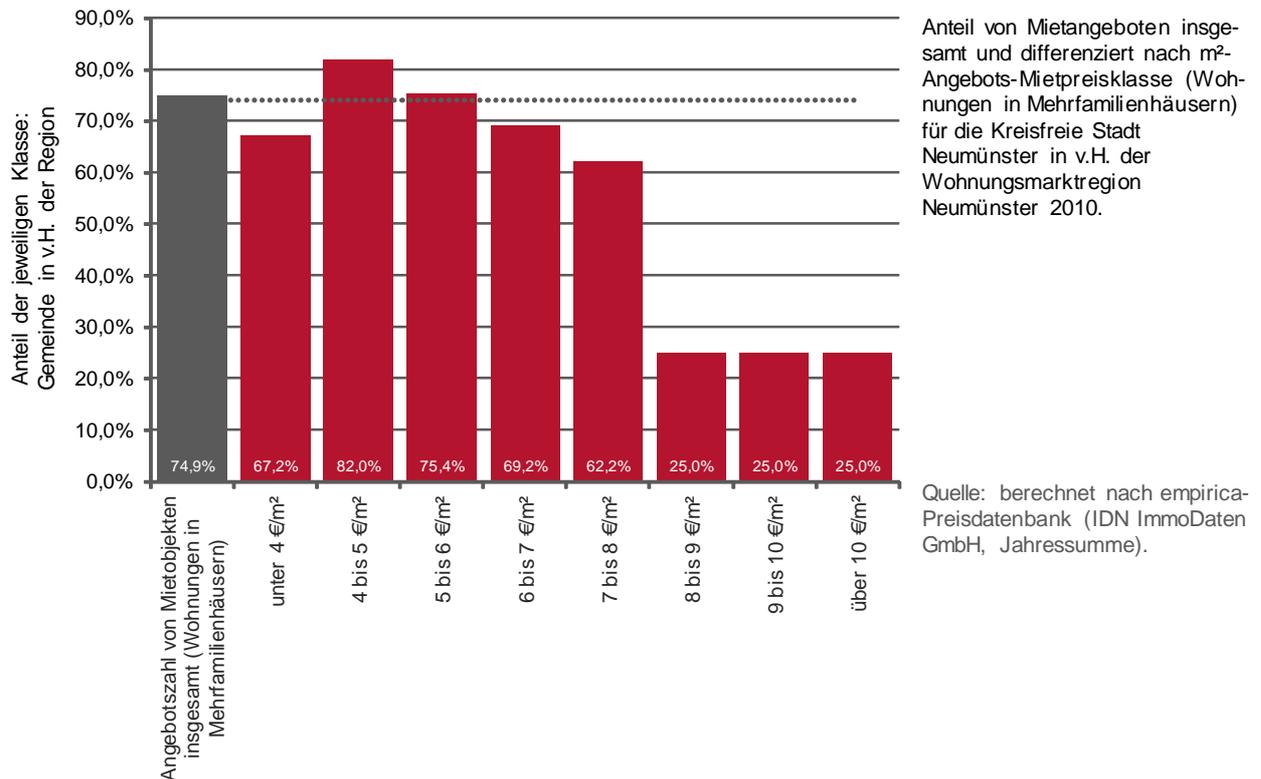
Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

Immobilienmarkt für Mietobjekte

Durchschnittlicher m²-Angebots-Mietpreis

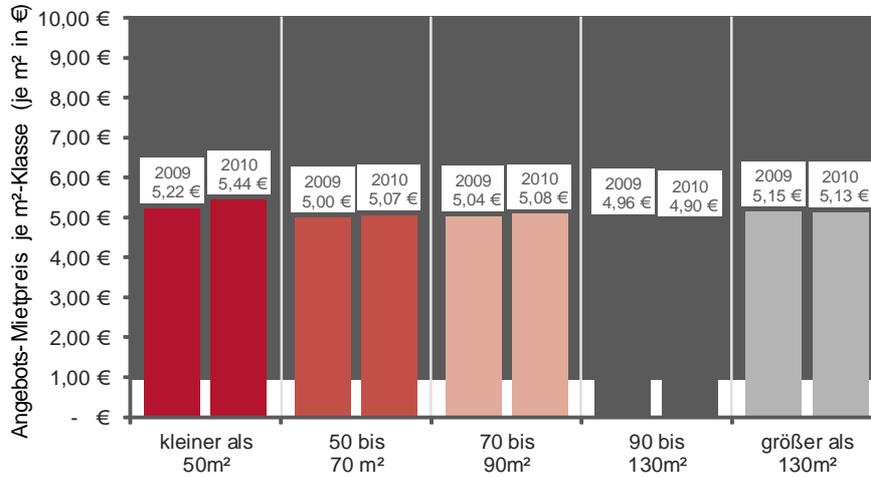


Angebotszahl Mietobjekte nach m²-Mietpreisklasse: Anteil Gemeinde an der Region



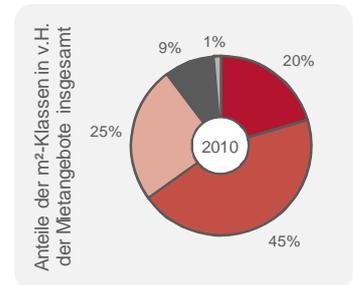
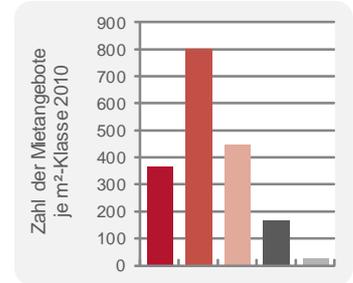
Mietobjekte nach Wohnungsgröße

Durchschnittlicher m²Angebots-Mietpreis nach Wohnflächenklassen



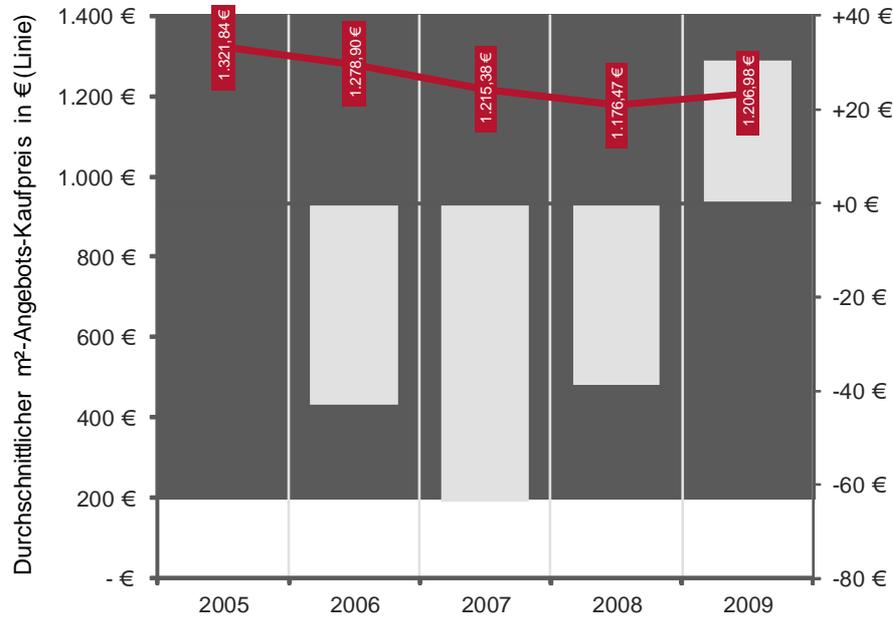
Durchschnittlicher Angebots-Mietpreis (je m² in € Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) nach Wohnflächen-Klassen für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2009 und 2010 sowie Anzahl der angebotenen Mietobjekte und Anteile (in v.H. der Gesamtzahl der Angebote) der Wohnflächen-Klassen 2010 (in v.H.).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH; Jahresdurchschnitt und -summe).



Immobilienmarkt für Kaufobjekte

Angebots-Kaufpreis Einfamilienhäuser



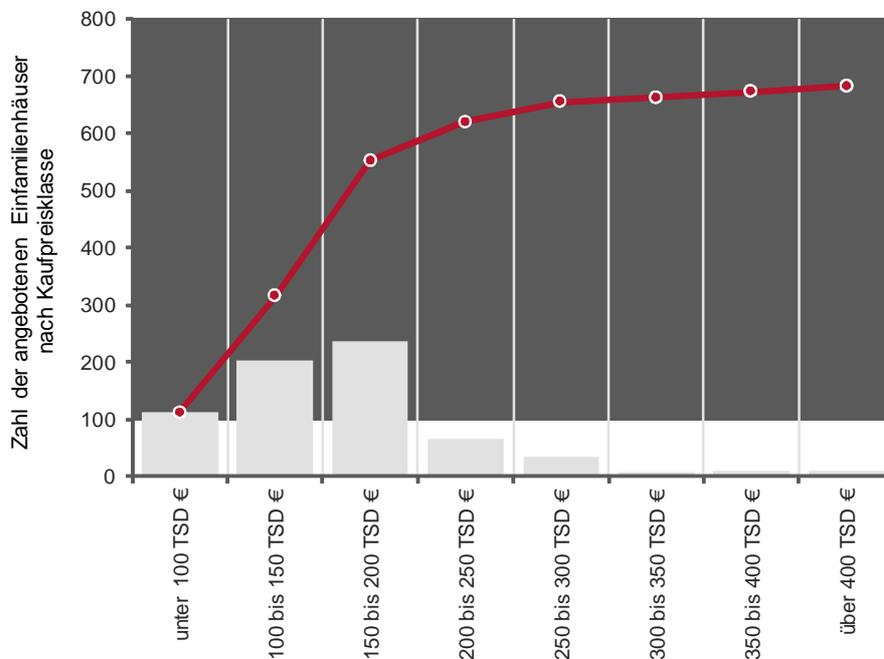
Durchschnittlicher Angebots-Kaufpreis (in € je m²) für Einfamilienhäuser (frei stehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaus-hälften) sowie jährliche Veränderung (in €) für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2005 2009.

Jährliche Veränderung in € (Säule)*

- Jährliche Veränderung in €*
- Durchschnittlicher m²-Angebots-Kaufpreis

Quelle: (*berechnet nach) empirica-Preisdatenbank (IDN Immo-Daten GmbH; Jahresdurchschnitt).

Einfamilienhäuser nach Kaufpreisklasse

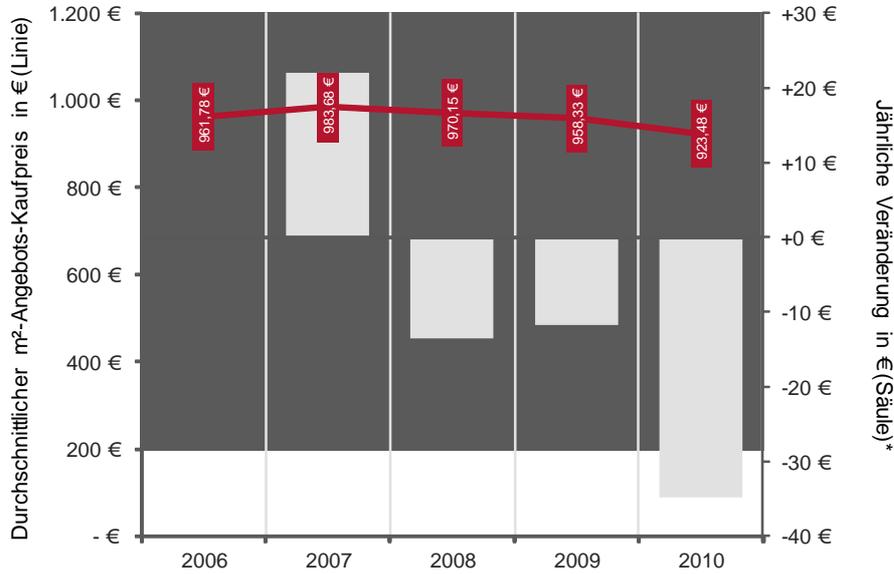


Angebote Einfamilienhäuser (frei stehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) nach Kaufpreisklasse kumuliert sowie absolute Zahl der Fälle je Klasse für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2010.

- Einfamilienhäuser nach Kaufpreisklasse absolut
- Einfamilienhäuser nach Kaufpreisklasse kumuliert*

Quelle: (*berechnet nach) empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH; Jahressumme).

Angebots-Kaufpreis Eigentumswohnungen

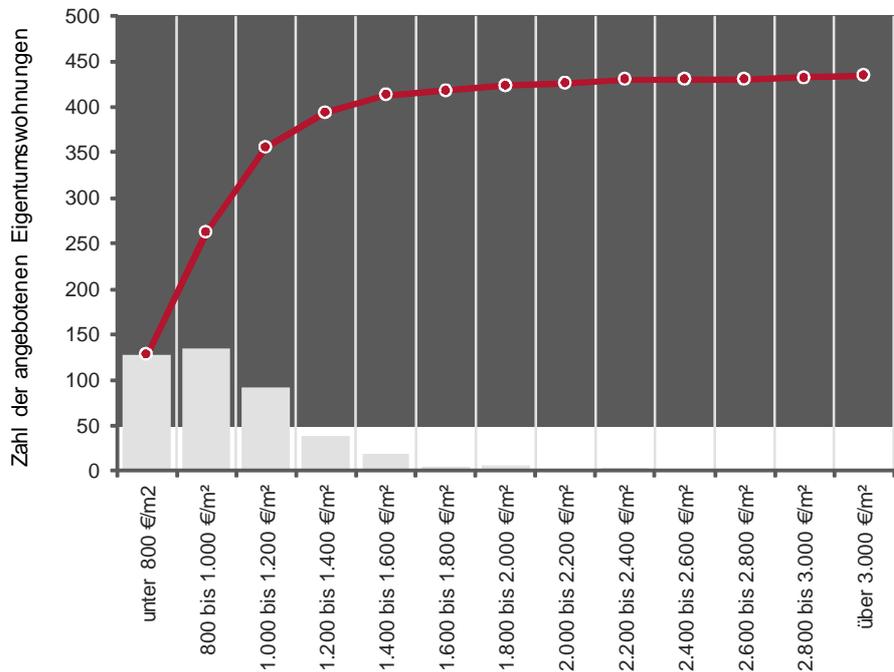


Durchschnittlicher Angebots-Kaufpreis (in € je m²) für Eigentumswohnungen (in Mehrfamilienhäusern) sowie jährliche Veränderung (in €) für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2006-2010.

■ Jährliche Veränderung in €
 ■ Durchschnittlicher m²-Angebots-Kaufpreis

Quelle: (*berechnet nach) empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH; Jahresdurchschnitt).

Angebote Eigentumswohnungen nach Kaufpreisklasse



Angebote Eigentumswohnungen (in Mehrfamilienhäusern) nach Kaufpreisklasse kumuliert sowie absolute Zahl der Fälle je Klasse für die Kreisfreie Stadt Neumünster 2010.

■ Eigentumswohnungen nach Kaufpreisklasse absolut
 ■ Eigentumswohnungen nach Kaufpreisklasse kumuliert*

Quelle: (*berechnet nach) empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH; Jahressumme).

Fazit:

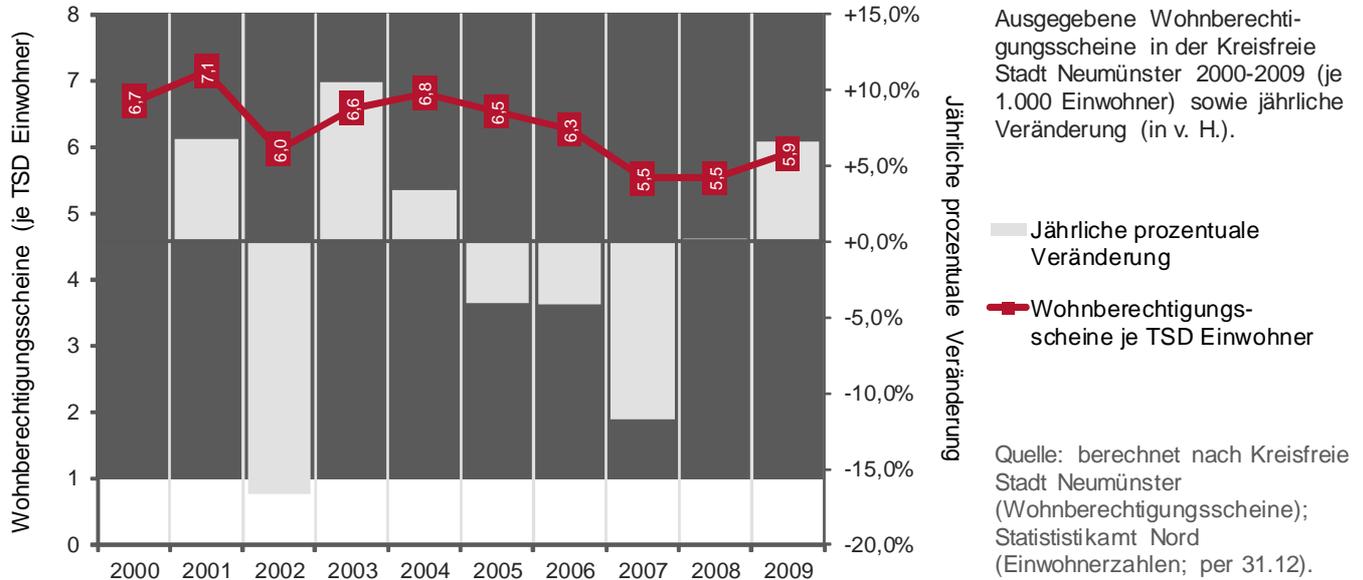
Neumünster weist nach wie vor einen entspannten Wohnungsmarkt auf. Wie bereits auch die Erstellung des Mietspiegels 2010 aufzeigte, sind die Mieten sehr stabil bzw. in Teilen sogar leicht gesunken. Aktuell ist jedoch wieder ein leichter Anstieg der Mieten zu erkennen.

Für den Immobilienmarkt zeigt sich, dass die Preise für Einfamilienhäuser nach einer längeren Phase des Sinkens, nun wieder etwas anziehen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind stabil.

6. Soziale Wohnraumversorgung

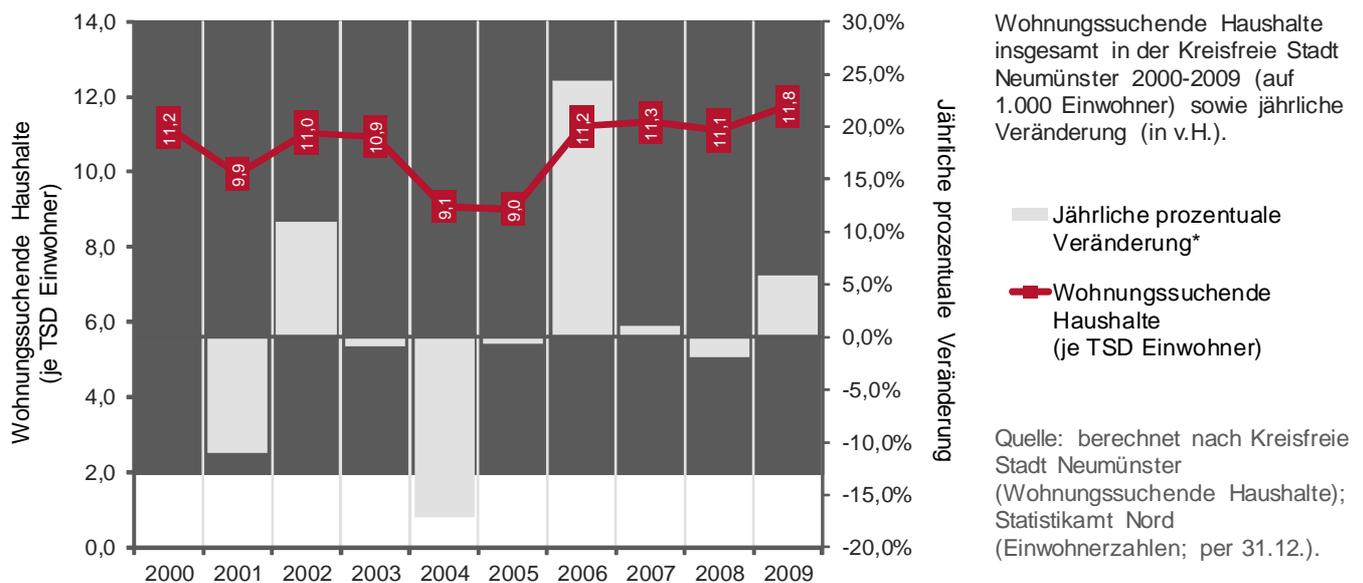
Sozialwohnraumnachfrage

Haushalte mit Wohnberechtigungsschein



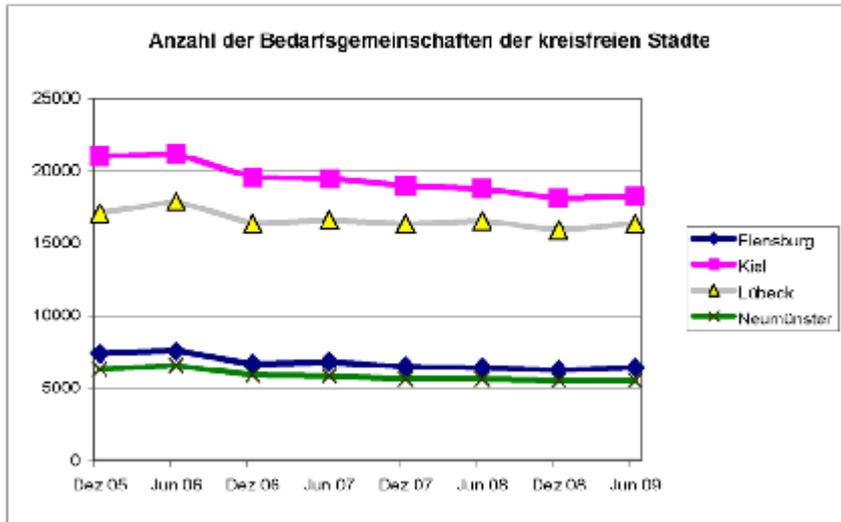
Wohnungssuchende Haushalte

Wohnungssuchende Haushalte insgesamt



Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis SGB II der kreisfreien Städte

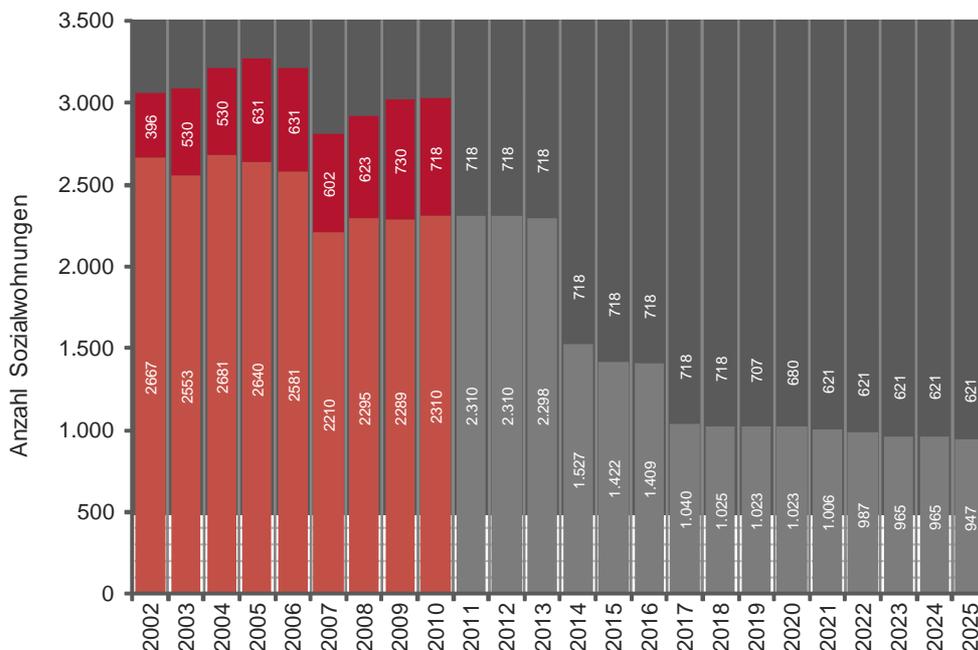
	Dez 05	Jun 06	Dez 06	Jun 07	Dez 07	Jun 08	Dez 08	Jun 09
Flensburg	7380	7561	6857	6808	6487	6429	6273	6441
Kiel	20993	21136	19570	19464	18979	18771	18091	18252
Lübeck	17072	17886	16343	16588	16318	16531	15897	16364
Neumünster	6335	6569	5926	5864	5652	5653	5555	5560



Quelle: Sozialbericht 2008 / 09
Stadt Neumünster

Sozialwohnungen

Sozialwohnungsbestand



Sozialwohnungsbestand zum 31.12.

Bestand:	Verlauf:
1. Förderweg	1. Förderweg
Vereinbarte Förderung	Vereinbarte Förderung

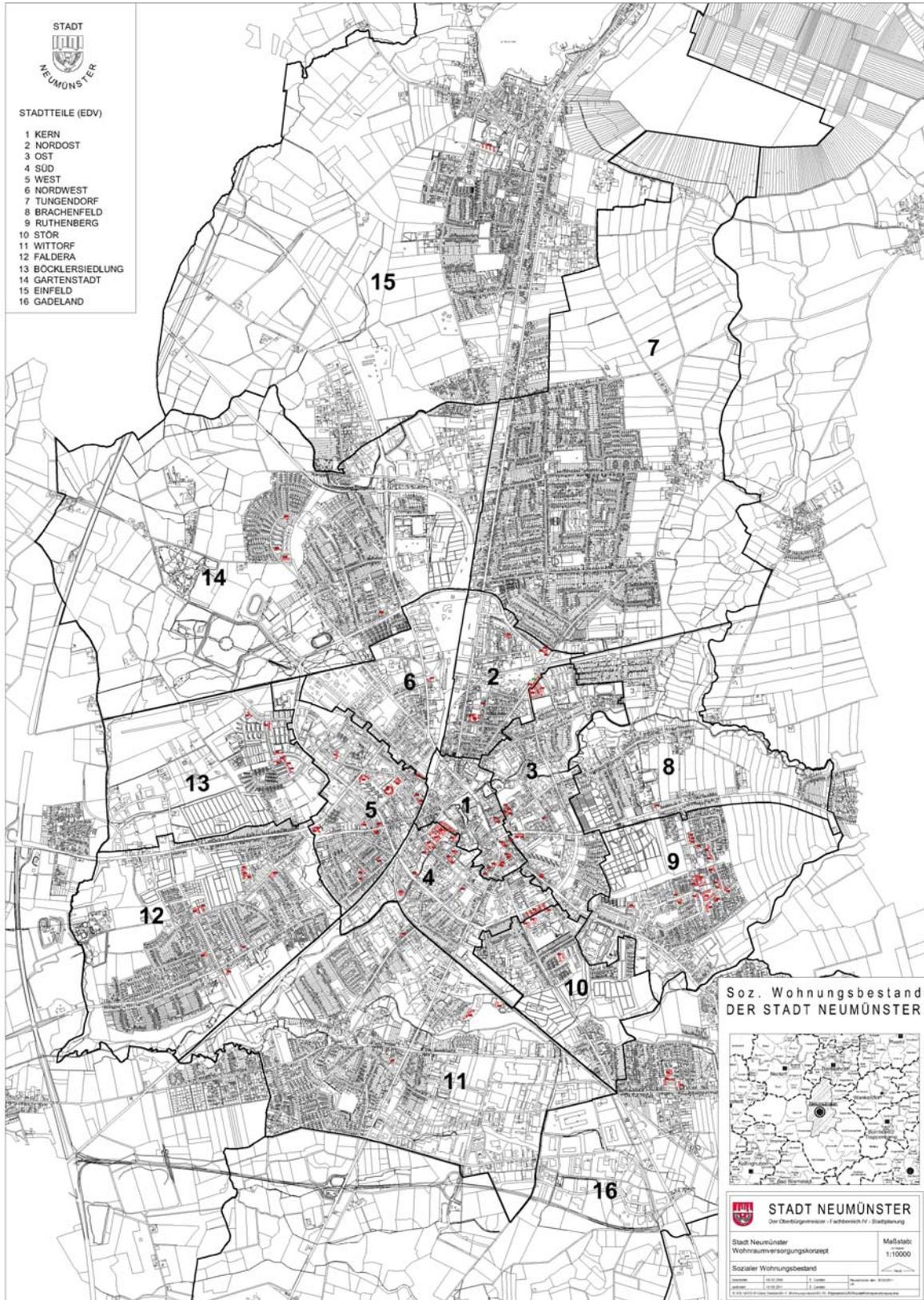


Entwicklung und vertragsgemäßer Verlauf des Bestands an Sozialwohnungen im 1. Förderweg und in der vereinbarten Förderung zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres ohne Berücksichtigung der Neuförderung ab 2011 und vorzeitiger Tilgung (Säulen) sowie Bindungsquote 2010 (Kreisdiagramm).

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein.

Planzeichnung Stadtgebiet

Soz. Wohnungsbestand der Stadt Neumünster



Fazit:

Im Bereich der Mietpreis und belegungsgebundenen Wohnungen ist es von Interesse, inwieweit sich die Zahl der gebundenen Wohnungen gegenüber den Wohnungssuchenden, insbesondere der Bedarfsgemeinschaften nach SGB 2 entwickelt.

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist seit 2008 weitgehend stabil bei ca. 5.500 Bedarfsgemeinschaften.

Der Bestand an Sozialwohnungen wird ab 2013 von ca. 3.000 Wohnungen auf ca. 2.250 Wohnungen sinken. Angestrebt wird seitens der Stadt u. a. über das kommunale Förderbudget die Zahl der Sozialwohnungen bei ca. 2.000 Wohneinheiten stabil zu halten. Hier sollen aus städtischer Sicht gezielt familienfreundliche, eigentumsähnlich große Wohnungen (z. B. Mietreihenhäuser) aber auch kleine und barrierearme Wohnungen Schwerpunkte der Förderung sein.

7. Zusammenfassung / Schlussfolgerungen

Wie bereits zu den einzelnen Überschriften als Fazit dargestellt, ist der Wohnungsmarkt in Neumünster entspannt und das Mietniveau stabil. Festzustellen ist ein leichtes Anziehen der Nachfrage nach Wohnraum und der Preise für Wohnimmobilien.

Anzumerken ist, dass es sich bei dieser Betrachtung um eine gesamtstädtische handelt. In den Teilräumen bzw. Stadtteilen ist der Wohnungsmarkt weitaus differenzierter zu betrachten. So bestehen Stadtteile, in denen die Nachfrage auch an Mietobjekten hoch ist und in anderen Stadtteilen bzw. Quartieren ist ein Leerstand von über 50 % zu verzeichnen. Um die Stadtteilbetrachtung soll das Monitoring Wohnen in den nächsten Jahren erweitert werden.

Eingeschätzte Entwicklung des Immobilienmarktes

Das von Georg und Ottenströer erstellte Wirtschafts- und Kompetenzprofil sieht für die Immobilienprojekte in Neumünster vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten, die im Gutachten wie folgt skizziert werden:

- Positive Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt durch relativ stabile Entwicklung hinsichtlich der Zahl an Haushalten als Träger der Wohnungsnachfrage
- Vergleichsweise günstiges Mietniveau und relativ günstige Kaufpreise für Wohnungen und auch für Bauland
- Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt durch die Entwicklungen in den Branchen Handel, Logistik, Produktionswirtschaft und wirtschaftliche Dienstleistungen.

Anhang: Nutzungsbedingungen und Haftungsausschluss

Nutzungsbedingungen

Diese Dokumentation zur regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Neumünster unterliegt urheberrechtlichem Schutz. Eine Vervielfältigung, die Veröffentlichung, sowie die Verarbeitung in elektronischen Systemen der Dokumentation oder einzelner Inhalte oder die Weitergabe an Dritte sind nicht erlaubt.

Haftungsausschluss

Die Auswahl und Aufbereitung der dieser Dokumentation zugrunde liegenden Daten wurde sorgfältig vorgenommen. Für deren Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen.