



Wohnungskonzept Neustadt in Holstein und Nahbereich



Endbericht Hamburg Oktober 2014



Wohnungskonzept Neustadt in Holstein und Nahbereich

Endbericht Hamburg Oktober 2014

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

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

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 500 333 00
Konto-Nr. 1 733 922 900
IBAN: DE93500333001733922900
BIC: SCFBDE33XXX

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

Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes	1
2	Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	6
2.1	Stadtstruktur und Umland	6
2.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	8
3	Wohnungsangebot in Neustadt in Holstein	16
3.1	Struktur des Wohnungsbestandes	16
3.2	Miet- und Kaufpreisniveau	22
3.3	Modernisierungsbedarfe und energetische Beschaffenheit	25
3.4	Neubautätigkeit	31
3.5	Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes	34
4	Wohnungsnachfrage in Neustadt in Holstein	45
4.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	45
4.2	Bevölkerungsprognose	55
4.3	Haushaltsstruktur und -prognose	58
5	Wohnungsmarktprognose und -bilanz	62
6	Analyse preisgünstiger Wohnraum	66
6.1	Berechnungsmethodik	67
6.2	Bestand an preisgünstigem Wohnraum	70
6.3	Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	71
6.4	Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum	71
7	Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes	76
8	Handlungskonzept	80
9	Anhang	96

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Untersuchungsgebiet des Wohnungsmarktkonzeptes	3
Abb. 2	Aufbau und Methodik	4
Abb. 3	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2000 bis 2012 (am Arbeitsort)	10
Abb. 4	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2000 bis 2012 (am Wohnort)	11
Abb. 5	Ein- und Auspendler 2000 bis 2012 (Neustadt i. H.)	12
Abb. 6	Ein- und Auspendler 2000 bis 2012 (Umland)	12
Abb. 7	Pendlersaldo 2012	13
Abb. 8	Arbeitslosigkeit 2005 bis 2012	14
Abb. 9	Kaufkraft je Haushalt 2007 bis 2013	15
Abb. 10	Gebäudebestand nach Typologie 2011	16
Abb. 11	Wohnungsbestand nach Typologie 2000 bis 2011 (Neustadt i. H.)	17
Abb. 12	Wohnungsbestand nach Typologie 2000 bis 2011 (Umland)	18
Abb. 13	Eigentümerstruktur 2011	19
Abb. 14	Wohnungsgrößenstruktur 2011	20
Abb. 15	Baualtersstruktur der Gebäude 2011	21
Abb. 16	Miet- und Kaufpreisniveau (Neustadt i. H.)	23
Abb. 17	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes bis 2030	24
Abb. 18	Baufertigstellungen von Wohnungen 2002 bis 2011	32
Abb. 19	Baufertigstellungen nach Wohnungsgrößen (Neustadt i.H.)	33
Abb. 20	Baufertigstellungen nach Wohnungsgrößen (Umland)	33
Abb. 21	Abgrenzung der Wohnquartiere	35
Abb. 22	Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011	45
Abb. 23	Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 (Gesamtraum)	46
Abb. 24	Zu- und Fortzüge 2000 bis 2011 (Gesamtraum)	47

Abb. 25	Zu- und Fortzüge nach Alter 2008 bis 2011 (Neustadt in Holstein)	48
Abb. 26	Zu- und Fortzüge nach Alter 2008 bis 2011 (Umland)	49
Abb. 27	Wanderungen nach Quell- und Zielort 2007 bis 2011 (Neustadt i. H.)	50
Abb. 28	Wanderungen nach Quell- und Zielort 2007 bis 2011 (Umland)	51
Abb. 29	Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2011	52
Abb. 30	Altersstruktur unter 18 Jahre in den Wohnquartieren für 2008	54
Abb. 31	Altersstruktur unter 18 Jahre in den Wohnquartieren für 2014	54
Abb. 32	Altersstruktur über 65 Jahre in den Wohnquartieren für 2008	54
Abb. 33	Altersstruktur über 65 Jahre in den Wohnquartieren für 2014	54
Abb. 34	Bevölkerungsprognose 2011 bis 2025	56
Abb. 35	Prognose der Altersstruktur 2011 bis 2025	57
Abb. 36	Haushaltsprognose 2025 (Neustadt i. H.)	59
Abb. 37	Haushaltsprognose 2025 (Umland)	59
Abb. 38	Prognose der Haushaltsstruktur 2011 bis 2025	60
Abb. 39	Wohnungsmarktprognose 2025 (Neustadt in Holstein)	63
Abb. 40	Wohnungsmarktprognose 2025 (Umland)	64
Abb. 41	Stärken/Schwächen des Wohnstandorts Neustadt i.H. und dem Nahbereich	76
Abb. 42	Handlungsfelder und -schwerpunkte	81

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Energiepotenziale Wohnungsbestand Neustadt i. H.	28/29
Tab. 2	Kriterien zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnraums	68
Tab. 3	Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein	69
Tab. 4	Bestand an preisgünstigen Mietwohnungen	70
Tab. 5	Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen	71
Tab. 6	Bilanz Bedarf und Bestand	72
Tab. 7	Bilanz Angebot und Nachfrage	74

Anhangsverzeichnis

Anhang 1	Maßnahmenkatalog Zukunftskonzept Daseinsvorsorge und Wohnungsmarkt Neustadt i. H. und Umland 2014	96
----------	---	----

Quellenverzeichnis

- ARGE SH (2011): Masterplan Daseinsvorsorge - Teilbaustein Wohnen. Studie Gebäudetypologie Kreis Nordfriesland.
- Bundesagentur für Arbeit (2014): Statistik
- Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) (2014): Kaufkraftdaten
- Gertz Gutsche Rümenapp (2013): Kleinräumige Bevölkerungsprognose Kreis Ostholstein bis 2025. Aktualisierung vom 17.09.2013 auf der Grundlage der Version vom 12.03.2013.
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (2013): Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt i. H. und Nahbereich.
- Statistikamt Nord (2014)
- Statistisches Bundesamt (destatis)

1 Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes

Neue Herausforderungen bedingt durch demografischen Wandel

Für zahlreiche Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum haben sich die demografischen Rahmenbedingungen verändert. Einwohnerverluste und Bevölkerungsalterung stellen für Städte und Gemeinden neue Herausforderungen dar. Hierbei treten allerdings deutliche regionale Unterschiede auf. Während die Bevölkerung in den wirtschaftlich prosperierenden Metropolregionen weiter zunimmt, müssen sich viele Kommunen im ländlichen Raum auf schrumpfende oder allenfalls stagnierende Bevölkerungszahlen einstellen. Wachstumspole treten neben Schrumpfungsregionen. Hierbei ist auch eine zunehmende Verschiebung der Altersstruktur zu verzeichnen. Die Folgen des demografischen Wandels werden durch selektive Wanderungsprozesse verstärkt. Große Teile der jüngeren Bevölkerung verlassen ihre Heimatorte zu Ausbildungszwecken oder um in den wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräumen Arbeit zu finden.

Anstieg der Zahl älterer Haushalte

Während die Bevölkerungsentwicklung in Neustadt in Holstein¹ und den umliegenden Gemeinden Altenkrempe, Schashagen und Sierksdorf in den vergangenen Jahren vergleichsweise stabil ist, sind deutliche Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur erkennbar. So ist der Anteil älterer Einwohner/-innen gestiegen, gleichzeitig ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen gesunken. Die demografische Entwicklung wird zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren/-innen führen. Die Lebenserwartung steigt weiter an und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zehn Jahren bereits in das Rentenalter ein.

Qualitative Veränderungen der Wohnungsnachfrage

Die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und -zahl in zahlreichen Klein- und Mittelstädten im ländlichen Raum haben erhebliche Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt. Aus den qualitativen Veränderungen in der Wohnungsnachfrage ergeben sich Anpassungsbedarfe des Wohnungsbestandes. Ein zeitgemäßes, den Anforderungen und Bedürfnissen der ansässigen

¹ Im Folgenden abgekürzt „Neustadt i. H.“

und potenziell neu hinzuziehenden Bewohner/-innen entsprechendes Wohnungs- und Baulandangebot stellt eine wesentliche Voraussetzung für eine stabile Bevölkerungsentwicklung dar. Hierbei muss ein adäquates Wohnungsangebot für die verschiedenen Einwohnergruppen zur Verfügung gestellt werden. Die Bedürfnisse von Familien mit Kindern, älteren Menschen und Singlehaushalten sind dabei gleichermaßen zu berücksichtigen wie auch ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte.

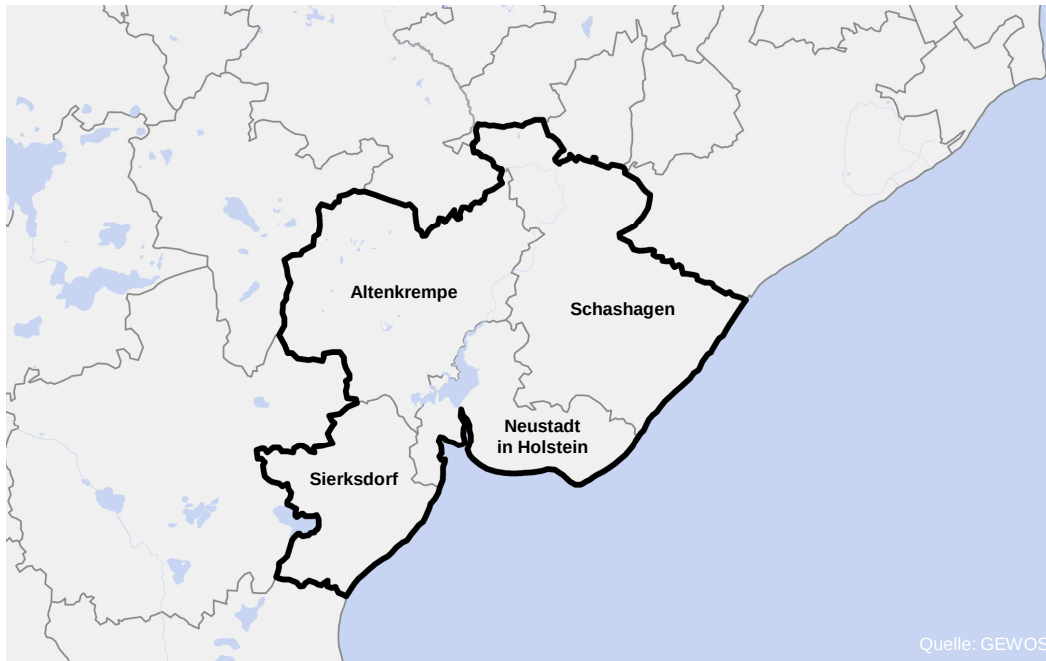
Wohnungsmarktkonzept als Ausgangspunkt

Die Stadt Neustadt i. H. ist sich dieser Herausforderungen bewusst. Als analytische, strategische und konzeptionelle Grundlage zur Steuerung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung lässt die Stadt Neustadt i. H. ein Wohnungsmarktkonzept erstellen. Neben dem Neustädter Stadtgebiet gehören auch die drei umliegenden Gemeinden Altenkrempe, Schashagen und Sierksdorf als sogenannter Nahbereich zum Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 1). Parallel zum Wohnungsmarktkonzept wird ein Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für die Stadt und ihre Umlandlandgemeinden erarbeitet, um den Auswirkungen des demografischen Wandels hinsichtlich möglicher Anpassungsbedarfe des städtischen Infrastrukturangebotes zu begegnen. Mit der Bearbeitung beider Konzepte wurde GEWOS beauftragt.

Hintergrund: Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Die Intention der Stadt Neustadt i. H. und der Umlandgemeinden ist auch zukünftig die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes. Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ wird die Stadt Neustadt i. H. in die Lage versetzt, diese Konzepte erarbeiten zu lassen. Diese werden im Rahmen der Städtebauförderung finanziert aus Mitteln des Bundes, Landes und der Stadt Neustadt i.H. Das Ziel ist die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“. Die Stadt Neustadt i. H. soll als Ankerpunkt der Daseinsvorsorge für die Zukunft handlungsfähiger gemacht werden und ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau sichern können.

Abb. 1 Untersuchungsgebiet des Wohnungsmarktkonzeptes

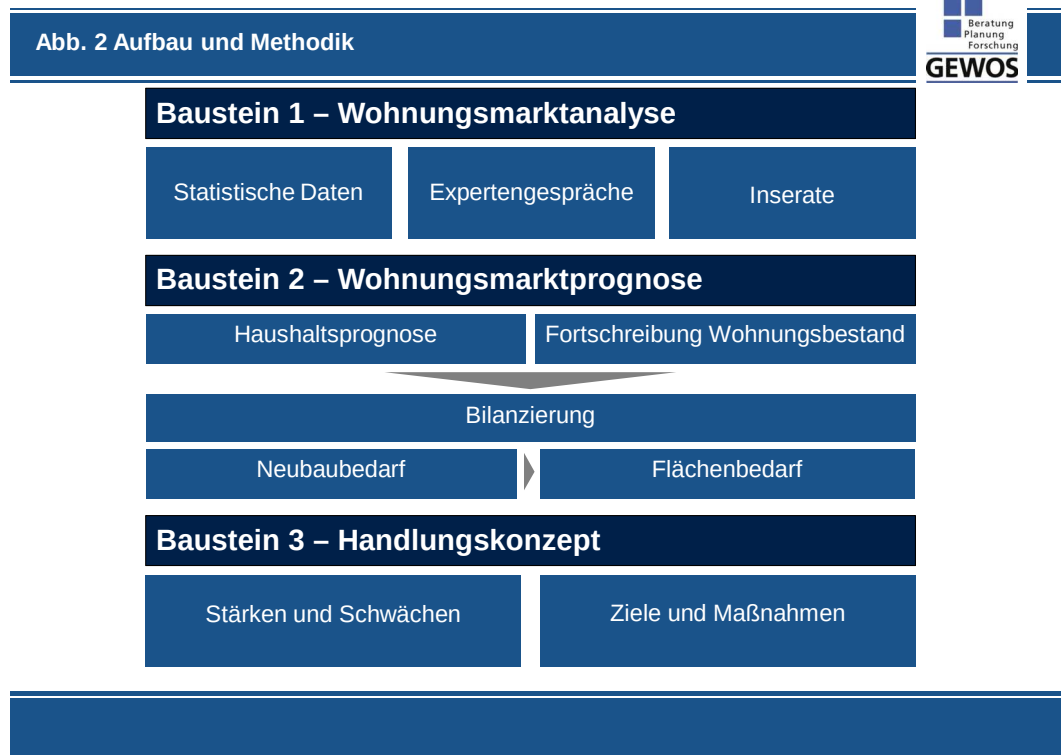


Marktkennntnis als Steuerungsvoraus- setzung

Eine fundierte Kenntnis über die aktuelle Marktsituation stellt eine zentrale Voraussetzung für eine wirkungsvolle kommunale Wohnungsmarktsteuerung dar. Mit dem Wohnungsmarktkonzept sollen folgende zentrale Fragestellungen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden:

- Wie ist die aktuelle und zukünftig zu erwartende Wohnungsnachfrage in Neustadt i. H. und dem Nahbereich zu charakterisieren?
- Welches sind die Stärken und Schwächen des Wohnstandortes? Welche Potenziale und Handlungsbedarfe gibt es?
- Welche Wohnungsangebote sind in den verschiedenen Segmenten vorhanden?
- Reicht das Wohnraumangebot aus, um die ermittelte Nachfrage zu decken?
- Ist ein qualitativ ausreichendes preisgünstiges Wohnungsangebot vor Ort vorhanden?
- Entsprechen die Angebote qualitativ den Bedürfnissen der Nachfragegruppen?

- In welchem Umfang ergeben sich daraus qualitative Anpassungsbedarfe im Bestand?
- In welchem Umfang und in welchen Qualitäten besteht Neubaubedarf?



**Dreistufiger
Prozess:
1. Analysephase**

Zur Beantwortung dieser Fragen wurde das Wohnungsmarktkonzept in einem dreistufigen Prozess erstellt (vgl. Abb. 2). In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes. Grundlage waren umfangreiche Daten und Dokumentenanalysen, Begehungen der Wohngebiete und Gespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren. Zur Beschreibung des aktuellen Marktangebotes für Miet- und Eigentumsobjekte wurde eine mehrwöchige Inseratsauswertung bei den größten Internetanbietern für Immobilienangebote durchgeführt. Für den Bereich des institutionellen Mietwohnungsangebotes wurde eine Datenabfrage bei den Wohnungsunternehmen, die über Bestände vor Ort verfügen, durchgeführt. Einen weiteren Schwerpunkt stellt die Ermittlung des preisgünstigen Wohnraumes dar. Dies ist von Relevanz, da ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum eine wesentliche Bedingung für die erfolgreiche Wohnraumver-

sorgung in einer Stadt ist. Dabei wird das Angebot an preisgünstigem Wohnraum in Neustadt i. H. der Nachfrage gegenübergestellt.

2. Wohnungsmarkt- prognose

Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung treffen zu können, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Darin wurde die Nachfrageentwicklung, basierend auf einer bereits bestehenden Bevölkerungsprognose² (gefördert aus Städtebauförderungsmiteln), in Form einer Haushalteprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Aus der Bilanzierung ergeben sich Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge differenziert nach den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes. Darauf aufbauend wurden Neubaubedarfe quantifiziert.

3. Handlungs- konzept

Alle gewonnenen Informationen sind abschließend in eine Gesamtbewertung des Marktes eingeflossen. Darauf aufbauend schloss sich die Konzeptphase an, in der zunächst die relevanten Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung identifiziert und entsprechende Leitziele festgelegt wurden. Zur Erreichung dieser Leitziele wurden schließlich umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Prozessbegleitung

Ein zentrales Element der Konzepterstellung war die Einbeziehung lokaler Akteure und Experten. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die im Prozessverlauf zweimal tagte. In der ersten Arbeitsgruppensitzung wurden Handlungsbedarfe aufgezeigt und Handlungsfelder abgegrenzt. In der zweiten Sitzung wurden schließlich konkrete Handlungsempfehlungen erarbeitet.

² Gertz Gutsche Rümenapp 2013

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

2.1 Stadtstruktur und Umland

Neustadt i. H.: Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums

Neustadt i. H. befindet sich im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein. Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Neustadt, Pelzerhaken und Rettin. Die Hafenstadt an der Lübecker Bucht zählt insgesamt ca. 15.000 Einwohner (Zensus 2011). Mit ihren Umlandgemeinden Altenkrempe, Schashagen und Sierksdorf mit insgesamt ca. 4.800 Einwohnern (Zensus 2011) stellt sie einen wichtigen Stadt-Umland-Bereich für die Küstenregion an der Ostsee dar. Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums profitiert der Stadt-Umlandbereich von der Lage an der Lübecker Bucht und durch die gute Verkehrsanbindung zu wichtigen Zentren in Schleswig-Holstein wie Lübeck und Kiel. Die historische Altstadt von Neustadt i. H. in unmittelbarer Lage zur Ostsee und zum Neustädter Binnenwasser ist sehr attraktiv für Bewohner und Touristen. Zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten wie Ferienwohnungen, Pensionen, Camping- und Wohnmobilplätze stehen Urlaubsgästen zur Verfügung.

Gute Verkehrsanbindung

Neustadt i. H. liegt direkt an der Ostseeküste. Die Landeshauptstadt Kiel liegt 67 km von Neustadt i. H. entfernt. Die Stadt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1. Die Fahrzeit mit dem Pkw beträgt nach Puttgarden ca. eine Stunde (60 km) und nach Lübeck ca. 30 Minuten (32 km). Die Bahnstrecke Lübeck–Puttgarden führt direkt an Neustadt i. H. vorbei und verbindet Lübeck und die Ostseeinsel Fehmarn in Schleswig-Holstein als Teil der internationalen sogenannten „Vogelfluglinie“. Eine kurze Stichstrecke abzweigend vom Güterbahnhof Neustadt führt zum Endbahnhof Neustadt i. H.. Bis 2021 soll eine direkte ICE-Verbindung zwischen Hamburg und Kopenhagen mittels eines Absenktunnels geschaffen werden.

Wichtiges Versorgungszentrum

Neben der Funktion als Arbeitsmarktzentrum ist Neustadt i. H. ein wichtiges Einkaufs- und Versorgungszentrum. Der innerstädtische Einzelhandel übernimmt die Versorgungsfunktion für die Stadt-Umlandregion. Das

Einzelhandelsangebot wird von zahlreichen Angeboten wie Gastronomie, medizinischen Versorgungsangeboten wie auch konsumnahen Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen ergänzt. Im Gesundheits- und Pflegebereich ist Neustadt i. H. gut aufgestellt und verfügt über drei Klinikstandorte.

**Attraktive Lage
direkt an der Ostsee**

Das staatlich anerkannte Seebad Neustadt i. H. verfügt mit seinen Sandstränden und Uferpromenaden über attraktive Bade- sowie Freizeitmöglichkeiten und ist somit ein begehrtes Reiseziel von Touristen. Zudem befindet sich nordwestlich der Stadt das Naturschutzgebiet Neustädter Binnenwasser, ein Brackwassersee mit angrenzenden Salzwiesen. Die Altstadt und der historische Marktplatz sind in wenigen Gehminuten von der Uferpromenade aus erreichbar. Dem großen touristischen Potenzial entsprechend hat die Landesplanung Schleswig-Holsteins die Stadt Neustadt i. H., Schashagen und Sierksdorf im Landesentwicklungsplan 2010 als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung festgelegt.

**Hohes Freizeit- und
Kulturangebot**

Die Stadt Neustadt i. H. verfügt neben den Angeboten als Badeort über einen sehr hohen Freizeitwert und attraktive touristische Angebote. So ist der See- und Yachthafen in Neustadt i. H. besonders bei Wassersportlern und Freizeitseglern beliebt. Im Nachbarort Sierksdorf befindet sich der Vergnügungs- und Freizeitpark „Hansa-Park“. In der historischen Altstadt sind Sehenswürdigkeiten wie die Stadtkirche, der eingeschossige Pagodenspeicher - ein ehemaliger Kornspeicher in Fachwerkbauweise - und das historische Kremper Stadtor zu besichtigen. Das Kremper Tor ist ein Teil der ehemaligen Befestigungsanlage der Stadt, in dem sich seit 2010 das städtische Museum ZeiTTor und das Museum Cap Arcona befinden. Weitere kulturelle Angebote gibt es im Fischereimuseum des Neustädter Fischeramts und in den Räumlichkeiten der Jacob-Lienau-Schule (Theater in der Stadt, Neustädter Kulturmatinee). Regelmäßige Veranstaltungen wie z.B. das alle drei Jahre stattfindende Europäische Folklore-Festival oder die jährliche Max-Oertz-Regatta im Neustädter Hafen und in der Lübecker Bucht sind bei Einwohnern und Touristen

sehr beliebt.

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Gesundheitswesen als wichtiger Wirtschaftszweig

Die Stadt Neustadt i. H. verfügt über einen Handels-, Marine- und Yachthafen. Der Marinestandort mit dem Ausbildungszentrum zur Schiffssicherung und die Bundespolizei See stellen wichtige Arbeitgeber für die Stadt dar. Neben der Reederei Peter Deilmann sind weitere wichtige Arbeitgeber unter anderem im Gesundheitswesen zu finden. So gilt Neustadt i. H. mit drei Krankenhäusern auch als Gesundheitsstadt. Die Ameos-Klinik, die Schön-Klinik Neustadt und das Kinderzentrum Pelzerhaken sind wichtige Arbeitgeber und weit über die Landesgrenzen bekannt.

Interkommunale Gewerbegebiete „Neustädter Bucht“ und „Sierksdorfer Straße/ Industrieweg“

Die interkommunalen Gewerbegebiete „Neustädter Bucht“ und „Sierksdorfer Straße/ Industrieweg“ der Stadt Neustadt i. H. und der Gemeinde Sierksdorf profitieren von der unmittelbaren Lage zur Autobahn A1. Von der Autobahn A1 kommend prägt das Gewerbegebiet den Ortseingang von Neustadt i. H.. Neben metallverarbeitenden Betrieben, Druckereien, Segelmachern und Lackierern sind auch Fachhandels- (Baumarkt, Elektrofachhandel) und Nahversorgungsbetriebe wie REWE, Aldi und Lidl in den Gewerbegebieten angesiedelt.

Einzelhandel: Vorwiegend kleinteiliger Einzelhandel in der Innenstadt

Die Fußgängerzone Kremper Straße und der Marktplatz in der historischen Altstadt sind nur wenige Gehminuten von der Uferpromenade entfernt. In der Einkaufsstraße sind Facheinzelhändler mit individuellen Geschäften aus den Bereichen Bekleidung, Schuh- und Sportwaren, Gesundheit, Pflege, Elektro, Medien, Wohnaccessoires, Heimwerkerbedarf sowie attraktive Gastronomiebetriebe zu finden. In der Brückstraße befinden sich ebenfalls einige Geschäfte und Einzelhandelsbetriebe. Die Nahversorgung ist nur durch einen Supermarkt am Rande der Innenstadt gewährleistet. In der Altstadt fehlt ein Nahversorgungsangebot. Aus dem Einzelhandelskonzept³ (finanziert aus Städtebauförderungsmitteln) ist festzustellen, dass sich zwar über die Hälfte der Einzel-

³ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), 2013

handelsbetriebe in der Innenstadt befinden, jedoch liegt der innerstädtische Flächenanteil an der gesamten Verkaufsfläche bei nur knapp einem Drittel. Dies liegt daran, dass Magnetbetriebe mit einem hohen Flächenbesatz eher außerhalb der Innenstadt in dezentralen Lagen wie in der Sierksdorfer Straße oder Eutiner Straße (Gewerbegebiet „Neustädter Bucht“) angesiedelt sind. Der Leerstand einer ehemals von einem Lebensmittelmarkt genutzten Fläche in exponierter Lage am Marktplatz weist auf diese Standortpräferenzen größerer Einzelhandelsbetriebe hin. Eine Konzentration von Leerständen zeigt sich innerhalb der Fußgängerzone „Kremper Straße“. Die nicht genutzten Flächen stehen zum Teil bereits über einen längeren Zeitraum leer.

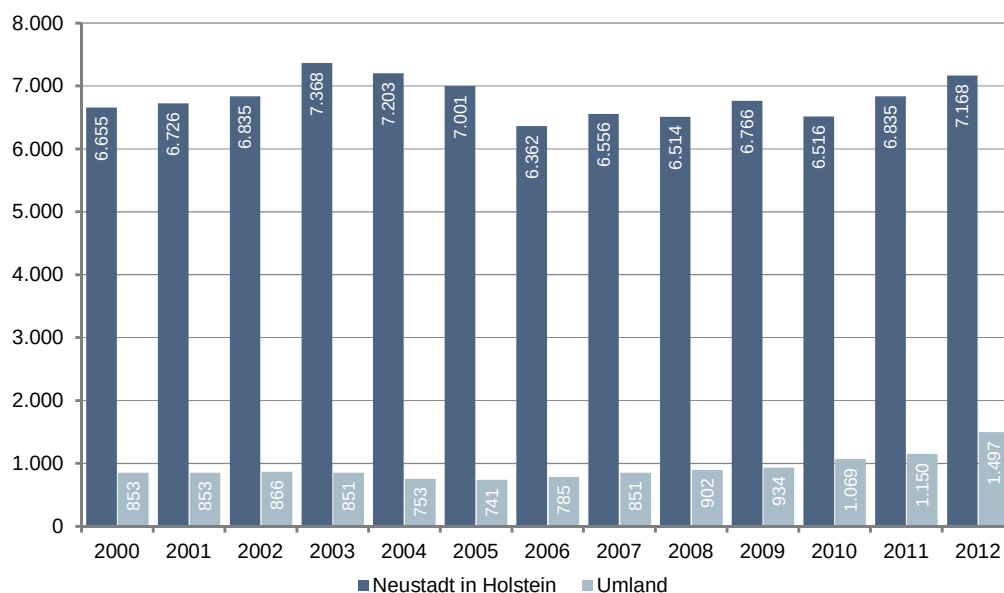
Der Einzelhandelsbestand in den Umlandgemeinden beschränkt sich auf wenige Betriebe. Neben Kiosken sind eine Tankstelle und ein kleines Modegeschäft in Sierksdorf ansässig. Das Einzelhandelsangebot in Altenkrempe beschränkt sich auf einen Lebensmittelmarkt und einige Fachhandelsbetriebe. In Schashagen befinden sich zwei Nahversorgungsbetriebe auf Campingplätzen und ein Kiosk.

Anstieg der Arbeitsplätze in Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden seit 2010

Die Bedeutung von Neustadt i. H. als wichtiges Arbeitsplatzzentrum zeigt sich in der Zahl der Arbeitsplätze am Arbeitsort. Im Jahr 2012 sind 7.168 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Neustadt i. H. registriert. Die Beschäftigtenzahl hat innerhalb der Jahre von 2003 bis 2006 von 7.400 auf 6.400 Beschäftigte abgenommen (vgl. Abb. 3). Anschließend ist die Zahl der Beschäftigten bis zum Jahr 2010 relativ konstant auf diesem Niveau geblieben und seit 2012 um 652 auf 7.168 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort angestiegen. Diese positive Entwicklung ist insbesondere auf gewerbliche Neuansiedlungen im interkommunalen Gewerbegebiet zurückzuführen.

In den Umlandgemeinden betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2000 853. Die Beschäftigtenzahl am Arbeitsort hat in den Umlandgemeinden bis zum Jahr 2012 um 644 bzw. 75 % zugenommen. Insbesondere ist wie in Neustadt i. H. ein starker Anstieg der Beschäftigtenzahlen seit 2010 mit 428 Beschäftigten festzustellen.

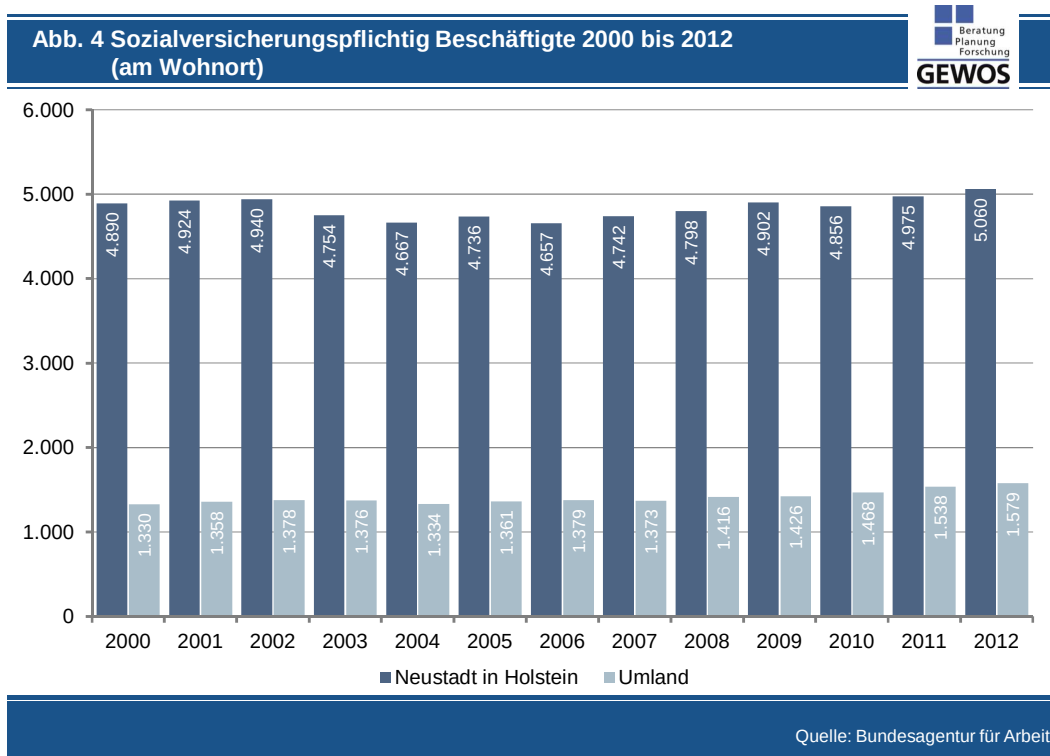
**Abb. 3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2000 bis 2012
(am Arbeitsort)**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Anstieg der Beschäftigtenzahlen mit Wohnort Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden

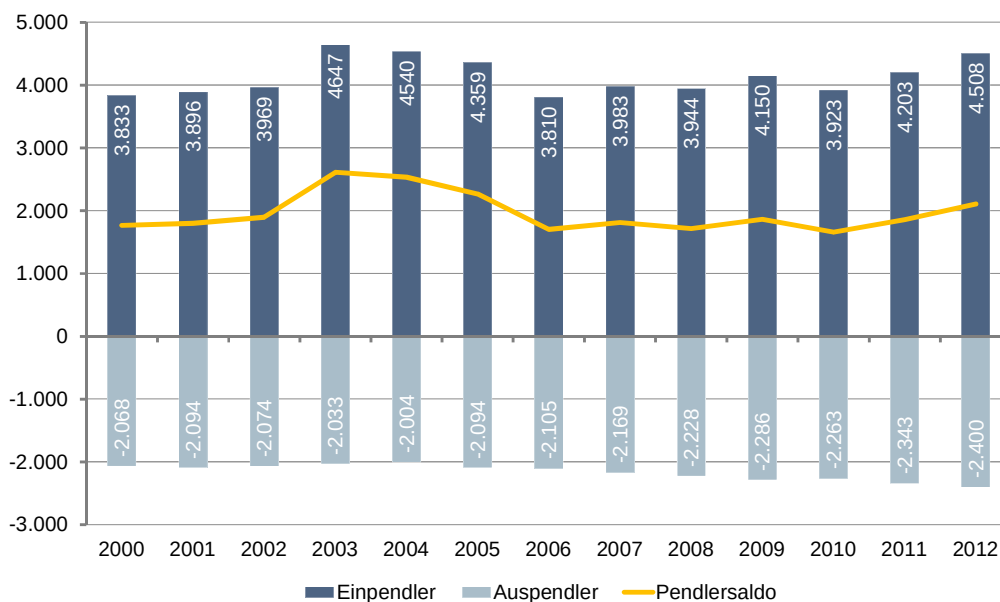
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Neustadt i. H. betrug im Jahr 2000 4.890. In der Folgezeit ist die Beschäftigtenzahl bis 2012 um 3,5 % auf 5.060 angestiegen (vgl. Abb. 4). In den Umlandgemeinden Sierksdorf, Schashagen und Altenkrempe ist ein stärkerer Anstieg der Beschäftigten am Wohnort festzustellen. Innerhalb des Zeitraumes von 2000 bis 2012 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort um 249 bzw. 18,8 % angestiegen.



Positiver Pendler- saldo in Neustadt i.H.

Die Bedeutung Neustadts als Arbeitsplatzstandort zeigt sich in einem positiven Saldo zwischen Ein- und Auspendlern (vgl. Abb. 5). Insgesamt pendelten im Jahr 2012 4.508 Beschäftigte nach Neustadt i. H. ein, denen 2.400 Auspendler gegenüberstanden. Die Zahl der Einpendler ist von 2000 bis 2012 um 17 % und die der Auspendler um 16 % angestiegen. Seit dem Jahr 2007 verhält sich der positive Pendlersaldo auf einem relativ konstanten Niveau, da die Zahl der Einpendler und Auspendler nahezu gleich angestiegen ist.

Abb. 5 Ein- und Auspendler 2000 bis 2012 (Neustadt i. H.)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abb. 6 Ein- und Auspendler 2000 bis 2012 (Umland)

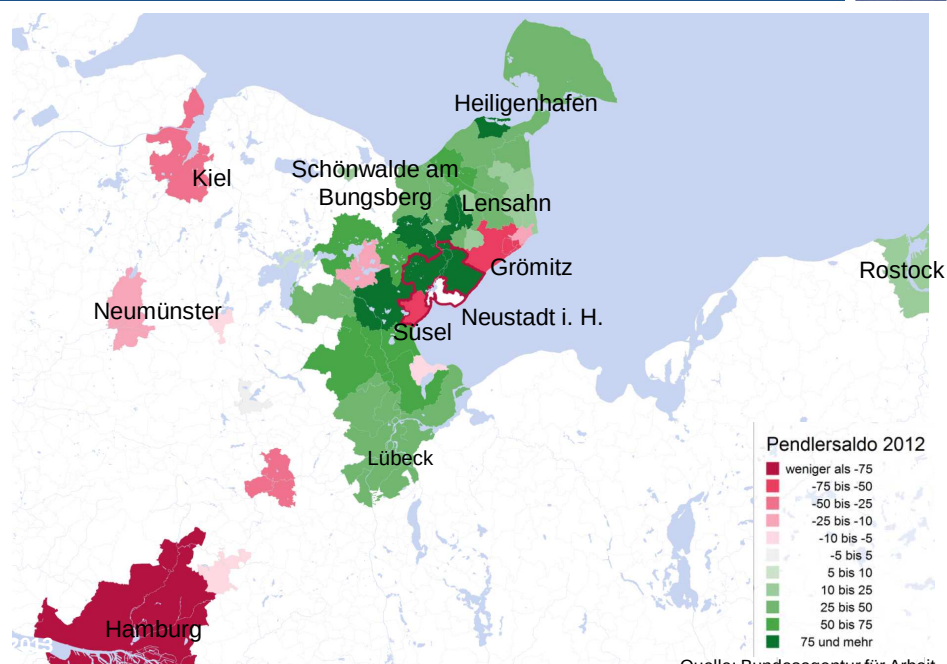


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Negativer Pendler- saldo im Nahbereich

Mit dem Anstieg der Arbeitsplätze in den Umlandgemeinden, insbesondere aufgrund des interkommunalen Gewerbegebietes, geht eine Zunahme der Pendlerbewegungen einher, insbesondere die der Einpendler. Während im Jahr 2000 nur 680 Personen täglich in die Umlandgemeinden pendelten, waren es im Jahr 2012 1.313 (vgl. Abb. 6). Dies entspricht einer Zunahme von ca. 93 %. Parallel dazu ist die Zahl der Auspendler weniger dynamisch gestiegen. Der negative Pendlersaldo hat sich damit deutlich von - 477 im Jahr 2000 auf - 82 im Jahr 2012 reduziert.

Abb. 7 Pendlersaldo 2012



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Stärkste Pendlerver- flechtungen mit dem direkten Umland

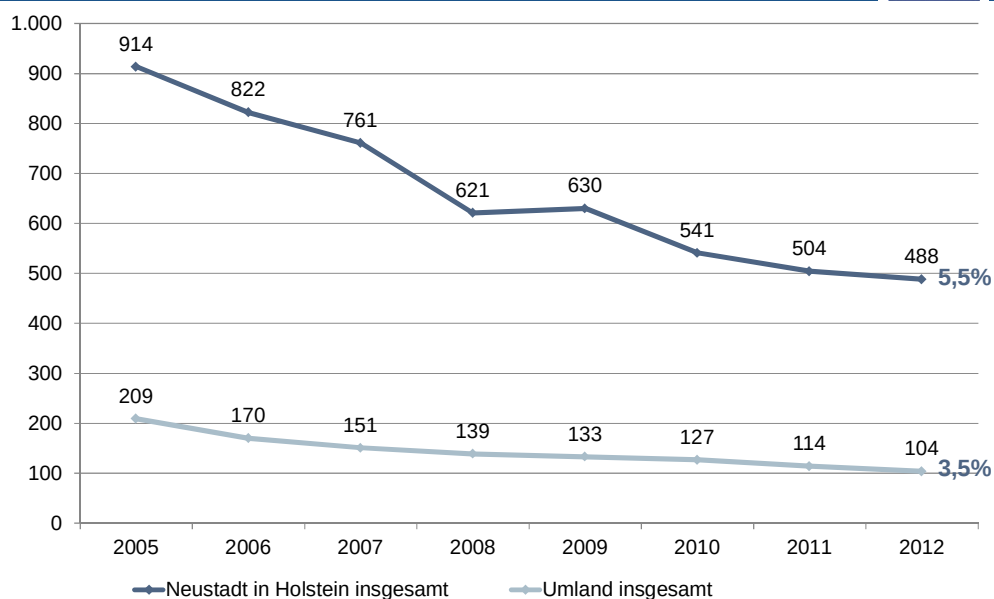
Die stärksten Pendlerverflechtungen bestehen mit dem direkten Umland (vgl. Abb. 7). Gegenüber den Gemeinden Altenkrempe, Schashagen, Lensahn, Süsel und Schönwalde am Bungsberg weist Neustadt i. H. einen positiven Pendlersaldo auf. Über 1.200 Personen pendeln aus diesen fünf Gemeinden täglich nach Neustadt i. H.. Besonders auffällig ist, dass Neustadt i. H. eine leicht positive Pendlerbilanz mit der Großstadt Lüneburg aufweist. 403 Personen pendeln von Lüneburg nach Neustadt i. H., denen 359 Auspendler gegenüberstehen. Eine negative Pendlerbilanz besteht vor allem mit der Freien

und Hansestadt Hamburg. Zudem sind negative Pendlersalden mit den umliegenden Gemeinden Sierksdorf und Grömitz vorhanden.

Sinkende Arbeitslosigkeit

Im Zuge der positiven Beschäftigungsentwicklung hat sich die Zahl der gemeldeten Arbeitssuchenden in den letzten Jahren in Neustadt i. H. und dem Nahbereich deutlich verringert (vgl. Abb. 8). Im Jahr 2005 waren in Neustadt i. H. noch 914 Personen arbeitslos gemeldet. Bis 2012 hat sich die Arbeitslosenzahl nahezu halbiert und lag bei 488. Das entspricht einem Arbeitslosenanteil von ca. 5,5 % der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren. Auch im Umland hat sich die Arbeitslosenanzahl seit 2005 halbiert. 2012 waren lediglich 104 Personen bzw. 3,5 % der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter ohne Beschäftigungsverhältnis. Die Zahl der Arbeitssuchenden hat sich über den Betrachtungszeitraum kontinuierlich in Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden reduziert. Eine Ausnahme bildet hierbei jedoch das Jahr 2009 in Neustadt i. H., für das ein leichter Anstieg zum Vorjahr zu verzeichnen war.

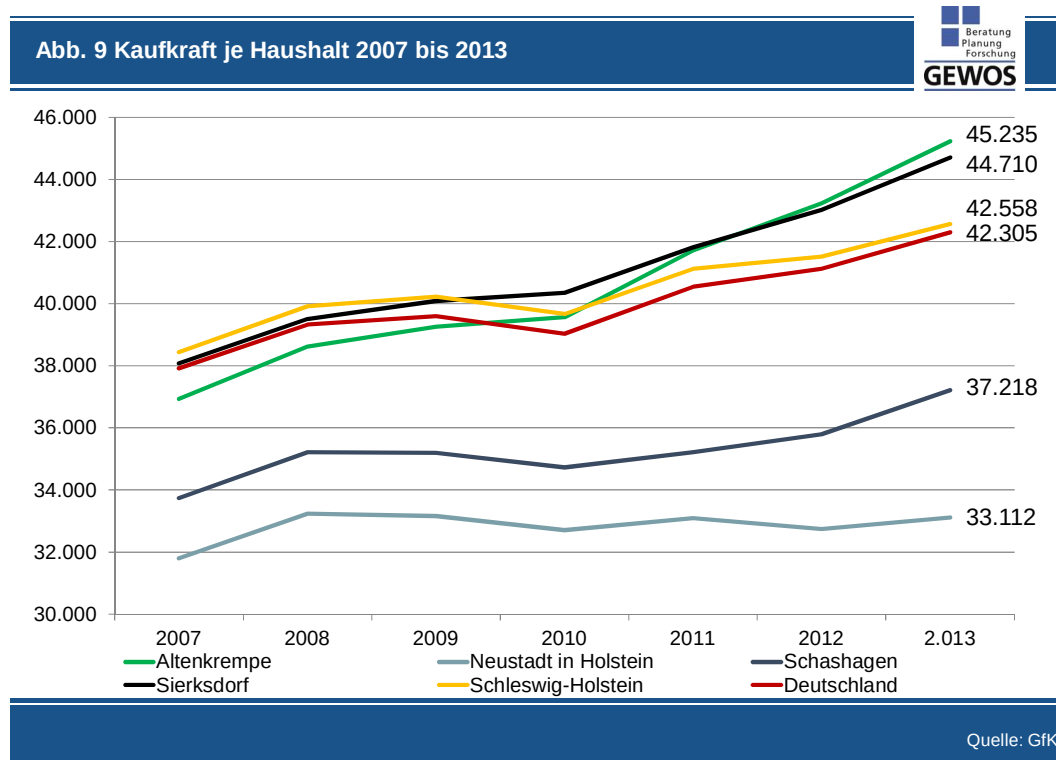
Abb. 8 Arbeitslosigkeit 2005 bis 2012



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Geringe Kaufkraft

Die Kaufkraft in Neustadt i. H. mit 33.112 Euro je Haushalt und Schashagen mit 37.218 Euro je Haushalt liegen deutlich unter dem schleswig-holsteinischen und bundesdeutschen Durchschnitt (vgl. Abb. 9). Die Kaufkraft der Umlandgemeinden Sierksdorf (45.235 Euro je Haushalt) und Altenkrempe (44.710 Euro je Haushalt) liegt hingegen über dem schleswig-holsteinischen und bundesdeutschen Durchschnitt. Für die Stadt Neustadt i. H. und die Umlandgemeinde Schashagen mit einer geringen Kaufkraft je Haushalt ist festzustellen, dass die Kaufkraftentwicklung je Haushalt zwischen 2007 und 2013 unter dem schleswig-holsteinischen (+ 10,7 %) und dem bundesdeutschen Durchschnitt (+ 11,6 %) liegt. In Neustadt i. H. ist die Kaufkraft je Haushalt von 2007 bis 2013 sogar nur um + 4,1 % angestiegen. In Schashagen waren es immerhin + 10,3 %. Hingegen hat die Kaufkraft je Haushalt in Altenkrempe um + 22,5 % und in Sierksdorf um + 17,4 % deutlich zugenommen.

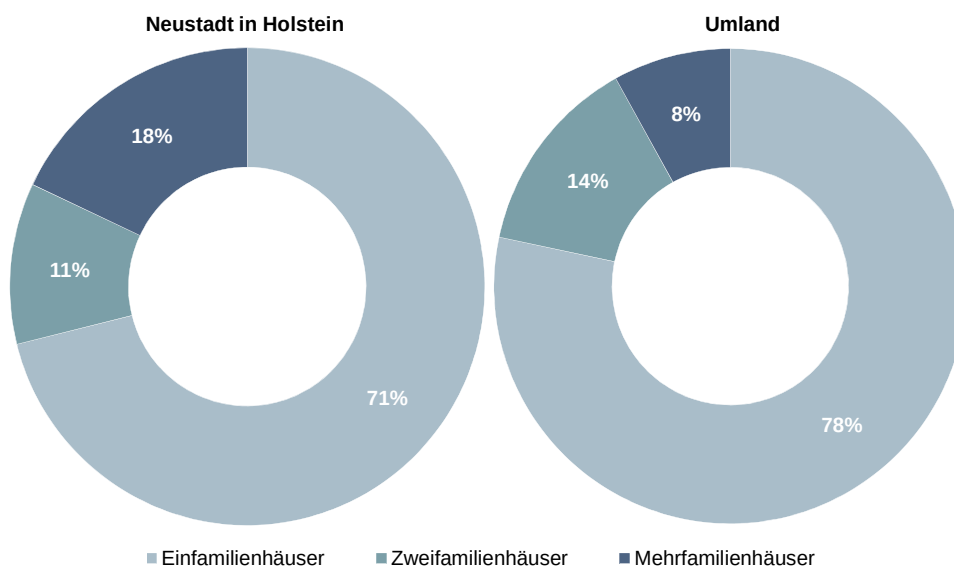


3 Wohnungsangebot in Neustadt in Holstein

3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

4.002 Wohngebäude In Neustadt i. H. gab es nach dem Zensus 2011 4.002 Wohngebäude. Der Gebäudebestand ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt (vgl. Abb. 10). Etwa 71 % der Wohngebäude gehören dieser Typologie an. Der Anteil des Zweifamilienhausbestandes beträgt 11 % und der des Mehrfamilienhausbestandes 18 %. In den betrachteten Umlandgemeinden spielt der Geschosswohnungsbau eine untergeordnete Rolle. Von insgesamt 1.863 Wohngebäuden entfallen 1.459 Gebäude auf das Einfamilienhaussegment. Dies entspricht in etwa einem Anteil von 78 % am Gebäudebestand.

Abb. 10 Gebäudebestand nach Typologie 2011

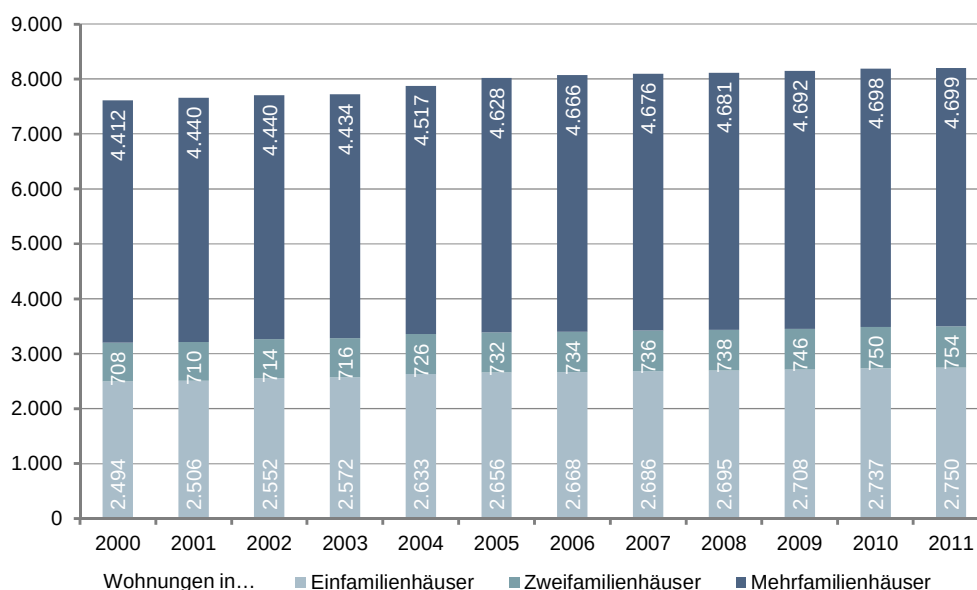


Quelle: Zensus 2011

8.200 Wohnungen in Neustadt i. H. In der Fortschreibung des Wohnungsbestandes des Statistikamtes Nord werden 2011 8.203 Wohnungen in Neustadt i. H. ausgewiesen (Zensus 2011: 8.414 Wohnungen). Davon befinden sich ca. 57 % in Mehrfamilienhäusern und 43 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abb. 11).

In den Umlandgemeinden gab es 2011 2.978 Wohnungen (Zensus 2011: 3.248). Der überwiegende Teil der Wohnungen entfällt mit 59 % auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt somit 41 %.

Abb. 11 Wohnungsbestand nach Typologie 2000 bis 2011 (Neustadt i. H.)



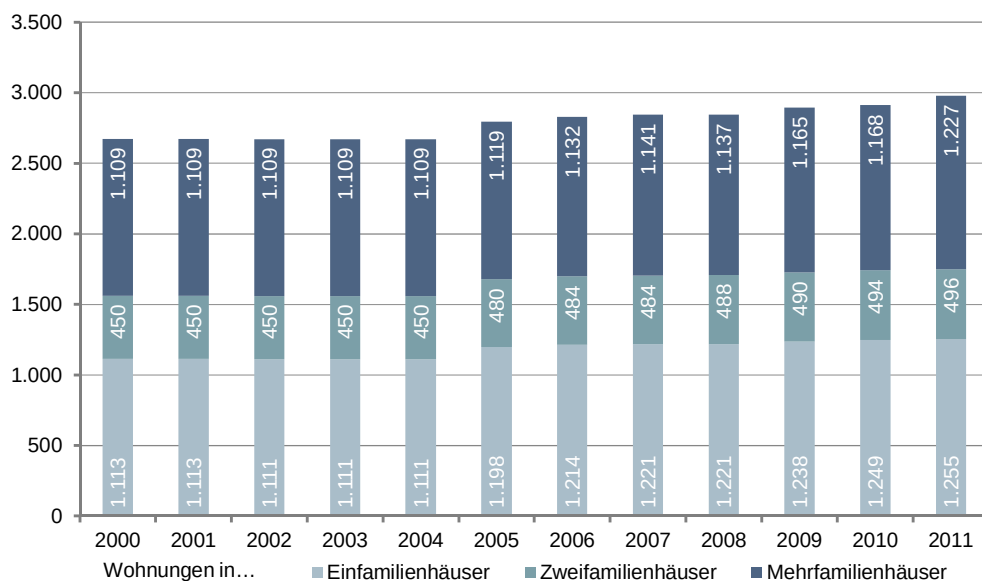
Quelle: Zensus 2011

Zuwächse in allen Segmenten, insbesondere im Einfamilienhaussegment

Im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2011 wuchs der Wohnungsbestand in Neustadt i. H. in allen Segmenten an. Insgesamt lag die Wohnungsanzahl im Jahr 2012 7,7 % über der des Jahres 2000 (vgl. Abb. 12). Dies entspricht einem Anstieg von rund 589 Wohnungen. Der Bestand an Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern stieg jeweils um 6,5 % an. Im Mehrfamilienhaussegment entspricht dies einem Anstieg in Höhe von 287 Wohnungen und im Zweifamilienhaussegment von 46 Wohnungen. Der Wohnungsbestand von Einfamilienhäusern ist um 10,3 % (256 Wohnungen) angestiegen. Die Zahl der Wohnungen in den Umlandgemeinden ist im Zeitraum von 2000 bis 2012 um 11,5 % angestiegen. Der Zuwachs von Wohnungen ist im Einfamilienhaussegment mit 12,8 % (142 Wohnungen) am Höchsten ausgefallen. Die Zahl der Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ist um 118 Wohnungen bzw. 10,6 %

und in Zweifamilienhäusern um 10,2 % (46 Wohnungen) angestiegen.

Abb. 12 Wohnungsbestand nach Typologie 2000 bis 2011 (Umland)



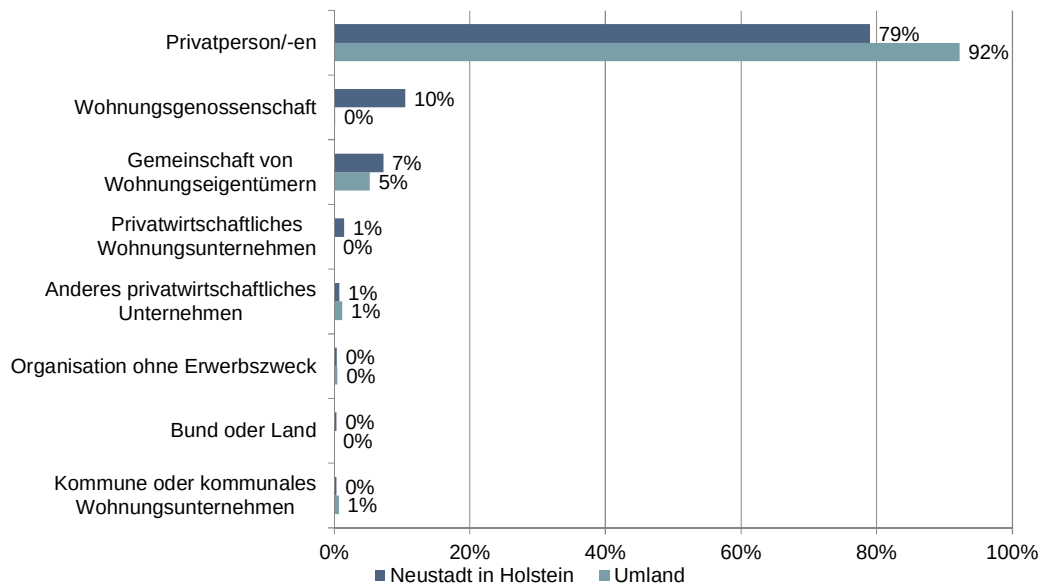
Quelle: Statistikamt Nord

Starke Prägung durch Kleineigentümer

In Neustadt i. H. befindet sich ein hoher Anteil von etwa 79 % des Gebäudebestandes im Besitz privater Kleineigentümer (vgl. Abb. 13). Der übrige Gebäudebestand verteilt sich auf Wohnungsgenossenschaften (10 %), Wohneigentümergeinschaften (7 %) und privatwirtschaftliche (Wohnungs-)Unternehmen (2 %). Durch den hohen Anteil von privaten Kleineigentümern ist die Situation in Bezug auf Abstimmungs- und Steuerungsprozesse schwieriger, da für die Umsetzung von Maßnahmen eine große Zahl von Personen und Akteuren eingebunden werden muss.

In den Umlandgemeinden gibt es erwartungsgemäß fast ausschließlich private Kleineigentümer. 92 % der Gebäude sind im Besitz von Privatpersonen. Weiterhin befinden sich 5 % im Besitz von Gemeinschaften von Wohnungseigentümern und jeweils 1 % im Besitz von privatwirtschaftlichen sowie städtischen Wohnungsunternehmen.

Abb. 13 Eigentümerstruktur 2011



Quelle: Zensus 2011

Hoher Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen im Umland

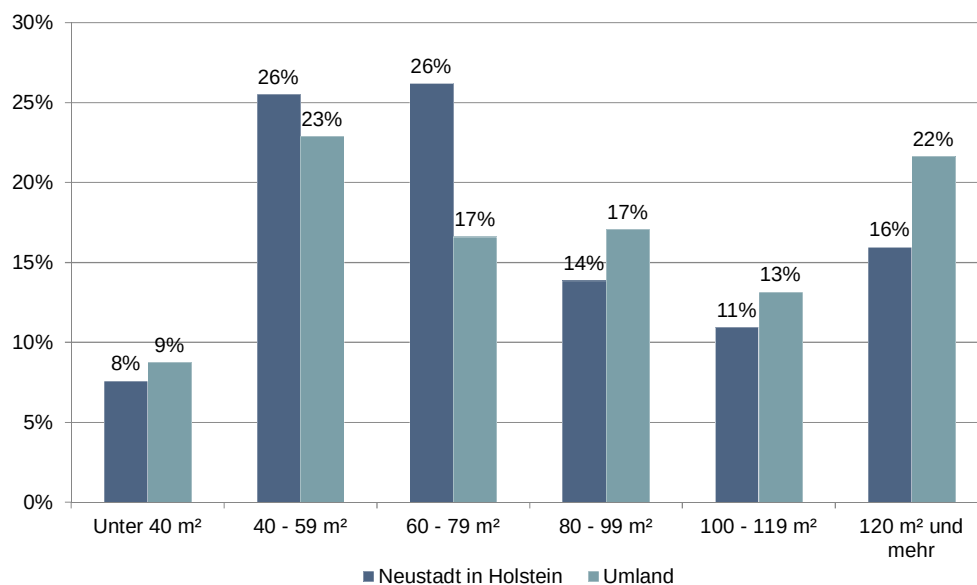
In Neustadt i. H. liegt die Wohneigentumsquote bei 37 %. Etwa 54 % der Wohnungen werden zur Vermietung angeboten. Ferien- und Freizeitwohnungen nehmen einen Anteil von ca. 7 % ein. Der Leerstand ist mit etwa 2 % vergleichsweise niedrig. In den Umlandgemeinden werden ca. 39 % der Wohnungen von den Eigentümern selbst bewohnt. Der Anteil von Mietwohnungen liegt bei knapp 32 % des Wohnungsbestandes. Die Leerstandsquote im Nahbereich beträgt ca. 2 %. Auffällig ist der hohe Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen mit etwa 27 %. Der Bestand an Ferienwohnungen in der Umlandgemeinde Sierksdorf nimmt dabei einen Anteil von 18 % ein. Dies liegt insbesondere an der großen Ferienwohnanlage des „Hansa-Park Resort“. In der Ferienwohnanlage stehen Touristen und Besucher diverse Wohnungen, Bungalows und Reihenhäuser zur Verfügung.

Wenig kleine Wohnflächen

Der Neustädter Wohnungsbestand ist überwiegend von Wohnungen mit einer Flächengröße zwischen 40 bis 79 m² geprägt (vgl. Abb. 14). Der Anteil dieser Wohnungen beträgt 52 %. Diese befinden sich vor allem in Mehr-

familienhäusern. Lediglich 8 % der Wohnungen sind kleiner als 40 m². Wohnungen mit einer Größe von 80 bis 99 m² nehmen einen Anteil von 14 % ein. 27 % der Wohnungen weisen eine Wohnfläche von mehr als 100 m² auf, die sich vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden. In den Umlandgemeinden ist der Anteil von Wohnungen mit einer Größe unter 40 m² ebenfalls mit 9 % sehr niedrig. Da der Mehrfamilienhausbestand in den Umlandgemeinden geringer ausfällt, ist der Anteil der Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 79 m² mit 40 % niedriger. Der Anteil von Wohnungen zwischen 80 bis 99 m² Wohnfläche beträgt 17 %. Aufgrund des höheren Einfamilienhausanteils nehmen Wohnungen über 100 m² einen Anteil von 35 % der Wohnungen ein.

Abb. 14 Wohnungsgrößenstruktur 2011



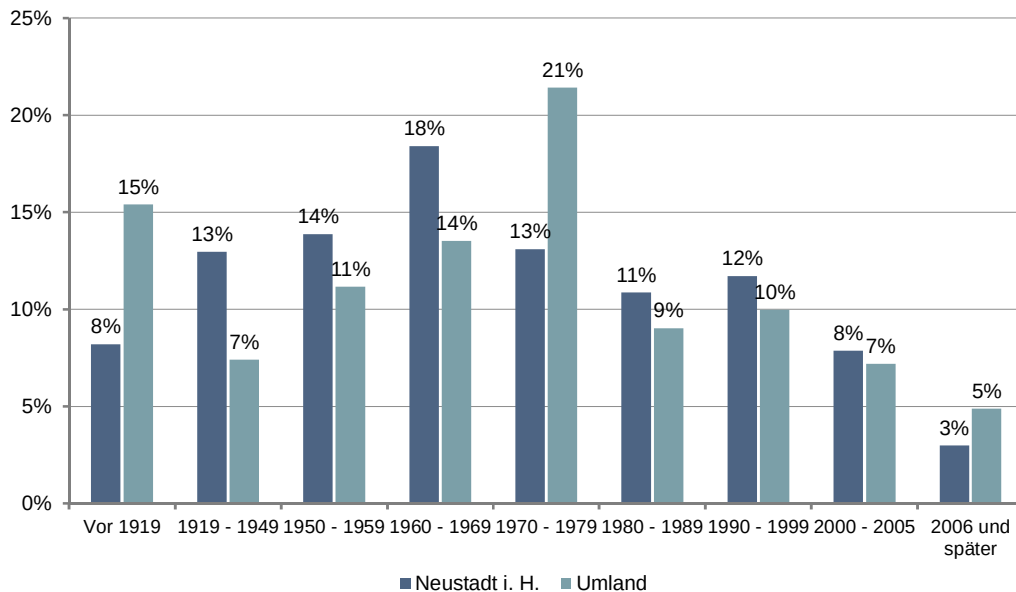
Quelle: Zensus 2011

Geringer Anteil von 1- bis 2-Raumwohnungen in Neustadt i. H.

Die Verteilung in der Wohnungsgrößenstruktur spiegelt sich auch in der Anzahl der Räume in den Wohneinheiten wider. In Neustadt i. H. dominieren Wohneinheiten mit 5 und mehr Räumen mit 39 %, im Umland sind es 37 % des Bestandes. Weitere 27 % des Wohnungsbestandes in Neustadt i. H. haben vier Räume und 25 % drei Räume. Kleinere Wohnungen mit einem bzw. zwei Räumen spielen nur eine untergeordnete Rolle (9 %). In

den Umlandgemeinden liegt der Anteil von Ein- und Zweizimmerwohnungen mit 19 % deutlich höher.

Abb. 15 Baualtersstruktur der Gebäude 2011



Quelle: Zensus 2011

Heterogene Baualtersstruktur in Neustadt i.H. ...

Hinsichtlich des Baualters ist der Gebäudebestand in Neustadt i. H. und den umliegenden Gemeinden sehr heterogen strukturiert. Gebäude, die bis Ende des Ersten Weltkrieges errichtet wurden, bilden 8 % des Bestandes (vgl. Abb. 15). Diese prägen das historische Stadtbild von Neustadt i. H. im Altstadtzentrum. Der Geschosswohnungsbau außerhalb der Innenstadt ist größtenteils durch Zeilenbauweise aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt. Nahezu identisch verteilen sich die Anteile der Gebäude auf die Baualtersklassen der Zwischenkriegszeit (1919 bis 1949) und 1970er Jahre mit jeweils 13 % und der 1950er mit 14 %. Der Anteil der in den 1960er Jahren errichteten Gebäude ist mit 18 % am Höchsten. Nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte Wohnungsknappheit aufgrund der Kriegszerstörungen, sodass vermehrt gebaut wurde. Der Anteil von Gebäuden aus den 1980er Jahren bis zum Ende des Jahrtausends nimmt weitere 23 % des Bestandes ein. Etwa 11 % aller Gebäude wurden nach dem Jahr 2000 errichtet.

**...und in den
Umlandgemeinden**

In den umliegenden Gemeinden ist der Anteil älterer Bausubstanz höher als in Neustadt i. H.. Etwa 15 % der Gebäude stammen aus der Zeit vor 1919. Zwischen den beiden Weltkriegen wurden 7 % der Häuser errichtet. Auch im Umland nimmt der Bestand aus den 1950er bis 1970er Jahren einen großen Anteil ein. Etwa 46 % der Gebäude stammen aus dieser Zeit. Zwischen 1980 und 2000 wurden 19% der Gebäude errichtet sowie etwa 12 % nach dem Jahr 2000.

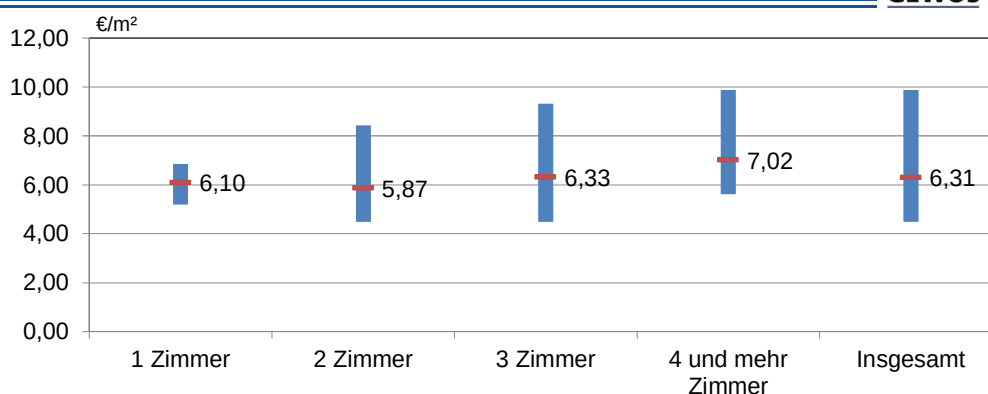
3.2 Miet- und Kaufpreisniveau

**Große Wohnungen
am teuersten**

Eine durchgeführte Inseratsauswertung von Wohnungsangeboten bei Immobilienscout24 zeigt, dass die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,31 €/m² liegt (vgl. Abb. 16). Insbesondere für Mietwohnungen mit Wasserlage wird teilweise ein Mietzins bis zu 10 €/m² gefordert. Die Mieten sind für kleinere Wohnungen tendenziell niedriger. Das durchschnittliche Mietpreisniveau für Einzimmerwohnungen liegt bei 6,10 €/m² und für Zweizimmerwohnungen bei 5,87 €/m². Für größere Wohnungen ab vier Zimmer muss durchschnittlich eine Miethöhe von 7,02 €/m² aufgebracht werden. Die tendenziell höheren Mieten für größere Wohnungen ergeben sich aufgrund des geringeren Angebotes. Ausschlaggebend ist vielmehr die Tatsache, dass nicht alle Wohnungen über Internetportale vermarktet werden. Beispielsweise vermarkten die Wohnungsunternehmen nur zum Teil ihre Bestände über die einschlägigen Internetportale. Entsprechend der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft zu Mietwohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 4,75 €/m². Hierbei ist zwischen freifinanziertem und mietpreisgebundenem Wohnraum zu differenzieren. In den Beständen der Neustädter Wohnungsunternehmen ergibt sich ein durchschnittliches Mietpreisniveau der geförderten Wohnungen von 4,38 €/m² und der freifinanzierten Wohnungen von 4,80 €/m². Die freifinanzierten Bestandsmieten von großen Wohnungen (vier und mehr Zimmer) sind mit 4,35 €/m² im Vergleich zu den Angebotsmieten deutlich niedriger.

Die Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten ist nur zum Teil auf moderate Mietpreissteigerungen zurückzuführen.

Abb. 16 Miet- und Kaufpreisniveau (Neustadt i. H.)



	Untere Grenze	Durchschnitt	Obere Grenze
Eigentumswohnungen	1.363 €/m²	2.594 €/m²	3.264 €/m²
Einfamilien-/Reihenhäuser	182.880 €	372.280 €	427.780 €
Bauland	85 €/m²	116 €/m²	192 €/m²

Quelle: Inseratsauswertung

Hohes Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen

Die Auswertung von Inseraten weist einen durchschnittlichen Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Neustadt i. H. von rund 2.600 €/m² auf (vgl. Abb. 16). Für den Kauf eines Einfamilien- bzw. Reihenhauses muss durchschnittlich 372.280 € bzw. 2.200 €/m² aufgewendet werden. Je nach Wohnlage, Haustyp und Baualter liegt das Kaufpreisniveau zwischen 182.880 und 427.780 €. Unbebaute Grundstücke werden zurzeit für rund 116 €/m² Grundstücksfläche angeboten.

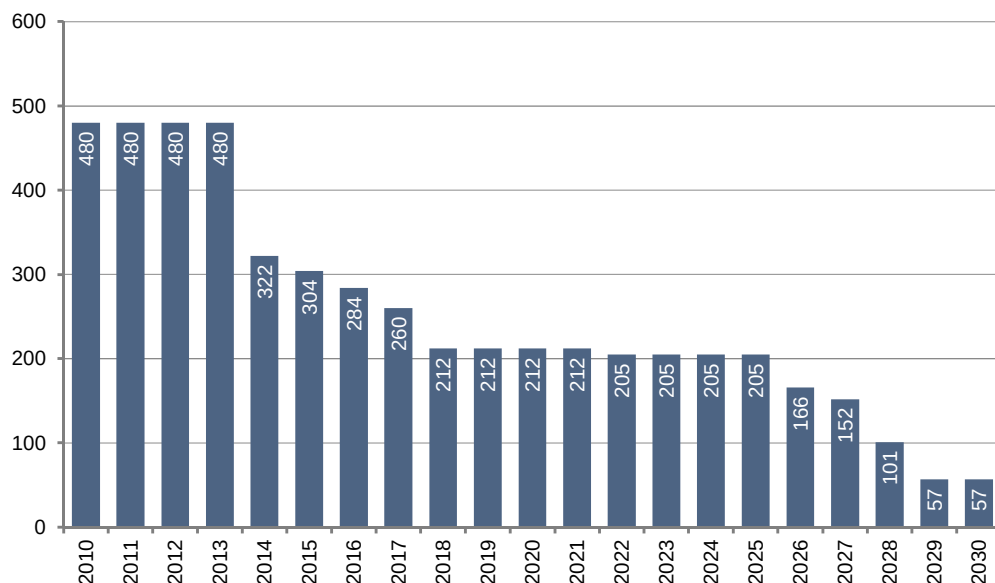
Sehr geringer Leerstand

Wohnungsleerstände sind in Neustadt i. H. kaum vorhanden. Die einzelnen Wohnungsleerstände verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Eine auffällige Konzentration leer stehender Wohnungen ist aus der GEWOS-Datenabfrage der Bestandshalter nicht festzustellen. Die Leerstandsquote liegt im Rahmen der Fluktuationsreserve von zwei Prozent. Strukturelle Leerstände, z. B. aufgrund eines nicht adäquaten Angebotes oder zu geringer Nachfrage, sind somit nicht vorhanden.

Starke Abnahme des Sozialwohnungsbestandes bis 2030

Ein Teil der Wohnraumnachfrage von einkommensschwachen Haushalten wird mithilfe des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes befriedigt. Ein Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen ist in den 1970er und 1980er Jahren errichtet worden. Die Bindungsfristen dieser Sozialwohnungsbestände laufen nach und nach aus. Werden in Zukunft keine sozial geförderten Neubauten errichtet, wird sich das Angebot in diesem Segment für die Zukunft vehement verringern. Im Jahr 2010 gab es in Neustadt i. H. rund 480 Sozialwohnungen (vgl. Abb. 17). Bis 2018 wird sich der Bestand um etwa 55 % verringern. Weiterhin wird sich die Anzahl von miet- und belegungsgebundenen Wohnungen bis zum Jahr 2030 um weitere 70 % reduzieren, sodass bei ausbleibendem sozial gefördertem Neubau nur noch 57 Sozialwohnungen zur Verfügung stehen.

Abb. 17 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes bis 2030



Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

Schwerpunkte der Wohnraumförderung

Geförderter Wohnraum befindet sich vereinzelt in der Neustädter Innenstadt in der Reifer-, Graben- und Hochtorstraße. Hauptsächlich sind die Sozialwohnungsbestände jedoch in den Wohnquartieren östlich und südlich der Altstadt angesiedelt. Ein Schwerpunkt bildet das östlich der Kernstadt angrenzende Gebiet am West-

preußenring sowie entlang des Siedenkroges wie auch am Schwarten Kamp. Weiterhin ist im Süden des Stadtgebietes entlang des Cap-Arcona-Wegs, am Kiekebusch sowie im Bültsaal geförderter Wohnraum vorzufinden.

3.3 Modernisierungsbedarfe und energetische Beschaffenheit

Themenfeld mit hoher Aktualität

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels nimmt das Themenfeld Energie und Klimaschutz in der öffentlichen Diskussion einen immer größeren Stellenwert ein. Als Reaktion auf den zunehmend anthropogen bedingten Treibhauseffekt hat sich die Bundesregierung das ehrgeizige Ziel gesetzt, die nationalen Klimagasemissionen bis zum Jahr 2020 um 40 % gegenüber dem Stand von 1990 zu senken. Um dieses Ziel erreichen zu können, bedarf es Anstrengungen auf allen Handlungsebenen - auch auf der kommunalen, stadtentwicklungspolitischen Ebene. Hierbei stellt der Wohnungsbestand ein Handlungsfeld dar, in dem nach wie vor große Einsparpotenziale vorhanden sind.

Energetischer Zustand im Geschosswohnungsbau

Insgesamt weist der Mehrfamilienhausbestand in Neustadt i. H. einen guten baulichen Zustand auf. So ist unter anderem die Neustädter Baugenossenschaft sehr aktiv bei der energetischen Modernisierung der Bestände. Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle wurden insbesondere an den Beständen aus den 1930er und 1950er Jahren durchgeführt. Modernisierungsbedarfe weisen zum Teil die Bestände aus den 1960/70er Jahren auf. Die Nachkriegsgebäude der 1950er Jahre wurden aufgrund des hohen Modernisierungsbedarfes als erstes bei den Investitionsplanungen der Wohnungsunternehmen berücksichtigt und sind daher bereits in einem auffallend guten Zustand. Es ist davon auszugehen, dass die nächste Modernisierungswelle die Bestände der 1960er und 1970er Jahre stärker in den Fokus nimmt.

Teils schlechter Zustand älterer Eigenheime

Im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist besonders der Zustand in der Baualtersklasse 1950 bis 1970 kritisch einzuschätzen. In vielen dieser Gebäude wohnen noch

die Erstbezieher, die gemeinsam mit ihrer Immobilie gealtert sind. Es besteht ein hoher Modernisierungsbedarf. Da die Erstbezieher mehrheitlich weder ausreichend finanzielle Rücklagen gebildet haben, noch größere Darlehen erhalten, kommt eine Vollsanierung oder ein Ersatzneubau primär im Fall eines Besitzerwechsels in Frage. Bisher bleibt der Abriss in der Praxis in der Regel allerdings aus. Nur in sehr guten Lagen können vereinzelt ein Abriss und ein anschließender Neubau beobachtet werden. Die Verkaufspreise in normalen Wohnlagen übersteigen noch die Grundstückswerte bzw. sind noch so hoch, dass ein Abriss nicht in Erwägung gezogen wird. Aufgrund des geringen Neubauangebotes im Einfamilienhaussegment ist die Nachfrage nach älteren Einfamilienhausbeständen vorhanden. Dennoch werden die geforderten Verkaufspreise oftmals aufgrund der energetischen Mängel nach unten korrigiert.

**Vergleichsweise
guter Standard in
Mehrfamilien-
häusern**

Für Schleswig-Holstein wurde 2011 von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) ein durchschnittlicher Verbrauch von 151 kWh/m²a ermittelt⁴. Deutschlandweit liegt der Energieverbrauch bei 145 kWh/m²a. Auf Grundlage der gewonnenen Daten der Neustädter Wohnungsunternehmen kann ein ähnlicher energetischer Zustand der Mehrfamilienhäuser in Neustadt i. H. angenommen werden. Mit einem durchschnittlichen Energieverbrauchskennwert von 145 kWh/m²a weisen die Wohnungen der Wohnungsunternehmen einen geringfügig unter dem Landesdurchschnitt liegenden Wert auf. Hintergrund sind vor allem die hohen Modernisierungsanstrengungen der örtlichen Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren.

**Hoher Verbrauch in
Ein- und Zweifamili-
enhäusern**

Generell ist die Ermittlung des energetischen Standards für Ein- und Zweifamilienhäuser schwieriger als im Mehrfamilienhaussegment. Da gerade für ältere Gebäude oft kein Energieausweis vorliegt, ist der Wert nur sehr schwer zu ermitteln. Orientierung bietet der durchschnittliche Energieverbrauchswert für Einfamilienhäuser für das Land Schleswig-Holstein. Hier wird ein Wert von 172

⁴ ARGE SH (2011)

kWh/m² ausgegeben. Dieser Wert scheint auch für Neustadt i. H. realistisch zu sein. Eine gesteigerte Modernisierungstätigkeit konnte bei selbstnutzenden Privateigentümern nicht festgestellt werden.

Berechnung der Einsparpotenziale

Auf Basis der Gebäudetypologie der ARGE (siehe www.arge-sh.de/publications), der Befragungsergebnisse privater Wohnungseigentümer und der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft sowie der Baualtersstruktur in Neustadt i. H. hat GEWOS die Energieeinsparpotenziale im Wohnungsbestand differenziert nach dem Baualter, der Gebäudeform und dem Umfang der Maßnahmen berechnet. Berücksichtigt wurden alle Gebäude, die vor 1988 errichtet wurden und damit hinsichtlich des energetischen Zustandes Defizite aufweisen. Bei der Berechnung wird zwischen zwei Szenarien unterschieden, dem

- Basisszenario und dem
- Szenario EnEV 2009.

Das Basisszenario umfasst „adäquate Maßnahmen“ bzw. bauteilweise, technisch und wirtschaftlich sinnvolle Einzelmaßnahmen. Das zweite Szenario umfasst umfangreichere Maßnahmen, die dem Altbau-Standard nach EnEV 2009 entsprechen (vgl. hierzu Gebäudetypologie ARGE-SH).

Energieverbrauch

Unter der Annahme, dass flächendeckend sowohl im Einfamilienhausbestand als auch im Mehrfamilienhausbestand energetische Maßnahmen nach dem Basisszenario durchgeführt werden, ergibt sich ein gesamtstädtisches Einsparpotenzial von jährlich knapp 21 Mio. kWh. Im Vergleich zum Mehrfamilienhaussegment (8 Mio. kWh) ergeben sich im Einfamilienhaussegment höhere Einsparmöglichkeiten. Knapp 13 Mio. kWh könnten bei Umsetzung der Basismaßnahmen jährlich eingespart werden. Hintergrund für die höheren Einsparpotenziale im Einfamilienhausbestand ist unter anderem der Modernisierungszustand der Gebäude. Im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau blieben bei den Einfamilienhäusern Modernisierungsmaßnahmen vielfach aus. Insbesondere die historische Bausubstanz und die zahlenmäßig stark vertretenen Einfamilienhäuser der Baualterjahre 1950er bis 1970er bergen hohe Einsparpotenziale.

Hohe Einsparpotenziale

Würde eine umfassende Sanierung der gesamten Gebäudesubstanz nach EnEV 2009 durchgeführt, würden sich nochmals deutlich höhere Einsparpotenziale ergeben. Insgesamt könnten unter diesen Voraussetzungen bis zu 54 Mio. kWh pro Jahr im Neustädter Wohnungsbestand eingespart werden.

Tabelle 1: Energieeinsparpotenziale Wohnungsbestand Neustadt i. H.							
Einfamilienhaussegment							
Wohnungsbestand (geschätzt ohne Abgang)	342	496	467	835	720	403	
Szenario - Basismaßnahmen	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO ₂ - Einsparpotenzial [t/a]	340	570	450	920	420	480	3.200
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	1.391.000	2.168.000	1.908.000	3.873.000	1.992.000	1.919.000	13.249.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	5.900	8.800	8.100	11.200	7.700	4.100	45.800
Kosten pro m ² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	140	150	160	195	130	65	
Szenario - ENEV 2009	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO ₂ - Einsparpotenzial [t/a]	970	1.540	1.360	2.560	1.450	1.080	9.000
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	3.921.000	6.099.000	5.347.000	10.247.000	6.148.000	4.278.000	36.040.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	14.800	17.100	15.400	38.800	45.800	10.900	142.800
Kosten pro m ² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	390	285	295	370	505	190	

Mehrfamilienhaussegment							
Wohnungsbestand (geschätzt ohne Abgang)	154	251	609	968	804	474	
Szenario - Basismaßnahmen	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO ₂ - Einsparpotenzial [t/a]	90	180	400	670	500	280	2.120
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	339.000	647.000	1.572.000	2.515.000	1.789.000	1.001.000	7.863.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	1.500	3.200	7.100	6.800	6.600	3.900	29.100
Kosten pro m ² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	145	190	165	170	165	95	
Szenario - ENEV 2009	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO ₂ - Einsparpotenzial [t/a]	230	370	860	1.150	1.110	560	4.300
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	926.000	1.448.000	3.457.000	5.123.000	4.399.000	2.120.000	17.474.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	2.600	5.200	11.800	17.600	15.200	5.300	57.800
Kosten pro m ² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	270	320	300	280	275	155	
© GEWOS							

CO₂-Emissionen

Werden flächendeckend die angeführten Maßnahmen umgesetzt, könnten die CO₂-Emissionen deutlich reduziert werden. Bereits im Szenario - Basismaßnahmen ergeben sich Einsparpotenziale von 5.000 Tonnen CO₂ jährlich (Annahme: Energiemix entspricht Landesdurchschnitt). Zum Vergleich: Dies entspricht einer zurückgelegten Strecke von 40 Mio. Kilometer mit einem Mittelklassewagen. Auch bezüglich der Emissionen könnten nochmals deutlich höhere Einsparungen erzielt werden, wenn der Bestand an den Modernisierungsstandard der EnEV 2009 angepasst würde.

Investitionsvolumen

Die Realisierung der Einsparpotenziale erfordert hohe Investitionen in den Wohnungsbestand. Insgesamt müssten für die Umsetzung der Basismaßnahmen rund 75 Mio. Euro in den Bestand investiert werden. Für die Herstellung des EnEV 2009-Standards müsste das Investitionsvolumen auf 200 Mio. erhöht werden. Investitionen in dieser Größenordnung sind allerdings kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Einerseits haben die institutionellen Eigentümer vielfach ihre Bestände in den vergangenen Jahren angepasst. Der EnEV 2009-Standard wurde jedoch in der Regel nicht erreicht. Im Fokus standen Maßnahmen, die unter wirtschaftlichen

Gesichtspunkten machbar waren. Andererseits ist vielen privaten Immobilienbesitzern eine Vollsanierung nach EnEV 2009, selbst wenn langfristig eine finanzielle Vorteilhaftigkeit der Investition gegeben wäre, nicht möglich, da entsprechende finanzielle Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Unterstützungsmöglichkeiten der Kommune

Die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Förderung der Investitionstätigkeit der Immobilienbesitzer sind begrenzt. Ein Ansatz ist eine Intensivierung der Information und Beratung. Ein möglicher Partner könnte das lokale Handwerk sein. Handwerksbetriebe sind für selbstnutzende Immobilienbesitzer häufig die ersten Ansprechpartner, wenn notwendige Sanierungen erfolgen sollen/müssen. Der Zeitpunkt der „Sowieso-Sanierungen“ ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimal für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, da die energiebedingten Mehrkosten der Maßnahme deutlich niedriger sind, als bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen außerhalb des Sanierungszykluses. Um (insbesondere) die selbstnutzenden Eigenheimbesitzer von der Vorteilhaftigkeit von energetischen Maßnahmen zu überzeugen, sollte das Handwerk als erster Ansprechpartner für Fragen der Sanierung weiterqualifiziert werden. Beispielsweise könnte ein Schulungs- bzw. Weiterbildungsprogramm zu bestehenden Förderprogrammen und Finanzierungsmöglichkeiten von energetischen Maßnahmen in Kooperation mit der ARGE-SH erarbeitet werden. Ferner sollte geprüft werden, ob energetische Quartiersentwicklungskonzepte Ansatzpunkte für Investitionsanreize zur energetischen Modernisierung bieten könnten.

Klimaschutzziele des Bundes

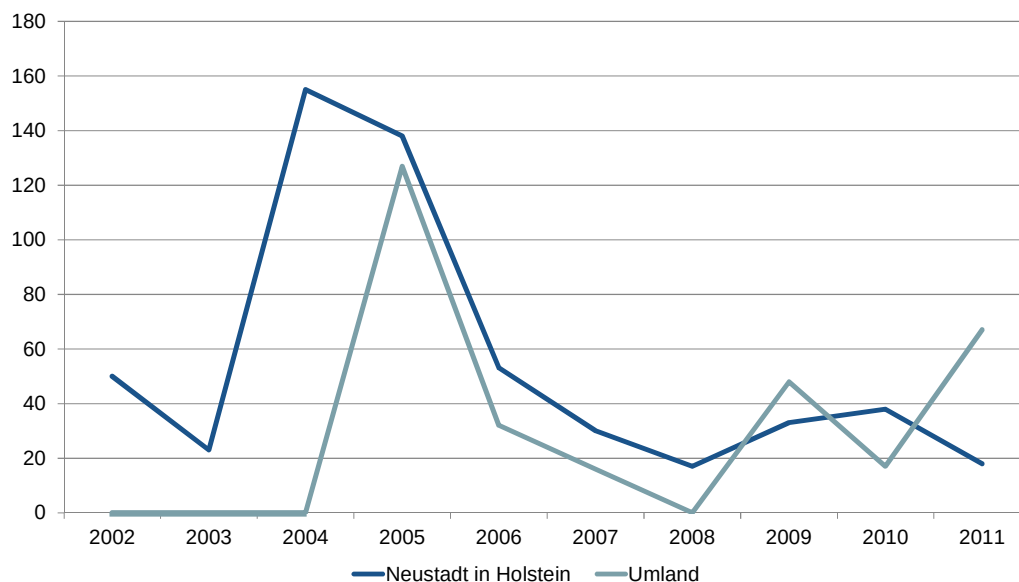
Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu haben. Klimaneutral heißt, dass die Gebäude nur noch einen sehr geringen Energiebedarf aufweisen und der verbleibende Energiebedarf überwiegend durch erneuerbare Energien gedeckt wird (siehe Energiekonzept der Bundesregierung 2011). Konkret soll der Primärenergiebedarf des Gebäudebestandes bis 2050 um 80 % gesenkt werden. Bezogen auf die Situation in Neustadt i. H. ist dieses Ziel sehr ambitioniert. Derzeit sind Maßnahmen, die den Energie-

bedarf um 80 % oder mehr reduzieren, für die Eigentümer wirtschaftlich nicht durchführbar. Allerdings wird bei weiter steigenden Energiepreisen auch unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten die energetische Sanierung des Bestandes zunehmend attraktiver.

3.4 Neubautätigkeit

Geringe Bautätigkeit Im letzten Jahrzehnt wurden in Neustadt i. H. im Durchschnitt 55 Wohneinheiten und in den Umlandgemeinden durchschnittlich 31 Wohneinheiten errichtet. In Neustadt i. H. wurden zwischen 2002 und 2011 insgesamt 555 Wohneinheiten und in den Umlandgemeinden 307 Wohneinheiten errichtet (vgl. Abb. 18). In Neustadt i. H. sind 293 Wohneinheiten allein in den Jahren 2004 und 2005 errichtet worden. Seit dem Jahr 2006 bewegt sich die Bautätigkeit auf einem relativ niedrigen Niveau. Ursache hierfür ist unter anderem der Wegfall der Eigenheimzulage. In den Umlandgemeinden wurden sogar in den Jahren 2002, 2003, 2004 und 2008 keine neuen Wohnungen errichtet. Die Bautätigkeit im Umland konzentriert sich überwiegend auf die Gemeinden Sierksdorf und Schashagen. In der Gemeinde Altenkrempe sind über den gesamten Betrachtungszeitraum nur 36 Wohnungen entstanden. Die hohe Neubautätigkeit in den Umlandgemeinden im Jahr 2005 in Höhe von 127 Wohneinheiten ist größtenteils auf die Gemeinde Schashagen mit 84 Wohneinheiten zurückzuführen.

Abb. 18 Baufertigstellungen von Wohnungen 2002 bis 2011

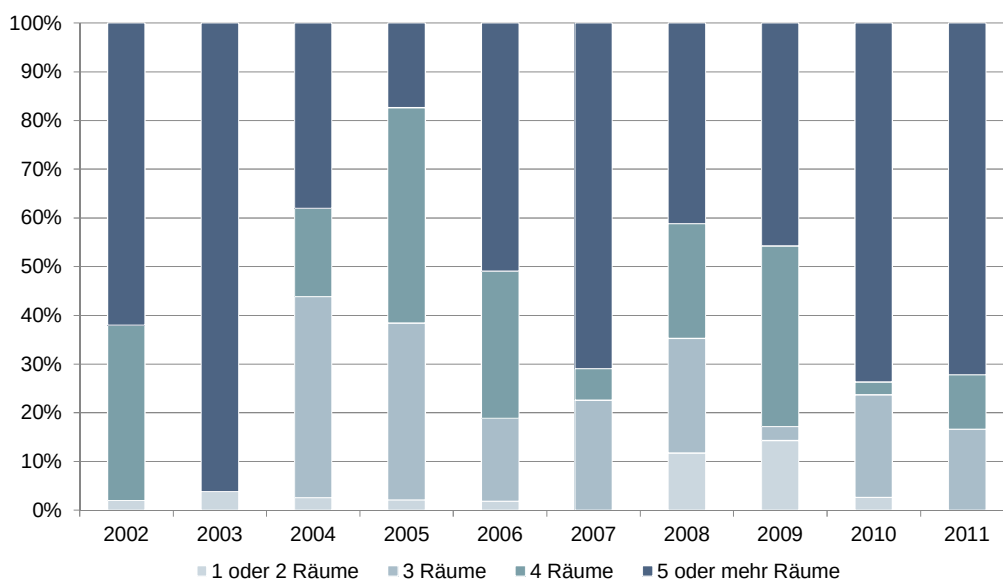


Quelle: Statistikamt Nord

Hauptsächlich Neubau von großen Wohnungen

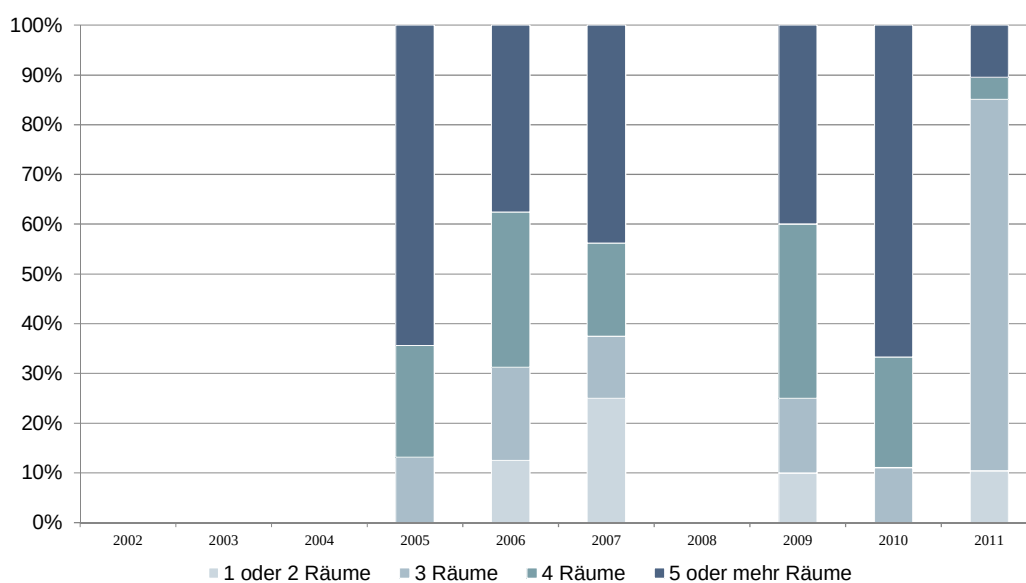
Im Betrachtungszeitraum von 2002 bis 2011 wurden 52 % der neu errichteten Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 48 % in Ein- und Zweifamilienhäuser hergestellt. In den Umlandgemeinden entstanden im Durchschnitt rund 62 % im Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie 38 % im Mehrfamilienhaussegment. In den Abbildungen 19 und 20 ist die Verteilung fertiggestellter Wohnungen nach der Anzahl der Räume dargestellt. In Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden ist auffällig, dass überwiegend große Wohnungen mit mehr als vier Zimmern errichtet wurden. Über den genannten Zeitraum betrachtet sind in Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden knapp 70 % der neu errichteten Wohnungen mit mehr als fünf Räumen entstanden.

Abb. 19 Baufertigstellungen nach Wohnungsgrößen (Neustadt i.H.)



Quelle: Statistikamt Nord

Abb. 20 Baufertigstellungen nach Wohnungsgrößen (Umland)



Quelle: Statistikamt Nord

**Aktuelles Neubau-
projekt in Neustadt i.
H.**

Im Nordosten des Stadtgebietes befindet sich das Neubaugebiet „Lübscher Mühlenberg“ entlang des Ostrings. Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 18 Hektar mit insgesamt 150 Grundstücken für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. In einem ersten Bauabschnitt werden ca. 90 Grundstücke ab einer Größe von 360 m² erschlossen. Die Baureife des ersten Baugebietes soll bis Ende 2014 erreicht sein. Das 18 Hektar große Neubaugebiet „Lübscher Mühlenberg“ kann bei Bedarf nördlich angrenzend um weitere 18 Hektar erweitert werden. Auf dem Gelände soll neben einem familiengerechten Wohnraumangebot von Ein- und Zweifamilienhäusern ebenfalls altengerechter sowie sozial geförderter Geschosswohnungsbau entstehen.

3.5 Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes

**Geschosswoh-
nungsbau über das
Stadtgebiet verteilt**

Historische Gebäude und eine dichte (Blockrand-) Bebauung sind in der Neustädter Innenstadt vorzufinden. Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise aus den 1950er bis 1970er Jahren konzentrieren sich insbesondere im östlichen Stadtgebiet. Es gab innerhalb der letzten Jahrzehnte rege Modernisierungsaktivitäten des Bestandes aus den 1950er Jahren (vgl. Kap. 3.3). Insgesamt zeichnet sich Neustadt i. H. durch einen funktionierenden Wohnungsmarkt aus. Sozial benachteiligte oder stark sanierungsbedürftige Problemviertel gibt es nicht.

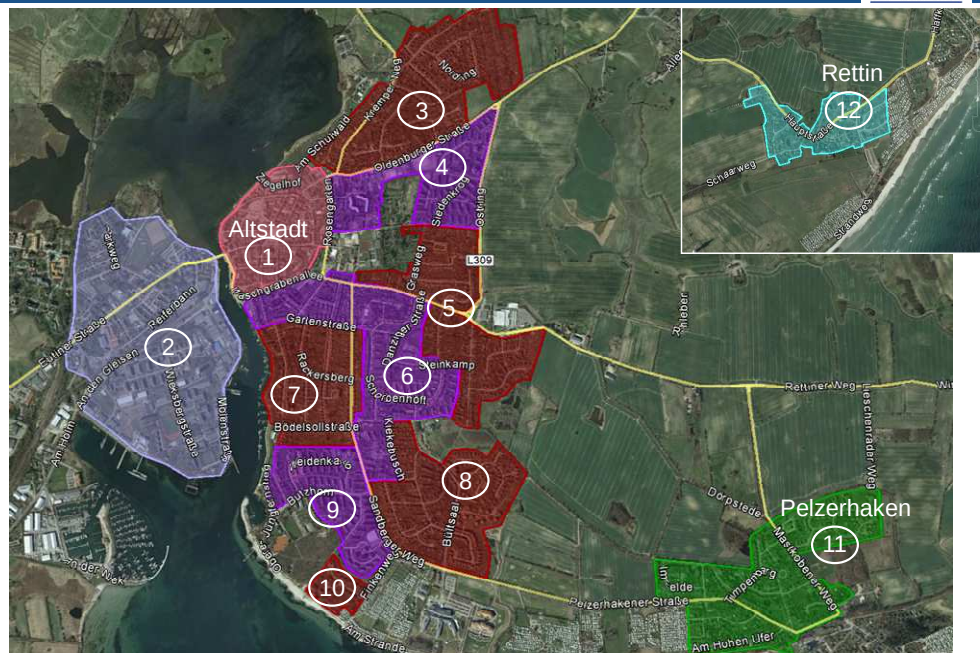
**Defizite im Einfami-
lienhausbestand**

Der Einfamilienhausbestand aus den Baualtersklassen von 1950 bis 1970 weist teilweise energetische Mängel auf. Die sanierungsbedürftigen Eigenheime verteilen sich über das Stadtgebiet. Defizite bestehen hinsichtlich des energetischen Zustandes, der barrierefreien Ausstattung und Grundrissgestaltung. Dementsprechend kann ein Verbleib in der Wohnung für ältere Haushalte problematisch sein. Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen an Einfamilienhäusern werden meist bei einem Eigentümerwechsel umgesetzt.

Räumliche Abgrenzung in zwölf Wohnquartiere und Umlandgemeinden

Um eine kleinräumige Differenzierung des Stadtgebietes zu erhalten, wurden räumlich abgrenzbare Wohngebiete bzw. -quartiere definiert. Es wurden insgesamt zwölf Wohngebiete im Neustädter Stadtgebiet unterteilt (vgl. Abb. 21). Zur Abgrenzung wurden die Lage, Nutzungs- und Siedlungsstruktur herangezogen. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Stadtgebiete und deren Abgrenzung. Hinzukommen die drei Umlandgemeinden Schashagen, Altenkrempe und Sierksdorf. Nachfolgend wird die Nutzungsstruktur und Situation in den Quartieren beschrieben. Die teilräumliche Analyse zur Veränderung der Altersstruktur in den jeweiligen Wohnquartieren von 2008 bis 2014 wird im Kapitel 3.6 zusammengefasst dargestellt.

Abb. 21 Abgrenzung der Wohnquartiere



Quartier 1 Altstadt

Der Marktplatz mit der historischen Stadtkirche und dem Rathaus bilden das historische Stadtzentrum von Neustadt i. H.. Die Altstadt ist geprägt von einer sehr dichten und kleinteiligen Mehrfamilienhausbauweise. Neben zahlreichen historischen Gebäuden befinden sich teilweise Gebäude aus den 1960er und 1970er Jahren in der Altstadt. Sozial geförderter Wohnungsbau aus den 1990er Jahren ist in der Reiferstraße und Grabenstraße

errichtet worden. Zum Teil ist erheblicher (energetischer) Sanierungsbedarf des historischen Gebäudebestandes festzustellen. Die Sanierung wird durch Denkmalschutzauflagen erschwert. Die Innenstadt hat das Potenzial zu einem attraktiven Wohnstandort für eine breite Zielgruppe zu werden. Insbesondere für ältere Menschen ist die Nähe zu diversen Einkaufsmöglichkeiten und Infrastrukturangeboten interessant. Allerdings bietet vor allem der historische Gebäudebestand kaum barrierearme Wohnungen. So sind Wohnungen im ersten Obergeschoss eines historischen Wohn- und Geschäftshauses meist nur über die Ladenzeile im Erdgeschoss erschlossen. Generell ist eine Vermietung solcher Wohneinheiten problematisch. Die erschwerte Zuwegung von Wohnungen, fehlende Balkone bzw. Terrassen sowie Pkw-Stellplätze erschweren die Vermarktung und sind nicht auf die Nachfrage von Senioren zugeschnitten. Ein Umbau ist oft nur mit großem Aufwand möglich. Die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen wird zudem dadurch erschwert, dass derzeit kein entsprechend hoher Mietzins in der Innenstadt erzielt werden kann. Neben der Wohnnutzung ist die Innenstadt von Einzelhandel geprägt. Vereinzelt sind auch Leerstände zu verzeichnen. Insbesondere im Bereich der Kremper Straße, Brückstraße und am Marktplatz stören Leerstände den positiven Gesamteindruck der Altstadt. Die Nutzungen Wohnen und Einzelhandel in der Innenstadt leiden unter der Verkleinerung des Parkraumes und etwaiger Verkehrsberuhigungen. Außerdem ist die Barrierefreiheit des öffentlichen Straßenraumes nicht gegeben.



Fotos 1-3: Marktplatz Stadtkirche, Marktplatz, Ansicht Altstadt



Fotos 4-6: Kremper Straße, Kremper Straße Leerstand Einzelhandel, Brückstraße

Quartier 2

Das Gebiet liegt westlich der Altstadt und wird durch das Hafenbecken und das Neustädter Binnenwasser begrenzt. Im Westen verläuft die Bahntrasse der Strecke Lübeck-Puttgarden. Davon abgehend führt eine Stichstrecke direkt zum Endbahnhof Neustadt i. H., welcher inmitten des Quartiers liegt. Das Gebiet zeichnet sich durch vielfältige Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Militär aus. Im südlichen Bereich des Quartiers sind überwiegend militärische Einrichtungen und Anlagen angesiedelt. Zudem befinden sich im Uferbereich weitere Gewerbebetriebe wie Werftanlagen und Hafengewerbe. Nördlich zum Militärstandort der Marine grenzt Geschosswohnungsbau aus den 1930er Jahren an. Die Mehrfamilienhausbestände sind überwiegend modernisiert. Das Gebiet wird mittig von Eisenbahnschienen und der Hauptverkehrsstraße Eutiner Straße durchquert. In diesem Bereich sind neben Wohngebäuden, Gewerbe und Fachhandel auch vereinzelt Gastronomie- und Hotelbetriebe ansässig. Die Eutiner Straße verbindet die Autobahnauffahrt zur A1 mit der Neustädter Innenstadt. Nördlich der Hauptverkehrsstraße Eutiner Straße befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Die Eigenheime sind mehrheitlich in einem guten baulichen Zustand. Nordöstlich des Quartiers befindet sich eine große Anlage mit mehreren Sportflächen u. a. für Fußball und Leichtathletik. Nordwestlich des Quartiers, abgegrenzt durch die Eisenbahnschienen, befindet sich der Klinikstandort des AMEOS Klinikums in direkter Lage zum Neustädter Binnenwasser.



Fotos 7-11: Ansicht Westufer, Auf dem Wieksberg, Eutiner Straße, Schwarzer Weg, Hafengewerbe

Quartier 3

Das Gebiet grenzt nordöstlich an die Altstadt an. Im Süden wird das Wohnquartier durch die Oldenburger Straße und im Norden durch das Binnenwasser sowie Landwirtschaftsflächen begrenzt. Über den Kremper Weg ist ein direkter Verkehrsanschluss auf die Autobahn A1 vorhanden. Der Gebäudebestand ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Zum Stadtrand im Osten erstreckt sich eine Kleingartenanlage. Die Wohnlage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zum Binnenwasser sowie zum landschaftlichen Naturraum aus.



Fotos 12-14: Nordring, Windmühlenberg, Kremper Weg

Quartier 4

Das Gebiet erstreckt sich östlich der Neustädter Innenstadt und wird durch die Oldenburger Straße im Norden, den Ostring im Osten, die Kirchhofsallee im Süden und dem Rosengarten im Westen begrenzt. Die Fläche des städtischen Friedhofes wurde nicht in das Wohnquartier einbezogen und unterteilt das Quartier nach der jeweiligen Nutzung und Baustruktur in einen nördlichen, östlichen und westlichen Teilbereich. Neben einer

durchmischten Baustruktur durch Einfamilien-, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern im Westen des Wohnquartiers dominieren im Osten vor allem Zeilenbauten aus den 1950er und 1970er Jahren. Ein Großteil des Sozialwohnungsbestandes der Stadt konzentriert sich in diesem Bereich. Die beiden Teilgebiete halten hauptsächlich Wohnnutzungen vor. Im nördlichen Teilbereich zwischen dem Westpreußenring und Am Friedhof sind hauptsächlich Gewerbe- und Nahversorgungsbetriebe angesiedelt.



Fotos 15-17: Ostring, Westpreußenring, Am Marienhof

Quartier 5

Das Quartier 5 grenzt südlich an das Wohnquartier 4 an. Das Gebiet wird durch die Hauptverkehrsstraße Rettiner Weg durchquert. In dem Quartier ist überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorzufinden. Während die Einfamilienhäuser nördlich des Rettiner Wegs zumindest teilweise saniert wurden, befinden sich die Einfamilienhäuser im Süden vielfach noch im Ursprungszustand. Angrenzend zum Ostring entsteht das Neubaugebiet „Lübscher Mühlenberg“ (vgl. Kapitel 3.4). Südlich davon grenzen Nahversorgungsbetriebe an.



Fotos 18-19: Schlesierweg I, Schlesierweg II

Quartier 6

Das Gebiet ist durch Mehrfamilienhausbestände der 1930er, 1950er und 1960er Jahre geprägt. Die Geschosswohnungsbauten aus den 1930er Jahren befinden sich in direkter Nähe zur Innenstadt im Bereich der

Gartenstraße und Teufelsberg. Einige Bestände sind energetisch modernisiert worden. Entsprechend der weiteren Siedlungsentwicklungen sind infolge der 1950er Jahre Mehrfamilienhäuser in der Mecklenburger Straße, Am Wasserturm, Langacker, Danziger Straße und im Bereich Schorbenhöft errichtet worden. Der Großteil der Bestände ist energetisch saniert worden. Gebäude neueren Baualters befinden sich weiter südlich im Quartier. Im Bereich Kiekebusch ist u.a. sozial geförderter Wohnungsbau aus den 1990er Jahren errichtet worden.



Fotos 20-22: Teufelsberg, Schorbenhöft, Mittelweg

Quartier 7

Neben einigen Mehrfamilienhäusern sind überwiegend Einfamilien- und Zweifamilienhäuser im Wohnquartier vorzufinden. Die Mehrfamilienhausbestände am Kreienredder wurden in den 1930er Jahren errichtet. Im Sandberger Weg sind Mehrfamilienhäuser aus den 1950er vorzufinden, die teilweise energetisch modernisiert wurden. Insbesondere die Einfamilienhausbestände liegen in unmittelbarer Nähe zum Wasser und zur Uferpromenade. Anlegestellen und Liegeplätze für Segel- und Motoryachten befinden sich im Uferbereich.



Fotos 23-25: Heisterbusch I, Heisterbusch II, Kreienredder

Quartier 8

Das Wohnquartier befindet sich im Südosten von Neustadt i.H.. Das Gebiet ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Der Gebäudebestand westlich der Straße Bültsaal wurde in den 1950er bis 1970er Jahren errich-

tet, östlich davon stammen die Einfamilien- und z.T. auch Mehrfamilienhäuser aus den 1990er und 2000er Jahren. Südlich des Sandberger Wegs, direkt an das Wohnquartier angrenzend, befinden sich mehrere Campingplätze, der Klinikstandort der Schön Klinik sowie das Pflegeheim und die Seniorenresidenz des Betreibers DANA in unmittelbarer Nähe zur Ostsee.



Fotos 26-28: Memelweg, Ostseeweg, Eichenweg

Quartier 9

Das Quartier 9 grenzt südlich an das Quartier 7 an und befindet sich zwischen dem Sandberger Weg und Uferbereich der Ostsee. Die Baustruktur zeichnet sich neben Einfamilien- und Reihenhäusern vor allem durch Geschosswohnungsbau aus den 1960er und 1970er Jahren aus. Die Zeilenbauten und Punkthochhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren wurden zum Teil energetisch modernisiert. Sozialwohnungsbestände aus den 1970er Jahren befinden sich im Verlauf des Cap-Arcona-Wegs. Im südlichen Bereich des Quartiers sind in den letzten Jahren Reihen- und Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Insgesamt zeichnet sich das Wohnquartier durch seine Lagegunst zum Wasser aus. Insbesondere die Einfamilienhausbestände befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und zum Hafenbecken. Von hier aus beginnend verläuft der Strandabschnitt „Am Strande“ in Richtung Osten.



Fotos 29-31: Sandberger Weg, Butzhorn I, Butzhorn II



Fotos 32-34: Hochhausstieg I, Am Kaiserholz, Strandhöhe

Quartier 10

Das von Einfamilienhäusern geprägte Quartier ist - ausgenommen Pelzerhaken und Rettin - das südlichste Wohnquartier in Neustadt i. H.. Es zeichnet sich durch die direkte Lage zum Strand und zur Ostsee aus. In den Mehrfamilienhäusern mit direkter Strandlage befinden sich größtenteils Ferienwohnungen und Gastronomie. Östlich vom Wohnquartier grenzt eine Campingplatzanlage an.



Fotos 35-37: Am Vogelberg I, Am Vogelberg II, Am Strande

Pelzerhaken

Der Stadtteil Pelzerhaken liegt südöstlich der Innenstadt direkt an der Ostsee. Die Gebäudestruktur in dem Quartier ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Entlang der Strandpromenade in Richtung Pelzerhaken befinden sich Campingplätze, die Schön Klink und ein Seniorenpflegeheim. Der Ortskern im Bereich Pelzerhakenener Straße und Wiesenstraße ist teilweise durch Geschosswohnungsbau geprägt. Es sind vereinzelt Gewerbeflächen, gastronomische Angebote und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes zu finden. Der Siedlungsverbund von Pelzerhaken wurde in der Vergangenheit in Form eines Einfamilienhausgebietes nordöstlich des Mastkobener Wegs erweitert. In dem Quartier ist ein großes (privates) Angebot an Ferienhäusern und -wohnungen vorhanden. Das ehemals militärisch genutzte Gebiet um das bestehende Funk- und Fernmeldegebäude im Süden von Pelzerhaken wird schrittweise als Ferienwohnanlage und Tourismusstand-

ort entwickelt. So beherbergt das ehemalige Funk- und Fernmeldegebäude mittlerweile das Wassersportzentrum Pelzerhaken und Ferienwohnungen. Der Tourismusstandort in Pelzerhaken soll dadurch weiterentwickelt und gestärkt werden.



Fotos 38-40: Pelzerhakener Straße, Mastkobener Weg I, Mastkobener Weg II

Rettin

Der Stadtteil Rettin befindet sich ca. 2 km weiter östlich von Pelzerhaken ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur Ostsee. Der landwirtschaftlich geprägte Stadtteil besteht ausschließlich aus Einfamilienhäusern und einigen Gehöften. Die direkten Küstenbereiche werden größtenteils von Campingplätzen genutzt. Infrastrukturelle Angebote sind kaum vorhanden. Neben Angeboten von Ferienwohnungen gibt es auch einige Gastronomiebetriebe. Das Siedlungsgebiet im Westen bildet die ursprüngliche Bebauung. In den letzten Jahren wurden weitere Einfamilienhäuser, darunter auch Ferienhäuser, errichtet.

Umlandgemeinden

Schashagen

Die Gemeinde Schashagen liegt ca. 4 km nordöstlich von Neustadt i. H. entfernt. Neben einigen Campingplätzen befinden sich mehrere Einfamilien- und Ferienhäuser in direkter Lage zur Ostsee. Ansonsten besteht die Gemeinde Schashagen aus mehreren Straßendörfern, die kein gemeinsames Zentrum bilden. Die landwirtschaftlich geprägte Gemeinde besteht neben Gehöften fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern. Infrastrukturelle Angebote sind kaum vorhanden. Schashagen zeichnet sich durch seine ruhige Lage und der Nähe zur Natur sowie zur Ostsee aus.

Altenkrempe

Die Umlandgemeinde Altenkrempe liegt nördlich von Neustadt i. H.. Der Ort liegt in unmittelbarer Nähe zur

Autobahn A1 und verfügt über einen direkten Autobahnanschluss. Die Siedlung wird im Bereich „Im Kremper Feld“ durch ein Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern erweitert. Altenkrempe verfügt über keinen Ortskern, sondern breitet sich flächenmäßig in Einzelgehöften und einzelnen Siedlungen aus. Die Umlandgemeinde ist durch Landwirtschaft und weiteren Grünflächen geprägt.

Sierksdorf

Die Gemeinde Sierksdorf liegt südwestlich von Neustadt i. H.. Der Ort liegt direkt im Küstenbereich der Ostsee. Im Norden verläuft die Bahntrasse der Strecke Puttgarden - Lübeck. Mit dem Bahnhof verfügt Sierksdorf über Regionalbahnverbindungen in Richtung Lübeck und Puttgarden. Das ehemals gegründete Fischerdorf ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und einer aufgelockerten Bauweise geprägt. Hauptsächlich sind Hotels und Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste im Geschosswohnungsbau errichtet worden. So ist Ende der 1960er Jahre ein Hotelkomplex aus einem 18-geschossigen und einem 9-geschossigen Gebäude an der Promenade errichtet worden. Die Anlage wurde mittlerweile in Eigentumswohnungen umgewandelt. Angrenzend zum ehemaligen Hotelkomplex wurde in den 1970er Jahren ein weiteres mehrgeschossiges Gebäude errichtet und vom Ferienpark Sierksdorf betrieben. Der Ferienpark Sierksdorf besteht bis heute und umfasst eine weitere Fläche mit zahlreichen Ferienhäusern in unmittelbarer Strandlage. Nördlich des Ferienparks befindet sich der Vergnügungs- und Freizeitpark Hansa-Park, der Ende der 1970er Jahre eröffnet wurde. Der Freizeitpark und die touristischen Angebote stellen wichtige Arbeitgeber in Sierksdorf und für die Umgebung dar. In dem Ort Sierksdorf treffen intensive Tourismus- sowie Freizeitnutzungen und historisch gewachsene Wohnnutzungen aufeinander.

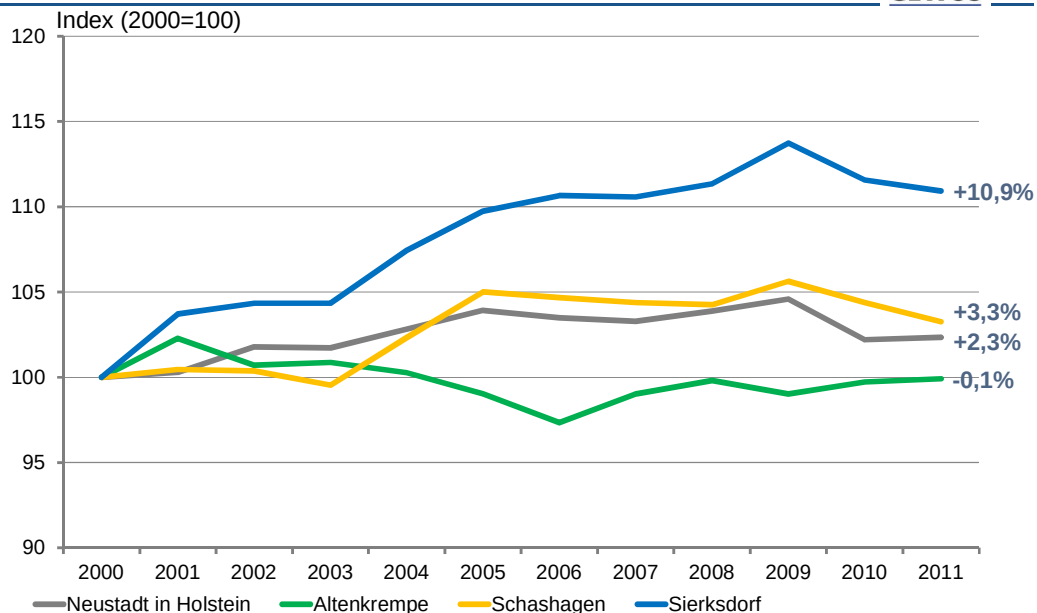
4 Wohnungsnachfrage in Neustadt in Holstein

4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Anstieg der Bevölkerungszahl in Neustadt i. H.

Im Jahr 2011 hatte Neustadt i. H. der Bevölkerungsfortschreibung des Statistikamtes Nord zufolge 16.288 Einwohner. Laut den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Zahl der Einwohner mit 15.024 deutlich niedriger. Nach den Daten des Statistikamtes Nord verzeichnete Neustadt i. H. im Zeitraum von 2000 bis 2011 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 2,3 % (vgl. Abb. 22). Die Bevölkerungszahl entwickelte sich im Betrachtungszeitraum nicht konstant. Von 2000 bis 2009 ist die Zahl der Einwohner von rund 15.900 auf 16.650 angestiegen. Von 2009 bis 2010 hat sich die Einwohnerzahl um 391 Personen reduziert. Für das Folgejahr 2011 ist die Zahl der Einwohner wieder leicht um 22 Personen angestiegen.

Abb. 22 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011



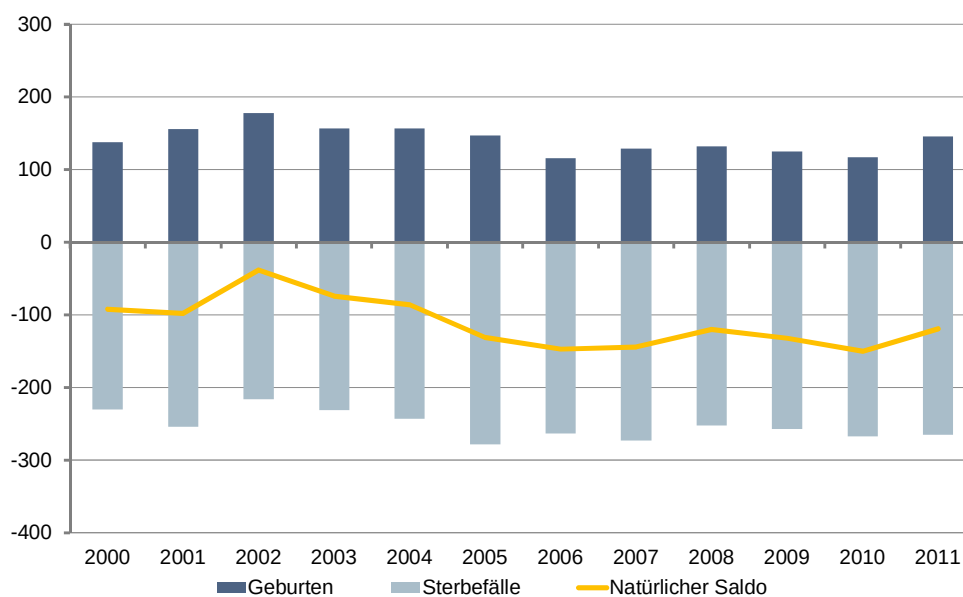
Quelle: Statistikamt Nord

Heterogene Bevölkerungsentwicklung im Umland

Die Bevölkerungsentwicklung in den drei Umlandgemeinden verlief sehr heterogen (vgl. Abb. 22). Insgesamt ist in den Umlandgemeinden zwischen 2000 und 2011 ein Bevölkerungszuwachs um 4,7 % bzw. 234 Personen

auf 5.210 Einwohner festzustellen. In Sierksdorf ist der höchste Zuwachs mit 10,9 % (156 Personen) zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Schashagen hat sich im Zeitraum von 2000 bis 2011 um 3,3 % (79 Personen) erhöht. Dagegen stagniert die Bevölkerungsentwicklung in Altenkrempe (- 0,1 %) weitgehend.

Abb. 23 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 (Gesamtraum)

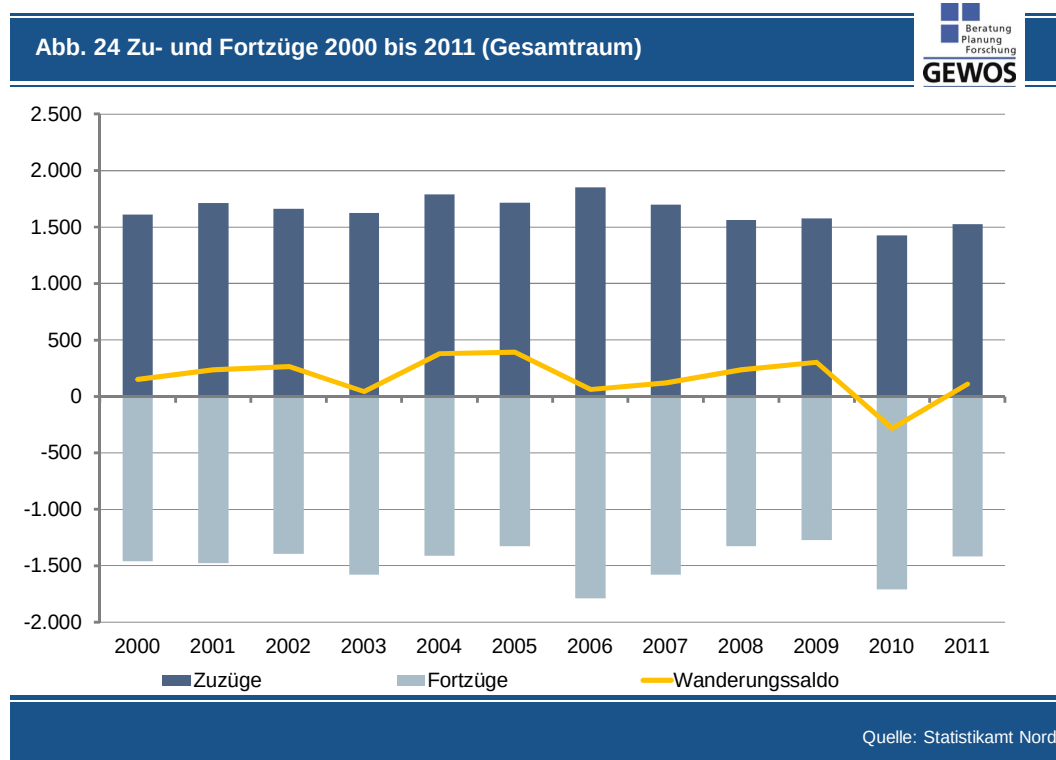


Quelle: Statistikamt Nord

Konstant negativer natürlicher Saldo

Die Bevölkerungsentwicklung in einer Gemeinde wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also der Differenz zwischen Geburten- und Sterbefällen, und den Wanderungsbewegungen in Form von Zu- und Fortzügen beeinflusst. Wie in den meisten deutschen Städten und Gemeinden zu beobachten, gibt es in Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden jährlich mehr Sterbe- als Geburtenfälle. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung für Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden war in den vergangenen zwölf Jahren negativ. Im Jahr 2011 standen 265 Sterbefälle nur 146 Geburten gegenüber (Saldo - 119). Im Jahr 2000 lag ein negativer Geburtensaldo in Höhe von - 92 vor, der sich im Jahr 2002 sogar auf - 38 verringert hat. Seit 2003 ist die Geburtenzahl bei einer gleichzeitigen Zunahme der Sterbefälle deutlich rückläufig, wonach sich der negative Saldo

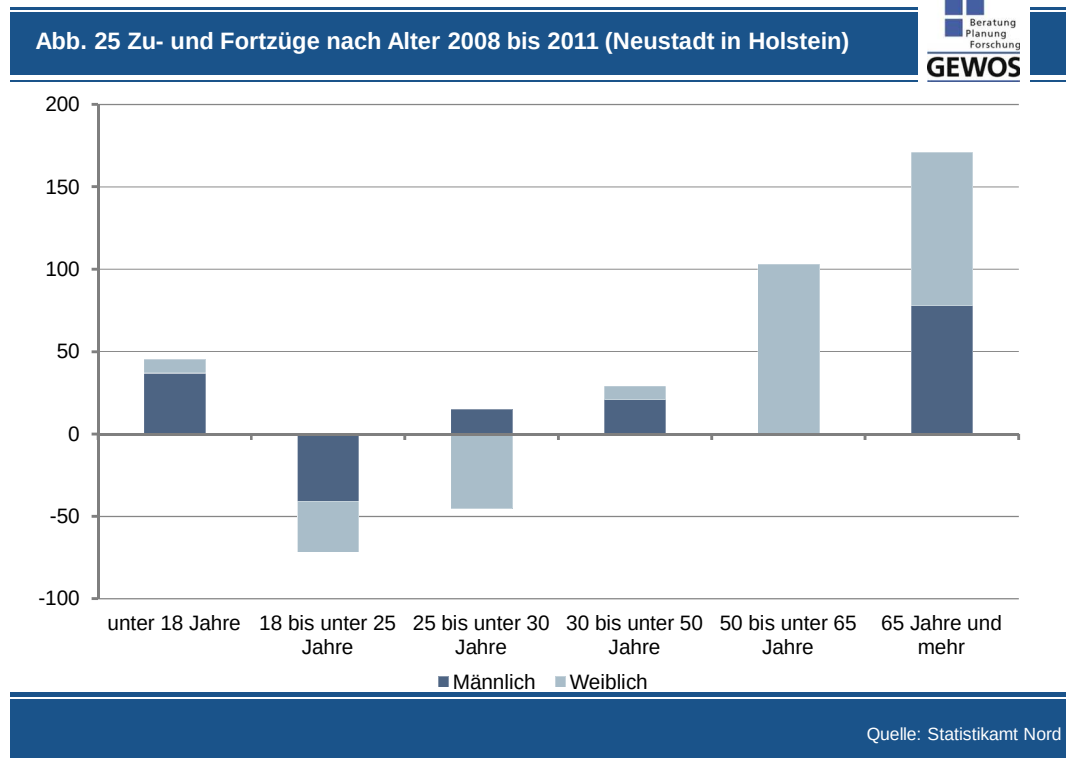
vergrößert hat. Zwischen 2006 und 2011 verblieb der negative Geburtensaldo auf einem relativ konstanten Niveau.



Zum Teil niedrige Wanderungsgewinne

Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich bis 2010 in Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden ein positiver Wanderungssaldo. Die teilweise sehr niedrigen Wanderungsgewinne führen in Verbindung mit einem höheren negativen Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu einer leicht abnehmenden Anzahl der Wohnbevölkerung im Gesamtraum. So konnten trotz positiver Wanderungssalden in den Jahren 2003 (+ 44 Personen), 2006 (+ 63 Personen) und 2007 (+ 120 Personen) die natürlichen Bevölkerungsverluste nicht kompensiert werden. Im Jahr 2010 ist sogar ein negativer Wanderungssaldo von - 283 Personen festzustellen (vgl. Abb. 24), welches auf den sogenannten „Deilmann-Effekt“ zurückzuführen ist. Die strukturellen Veränderungen innerhalb der Reederei haben zur Reduzierung von Arbeitsplätzen geführt, so dass das Melderegister entsprechend zu bereinigen war. Im Folgejahr 2011 ist zwar wieder ein positiver Wanderungssaldo von + 108 Personen festzustellen, jedoch ist

der natürliche Saldo in Höhe von - 119 im gleichen Jahr höher.



Zuwanderung von Senioren in Neustadt i. H.

Eine nach Altersgruppen differenzierte Betrachtung des Wanderungsgeschehens offenbart die große Selektivität der Wanderungsbewegungen. Wanderungsgewinne gab es in Neustadt i. H. von 2008 bis 2011 vor allem in der Gruppe der Senioren und Best-Ager (vgl. Abb. 25). Auch in der Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen liegen noch leichte Wanderungsgewinne vor. Zudem weist der Zu- zug unter 18-Jähriger daraufhin, dass auch Familien nach Neustadt i. H. ziehen. Die Kombination aus einer guten Infrastrukturausstattung, insbesondere im Pflege- und Medizinbereich, und der hohe Erholungs- wie auch Freizeitwert in Neustadt i. H. machen die Stadt für ältere Menschen und Familien sehr attraktiv.

Abwanderung junger Einwohner

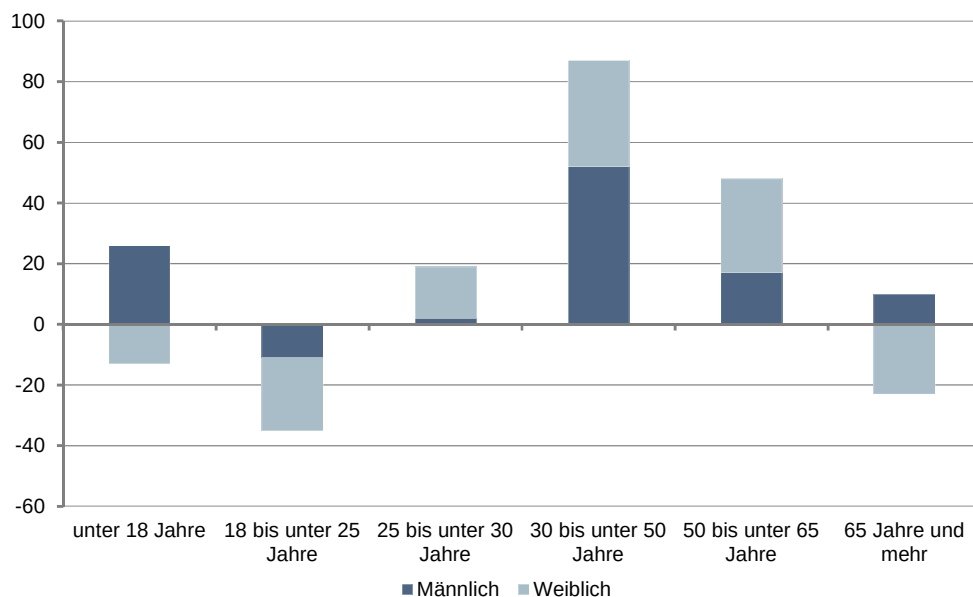
Demgegenüber ist Neustadt i. H. von der Abwanderung junger Einwohner betroffen. Die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen zieht ausbildungs- und arbeitsplatzbe- dingt aus Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden (vgl. Abb. 26) fort in Richtung der großen Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorte. Junge Einwohner profitieren in

Familien ziehen ins Umland

größeren Städten vor allem von einer Vielzahl an (Aus-) Bildungs- und Arbeitsplatzangeboten.

Die Abbildung 26 verdeutlicht, dass die Umlandgemeinden ein bevorzugtes Zuzugsziel von Familien sind. Darauf deuten die Wanderungsgewinne der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis 50-Jährigen hin. Die Nachfrage dieser Altersgruppe ist vor allem auf das Einfamilienhaussegment ausgerichtet. Die Umlandgemeinden bieten für diese Zielgruppe sowohl im Neubau als auch im Bestand die Möglichkeit, Wohneigentum zu moderaten Preisen zu erwerben.

Abb. 26 Zu- und Fortzüge nach Alter 2008 bis 2011 (Umland)

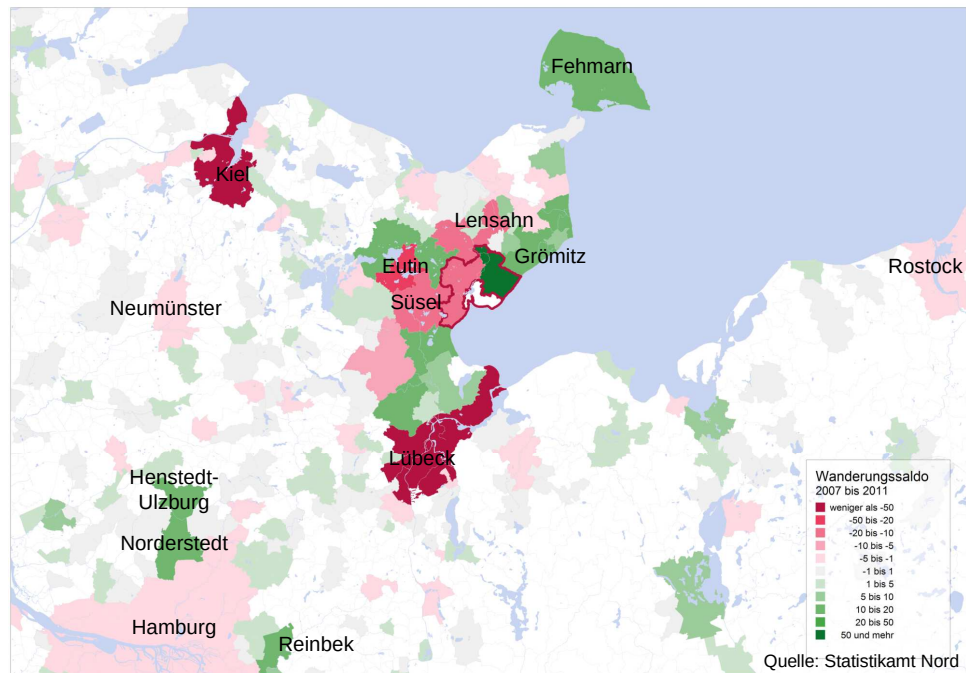


Quelle: Statistikamt Nord

Wanderungsbewegungsgewinne in Neustadt i. H. aus dem Umland

In der räumlichen Betrachtung der Wanderungsbewegungen wird deutlich, dass Neustadt i. H. zwischen 2007 und 2011 Wanderungsgewinne zum Teil aus dem Umland wie z.B. Fehmarn, Stockelsdorf, Reinbek und Henstedt-Ulzburg generierte (vgl. Abb. 27). Aus der Umlandgemeinde Schashagen sind die höchsten Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Gegenüber den Umlandgemeinden Altenkrempe und Sierksdorf weist Neustadt i. H. leichte Wanderungsverluste auf. Größere Verluste sind gegenüber den Zentren in der Region wie Lübeck und Kiel festzustellen.

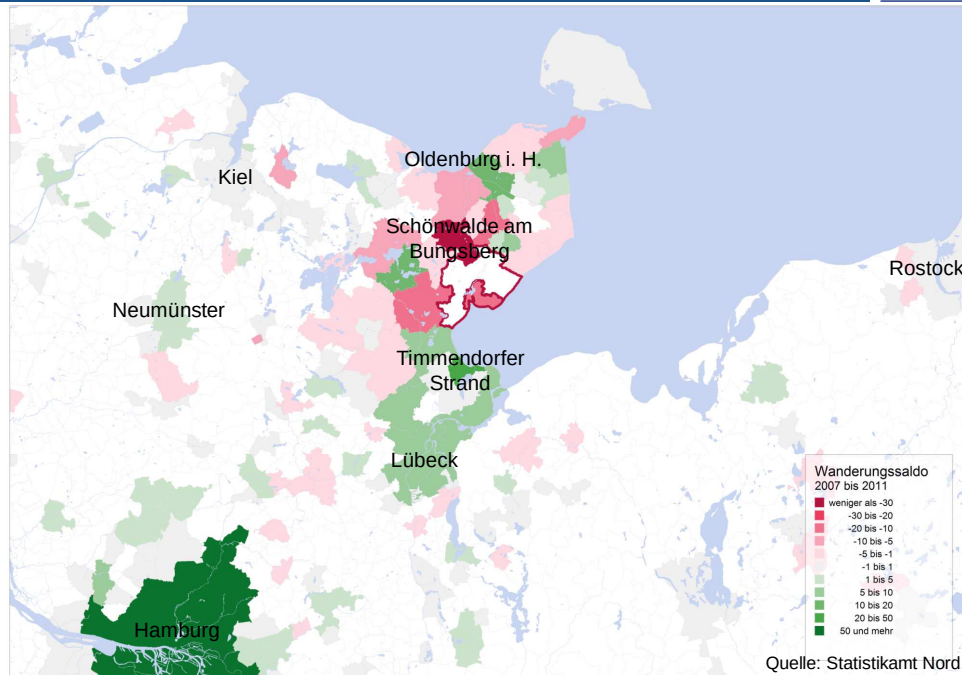
Abb. 27 Wanderungen nach Quell- und Zielort 2007 bis 2011 (Neustadt i. H.)



Wanderungsgewinne im Umland aus Hamburg

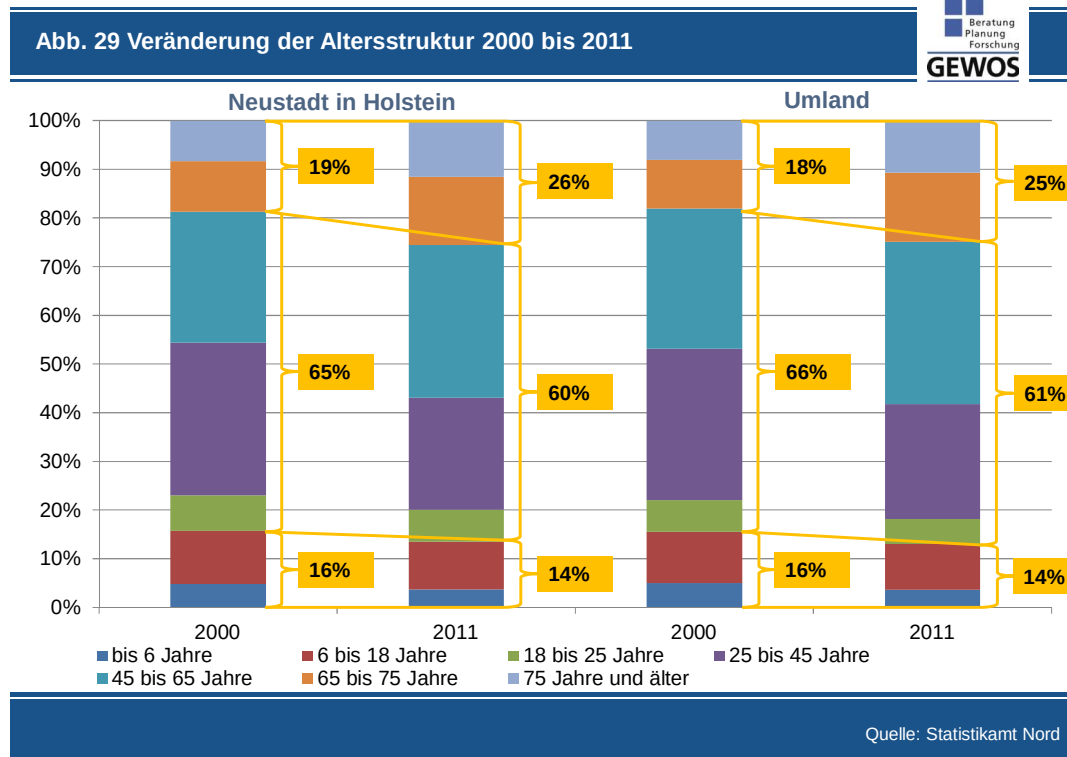
Für den Nahbereich Schashagen, Altenkrempe und Sierksdorf sind Wanderungsverluste gegenüber Neustadt i. H., Schönwalde am Bungsberg, Süsel und Lensahn festzustellen (vgl. Abb. 28). Wanderungsgewinne sind vor allem aus der Freien und Hansestadt Hamburg sowie Timmendorfer Strand und Oldenburg in Holstein zu verzeichnen.

Abb. 28 Wanderungen nach Quell- und Zielort 2007 bis 2011 (Umland)



Altersstrukturelle Verschiebungen - Bedeutungsgewinn älterer Einwohner

Die Auswirkungen der beschriebenen selektiven Wanderungsbewegungen und negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit dem kontinuierlichen Anstieg der Lebenserwartung schlagen sich bereits in der Altersstruktur der Stadt Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden nieder. Besonders stark wuchs die Gruppe der über 65-Jährigen an. Von 2000 bis 2011 ist ein Anstieg um jeweils 7 %-Punkte in Neustadt i. H. (auf 26 %) und den Umlandgemeinden (auf 25 %) festzustellen (vgl. Abb. 29). Der Anteil der 18- bis unter 65-Jährigen sank um 5 %-Punkte, für Neustadt i. H. auf 60 % und in den Umlandgemeinden auf 61 %. Der Anteil der unter 18-Jährigen sank um lediglich 2 %-Punkte auf 14 % sowohl im Stadtgebiet als auch im Umland.



Analyse der Daten aus dem Melderegister bestätigen altersstrukturelle Verschiebungen

Die von GEWOS durchgeführte Analyse des Datenauszuges aus dem Melderegister der Stadt Neustadt i. H. für die Jahre 2008 und 2014 betrachtet die Altersstruktur zusätzlich auf kleinräumiger Ebene. Auch darin zeigt sich, dass in allen betrachteten Wohnquartieren der Anteil in der Altersgruppe unter 18 Jahre abnimmt (- 2,2 %-Punkte von 2008 bis 2014) und derjenige über 65 Jahre um 2 %-Punkte zunimmt (vgl. Abb. 30 - 33). Der Anteil der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahre blieb relativ konstant.

Teilräumliche Betrachtung der Altersstruktur in den Wohnquartieren

Die teilräumliche Betrachtung der Altersstruktur nach den Wohnquartieren (sief zur Abgrenzung der Wohnquartiere Kapitel 3.5) spiegelt den Trend zwar wieder, jedoch sind die Entwicklungen unterschiedlich stark ausgeprägt - teilweise sogar gegensätzlich. Im Jahr 2008 ist der höchste Anteil mit knapp 20 % der unter 18-Jährigen im Wohnquartier 8 festzustellen (vgl. Abb. 30). Zudem ist ein vergleichsweise hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen im Quartier 2 mit rund 16 % und in der Altstadt mit 15,5 % festzustellen. Bis 2014 zeigt sich ausschließlich in Rettin (rund + 2 % Punkte) und in den

Wohnquartieren 4 (rund + 1 %-Punkt), 7 und 10 (jeweils unter + 1 %-Punkt) ein leichter Zuwachs der jungen Bevölkerungsgruppe unter 18 Jahre. Ansonsten ist der Anteil der unter 18-Jährigen in den Wohnquartieren rückläufig, insbesondere im Wohnquartier 8 mit rund - 6 %-Punkten sowie in der Altstadt, in Pelzerhaken und im Quartier 3 mit rund - 2 %-Punkten (vgl. Abb. 31). Im Jahr 2008 ist der höchste Anteil der Gruppe der über 65-Jährigen im Wohnquartier 10 mit über 37 % festzustellen (vgl. Abb. 32). In den Quartieren 7 und 9 sowie Rettin betrug der Anteil der Senioren knapp 30 %. Ausgenommen dem Wohnquartier 6 mit - 0,5 % ist in den restlichen Stadtgebieten der Anteil der sogenannten Best-Ager bis zum Jahr 2014 angestiegen (vgl. Abb. 33). Besonders stark wuchs die Gruppe der über 65-Jährigen im Quartier 10 um + 10 %-Punkte auf rund 47 % an. Weiterhin ist der Anteil der Altersgruppe über 65 Jahre überdurchschnittlich hoch in den Wohnquartieren 4 (+ 8 %-Punkte) und 8 (+ 6 % Punkte) sowie in Rettin und Pelzerhaken angestiegen.

Abb. 30 Altersstruktur unter 18 Jahre in den Wohnquartieren für 2008

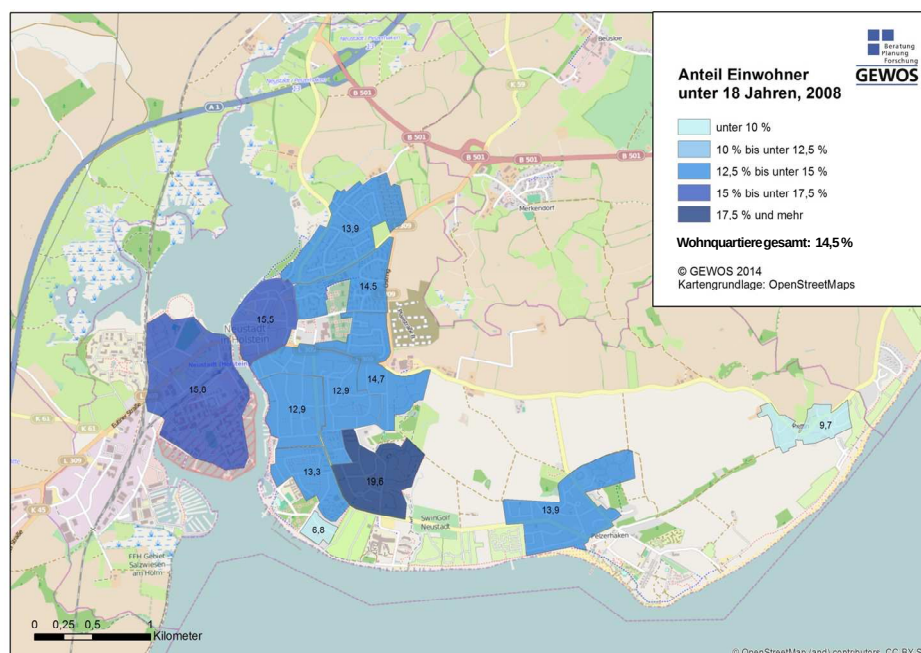


Abb. 31 Altersstruktur unter 18 Jahre in den Wohnquartieren für 2014

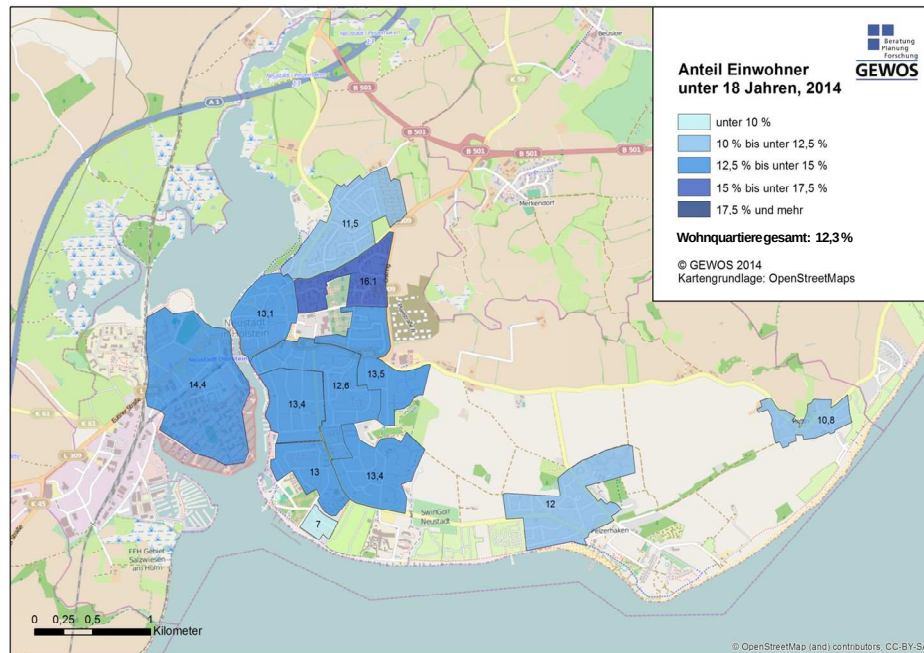


Abb. 32: Altersstruktur über 65 Jahre in den Wohnquartieren für 2008

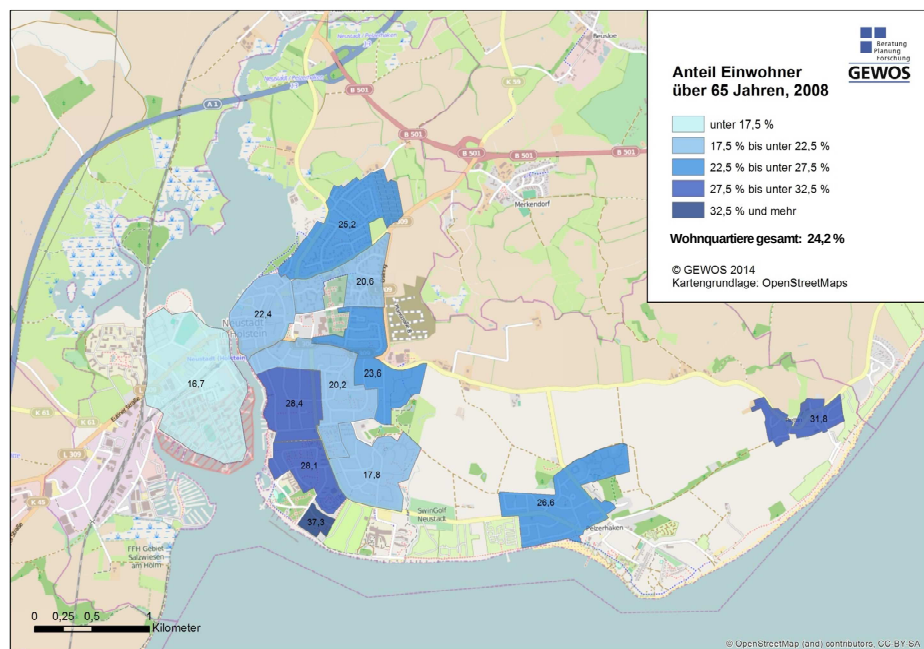
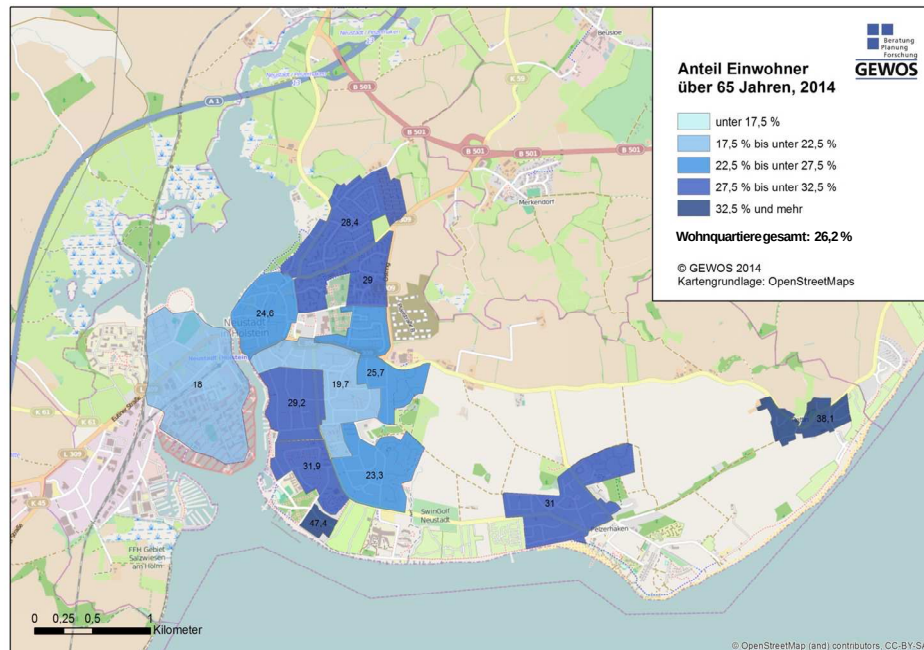


Abb. 33 Altersstruktur über 65 Jahre in den Wohnquartieren für 2014

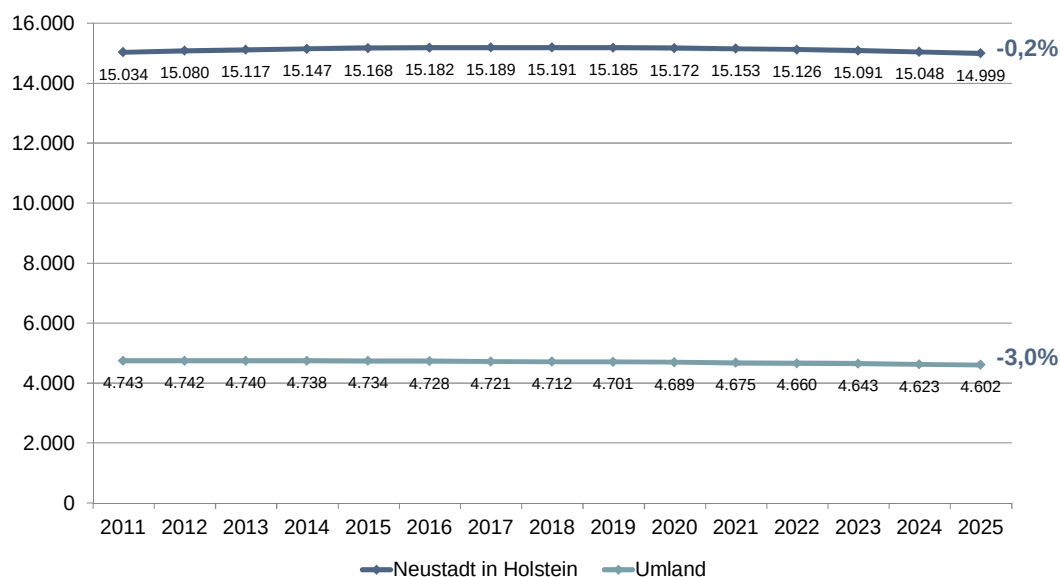


4.2 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose bis 2025

Neben einer Betrachtung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und -struktur ist die zukünftige Nachfrage entscheidend für die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden. Aufbauend auf der Darstellung der aktuellen Bevölkerungsstruktur wird die zukünftige demografische Entwicklung der Stadt Neustadt i. H. und dem Nahbereich bis zum Jahr 2025 abgebildet. Für die Prognose wird auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung zurückgegriffen. Hierfür wird zusätzlich zu den Einwohnern mit Hauptwohnsitz auch die relevante Nebenwohnsitzbevölkerung einbezogen. Untermieter und Heimbewohner werden nicht berücksichtigt, da von ihnen keine direkte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ausgeht.

Abb. 34 Bevölkerungsprognose 2011 bis 2025



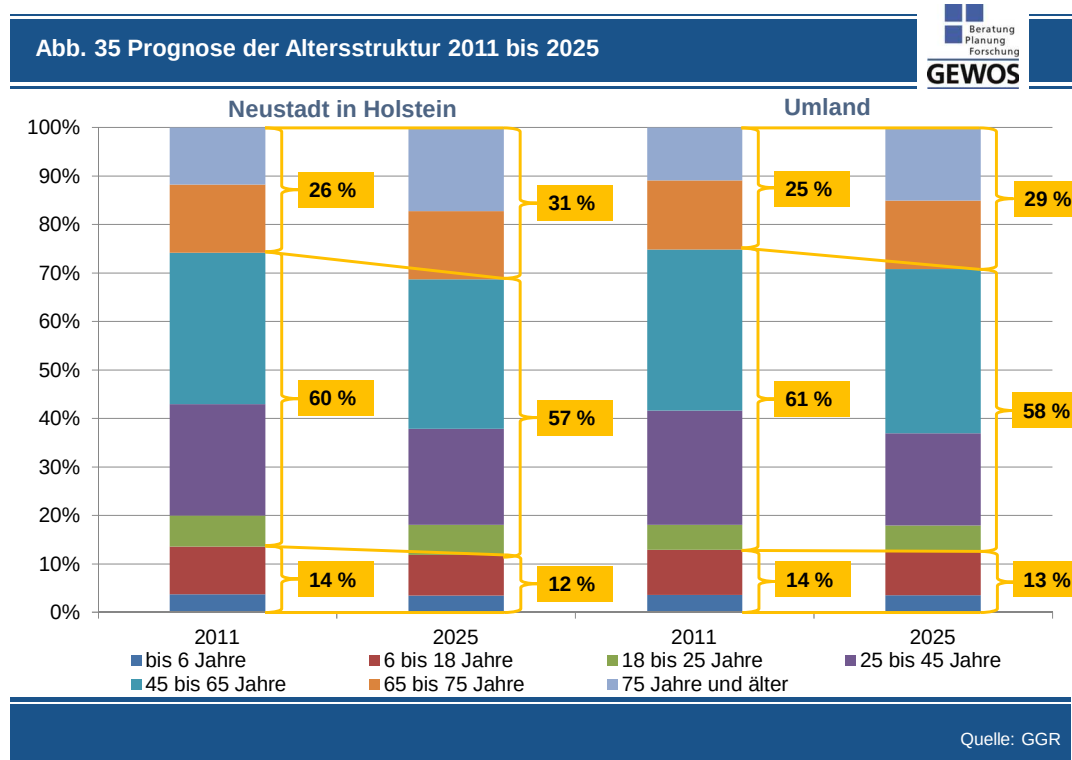
Quelle: GGR

Stagnierende Bevölkerungsentwicklung (- 0,2 %) in Neustadt i. H. ...

Ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre ist auch bis zum Jahr 2025 von einer weitgehend stabilen Entwicklung in Neustadt i. H. auszugehen. In der Bevölkerungsprognose ist bis zum Jahr 2018 noch eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahl festzustellen (vgl. Abb. 30). Jedoch ist zukünftig - insbesondere in der zweiten Hälfte des Betrachtungszeitraumes - davon auszugehen, dass auf Basis der aktuellen Einwohner- und Altersstruktur nicht mit einer Verbesserung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist und der Sterbeüberschuss größer wird. Trotz der Attraktivität von Neustadt i. H. für Senioren und Familien werden die Wanderungsbewegungen in Richtung Neustadt i. H. die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht kompensieren können, weshalb sich die Einwohnerzahl von 2018 bis 2025 in Neustadt i. H. leicht reduzierten wird. Für den gesamten Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2025 bedeutet dies eine moderate Veränderung der Einwohnerzahl um - 0,2 %.

...und leichter Rückgang im Umland

Für die Umlandgemeinden Schashagen, Altenkrempe und Sierksdorf ist die zukünftige Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2025 mit - 3 % rückläufig (vgl. Abb. 30). Der weiterhin negative natürliche Bevölkerungssaldo wird demnach nicht vollständig durch Wanderungsgewinne ausgeglichen, so dass die Einwohnerzahl kontinuierlich abnimmt.



Deutliche altersstrukturelle Verschiebungen in Neustadt i. H....

Ausgehend von den beschriebenen Annahmen wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung in Neustadt i. H. weiter verschieben. Die Zunahme älterer Bewohner setzt sich auch in Zukunft fort (vgl. Abb. 31). Der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen wird bis zum Jahr 2025 von 26 % auf 31 % ansteigen. Innerhalb dieser Altersgruppe wird insbesondere die Zahl der Hochbetagten (über 75 Jahre) deutlich zunehmen. Der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (18- bis 65-Jährige) wird um 3 %-Punkte auf 57 % zurückgehen. Entsprechend wird der Anteil der jungen Bewohner unter 18 Jahre um 2 %-Punkte auf 12 % sinken.

...und im Umland

In einem ähnlichen Maße wird sich auch die altersstrukturelle Veränderung in den Umlandgemeinden vollzie-

hen. In der Bevölkerungsprognose sinkt der Anteil junger Menschen (unter 18 Jahre) von aktuell 14 % auf 13 %. Für die Bevölkerungsgruppen zwischen 18 und 65 Jahren zeigt sich ein Rückgang von 3 %-Punkten auf 58 %. Der Anteil der Senioren und Hochbetagten steigt von 25 % im Jahr 2011 auf 29 % bis 2025.

4.3 Haushaltsstruktur und -prognose

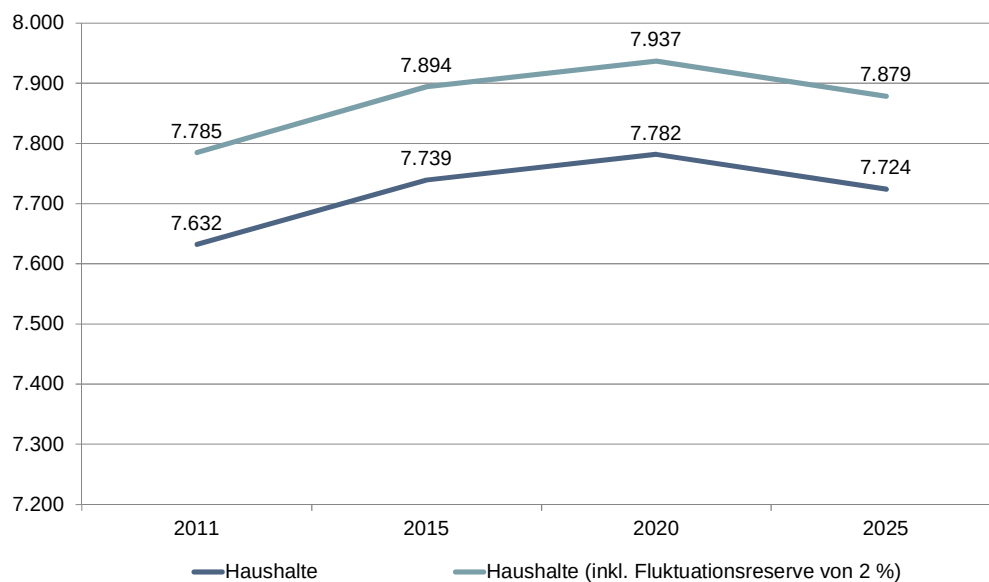
Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, werden im Folgenden die gegenwärtige Haushaltsstruktur und die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung in Neustadt i. H. und im Umland dargestellt.

Leichter Anstieg der Haushaltszahlen in Neustadt i. H.

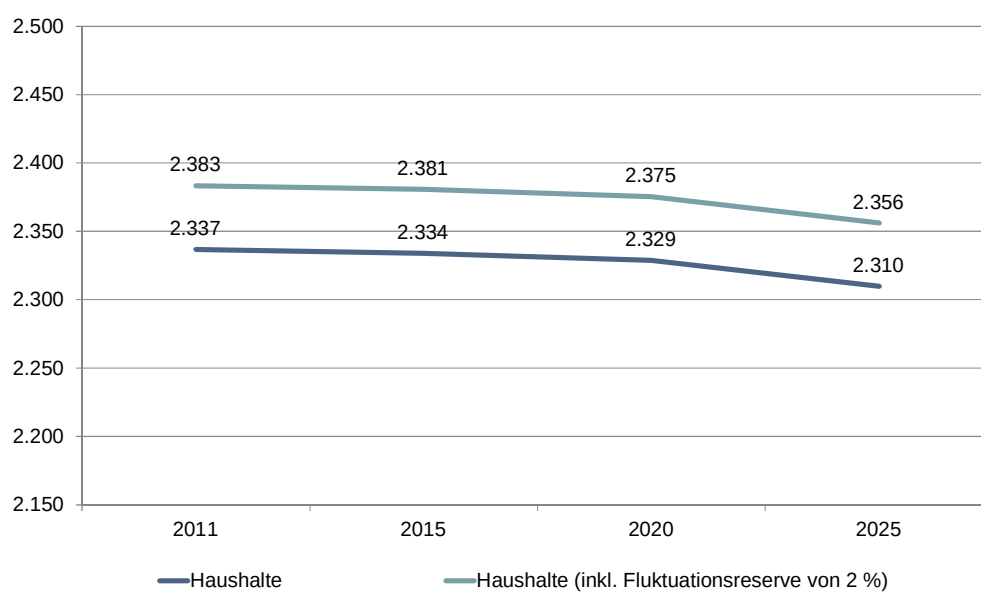
Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte betrug in Neustadt i. H. im Jahr 2011 7.632 (vgl. Abb. 32). Entsprechend lebten durchschnittlich 1,97 Personen in einem Haushalt. Zur Ermöglichung von Um- und Zuzügen auf dem Neustädter Wohnungsmarkt sowie einer vorübergehenden Nutzungsunterbrechung von Wohnraum für Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen werden die Haushaltszahlen inklusive einer Fluktuationsreserve von 2 % abgebildet. Ausgehend vom Basisjahr 2011 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2025 um 92 Haushalte bzw. 1,2 % auf 7.724 Haushalte zunehmen. Im Jahr 2025 werden durchschnittlich 1,94 Personen in einem Haushalt leben.

Abb. 36 Haushaltsprognose 2025 (Neustadt i. H.)



Quelle: GEWOS

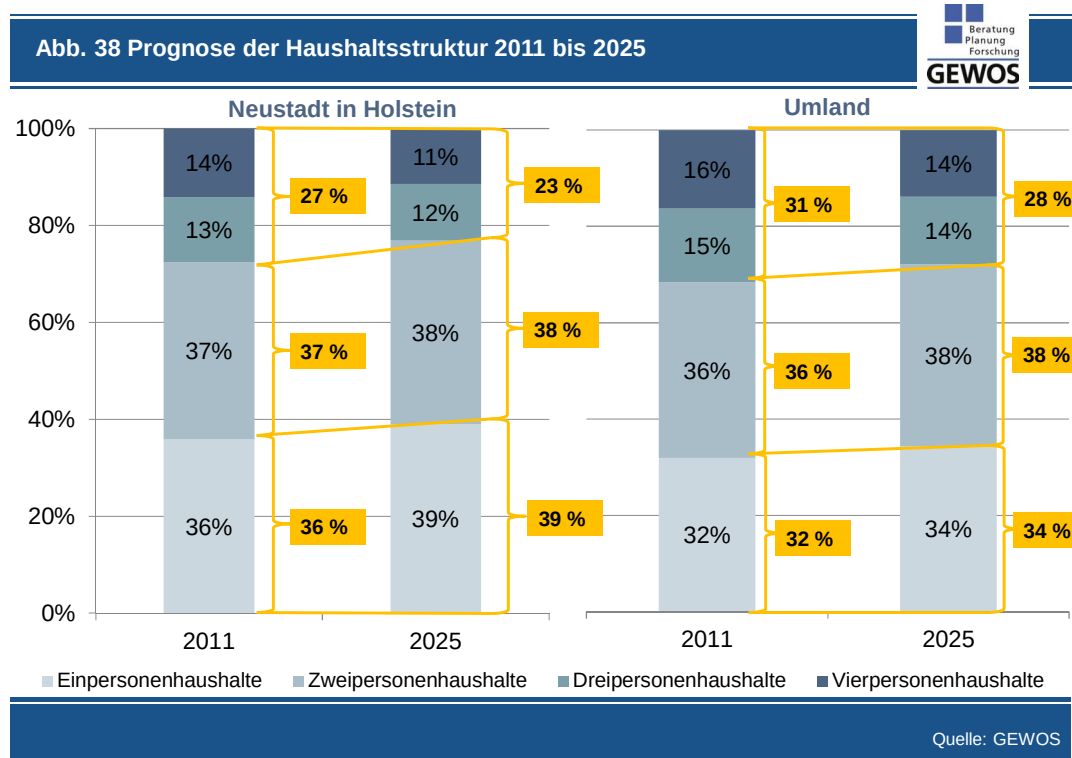
Abb. 37 Haushaltsprognose 2025 (Umland)



Quelle: GEWOS

Haushaltszahlen im Umland leicht rückläufig

In den Umlandgemeinden gab es im Jahr 2011 2.337 Haushalte (vgl. Abb. 33). Die Anzahl der Haushalte wird sich bis zum Jahr 2025 stetig verringern. Für das Jahr 2025 werden 2.310 Haushalte prognostiziert. Das entspricht einem Haushaltsrückgang von - 1,2 %. Die durchschnittliche Personenanzahl je Haushalt in den Umlandgemeinden wird sich von 2,03 im Jahr 2011 zukünftig auf 1,99 im Jahr 2025 leicht reduzieren.



Zukünftig mehr kleinere Haushalte

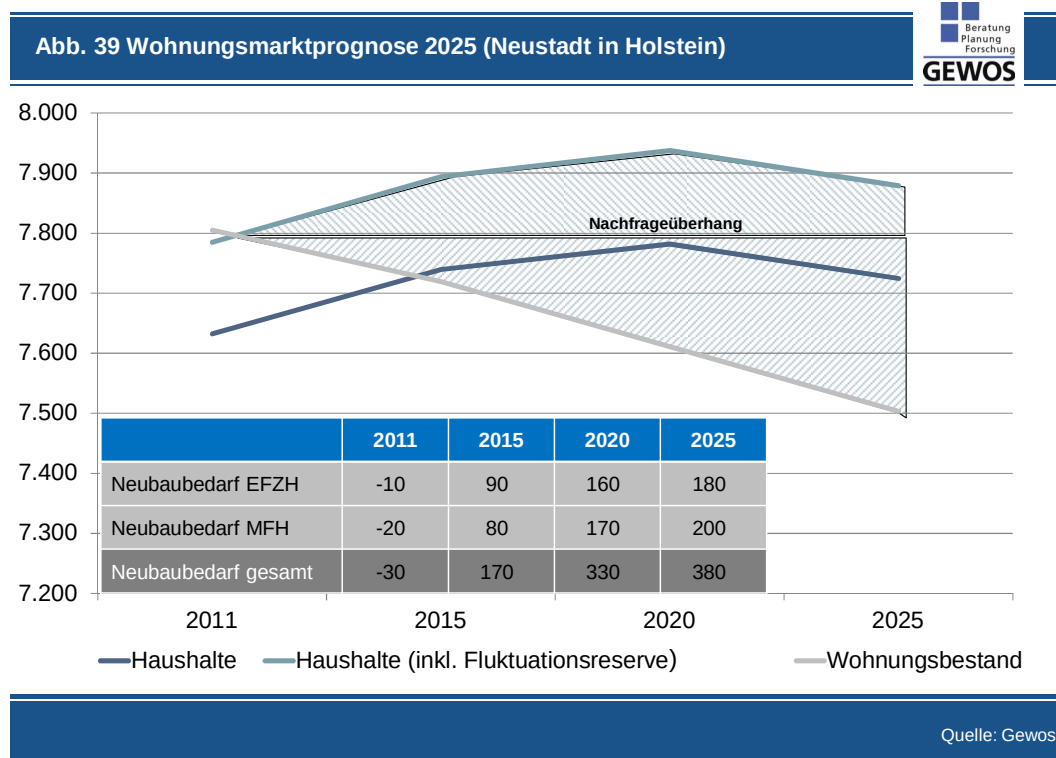
In Neustadt i. H. und im Umland verkleinert sich zukünftig die Personenanzahl je Haushalt. Diese Entwicklung entspricht dem bundesweiten Trend. Die steigende Zahl älterer Menschen wie auch eine zunehmende Singularisierung lassen die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich absinken. So steigt in Neustadt i. H. der Anteil der Einpersonenhaushalte von 36 % im Jahr 2011 auf 39 % im Jahr 2025 an (vgl. Abb. 34). Der Anteil der zwei Personenhaushalte nimmt um 3 %-Punkte auf 37 % zu. Gleichzeitig sinkt der Anteil größerer Haushalte im Prognosezeitraum von 27 % auf 23 %. Die Anzahl kinderreicher Familien und damit der Anteil größerer Haushalte nimmt infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. In den Umlandgemeinden ist der Anteil von

Mehrpersonenhaushalten mit 31 % derzeit noch deutlich größer als in Neustadt i. H.. Bis 2025 wird sich deren Anteil um 3 %-Punkte verringern. Auf der anderen Seite steigt der Anteil der Zweipersonenhaushalte von 36 % um 2 %-Punkte und der Einpersonenhaushalte von 32 % auf 34 % an.

5 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

- Leichter Angebotsüberhang** Der Wohnungsmarkt in Neustadt i. H. und in den Umlandgemeinden weist aktuell einen Angebotsüberhang von jeweils ca. 2 % auf. Das bedeutet, dass die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen über der Anzahl der Haushalte liegt. Allerdings ist dieser Angebotsüberhang vergleichsweise moderat und identisch mit der notwendigen Fluktuationsreserve.
- Anstieg der Haushaltszahlen bis 2025** Um für die Zukunft Aussagen über die Wohnungsmärkte treffen zu können, muss die Wohnungsmarktbilanz fortgeschrieben werden. Die Einwohnerzahl in Neustadt i. H. wird bis zum Jahr 2025 stagnieren. Ausgehend von 2011 wird sich die Einwohnerzahl um 0,2 % reduzieren. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte wird im gleichen Betrachtungszeitraum um 1,2 % ansteigen. In den Umlandgemeinden wird ein Bevölkerungsrückgang von 3 % prognostiziert. Die Zahl der Haushalte wird sich bis 2025 um 1,2 % verringern. Entgegen einer leichten Zunahme der Nachfrage in Neustadt i. H. um 92 Haushalte bis 2025 wird sich die Haushaltsanzahl in den Umlandgemeinden um 27 Haushalte leicht verringern.
- Wohnungsabgang** Auf der Grundlage der bisherigen Erfahrungen von GEWOS und der Einschätzung von lokalen Experten des Wohnungsmarktes geht GEWOS auch künftig von einem jährlichen Wohnungsabgang aus. Zukünftig wird dabei der Abriss von nicht mehr marktfähigen Beständen, insbesondere im Geschosswohnungsbau, tendenziell zunehmen. So ist bereits heute vereinzelt der Abriss und Neubau wirtschaftlich attraktiver als eine umfassende Modernisierung. Ursache für diese Entwicklung sind insbesondere die steigenden Energiepreise. Ferner sind Bestandsanpassungen durch die zunehmende Alterung der Bevölkerung notwendig.
- Zukünftiger Abgang: Rund 300 Wohneinheiten in Neustadt** Um den entstehenden zusätzlichen Bedarf an Wohnungen herauszuarbeiten, wird auf der Angebotsseite der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Im Ergebnis verringert sich das Wohnungsangebot aufgrund des Abganges von Wohnungen durch Abriss, Umnutzung und Wohnungs-

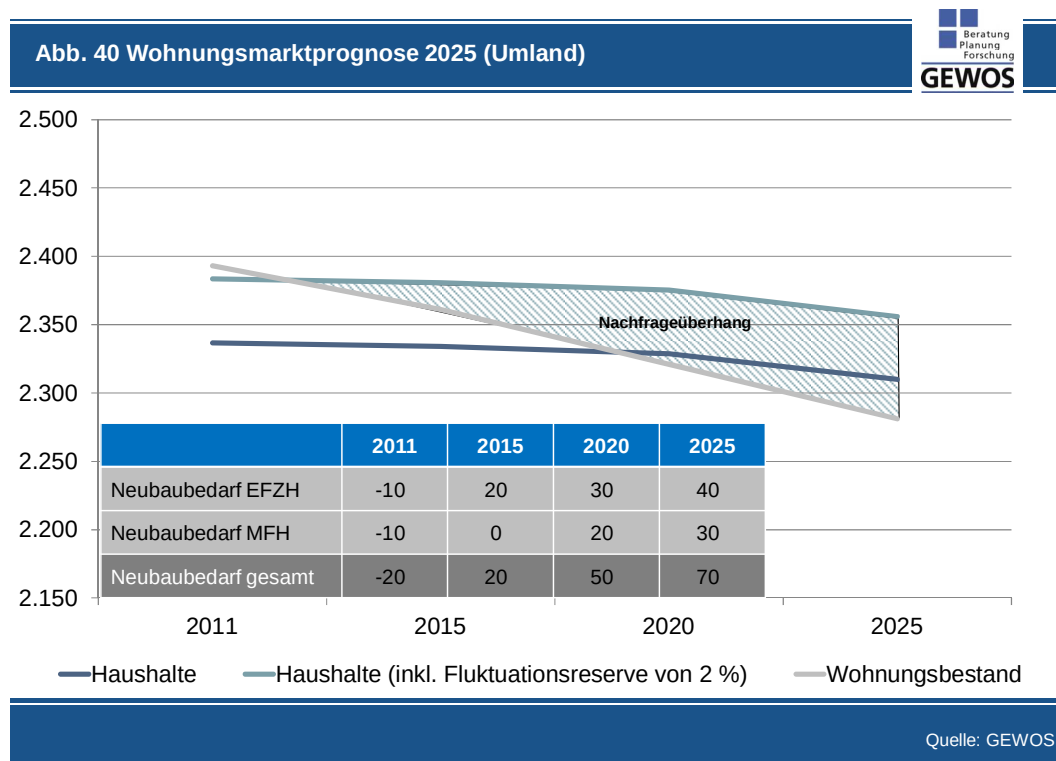
zusammenlegungen kontinuierlich. So wird sich der Wohnungsbestand in Neustadt i. H. um rund 300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 reduzieren. Im Umland wird von einem Wohnungsabgang von rund 110 Wohneinheiten ausgegangen. Die Höhe des Wohnungsabganges wird unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten denkbar.



Neubaubedarf von 380 Wohnungen in Neustadt i. H.

Im Folgenden wird der prognostizierte wohnungsmarkt-relevante Nachfragebedarf dem fortgeschriebenen Wohnraumbestand gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt. Bis zum Prognosejahr 2025 ergibt sich in Neustadt i. H. aus dem stetig sinkenden Wohnungsangebot und der prognostizierten Haushaltszunahme ein rechnerischer Neubaubedarf in Höhe von 380 Wohneinheiten (vgl. Abb. 35). Um die Handlungsbedarfe herauszuarbeiten, wird für die einzelnen Teilmärkte die künftige Nachfrage dem heutigen Angebot gegenüber-

gestellt. Darin erfolgt eine Differenzierung der Neubaubedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern (EFZH) sowie Mehrfamilienhäusern (MFH). Insgesamt verteilt sich der Neubaubedarf in Höhe von 380 Wohneinheiten bis 2025 auf 200 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment und 180 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern.



Neubaubedarf von 70 Wohnungen im Umland

Der im Jahr 2011 bestehende Angebotsüberhang im Neustädter Umland kehrt sich trotz einer rückläufigen Nachfrageentwicklung bis 2025 aufgrund der Wohnungsabgänge in einen Nachfrageüberhang um (vgl. Abb. 36). Infolge des Nachfrageüberhangs in 2025 gibt es bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt einen quantitativen Neubaubedarf in Höhe von 70 Wohneinheiten. Differenziert nach Segmenten ergibt sich jeweils ein leichter Nachfrageüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussegment von 40 Wohneinheiten sowie von 30 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Berücksichtigung von Neubauvorhaben

Der ausgewiesene Neubaubedarf in Neustadt i. H. berücksichtigt nicht aktuelle Bauvorhaben. Zu nennen ist hier insbesondere das bereits unter dem Kapitel 3.4 er-

wähnte Neubaugebiet „Lübscher Mühlenweg“. Auf den insgesamt 150 Grundstücken entstehen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Überwiegend fragen Familien mit Kindern die Einfamilienhausgrundstücke nach. Bezieht man den zukünftigen Neubau ein, reduziert sich der gesamte Neubaubedarf rein rechnerisch um rund 180 bis 200 Wohneinheiten auf etwa 180 bis 200 Wohnungen. Bis 2025 müssten demnach jährlich knapp 18 Wohnungen neu gebaut werden.

**Qualitative Aspekte
der Nachfrage**

Bei dem angeführten Neubaubedarf ist zu beachten, dass es sich um eine rein quantitative Bedarfsberechnung handelt. Neubaubedarfe ergeben sich aus den qualitativen Anforderungen der Nachfrage, die sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lassen. So besteht ein Mangel an Wohnungsangeboten für Ältere sowohl in Neustadt i. H. als auch in den umliegenden Gemeinden. Zudem gibt es eine ungedeckte Nachfrage nach hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen in guter Lage.

6 Analyse preisgünstiger Wohnraum

Planungs- und Entscheidungsgrundlage durch eine...

Ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Es muss der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktteuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ein ausreichendes adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, wurde im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

...Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraumes

Gegenstand dieser Vertiefungsanalyse ist die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz durch die rechnerische Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraumes. Durch die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage wird dargestellt, ob insgesamt bzw. in einzelnen Teilbereichen Versorgungsengpässe und entsprechende Handlungsbedarfe bestehen. 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.

Definitionen

In der Vertiefungsanalyse wird zunächst eine Bilanzierung des preisgünstigen Bedarfes und Bestandes vorgenommen. Anschließend wird das tatsächliche Angebot der aktuellen Nachfrage gegenübergestellt.

An dieser Stelle sollen die Begrifflichkeiten vorab kurz erläutert werden.

- Bestand

Hierbei handelt es sich um die in der Stadt Neustadt i. H. vorhandenen preisgünstigen Mietwohnungen.

- Bedarf

Der Bedarf umfasst alle Haushalte, die aufgrund geringer Einkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

- Angebot

Das preisgünstige Wohnungsangebot beinhaltet alle preisgünstigen Mietwohnungen, die innerhalb eines Jahres angeboten werden.

- Nachfrage

Die Nachfrage wird durch alle Mieterhaushalte mit geringem Einkommen generiert, die innerhalb eines Jahres umziehen und somit preisgünstigen Wohnraum nachfragen.

6.1 Berechnungsmethodik

Eigenständige Berechnungen auf Basis von Empirie und Kennziffern

Der Bilanzierung von Bestand und Bedarf im Segment des preisgünstigen Wohnraumes liegt eine komplexe Berechnungsmethodik zugrunde. Da außer den Informationen zum geförderten Bestand kaum statistische Daten oder Informationen über den Bestand und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vorliegen, hat GEWOS Berechnungen durchgeführt, die auf eigenen empirischen Erhebungen und verschiedenen Kennziffern der amtlichen Statistiken basieren.

Angebotsermittlung

Kosten der Unterkunft als zentrales Kriterium

Als grundlegendes Kriterium zur Abgrenzung des „preisgünstigen“ Mietwohnungsangebotes wurden die in der Stadt Neustadt i. H. aktuell gültigen Obergrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) für Leistungsempfänger nach dem SGB II zugrunde gelegt. Das Jobcenter Ostholstein entscheidet anhand dieser Obergrenzen für Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten (exklusive Heizkosten), ob eine Mietwohnung für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II „angemessen“ ist. Die Obergrenzen der Kosten der Unterkunft sind nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder gestaffelt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mehr Haushaltsmitglieder

auch eine größere Wohnfläche beanspruchen und hierfür im Regelfall höhere Wohnkosten zahlen müssen.

Berücksichtigung von Mindestwohnungsgrößen

Die Entscheidung, ob eine Wohnung für einen Haushalt als angemessen zu beurteilen ist, bemisst sich in erster Linie nach der Höhe der Kosten der Unterkunft. Gleichwohl muss eine Wohnung natürlich eine gewisse Mindestgröße aufweisen, damit sie für eine bestimmte Haushaltsgröße geeignet ist. Zur Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße bestehen seitens des Jobcenters ebenfalls Obergrenzen. Im Einzelfall dürfen diese jedoch überschritten werden, so lange die festgelegte Höhe der Kosten der Unterkunft eingehalten wird. Zur Beurteilung der für die jeweilige Haushaltsgröße zu berücksichtigende Wohnungsgröße wurde auf die Grenzen der Wohnraumförderungsbestimmungen aus der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein zurückgegriffen.

Tab. 2 Kriterien zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnraums		
Haushaltsgröße	Obergrenze der KdU* (inkl. kalte Betriebskosten)	Größe der Wohnung
1 Person	329,50 €	bis 50 m ²
2 Personen	383,40 €	über 50 m ² bis 60 m ²
3 Personen	477,00 €	über 60 m ² bis 75 m ²
ab 4 Personen	ab 543,15 €	über 75 m ²
* Seit 27.03.2012		© GEWOS

Erfassung des institutionellen und des privaten Mietwohnungsbestandes

Um die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungsangebote in Neustadt i. H. ermitteln zu können, wurden durch GEWOS Primärerhebungen durchgeführt. Zur Abbildung des institutionellen Mietwohnungsbestandes wurde auf die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes durchgeführte Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft zurückgegriffen. An der Befragung beteiligten sich die Baugenossenschaft eG, die Hermes Hausverwaltung, die Neue Lübecker und die Prelios. Der Berechnung liegen damit gemeldete Daten für rund 1.890 Wohnungen zugrunde.

**Berücksichtigung
relevanter
Kenngrößen**

Die auf diese Weise ermittelten Quoten des Anteils preisgünstigen Wohnraumes im Mietwohnungsbestand wurden anschließend auf den gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt Neustadt i. H. hochgerechnet. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden zentrale Kenngrößen der Wohnungsmarktstruktur (zum Beispiel Mietwohnungsquote, Wohnungsgrößenstruktur) berücksichtigt.

Bedarfsermittlung

Definition der Nachfrage

Zur Abgrenzung des Bedarfes an preisgünstigem Wohnraum wurde auf die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein nach §8 SHWoFG i.V.m. §7 Abs. 2 SHWoFG-DVO zurückgegriffen. Damit umfasst die Analyse nicht nur die der Statistik bekannten Transfermittelempfänger, sondern auch gering verdienende Haushalte, die ihre Miete aus eigenen Einkünften bestreiten, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Tab. 3 Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein*	
Haushaltsgröße	Obergrenze des jährlichen Haushaltseinkommens
1 Person	17.400 €
2 Personen	23.600 €
3 Personen	27.200 €
ab 4 Personen	ab 32.800 €
* gemäß § 8 SHWoFG i.V.m. §7 Abs. 2 SHWoFG-DVO © GEWOS	

**Bedarfsermittlung
auf Basis von Mikro-
zensusdaten**

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur mit der Verteilung der Haushalte auf verschiedene Haushaltsgrößenklassen zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Schleswig-Holstein zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet.

Bilanz für preisgünstigen Wohnraum Die hierdurch ermittelten, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte wurden anschließend dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum in einer Bilanz gegenübergestellt. In dieser Bilanz werden zusätzlich zur Gesamtzahl der Haushalte und Wohnungen auch nach der Haushaltsgröße differenzierte Ergebnisse aufgeführt.

6.2 Bestand an preisgünstigem Wohnraum

3.780 preisgünstige Mietwohnungen Insgesamt konnten in Neustadt i. H. rund 3.780 preisgünstige Mietwohnungen ermittelt werden. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand entspricht dies einer Quote von 79 %. Somit erfüllt ein Großteil der Mietwohnungen die vorgegebenen Kriterien in Bezug auf Kosten und Größe.

Differenzierung nach Größe Da die Frage, ob eine Wohnung als preisgünstig einzustufen ist, von der jeweiligen Haushaltsgröße abhängt, ist eine Differenzierung sinnvoll. Mit zunehmender Wohnungsgröße nimmt der Anteil an preisgünstigen Wohnungen prinzipiell ab. In Neustadt i. H. liegt der Anteil angemessener bzw. preisgünstiger Wohnungen bei den großen Wohnungen (über 75 m²) bei 69 % und bei den kleinen Wohnungen (bis 50 m²) bei 97 %.

Tab. 4 Bestand an preisgünstigen Mietwohnungen					
Haushaltsgröße	Kosten der Unterkunft	Wohnungsgröße	Mietwohnungen insgesamt	Preisgünstige Mietwohnungen	Anteil Preisgünstiger Mietwohnungen
1 Person	329,50 €	bis 50 m²	1.400	1.360	97 %
2 Personen	383,40 €	50 bis 60 m²	810	690	85 %
3 Personen	477,00 €	60 bis 75 m²	1.060	700	66 %
ab 4 Personen	ab 543,15 €	ab 75 m²	1.490	1.030	69 %
Insgesamt			4.760	3.780	79 %
© GEWOS					

6.3 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

54 % der Mieterhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

Neben dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum ist der Bedarf entscheidend. Es handelt sich um die Haushalte, welche die Einkommensgrenzen gemäß der sozialen Wohnraumförderung nicht überschreiten. Insgesamt haben nach den durchgeführten Berechnungen 2.470 Mieterhaushalte in Neustadt i. H. einen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Bezogen auf alle Mieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 54 %.

Differenzierung nach Haushaltsgrößen

Besonders Singlehaushalte sowie große Haushalte mit Kindern fragen häufig preisgünstigen Wohnraum nach. Die größte Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum stellen Einpersonenhaushalte mit 1.390 Haushalten dar. Bezogen auf alle Einpersonenhaushalte im Mietsegment entspricht dies einem Anteil von 72 %. Somit sind über die Hälfte der insgesamt 2.470 „preis-sensiblen“ Mieterhaushalte Einpersonenhaushalte.

Tab. 5 Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen				
Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Mieterhaushalte insgesamt	Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen	Anteil an Mieterhaushalten insgesamt
1 Person	17.400 €	1.920	1.390	72 %
2 Personen	23.600 €	1.810	730	40 %
3 Personen	27.200 €	430	150	34 %
ab 4 Personen	ab 32.800 €	410	200	49 %
Insgesamt		4.570	2.470	54 %
© GEWOS				

6.4 Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum

Positive Gesamtbilanz

Durch Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment ist nun eine Bilanzierung möglich. Rein rechnerisch übertrifft der Bestand den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum um 1.310 Wohneinheiten. Den 2.470 Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, stehen 3.780 Wohnungen zur Verfügung. Die Gesamtbilanz allein ist bei der Betrachtung des preisgünstigen Wohn-

raums jedoch nicht sehr aussagekräftig. Grund hierfür sind die Kosten- und Flächenvorgaben des Jobcenters und der Wohnraumförderung. Jeder Haushaltstyp ist auf das spezifische Wohnungsangebot angewiesen. Deshalb erfolgt in einem nächsten Schritt die Differenzierung nach Haushalts- und Wohnungsgröße.

Tab. 6 Bilanz Bedarf und Bestand					
Haushalt	Kosten der Unterkunft	Wohnungsgröße	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 Person	329,50 €	bis 50 m ²	1.390	1.360	-30
2 Personen	383,40 €	50 bis 60 m ²	730	690	-40
3 Personen	477,00 €	60 bis 75 m ²	150	700	550
ab 4 Personen	ab 543,15 €	ab 75 m ²	200	1.030	830
Insgesamt			2.470	3.780	1.310
© GEWOS					

Negative Bilanz bei Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte

Bei den kleinen Wohnungen bis 50 m² und den mittleren Wohnungen bis 60 m² ist der Bedarf höher als der Bestand an preisgünstigen Wohnungen. Den rund 1.390 Einpersonenhaushalten stehen lediglich 1.360 Wohnungen und den rund 730 Zweipersonenhaushalten 690 Wohnungen zur Verfügung. Neben den Alleinstehenden ist die Situation vor allem für Alleinerziehende und Senioren problematisch. Allerdings ist es aufgrund des moderaten Mietpreinsniveaus in Neustadt i. H. in vielen Fällen möglich, in eine größere Wohnung zu ziehen. Voraussetzung für SGB II ist jedoch, dass der Mietpreis die Angemessenheitskriterien nicht überschreitet. 1.500 der Wohnungen über 50 m² weisen einen Mietpreis von bis zu 329,50 Euro und 400 der Wohnungen über 60 m² weisen einen Mietpreis von bis zu 383,40 Euro auf und sind damit auch von Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten zu beziehen.

Positive Bilanz bei mittleren und größeren Wohnungen

Gegenüber den kleinen Wohnungen ist ein ausreichendes Angebot an mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab drei Personen vorhanden. Den 350 Bedarfen steht ein Wohnungsangebot von rund 1.730 Wohneinheiten gegenüber. Vor allem für finanzschwächere Familien ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt in

Neustadt i. H. demnach entspannt. Allerdings gibt es auch in diesem Segment Haushalte mit Marktzugangsproblemen. Insbesondere Arbeitslose und zum Teil Haushalte mit Migrationshintergrund haben Schwierigkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen. Zu beachten ist, dass viele preisgünstige Wohnungen von Personen bewohnt werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen. Nur durch belegungsgebundenen Wohnraum kann sichergestellt werden, dass die anvisierte Zielgruppe auch mit Wohnraum versorgt wird.

Berechnung von Angebot und Nachfrage

Die Bilanz in Tabelle 6 zeigt, wie viele preisgünstige Wohnungen es in Neustadt i. H. gibt und wie viele der Haushalte auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind. Mit diesen Daten kann jedoch noch keine Aussage über das tatsächliche Angebot und die tatsächliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Neustadt i. H. getroffen werden. Die im Rahmen des Konzeptes erhobenen Daten bei der Wohnungswirtschaft sowie die Inseratsauswertung können für die Berechnung der tatsächlichen Nachfrage sowie des Angebotes am Wohnungsmarkt jedoch weitere Informationen liefern. Die Fluktuationsquoten in den preisgünstigen Wohnungsbeständen und der Anteil der preisgünstigen Wohnungen bei den Angebotsmieten bzw. Wohnungsinseraten, angewandt auf den Bedarf und Bestand je Größenklasse, geben Hinweise auf die preisgünstigen Wohnungen, die jährlich auf den Markt kommen und die Zahl der Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen, die jährlich auf der Suche nach einer Wohnung sind. Zur Ermittlung von Angebot und Nachfrage wurde im Rahmen der Analyse die Situation zum Status quo angenommen. Daher wurden die Angebotsmieten bei der Ermittlung des Angebotes herangezogen.

Angebot: 130 preisgünstige Wohnungen jährlich

Die Auswertung der Daten der Wohnungswirtschaft ergab für Juli 2012 bis Juni 2013 eine Fluktuationsrate von ca. 9 % im erfassten Bestand. Auf den gesamten Mietwohnungsbestand von 4.760 Wohnungen (vgl. Tab 5) hochgerechnet, entspricht dies rund 430 Wohnungswechseln. Je nach Haushaltsgröße variiert die Fluktuati-

onsrate zwischen 5 % und 11 %. Laut der Auswertung der Angebotsmieten sind von den freigesetzten potenziell preisgünstigen Wohnungen aufgrund von Mietanpassungen bei Neuvermietung nur rund 30 % preisgünstig weitervermietet worden. Dies entspricht rund 130 Wohnungen im preisgünstigen Segment.

**Nachfrage:
230 preisgünstige
Wohnungen jährlich**

Diesem Angebot stehen jährlich rund 230 Haushalte gegenüber, die preisgünstigen Wohnraum suchen. Diese Zahl ergibt sich aus den zuvor ermittelten 2.470 Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind (vgl. Tab. 6) und der nach Haushaltsgrößen berechneten jährlichen Fluktuationsrate von durchschnittlich 9 %. In der Gesamtbilanz ergibt sich somit ein rechnerischer Überhang von 100 preisgünstigen Nachfragern im Jahr (vgl. Tab. 7).

Tab. 7 Bilanz Angebot und Nachfrage					
Haushalt	Kosten der Unterkunft	Wohnungsgröße	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 Person	329,50 €	bis 50 m ²	150	70	-80
2 Personen	383,40 €	50 bis 60 m ²	60	30	-30
3 Personen	477,00 €	60 bis 75 m ²	10	20	10
ab 4 Personen	ab 543,15 €	ab 75 m ²	10	10	0
Insgesamt			230	130	-100
© GEWOS					

**Negative Bilanz bei
preisgünstigen
Wohnungen...**

Ein Nachfrageüberhang besteht bei den kleinen Wohnungen bis 50 m². Den rund 150 Haushalten, die jährlich eine preisgünstige, kleine Wohnung benötigen, stehen lediglich 70 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 80 Wohneinheiten.

**...für Ein- und Zwei-
personenhaushalte**

Auch bei preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte in der Größenklasse von 50 bis 60 m² besteht ein Defizit von rund 30 Wohnungen. Hier steht der jährlichen Nachfrage nach 60 Wohnungen ein Angebot von lediglich 30 Wohnungen gegenüber. Aufgrund der höheren Preise der Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten besteht für kleine Haushalte bei Neuvermietung kaum die

Möglichkeit, auf größere Wohnungen auszuweichen, weil diese preislich in aller Regel oberhalb der angemessenen Mietobergrenzen liegen.

**Bestandsüberhänge
bei mittleren und
größeren Wohnun-
gen**

Gegenüber den kleinen Wohnungen ist ein gerade ausreichender Bestand an preisgünstigen mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab drei Personen vorhanden. Den rund 20 Haushalten steht ein Wohnungsbestand von rund 30 Wohneinheiten zur Verfügung. Allerdings relativiert sich auch die positive Bilanz der mittleren und größeren Wohnungen unter der Berücksichtigung, dass auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum in allen Größenklassen belegen, so dass diese Wohnungen für „preissensible“ Haushalte nicht verfügbar sind.

7 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Kompakte Zusammenfassung von Stärken/Schwächen

Die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten Charakteristika, Potenziale und Entwicklungshemmnisse des Wohnungsmarktes in Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden werden nachfolgend in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammengefasst. Diese Analyse stellt die Grundlage für die daran anschließende Ableitung von Handlungsfeldern, Leitzielen und konkreten Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung des lokalen Wohnungsmarktes dar.



Zentrale Potenziale: Naturräumliche Lage an der Ostsee

Ein wesentliches Potenzial des Wohnstandortes Neustadt i. H. stellt die unmittelbare Lage an der Ostsee mit einem hohen Erholungs- und Freizeitwert dar. In Verbindung mit der historischen Bausubstanz in der Altstadt und einem guten Kultur- sowie Freizeitangebot ist Neustadt i. H. bei den Bewohnern und Touristen sehr beliebt. Insbesondere ein ausreichendes Nahversorgungs-, Bildungs- und Pflegeangebot sowie medizinische Versorgung sind bei Zuzüglern wie Senioren und Familien sehr geschätzt. Der Wirtschaftszweig des Gesundheitswesens und Tourismus gilt als Wachstumsmo-

tor der Stadt. Insbesondere positive Urlaubserfahrungen oder Krankenaufenthalte erzeugen eine gewisse Nachfrage auch bei überregionalen Zuzüglern.

Nachfrage von Senioren und Familien

Die zukünftige Einwohnerentwicklung in Neustadt i. H. bleibt nach der Bevölkerungsprognose auf einem konstanten Niveau. Die prognostizierten Haushaltszahlen weisen eine leichte Zunahme auf. Insbesondere ältere Menschen und auch Familien, oftmals Rückkehrer oder ehemalige Urlaubsgäste, sind wichtige Nachfragegruppen auf dem Neustädter Wohnungsmarkt.

Steigende Nachfrage nach barrierearmen Angeboten

Wie die Wohnungsmarktprognose zeigt, ist auch zukünftig mit einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Aus der altersstrukturellen Entwicklung in Neustadt i. H. kann eine steigende Nachfrage für Wohnformen im Alter abgeleitet werden. Mit dieser Zunahme gehen auch veränderte Anforderungen an das Wohnungsangebot einher. Ein steigender Bedarf an altersgerechten und barrierearmen Wohnungen ist festzustellen. Diese Angebote sind in Neustadt i. H. und dem Umland nur in geringem Umfang vorhanden. Insbesondere ist in der Innenstadt ein geringes Angebot an altengerechten Wohnungen festzustellen. Der Umbau des vorhandenen Wohnungsbestandes ist vergleichsweise aufwändig. Beim Neubau von Wohnungen ist die barrierearme Gestaltung - durch die Festlegungen der Landesbauordnung Schleswig-Holsten - gesichert, allerdings ist der Neubau durch die Diskrepanz zwischen Bestandsmieten und den Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau für Investoren vergleichsweise unattraktiv.

Fehlendes Angebot von kleinen preisgünstigen Wohnungen

Insgesamt ist ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum von mittleren und großen Wohnungen vorhanden. Ein Nachfrageüberhang besteht jedoch bei kleinen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte. In diesem Zusammenhang wird die Anzahl von Senioren zunehmen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Insofern wird preisgünstiger Wohnraum in Zukunft eine wichtige Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt in Neustadt i. H. - insbesondere in der Innenstadt - und in zentralen Lagen in den Umlandgemeinden einnehmen. Der Neubau preisgünstiger Woh-

nungen im freifinanzierten Wohnungsneubau ist kaum wirtschaftlich.

Schaffung qualitativer und nachfragegerechter Wohnraumangebote

In der Vergangenheit ist eine geringe Neubautätigkeit in Neustadt i. H. festzustellen. Insbesondere bedarfsgerechte Baulandangebote für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sind nur in sehr geringem Maße zur Verfügung gestellt worden. Gerade junge Familien aus Neustadt i. H. fragen entsprechenden Wohnraum in den Umlandgemeinden nach oder weichen auf andere Wohnstandorte aus. Neben der Bereitstellung von Angeboten klassischer freistehender Einfamilienhäuser sind ebenfalls höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen in guten Lagen zur Verfügung zu stellen.

Innenstadt

Die Neustädter Innenstadt gilt als attraktiver Wohnort. Vor allem Senioren und Best-Ager haben großes Interesse in der Innenstadt zu wohnen und die Nähe zu medizinischer Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten zu nutzen. Allerdings ist das Wohnungsangebot wenig differenziert. Es fehlt an qualitativ hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen und vor allem barrierearmen Wohnraum. Hinzukommt, dass viele Wohnungen nur über die Ladengeschäfte zugänglich sind. Wohnungsgrößen und -zuschnitte sind nicht marktgerecht. Der Umbau der historischen Bausubstanz ist auch in Bezug auf den Denkmalschutz schwierig. Weiterhin besteht ein (energetischer) Modernisierungsbedarf beim Gebäude- und Wohnungsbestand. Die Herausforderung besteht darin, die städtebauliche Identität zu erhalten und die Innenstadt zu einem attraktiven Wohnstandort für eine breite Zielgruppe weiterzuentwickeln. Die Innenstadt nimmt vor diesem Hintergrund ein zentrales Handlungsfeld des Wohnungsmarktkonzeptes ein.

Energetischer Modernisierungsbedarf

Insgesamt weist Neustadt i. H. einen funktionierenden Wohnungsmarkt auf. Soziale Brennpunkte oder Negativentwicklungen von Quartieren sind derzeit nicht erkennbar. Energetische Modernisierungsbedarfe sind in größeren zusammenhängenden Bereichen nicht festzustellen. Die großen Bestandshalter haben in den letzten Jahren viel in ihre Wohnungsbestände investiert und energetische Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt.

Nachholbedarfe gibt es zum Teil bei den Kleineigentümern, die einen großen Teil der Eigentümer am Wohnungsbestand bilden.

8 Handlungskonzept

Große Herausforderungen Vor dem Hintergrund des fortsetzenden Alterungsprozesses der Bevölkerung stehen Neustadt i. H. und die Umlandgemeinden vor großen Herausforderungen. Die Potenziale der Stadt durch positive Standorteigenschaften und einer guten Infrastrukturausstattung, insbesondere im medizinischen Bereich, schaffen eine nachhaltige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Anhang 1). In diesem Zusammenhang besteht die größte Herausforderung darin, den Wohnungsbestand anzupassen und durch nachfragegerechten (Ersatz-)Neubau zu ergänzen. Die Aufwertung des Wohnstandortes und der Innenstadt von Neustadt i. H. stehen dabei für eine positive Wohnungsmarktentwicklung im Vordergrund.

Ziel: „Steigerung der Wohnqualität und Bereitstellung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes“ Die stabile Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung bietet die Chance, auf die Herausforderungen zu reagieren. Dazu gehören neben der Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen auch Maßnahmen einer nachfragegerechten Ausgestaltung der Neubautätigkeit, um so den Wohnstandort mit generationenübergreifenden Wohnqualitäten weiterzuentwickeln. Um den veränderten Anforderungen an das Wohnungsangebot in Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden gerecht zu werden, sind die nachfolgenden Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes zu verfolgen:

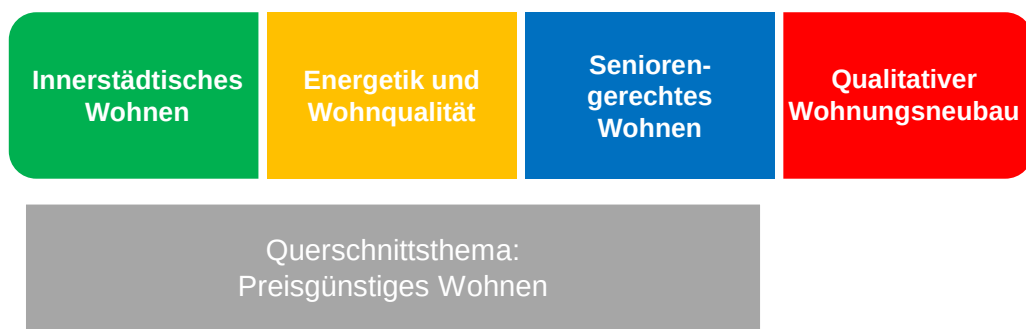
- Erhöhung der Attraktivität innerstädtischen Wohnens
- Aufwertung der Bestandsquartiere
- Ausbau des barrierearmen (preisgünstigen) Wohnungsangebotes
- Angebotserweiterung von preisgünstigem Wohnen
- Bedarfs- und nachfragegerechte Ausgestaltung des Wohnungsneubaus und der Baulandangebote

Vier Handlungsschwerpunkte und ein Querschnittsthema

Innerhalb des Erarbeitungsprozesses wurden vier Schwerpunktthemen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Neustadt i. H. und den Umlandgemeinden herausgearbeitet (vgl. Abb. 38). Neben dem räumlichen Handlungsschwerpunkt zum „Innerstädtischen Wohnen“ gehören die thematischen Handlungsfelder „Energetik und Wohnqualität“, „Seniorenrechtliches Wohnen“ und „Qualitativer Wohnungsneubau“ dazu. Darüber hinaus wurde das Handlungsfeld „Preisgünstiges Wohnen“ als Querschnittsthema identifiziert, das themen- und gebietsübergreifend Berücksichtigung finden sollte. Das übergreifende Handlungsfeld „Preisgünstiges Wohnen“ bezieht sich auf alle Handlungsfelder mit Ausnahme des „Qualitativen Wohnungsneubaus“.

Abb. 42 Handlungsfelder und -schwerpunkte

Handlungsschwerpunkte



Innerstädtisches Wohnen

Handlungsbedarf: Um das historische Erscheinungsbild zu erhalten, soll die Sanierung und Modernisierung der Altbauten vorangetrieben werden. Handlungsbedarf besteht insbesondere bezogen auf den energetischen Sanierungszustand. Durch soziale und medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten ist die Innenstadt prädestiniert für Senioren. Ein adäquates Angebot gibt es derzeit kaum. Um nachfragegerechte Anpassungen an die Bedürfnisse der Bewohner zu erreichen, müssen zum einen Investitionshemmnisse abgebaut und zum anderen Anreize für die Durchführung von Maßnahmen geschaffen werden. Investitionsbedarfe gibt es auch in Bezug auf die barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raumes und wichtiger Einrichtungen. Weiterhin besteht eine Nachfrage nach höherwertigen Miet- und Eigentumswohnungen, die vielfach nicht bedient werden kann.

Ziel:

- Erhöhung der Attraktivität innerstädtischen Wohnens für verschiedene Zielgruppen

Teilziele:

- (Energetische) Modernisierung der Innenstadt
- Verbesserung der Wohnqualität (Zugang, Parken, Balkone)
- Ergänzung des Angebotes um fehlende Segmente
- Barrierearme Gestaltung des Wohnungsbestandes und des Umfeldes

Integriertes Quartierskonzept

Einen konzeptionellen und umsetzungsorientierten Handlungsansatz bietet ein integriertes (energetisches) Quartierskonzept, dessen Erstellung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert wird. Eine gesamtstädtische Analyse im Rahmen eines Klimaschutzkonzeptes lässt sich mit einem vertiefenden integrierten Quartierskonzept für energetische Sanierungsmaßnahmen sinnvoll verknüpfen. Die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes ist seitens der Stadt bereits geplant, welches die übergeordnete Konzeption darstellt. Mit einem integrierten Quartierskonzept lässt sich in einem weiteren Schritt für ein räumlich begrenztes Quartier eine energetische Analyse durchführen sowie konkrete Handlungsansätze festlegen. Bei einem integrierten

Quartierskonzept werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Analyse von Energieverbräuchen im Quartier und Identifizierung von Einsparpotenzialen
- Ausgestaltung konkreter Maßnahmen
- Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen
- Umsetzungsstrategie von Maßnahmen
- Öffentlichkeitsarbeit und Eigentümeraktivierung

Für die Finanzierung eines Quartierskonzeptes stehen KfW-Fördermittel aus dem Programm „Energetische Stadtsanierung“ zur Verfügung.

Information der Eigentümer

Ein wichtiges Thema in der Neustädter Innenstadt stellt die (energetische) Modernisierung älterer Wohngebäude dar. Da sich diese Wohnungsbestände größtenteils im Besitz privater Eigentümer befinden, sind die Einflussmöglichkeiten auf die Investitionstätigkeit vergleichsweise gering. Daher kommt der Stadt insbesondere die Aufgabe zu, verschiedene Fördermöglichkeiten rund um die Themen Wohnen, Modernisieren, Energetik und barrierefreies Wohnen zu prüfen sowie diese den privaten Eigentümern und Investoren zu unterbreiten. Hierzu zählen unter anderem das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“, das eine Kredit- und eine Zuschussvariante beinhaltet und auch für die Sanierung von Denkmälern relevant ist, das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ sowie das Zuschussprogramm Modernisierung des Landes Schleswig-Holstein.

Schaffung senioren-gerechter Angebote im Gebäudebestand

Der Gebäudebestand in der Innenstadt, oftmals mit hoher städtebaulicher Qualität und denkmalgeschützt, hält nur in einem sehr geringen Umfang barrierefreie Wohnungen vor. Entsprechend der zunehmenden Altersverschiebung der Bevölkerung sind Wohnraumangebote für diese Zielgruppe auch im Bestand notwendig. Dazu zählen der Umbau in altersgerechte Wohnungen sowie qualitative Verbesserungen wie bspw. die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Wohneinheiten (Durchgang von Ladengeschäften), die Umgestaltung von Treppenanlagen, das Nachrüsten von Balkonanlagen, Grundrissänderungen von Wohn- und Schlafräumen, Bäder oder

Küchen sowie Verbreiterung von Türdurchgängen. Umbaumaßnahmen in Bestandsgebäuden werden dadurch erschwert, dass unter Umständen die vorhandene Bausubstanz entsprechende Eingriffe nicht zulässt und/oder diese mit hohen finanziellen Kosten verbunden sind.

Schaffung hochwertiger Miet- und Eigentumswohnungen

In der infrastrukturell gut ausgestatteten Innenstadt sollten für die Zielgruppen Senioren und Familien qualitativ hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen geschaffen werden. Ein attraktives Wohnangebot für die Zielgruppe der Best-Agers durch nachfragegerechten Wohnungsneubau schafft ein differenziertes Wohnraumangebot in der Innenstadt und befriedigt die hohe Nachfrage. Gleichzeitig wird die Neuinanspruchnahme von Flächen für den Wohnungsbau begrenzt sowie die Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sichergestellt.

Innenentwicklung und Baulückenaktivierung

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Innenstadt ist für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung strategisch bedeutsam. Vor der Entwicklung von Neubaugebieten in Stadtrandlage sollten die verfügbaren Potenziale in innerstädtischen Bereichen mit guter infrastruktureller Ausstattung genutzt werden, um einer zunehmenden Zersiedelung vorzubeugen. Nachverdichtungspotenziale müssen untersucht und identifiziert werden (vgl. Handlungsfeld „Qualitativer Wohnungsneubau - Identifizierung von Wohnbauflächenpotenzialen“).

Erhöhung der Attraktivität und barrierearmen Gestaltung des Wohnumfeldes

Die Verbesserung der Wohnqualität wird nicht nur durch die Aufwertung der Gebäudebestände erreicht, sondern auch über die Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes. Oftmals sind Innen- und Hinterhöfe in einem gestalterisch mangelhaften Zustand oder durch Stellplatzanlagen größtenteils versiegelt, wodurch die Qualität des Wohnumfeldes leidet. Wünschenswert sind eine Aufwertung des Wohnumfeldes mittels Grüngestaltung und die Schaffung eines innenstadtnahen Spielplatzes (Schulstraße), um eine entsprechende Nutzbarkeit für die Bewohner herzustellen. Außerdem sollte die Aufenthaltsqualität insbesondere durch die barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raumes verbessert werden. Die Zugänglichkeit öffentlicher und zentraler Einrichtungen sowie die Mobilität und Verkehrssicherheit im öffentlichen

Raum sind sicherzustellen (vgl. Anhang 1 und Zukunftskonzept Daseinsvorsorge, GEWOS 2014).

Energetik und Wohnqualität

Handlungsbedarf: Modernisierung und Aufwertung der Be- standsquartiere

Aufgrund der zentralen Bedeutung des Bestandssegmentes für den Wohnungsmarkt ist es ein wichtiges Anliegen, die bestehenden Defizite im Bestand abzubauen und die gewachsenen Wohngebiete durch gezielte Investitionen zukunftsfähig zu gestalten. Der Wohnungsbestand sollte zeitgemäß weiterentwickelt werden. Im Geschosswohnungsbau wurden bereits Maßnahmen zur Aufwertung und (energetischen) Modernisierung durch größere Bestandshalter umgesetzt. Dennoch sind insbesondere energetische und altengerechte Sanierungsbedarfe bei Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern festzustellen. Um die (energetische) Qualität zu erhöhen und Investitionen in den Bestand zu fördern, müssen Investitionshemmnisse verringert, Fördermöglichkeiten aufgezeigt und Anreize zur Durchführung von Maßnahmen geschaffen werden.

Ziel:

- Aufwertung von Bestandsquartieren

Teilziele:

- (Energetische) Modernisierung des Bestandes
- Anpassung an aktuelle Wohnungsnachfrage
- Barrierearme Gestaltung (u.a. Zugänglichkeit)
- Erhalt des preisgünstigen Wohnungsangebotes

Qualitative Aufwertung des Bestandes

Die Maßnahmen in diesem Handlungsfeld beziehen sich vor allem auf bauliche Investitionen in den Gebäude- und Wohnungsbestand. Adressat der Empfehlungen sind insbesondere die Eigentümer, die sich auch in Zukunft mit der qualitativen Aufwertung befassen müssen, um den Bestand zukunftsfähig zu halten. Die Art und der Umfang der Maßnahmen sind abhängig vom baulichen Ausgangszustand und den damit verbundenen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfen. Dem gegenüber dienen als wesentliche Entscheidungskriterien die entstehenden Kosten sowie die Einnahmen durch die Vermietung bzw. die Ausgabenreduzierung für selbstnutzende Eigentümer. Auf dieser Basis ist zu entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Die baulichen Maßnahmen dieses

Themenfeldes betreffen vor allem,

- die energetische Modernisierung,
- die altersgerechte Anpassung und
- die Verbesserung des Ausstattungsstandards.

**Ersatzneubau und
ergänzender Neubau**

Darüber hinaus kann bei einer schlechten energetischen Beschaffenheit und nicht nachfragegerechten Gebäudequalität ein Abriss und anschließender Wohnungsneubau eine wirtschaftliche Alternative darstellen. Die Vorteile liegen auf der Hand. Einerseits spart dies aufwendige Erschließungskosten sowie den Aufbau von Infrastrukturen in Neubauquartieren, andererseits können durch den Abriss und den Neubau neue Qualitäten in bestehenden Quartieren geschaffen werden, die zugleich zu einer Ausdifferenzierung und Attraktivitätserhöhung des gesamten Wohnungsangebotes beitragen.

**Information von
Eigentümern**

Handlungsbedarfe bestehen insbesondere bei der energetischen Sanierung und der Anpassung des Wohnungsbestandes an die Nachfrage. Um diesen Prozess erfolgreich zu gestalten, ist die Prüfung der verschiedenen Fördermöglichkeiten wünschenswert. Zur Einbindung der privaten selbstnutzenden Wohnungseigentümer sollte vor allem das Informationsangebot zu Fördermöglichkeiten zu (energetischen) Modernisierungsmaßnahmen und barrierearmen Umbaumaßnahmen ausgeweitet werden.

Seniorenrechtliches Wohnen

Handlungsbedarf: Angesichts des wachsenden Anteils von Senioren und hochbetagten Bewohnern und des vergleichsweise kleinen Angebotes an barrierearmen Wohnungen besteht erheblicher Handlungsbedarf zum Ausbau des seniorenrechtlichen Wohnungsangebotes. Es besteht die Notwendigkeit, einem steigenden Anteil älterer Menschen nachfragegerechte Wohnalternativen zu bieten. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass ein breites Angebot an kleinen (preisgünstigen) Mietwohnungen für Senioren notwendig ist. Diese Angebote sollten im Wohnungsbestand aber auch durch Neubau bereitgestellt werden.

Ziel:

- Ausbau des seniorenrechtlichen (preisgünstigen) Wohnungsangebotes

Teilziele:

- Ausweitung des barrierearmen Angebotes im Bestand
- Ausbau wohnbegleitender Dienstleistungen
- Barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raumes (u.a. Zugänglichkeit)
- Erhalt des preisgünstigen Wohnungsangebotes

Ausweitung des barrierearmen Angebotes in zentralen Lagen

Im Mittelpunkt dieses Themenfeldes stehen Projekte zur Schaffung zusätzlichen, altersgerechten Wohnraumes mit einer zeitgemäßen Ausstattung in integrierten Lagen. Diese können sowohl durch Neubauvorhaben als auch Umbauten von Bestandsimmobilien erreicht werden. Bei Umbaumaßnahmen zu barrierearmen Wohnungen sollte eine Priorisierung stattfinden, um die Kosten für die Umgestaltung zu begrenzen und die Wohnungen möglichst preisgünstig zu erhalten. Punktuell können auch (hochwertige) barrierefreie Wohnangebote durch Neubauprojekte geschaffen werden. Viele ältere Menschen ziehen nach Neustadt i. H., die sich Wohnraum zu höheren Preisen leisten können und wollen. Für diese Gruppen sollten höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen geschaffen werden. Die barrierearme Gestaltung ist bei Neubauvorhaben durch die Landesbauordnung (§ 52 LBO) gesichert. Bei der Realisierung solcher Vorhaben sollte unbedingt auf eine zentrale Lage mit einer guten Versorgungsinfrastruktur

und einer barrierearmen Wohnumfeldgestaltung geachtet werden.

Lokale Akteure einbeziehen

Um die Ziele erreichen zu können, muss vor allem die lokale Wohnungswirtschaft für das Themenfeld gewonnen werden. Sowohl die vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen als auch Bauträger und Projektentwickler können altersgerechte Objekte realisieren. Im Neubau ist eine barrierearme Gestaltung ohnehin durch die Anforderungen der Bauordnung Schleswig-Holsteins gesichert. Das Interesse dieser Akteursgruppen sollte aufgrund des erheblichen Marktpotenzials grundsätzlich gegeben sein, allerdings ist auch die Preisgestaltung von zentraler Bedeutung. Verwaltung und Politik sind durch die Bereitstellung des Planungsrechts sowie der konzeptionellen und planerischen Unterstützung gefordert. Bauflächen für preisgünstigen und barrierearmen Neubau stehen auf dem Neubaugebiet „Lübscher Mühlenberg“ zur Verfügung. In diesem Zusammenhang ist die Akquirierung von Investoren, bei deren Suche die Stadt unterstützend tätig sein sollte, notwendig.

Neubau- und Modernisierungsförderung

Da der altersgerechte Umbau von Bestandsgebäuden oft nur mit hohem finanziellen Aufwand möglich ist und eine Umlage der Kosten nur schwer realisierbar ist, fördert das Land Schleswig-Holstein den barrierearmen Umbau für Kleinvermieter und den Neubau bzw. die Modernisierung von Wohnungen, die den Wohnbedürfnissen älterer Menschen gerecht werden. Gefördert wird in Form von zweckgebundenen Darlehen für Wohnraum von Haushalten über 60 Jahre. Damit sollen insbesondere die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Gebäude und Wohnungen verbessert werden. Das betrifft insbesondere die stufenlose Erreichbarkeit, die Türen und die Anpassung von Bädern.

Unterstützung bei der Umsetzung von neuen Wohnmodellen

Um interessierte Bürger bei neuen Wohnmodellen zu unterstützen, wurde im Neustädter Bauamt bereits eine Liste angefertigt und ausgelegt. Hier können sich interessierte Bürger für Mehrgenerationenwohnen eintragen. Bei ausreichendem Interesse wird eine Infoveranstaltung initiiert und die Interessierten um die wichtigsten Eckdaten gebeten (u.a. das Alter, der Haushaltstyp, ob Woh-

nen zur Miete oder Eigentum gewünscht wird etc.). Zielsetzung ist verschiedene Interessenten zusammenzuführen, gemeinsame Bedarfe zu identifizieren und Hilfestellung bei der Umsetzung zu leisten (Unterstützung bei der Grundstücks- und Gebäudesuche).

Querschnittsthema: Preisgünstiges Wohnen

**Handlungsbedarf:
Mangel an kleinen
(barrierearmen)
Wohnungen**

Trotz der weitgehend entspannten Wohnungsmarktsituation mit einem moderaten Mietniveau gibt es - auch infolge des niedrigen Kaufkraftniveaus - eine Reihe von Haushalten mit Unterstützungsbedarf bei der Wohnraumversorgung. Einen Nachfrageüberhang gibt es vor allem bei kleinen (barrierearmen) preisgünstigen Wohnungen. Darüber hinaus reduziert sich der Bestand geförderter Wohnungen in den nächsten Jahren. Für Neustadt i. H. besteht ein Handlungsbedarf insbesondere darin, für problematische Haushalte die Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu sichern und einen Grundbestand an gefördertem Wohnraum zu erhalten.

Ziel:

- Sicherung des preisgünstigen Wohnungsangebotes

**Schaffung neuer
Bindungen im Bestand**

Der Neubau von gebundenem Wohnraum erscheint vor dem Hintergrund der entspannten Wohnungsmarktsituation nicht notwendig. Dennoch gibt es auch in Neustadt i. H. Haushalte, die aufgrund ihrer finanziellen Situation Unterstützungsbedarf bei der Wohnraumversorgung haben. Eine Alternative zu Belegungsbindungen im Neubausegment ist die Schaffung von Bindungen im Wohnungsbestand. Durch die Förderung von Neubaumaßnahmen mit Landesmitteln kann preisgünstiger Wohnraum auch im Bestand geschaffen werden, indem Belegungs- und Mietpreisbindungen, die die ursprüngliche Gegenleistung für die Landesförderung darstellen, auf andere, bisher nicht oder nicht mehr gebundene Bestandswohnungen übertragen werden (Bindungstausch). Ein Tausch ist möglich, wenn dieser der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient und eine Gleichwertigkeit der Wohnungen gegeben ist.

**Modernisierungs-
förderung**

Ein großer Anteil der Mieter im Mehrfamilienhausbestand sind einkommensschwache Haushalte. Für eine wirtschaftliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen ist entscheidend, welche Mieteinnahmen nach der Modernisierung realisierbar sind, ohne die bisherigen Bewohner zu verlieren. Um grundlegende Maßnahmen umzusetzen und den Bestand für einkommens-

schwache Haushalte zu erhalten, ist der Einsatz der Modernisierungsförderung des Landes und der Investitionsbank zu prüfen. Nach den neuen Bestimmungen, die ab dem Jahr 2014 gelten, können bis zu 100 % der angemessenen Kosten gefördert werden, sofern der Instandsetzungsanteil kleiner als 50 % ist. Zudem ist eine Staffelung der Maßnahmen in Teilmodernisierung, Modernisierung und Sanierung vorgesehen. Mit Förderung der Modernisierung gehen Belegungs- und Mietpreisbindungen (5,20 Euro/m² Bewilligungsmiete) einher.

Qualitativer Wohnungsneubau

**Handlungsbedarf:
Geringes qualitat-
ives Wohnrauman-
gebot vorhanden**

Nach der Haushalts- und Angebotsentwicklung gibt es in den kommenden Jahren einen rechnerischen Neubaubedarf. In der Vergangenheit war die Bautätigkeit in Neustadt i. H. von höherwertigen Wohnungen im Miet- und Kaufsegment sehr gering. Die Nachfrage von Haushalten nach Eigenheimen sowie gefragte Segmente, die in Neustadt i. H. nur in geringem Umfang im Bestand angeboten werden, konnten nicht vollständig bedient werden. Dazu gehören höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen sowie barrierearmer Wohnraum. Neben der Angebotsausweitung im Neubau spielt auch der Abriss und Ersatzneubau zur Befriedigung der qualitativen Wohnungsnachfrage eine wichtige Rolle.

Ziel:

- Bedarfsgerechter attraktiver Wohnungsneubau und Baulandangebote

Teilziele:

- Neubau hochwertiger Miet- und Eigentumswohnungen in guten Lagen, in Wassernähe und in der Innenstadt
- Ausbau des Angebotes an seniorenrechtlichen Wohnungen
- Schaffung familiengerechter Wohnungsangebote

**Behutsame Ange-
botsentwicklung**

Angesichts der weitgehend entspannten Marktsituation ist es wichtig, dass sich die Neubauprojekte hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die Siedlungsstruktur und Wohnungsmarktentwicklung integrieren. Übergeordnetes Ziel ist es deshalb, das Angebot moderat und nachfragegerecht zu ergänzen und dieses in integrierten Lagen zu konzentrieren. Bei der Angebotsentwicklung sollten sowohl Flächen für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Entsprechende Potenziale zur Angebotserweiterung können die Umnutzung von Gebäuden, Ersatzneubau, Nachverdichtungen, Baulücken und Arrondierungsflächen bilden.

**Baulandangebote im
klassischen Einfami-
lienhaussegment**

Eine hohe Nachfrage besteht nach Einfamilienhäusern. Durch ein entsprechendes Angebot können Zuzüge generiert werden und zu einer stabilen Einwohnerentwicklung in Neustadt i. H. beitragen. Mit dem Neubaugebiet

„Lübscher Mühlenberg“ am Ostring in Neustadt i. H. steht für die nächsten Jahre ein entsprechendes Flächenangebot für Eigenheime zur Verfügung. Eine Angebotsausweitung sollte darüber hinaus in jedem Fall in einer engen Abstimmung zwischen Stadt und Umland erfolgen.

Schaffung geeigneter Wohnformen und barrierearmer Wohnungsangebote

Neben den klassischen Eigentumsbildnern, den Familien und Paaren, sollten zukünftig vermehrt auch andere Zielgruppen in den Fokus von Neubauvorhaben treten. Vor dem Hintergrund der Pluralisierung von Lebensstilen und Wohnansprüchen stehen die Wohnungsmarktakteure vor der Herausforderung, den Wohnungsmarkt an die individuellen und sich ausdifferenzierenden Wohnwünsche der Nachfrager anzupassen. Vor allem ältere Haushalte stellen zunehmend eine bedeutende Zielgruppe dar (siehe Handlungsfeld Seniorengerechtes Wohnen).

Höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen

Das Wohnungsmarktangebot sollte weiter ergänzt und differenziert werden. Insbesondere für die Zielgruppen der Senioren, Familien und jungen Paare sind alternative Wohnangebote zum klassischen Einfamilienhaussegment zu schaffen. In stark nachgefragten Lagen, insbesondere in der Innenstadt und in Wassernähe, sind in moderatem Umfang qualitativ hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen herzustellen.

Identifizierung von Wohnbauflächenpotenzialen

Um einer Zersiedelung des Neustädter Stadtgebietes vorzubeugen und Konkurrenzstandorte zu den Umlandgemeinden zu vermeiden, sind die verfügbaren innerstädtischen Flächenpotenziale mit guter Infrastrukturausstattung zu identifizieren. Die potentiellen Flächen müssen hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsneubau bewertet werden. Im Ergebnis soll eine Priorisierung für die Flächenentwicklung durchgeführt werden. In die Bewertung sollte auch eingehen, für welche Zielgruppe die jeweiligen Standorte geeignet sind. Im Rahmen der Städtebauförderung werden in Neustadt i. H. sogenannte vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB durchgeführt. Hierbei sollen u.a. Wohnstandorte und Wohnbaupotenziale geprüft werden.

**Überprüfung der
Bauleitplanung**

Neben der Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale sollte die Stadt Neustadt i. H. prüfen, in welchen Stadtbereichen eine höhere Bebauungsdichte städtebaulich zufriedenstellend umsetzbar ist. In diesem Zuge sollten die bestehenden Bebauungspläne geprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Darüber hinaus sollten Prioritäten für die Entwicklung der im Flächennutzungsplan für Wohnungsneubau reservierten Flächen festgelegt werden.

**Zielgerichtete
Wohnbebauung in
Abstimmung mit den
Umlandgemeinden**

Gemäß Landesplanung sollte der Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung im Zentralort mit regionaler Versorgungsfunktion stattfinden. Generell sollte die Neubautätigkeit vor allem an Standorten stattfinden, die aufgrund ihres Infrastrukturangebotes, der Siedlungsstruktur und der Verkehrsanbindung über wesentliche Voraussetzungen für eine nachhaltige Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung verfügen, speziell unter den stärker sichtbar werdenden Auswirkungen des demografischen Wandels. Ein weiterer Faktor für eine positive Wohnungsmarktentwicklung in den kommenden Jahren ist eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit der Stadt Neustadt i. H. mit den Umlandgemeinden des Nahbereiches. Dazu zählt neben der Kommunikation von Vorhaben auch die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinden.

Anhang 1 Maßnahmenkatalog Zukunftskonzept Daseinsvorsorge und Wohnungsmarkt Neustadt i. H. und Umland 2014

Herausforderung		Demografischer Wandel				&	Ressourcenknappheit						
Handlungsfeld	Pflege- und Gesundheitsstandort		Familienfreundlichkeit		Bürgerschaftliches Engagement & Kooperation		Mobilität & Erreichbarkeit		Generationsübergreifende, bezahlbare Wohn- und Lebensqualitäten		LEGENDE:		
Leitziele	Grundversorgung	Entlastung Angehöriger	Rahmenbedingungen (Betreuung und Räumlichkeiten)		Aktivierung	Rahmenbedingungen	Optimierung	Barrierefreiheit	Bedarfsgerechter Ausbau	Aufwertung	x	= Verantwortlichkeiten	
Maßnahmen	Öffentlichkeitswirksame Außendarstellung des Standortes	3	Verkehrssichere Anbindung der Sport- und Freizeitanlage „Am Gogenkrog“ u.a. für Radfahrer		1	Aufbau einer ehrenamtlichen Koordinationsstelle für das Ehrenamt	11	Abbau von Barrieren in der Innenstadt	1	Unterstützung der Investorensuche zur Umsetzung barrierearmer, bezahlbarer Mietwohnungen	1	1	Stadt Neustadt
	Weiterführung der AG als lokales Netzwerk	3	Verkehrsberuhigung vor dem ev.-luth. Jugend-Gemeindehaus		1	Verbesserung der Web-Präsenz der Vereine und Verbände	8 11	Barrierefreie Haltestellen	1 4	Attraktivierung des innerstädtischen Wohnens	1	2	Umlandgemeinden
	Fortführung der Pflegeberatung im Rathaus	3 6	Verbesserung der Verkehrssituation in der Schulstraße		1			Ausbau/Neubau öffentlicher barrierefreier Toiletten	1	Innenstadtnahen Spielplatz schaffen (Schulstraße)	1	3	Seniorenbeirat
	Selbsthilfegruppe für pflegende Angehörige von Demenzkranken initiieren	3	Gewährleistung eines ausreichenden Kita-Angebotes durch zwei weitere Gruppen in der Schulstraße		1			Barrierefreie Neugestaltung & Aufwertung des Fußweges vom ZOB/Bahnhof → Innenstadt	1	Rundwanderwege prüfen & ökologische Highlights betonen	1 2	4	Kreis Ostholstein
	Aufbau einer teilstationären Tagespflege/niedrigschwelliges Betreuungsangebot	5	Sanierung der Gogenkrog-Halle mit Jugendtreff		1			Ausbau des Radwegenetzes entlang der Bahntrasse → Lübeck	1 2	Prüfung Modernisierungsförderung	1	5	Pflegedienstleister/Wohlfahrt
	Ausbau ergänzender Betreuungsangebote für Pflegebedürftige	5	Neubau des Stadtteiltreffs		1			Ausbau der (Elektro-) Fahrradfreundlichkeit am Bahnhof	1	VU: Prüfung von Wohnstandorten und Wohnbaupotenzialen	1	6	DRK Ortsverein
	Aufbau eines Netzwerkes von Fachärzten, die Hausbesuche machen	3 10 5	Ausbau und Weiterentwicklung der OGS		1 9			Barrierefreiheit des Amtes für gesellschaftliche Angelegenheiten	1			7	ÖPNV-Anbieter
	Empfehlung eines Pflegebedarfsplans auf Kreisebene	1 4 2	Untersuchung aktiver Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche auf dem Gilde-Gelände		1 12			Barrierearmer Ausbau des Neustädter Rathauses (einschl. Brandschutzsanierung)	1			8	Vereine und Verbände Bereich Jugendarbeit
			Instandsetzung und Aufwertung der Skateranlage am Georgenhof oder Standortverlegung		1			Einführung alternativer Bedienformen	1 2	7 4		9	Schulen in Neustadt
			Tag der offenen Tür für Personen mit Handicap in (Sport-)Vereinen		8 11			Straßenbau „zweite Anbindung Hafen“	1			10	Fachärzte
			Initiierung einer Indoor-Spielhalle (Investor-/Betreiber-/Standortsuche)		1			Sensibilisierung der Bauwilligen für barrierearme/-freie Bauweise bei Sanierung/Neubau	1			11	Vereine und Verbände
			Brandschutzsanierung (und Herstellung sowie Verbesserung der Barrierefreiheit) in öffentl. Gebäuden		1							12	Neustädter Schützengilde e.V.
Weitere Projektidee/Maßnahme im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung													