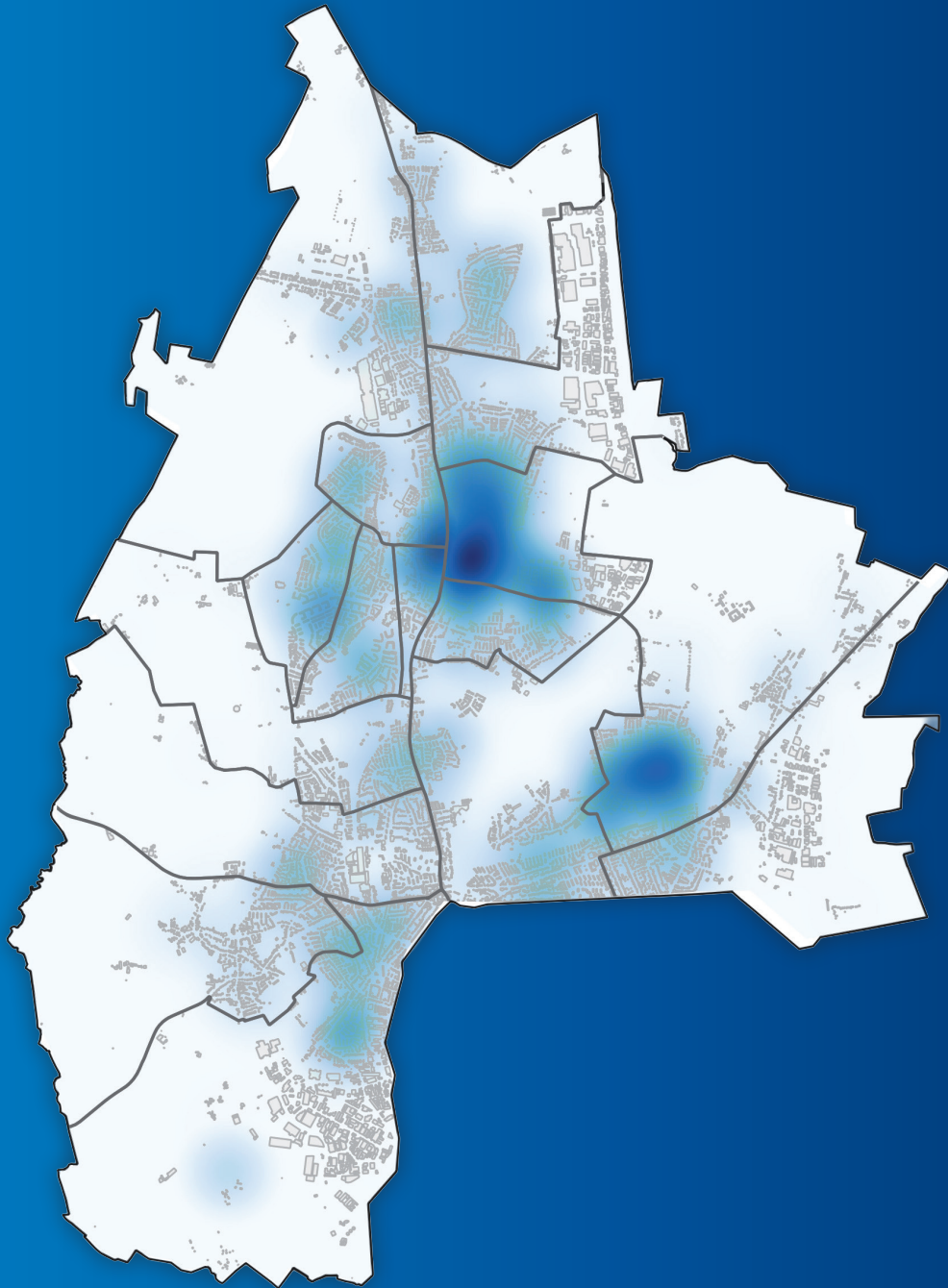




**NORDERSTEDT**

Zusammen. Zukunft. Leben.



# Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Norderstedt

---

Zusammenfassung | 2025

# Anlass und Ziel des Wohnungsmarktkonzepts

---

## » Anlass und Hintergrund

Die Wohnraumsituation in Norderstedt hat sich in den vergangenen Jahren spürbar verschärft. Die Nachfrage übersteigt das Angebot, die Preise für Mieten und Eigentum sind deutlich gestiegen. Gleichzeitig erschweren steigende Baukosten, Zinsen und globale Krisen wie der Ukrainekrieg die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Zudem wurde Norderstedt gemäß der Landesverordnung Schleswig-Holstein als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen. Die Einstufung basiert auf Kriterien wie deutlichen Mietsteigerungen, hoher Mietbelastung, Bevölkerungswachstum ohne ausreichenden Neubau und geringem Leerstand bei hoher Nachfrage.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Norderstedt beschlossen, das Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2018 fortzuschreiben. Ziel ist es, die bisherigen Grundlagen zu überprüfen, aktuelle Entwicklungen zu berücksichtigen und bestehende Ziele und Maßnahmen weiterzuentwickeln.

Mit der Beauftragung des ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH verfolgt die Stadt das Ziel, ihre Wohnraumpolitik vorausschauend, sozial ausgewogen und bedarfsorientiert weiterzuentwickeln. Die Fortschreibung dient als Orientierungsrahmen für Verwaltung, Politik und Wohnungsmarktakeure.

## » Vorgehen

Grundlage der Fortschreibung ist eine umfassende Analyse des Wohnungsmarkts, einschließlich Angebot, Nachfrage, Neubauentwicklung und demografischer Veränderungen. Ergänzt wird dies durch eine Haushalts- und Neubaubedarfsprognose bis 2040. Hieraus ergeben sich drei Handlungsfelder mit jeweils konkreten Handlungsempfehlungen.

## Zentrale Ergebnisse der Analyse- und Prognosephase

---

### Welche allgemeinen Trends und Prozesse wirken auf den Norderstedter Wohnungsmarkt ein und welche Veränderungen sind zu beobachten?

#### » Zinswende und sinkende Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Seit 2022 hat der starke Anstieg der Bauzinsen die Finanzierung von Wohneigentum erheblich verteuert. Die Nachfrage nach Eigentum sinkt, Bauvorhaben werden teils verschoben oder gestoppt. Infolgedessen ist die Wohnkostenbelastung in Norderstedt deutlich gestiegen.

#### » Steigende Baukosten

Hohe Materialpreise, neue gesetzliche Anforderungen (z. B. Gebäudeenergiegesetz, Barrierefreiheit) und Fachkräftemangel erhöhen die Baukosten. Ohne öffentliche Förderung ist bezahlbarer Wohnraum kaum noch realisierbar.

#### » Zuwanderung verstärkt Wohnraumnachfrage

Der Ukrainekrieg und eine hohe Zuwanderung aus dem Ausland führen zu zusätzlicher Nachfrage – besonders im preisgünstigen Segment und bei größeren Wohnungen.

#### » Dynamische Beschäftigtenentwicklung am Wohn- und Arbeitsort

Norderstedt ist als Teil der Metropolregion Hamburg ein bedeutendes Arbeitsmarktzentrum und durch starke Pendlerverflechtungen mit dem Umland und Hamburg geprägt. Die Stadt verzeichnet eine kontinuierlich positive Entwicklung bei den Beschäftigtenzahlen am Arbeits- und insbesondere am Wohnort. Zudem haben in den vergangenen zehn Jahren sowohl die Ein- als auch die Auspendlerzahlen deutlich zugenommen.

#### Zahlen/Fakten:

##### 2013 bis 2024:

- + 5.870 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (+ 19 %)
- + 6.120 Personen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (+ 21 %)
- 27.130 Einpendler (+ 21 % seit 2013)
- 26.080 Auspendler (+ 24 % seit 2013)

## Wie verändert sich die Wohnraumnachfrage und welche Bedarfe resultieren daraus?

### » Wanderungsgewinne kompensieren derzeit das Geburtendefizit

Seit 2013 ist die Einwohnerzahl in Norderstedt um knapp 10 % gestiegen – trotz eines anhaltenden Geburtendefizits. Das Wachstum ist auf einen steigenden Zuzug zurückzuführen, insbesondere aus Hamburg und dem Ausland.

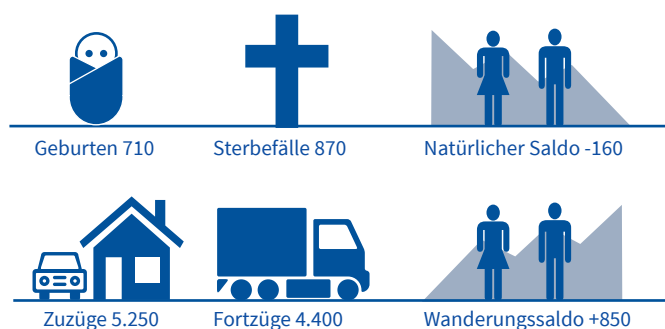
#### Zahlen/Fakten:

- 2023: 81.830 Einwohner mit Hauptwohnsitz (+ 9,7 % seit 2013)

#### Zum Vergleich:

- Kreis Segeberg: + 9,1 % Einwohner seit 2013
- Schleswig-Holstein: + 5,3 % Einwohner seit 2013

#### Durchschnitt seit 2013

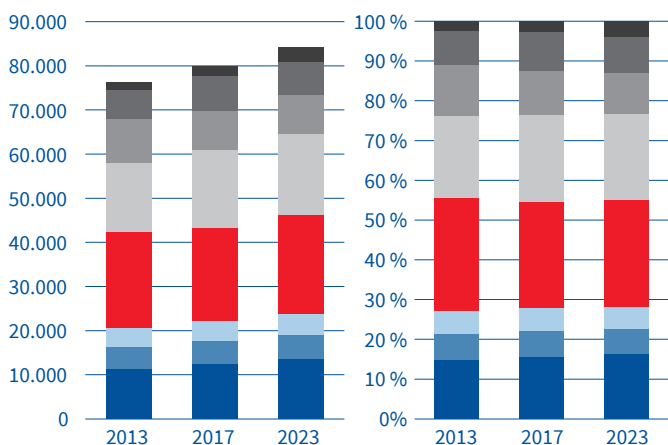


### » Wachsender Bedarf an familien- und altersgerechtem Wohnraum

Trotz des Geburtenrückgangs ist die Zahl der unter 18-Jährigen aufgrund des starken Zuzugs von Familien gestiegen. Dadurch wächst der Bedarf an familiengerechtem Wohnraum sowie an Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Gleichzeitig ist auch die Zahl älterer Menschen deutlich gewachsen – insbesondere bei den über 85-Jährigen – wodurch der Bedarf an seniorengerechten Wohnangeboten zunimmt.

#### Zahlen/Fakten:

##### Altersstruktur in Norderstedt



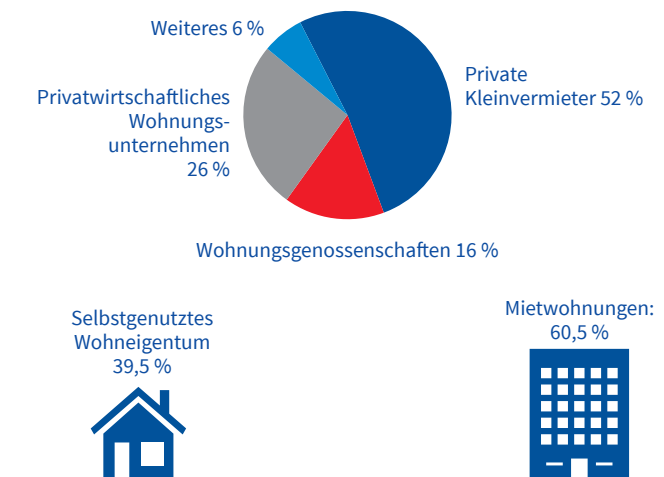
- unter 18 Jahre
- 18 bis unter 25 Jahre
- 25 bis unter 30 Jahre
- 30 bis unter 50 Jahre
- 50 bis unter 65 Jahre
- 65 bis unter 75 Jahre
- 75 bis unter 85 Jahre
- 85 Jahre und älter

## Wie entwickelt sich das Wohnungsangebot in Norderstedt?

### » Prägung durch Geschosswohnungsbau

Der Wohnungsbestand wird stark durch den Geschosswohnungsbau und Mietwohnraum geprägt. Neben privaten Kleinvermietern verwalten die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Adlerhorst und Bauverein der Elbgemeinden sowie privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen wie Plambeck und Erich Thor einen wesentlichen Teil des Mietwohnungsbestandes in Norderstedt.

#### Zahlen/Fakten:

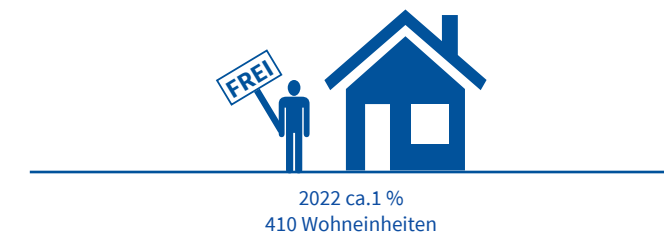


### » Keine Leerstandsreserven vorhanden

Der Wohnungsleerstand liegt deutlich unter dem Niveau, das für einen ausgeglichenen Markt erforderlich wäre. Die vorhandenen Leerstände reichen nicht aus, um typische Fluktuationen wie Umzüge oder Modernisierungen (üblicherweise 2-3 %) abzufedern. In den letzten Jahren haben sich die Reserven weiter reduziert – insbesondere durch den verstärkten Zuzug von Geflüchteten.

#### Zahlen/Fakten:

##### Marktaktiver Leerstand (kurzfristig verfügbar):



## Kann Norderstedt mit dem Wohnungsneubau die avisierten Zielgruppen erreichen?

### » Hohe Bautätigkeit seit 2013

Seit 2013 wurde in Norderstedt intensiv gebaut, vor allem im Mehrfamilienhaussegment. Im regionalen Vergleich fiel die Bautätigkeit besonders hoch aus. Damit hat Norderstedt einen wichtigen Beitrag zur Erweiterung des Wohnungsangebots geleistet.

#### Zahlen/Fakten:

##### 2013 bis 2023

- + 4.260 Wohnungen (Ø 390 p.a.)
- 69 % der Wohnungen wurden in Mehrfamilienhäusern errichtet

#### Zum Vergleich:

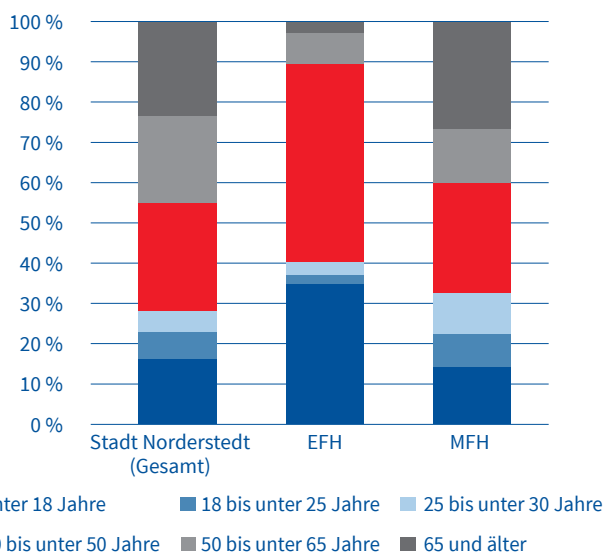
- Norderstedt: 4,92 Wohnungen je 1.000 EW
- Kreis Segeberg: 4,46 Wohnungen je 1.000 EW
- Schleswig-Holstein: 3,80 Wohnungen je 1.000 EW

### » Altersstruktur variiert je nach Segment im Neubau

In neugebaute Einfamilienhäuser ziehen vor allem Familien mit Kindern. Neu errichtete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden hingegen überdurchschnittlich häufig von Senioren bezogen.

#### Zahlen/Fakten:

##### Altersstruktur im Neubau nach Segment (2023)



### » Hoher Zuzug aus Hamburg in neue Einfamilienhäuser

Im Mehrfamilienhaussegment stammt mehr als die Hälfte der Zugezogenen aus Norderstedt. Gleichzeitig zieht der Wohnungsneubau auch viele Haushalte aus Hamburg an – insbesondere im Einfamilienhaussegment entscheiden sich viele Familien für den Wohnstandort Norderstedt.

#### Zahlen/Fakten:

- Neubau EFH: 35 % kommen aus Norderstedt, 47 % aus Hamburg
- Neubau MFH: 51 % kommen aus Norderstedt, 23 % aus Hamburg

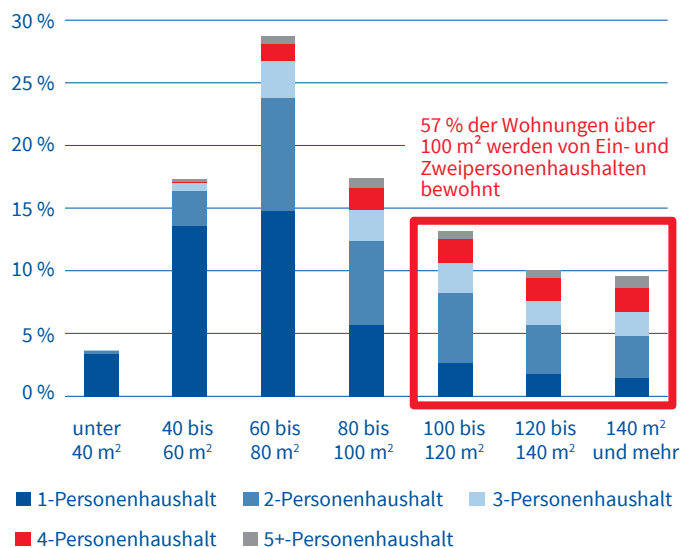
## Welches Potenzial ergibt sich aus dem Generationenwechsel?

### » Wohnflächenverbrauch bei kleinen Haushalten überdurchschnittlich hoch

Drei Viertel der Norderstedter Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte. Häufig handelt es sich dabei um ältere Menschen, die auch nach dem Auszug der Kinder in großen Wohnungen oder Einfamilienhäusern wohnen bleiben. Dadurch wird viel Wohnfläche pro Person beansprucht, während größere Familienhaushalte oft in kleineren Wohnungen leben und Umzugsmöglichkeiten teilweise ausbleiben.

#### Zahlen/Fakten:

##### Belegungssituation im Wohnungsbestand



### » Bestandseinfamilienhäuser bleiben lange belegt

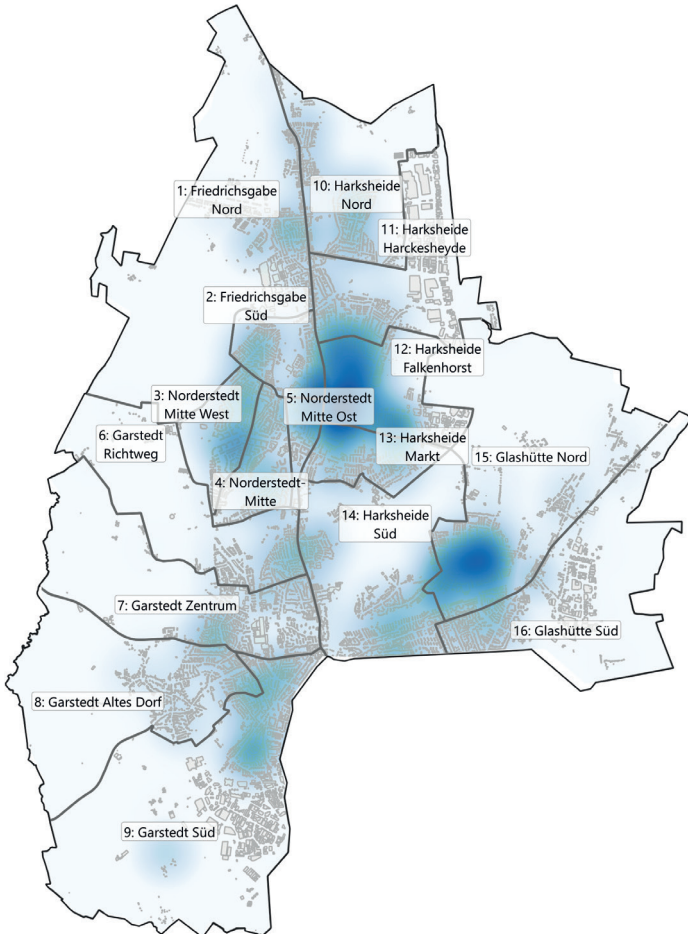
Ein erheblicher Teil der Seniorenhaushalte lebt in Einfamilienhäusern. Ein Umzug erfolgt meist erst, wenn gesundheitliche Gründe oder ein Sterbefall dies notwendig machen – nicht als bewusste Entscheidung in einer früheren Lebensphase. Entsprechend verläuft der Generationenwechsel im Bestand eher passiv. Zudem werden freiwerdende Einfamilienhäuser sowohl von Familien mit kleinen Kindern als auch von Best-Agern, jungen Paaren und Familien mit älteren Kindern bezogen.

» **Freisetzungspotenziale in Harksheide Falkenhorst und Glashütte Nord**

Besonders hohe Potenziale für zukünftige Veränderungen im Einfamilienhausbestand ergeben sich durch Generationenwechsel in den Bezirken Harksheide Falkenhorst und Glashütte Nord. Um diese Entwicklung zu unterstützen, plant die Stadt passende Wohnangebote für ältere Eigentümer.

**Zahlen/Fakten:**

**Zukünftige Freisetzungspotenziale (Seniorenhaushalte über 65 im Einfamilienhaussegment 2023 – Darstellung als Heatmap)**



**Welchen Stellenwert nimmt das Thema „Bezahlbares Wohnen“ in Norderstedt ein?**

» **Zunahme an Leistungsbeziehenden**

In den letzten Jahren ist die Zahl der Arbeitslosen in Norderstedt gestiegen. Besonders betroffen sind Bedarfsgemeinschaften mit Kindern. Zu den wesentlichen Ursachen zählen die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie sowie der Zuzug Geflüchteter.

**Zahlen/Fakten:**

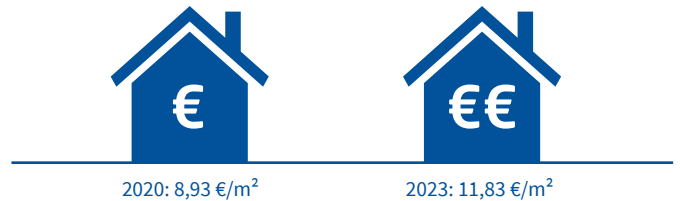
- Gemeldete Arbeitslose 2023: 2.490 Personen (6,6% der erwerbsfähigen Bevölkerung)
- 2019 bis 2023:
  - + 470 Bürgergeldempfänger (SGB II) (+39,2 %)
  - + 640 Bedarfsgemeinschaften (+12,5 %)
  - + 285 Bedarfsgemeinschaften mit Kindern (+13,2 %)

» **Steigendes Miet- und Kaufpreisniveau**

In den letzten Jahren sind die Mieten und Immobilienpreise in Norderstedt deutlich gestiegen – getrieben durch eine steigende Wohnraumnachfrage und lange günstige Finanzierungsbedingungen. Seit dem Zinsanstieg ab 2022 hat sich die Entwicklung im Eigentumssegment jedoch abgeschwächt, während die Nachfrage auf dem Mietmarkt hoch bleibt. Damit einher geht eine spürbare Anspannung des Mietwohnungsmarktes und eine wachsende Bedeutung bezahlbarer Wohnangebote.

**Zahlen/Fakten:**

**Entwicklung der Angebotsmieten**



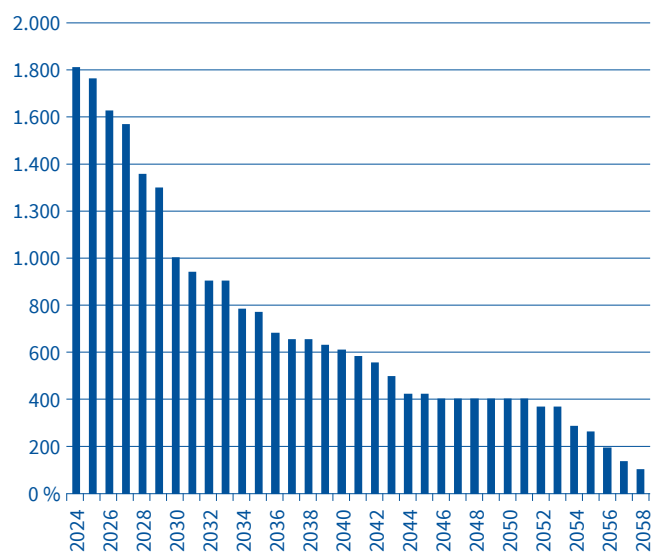
» **Rückgang geförderter Wohnungen in den kommenden Jahren erwartet**

In den vergangenen Jahren konnte der Bestand an geförderter Wohnungen in Norderstedt wieder gesteigert werden. Mittel- bis langfristig ist jedoch ein starker Rückgang geförderter Wohnungen absehbar, da viele bestehende Bindungen auslaufen.

**Zahlen/Fakten:**

- 2019 bis 2023: +360 geförderte Wohnungen (+24,8 %)
- Geförderte Wohnungen 2023: 1.810 (4,4% des Wohnungsbestandes)
- Mittelfristige Prognose bis 2034: 790 Wohnungen (-56,5 % gegenüber 2024)

**Geförderte Wohnungen 2024 bis 2058**



» **Engpässe vor allem bei kleinen und familiengerechten Wohnungen**

Die zunehmenden Mieten führen dazu, dass immer mehr Haushalte Schwierigkeiten haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Besonders im unteren Preissegment ist eine spürbare Anspannung festzustellen.

**Zahlen/Fakten:**

**Bilanzierung von Angebot und Nachfrage -1. Förderweg**

	1 PHH /	2 PHH /	3 PHH /	4 PHH /	5 PHH /
	< 50m <sup>2</sup>	50 bis 60 m <sup>2</sup>	60 bis 75 m <sup>2</sup>	75 bis 90 m <sup>2</sup>	90 bis 105 m <sup>2</sup>
Anzahl Mietwohnungen	3.850	4.030	7.520	5.150	1.920
Mieter Norderstedt	12.080	7.810	2.790	1.470	430
Verhältnis Angebot zu Nachfrage	1 : 3,1	1 : 1,9	1 : 0,4	1 : 0,3	1 : 0,2
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	24 %	10 %	19 %	20 %	13 %
Anteil Nachfrager nach preisgünstigen Mietwohnungen	57 %	37 %	34 %	43 %	60 %
Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a.	1 : 7,6	1 : 7,5	1 : 0,7	1 : 0,6	1 : 1,1

**Wie wird sich die Nachfrage in Norderstedt in den kommenden Jahren entwickeln?**

» **Prognose: Zukünftig steigende Nachfrage nach Wohnraum erwartet**

Für die Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wurden drei Modelle entwickelt, die unterschiedliche Annahmen zur Zuwanderung berücksichtigen: eine untere, eine Basis- und eine obere Variante.

Die Szenarien gehen mittel- und langfristig von einer steigenden Zahl der Einwohner aus. Die Altersstruktur bleibt trotz einer älter werdenden Gesellschaft vergleichsweise stabil. Insbesondere bei jungen Erwachsenen wird ein deutlicher Anstieg erwartet.

Auch die Zahl der Haushalte wird weiter steigen. Daher ist kurz- und mittelfristig mit einer höheren Nachfrage nach Wohnraum und einer weiteren Marktanspannung zu rechnen.

**Zahlen/Fakten:**

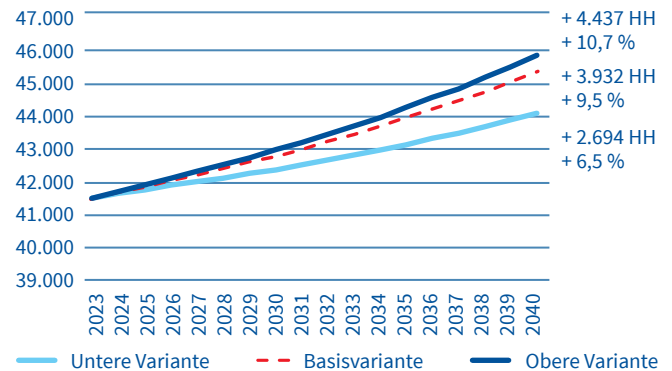
■ **Bevölkerungsprognose (Basisvariante) 2023 bis 2040:**

- + 8.645 (+10,3 %)
  - Unter 18-Jährige: + 11,2 %
  - 18 bis 65-Jährige: + 11,1 %
  - Über 65-Jährige: + 7,5 %

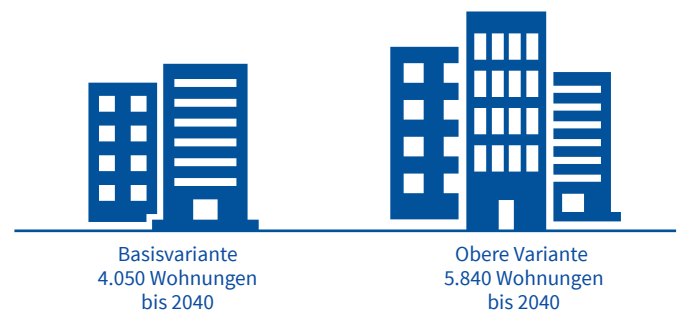
■ **Haushaltsprognose (Basisvariante) 2023 bis 2040:**

- + 3.930 (+9,5 %)
  - Familienhaushalte: +26,7 %
  - Singe- und Paarhaushalte: +10,0 %
  - Seniorenhaushalte: +5,7 %

**Haushaltsprognose bis 2040**



**Flächenrelevanter Neubaubedarf**



» **Flächenpotenziale reichen bis 2040 zur Bedarfsdeckung nicht aus**

Die bestehenden Flächenpotenziale mit einem Wohnungsbaupotenzial von knapp 4.300 Wohneinheiten reichen nicht aus, um den bis 2040 prognostizierten flächenrelevanten Bedarf von 5.840 Wohneinheiten (orientiert an der oberen Variante) zu decken.

# Handlungsempfehlungen

## Handlungsfeld Förderung des Wohnungsneubaus

### » Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 5.840 Wohnungen schaffen

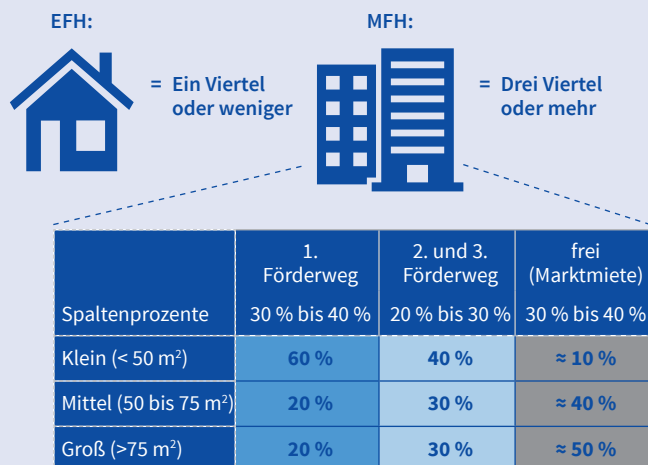
Es sollten die planerischen und konzeptionellen Voraussetzungen für den Neubau von bis zu 5.840 Wohnungen bis 2040 geschaffen werden. Dabei liegt der Fokus sowohl auf Nachverdichtung als auch auf der Erschließung neuer Flächen.

### » Differenzierung der Angebotsstruktur

Im Neubau sollten vor allem Wohnungen entstehen, die bestehende Engpässe gezielt adressieren – insbesondere kleine, preisgünstige Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, familiengerechter Wohnraum sowie barrierearme Wohnungen für ältere Menschen. Für wirtschaftlich tragfähige und vielfältige Neubauprojekte ist ein ausgewogener Mix aus Wohnungsgrößen, -typen und Preissegmenten wichtig.

### Zahlen/Fakten:

#### Staffelung Preissegmente und Wohnungsgrößen



### » Nutzung von Innenentwicklungspotenziale

Die Innenentwicklung, vor allem Nachverdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken, sollte verstärkt vorangetrieben werden, da klassische Baulücken nur noch eine untergeordnete Rolle spielen.

## Handlungsfeld Schaffung von preisgünstigen Wohnungen

### » Mehr bezahlbaren Wohnraum sichern/schaffen

Um die soziale Balance in Norderstedt zu sichern, sollte bezahlbarer Wohnraum sowohl außerhalb als auch im Rahmen der Wohnraumförderung geschaffen werden. Weiterhin sollte nicht nur durch Neubau bezahlbarer Wohnraum geschaffen, sondern auch die Bezahlbarkeit bei bestehenden Wohnungen gesichert werden.

### » Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rahmen der Wohnraumförderung

Die in Norderstedt bereits geltende Förderquote von 50 % im Neubau sollte weitergeführt werden, um das Angebot für einkommensschwache Haushalte langfristig stabil zu halten.

### » Wohnungsmix aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen

Das geförderte Marktsegment hat durch steigende Zinsen und verbesserte Förderbedingungen an Attraktivität gewonnen. Grundsätzlich sollte jedoch eine Förderquote von 60 % nicht überschritten werden. Ein ausgewogener Mix aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum ist notwendig, um auch Haushalte außerhalb der Einkommensgrenzen zu erreichen, Umzugsketten zu ermöglichen und den Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhäusern anzustoßen.

## Handlungsfeld Unterstützung des Generationenwechsels

### » Angemessene Wohnangebote im selben Quartier

Viele ältere Menschen möchten ihr vertrautes, oft langjähriges Wohnumfeld nicht verlassen. Um ihnen passende Wohnalternativen zu bieten, sollten in Quartieren mit hohem Freisetzungspotenzial gezielt altersgerechte, barrierefreie Neubauprojekte entstehen. Die Stadt Norderstedt unterstützt dies bereits aktiv durch städtebauliche Planungen mit passenden Wohnangeboten.

### » Angemessene Wohnangebote in innerstädtischen Lagen

Innerstädtische Wohnangebote sollten altersgerecht, barrierefrei und gut angebunden sein, um kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen zu gewährleisten und soziale Teilhabe zu fördern. Flexiblere Planung, Nachverdichtung und gezielte Flächenbereitstellung sind hierfür erforderlich.

### » Anpassung des Infrastrukturangebots

Eine wohnortnahe, altersgerechte Infrastruktur mit medizinischen, sozialen und alltäglichen Angeboten ist wichtig für die Lebensqualität. Gemeinschaftsräume und Nachbartschaftstreffs stärken zudem soziale Netzwerke und erleichtern den Übergang in neue Wohnformen.

## Handlungsfeld Weiterentwicklung des Wohnungsbestands

### » Modernisierung und Anpassung des Wohnungsbestands

Viele Wohngebäude in Norderstedt stammen aus den 1960er bis 1980er Jahren und erfüllen oft nicht mehr moderne Ausstattungs- und Energieeffizienzstandards. Die Sanierung und Modernisierung sind daher essenziell, um Wohnraum nachhaltiger, komfortabler und zukunftsfähig zu gestalten. Zudem muss der Wohnungsbestand flexibel auf die sich wandelnden Nachfragepräferenzen reagieren und entsprechend an aktuelle Wohnwünsche angepasst werden.

### » Ansprache von Einzeleigentümern und Beratungsangebote

Viele Bestandswohnungen gehören privaten Einzeleigentümern. Beratungs- und Informationsangebote sollten gezielt gestärkt werden, um über energetische und altersgerechte Anpassungen sowie Fördermöglichkeiten zu informieren und bei der Umsetzung zu unterstützen.

## **Ansprechpartnerinnen in der Stadtverwaltung Norderstedt zum Wohnungsmarktkonzept**

### **Stadt Norderstedt**

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Fachbereich Planung

Mario Helterhoff, Gesamtstädtische Planung

Telefon: 040-53595208

E-Mail: [mario.helterhoff@norderstedt.de](mailto:mario.helterhoff@norderstedt.de)

Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Weitere Informationen finden Sie unter:

<https://www.norderstedt.de/Wirtschaft-und-Entwicklung/Stadtplanung-und-Bauen/>

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Stadt Norderstedt

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat III

Rathausallee 50 ·

22846 Norderstedt

### **Konzept**

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15

20095 Hamburg

[info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

[www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)

### **Grafik und Layout**

Dierk Wilcke Grafik + Design · [www.dierk-wilcke.de](http://www.dierk-wilcke.de)