



# **Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts für die Stadt Norderstedt**

Endbericht | 2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>III</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>V</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Hintergrund, Anlass und Zielsetzung.....	1
1.2 Methodik und Vorgehen .....	1
<b>2 Trends und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
2.1 Finanzmärkte .....	3
2.2 Baukosten.....	6
2.3 Kriseneffekte & Homeoffice .....	7
2.4 Förderkulisse und -konditionen.....	7
<b>3 Situationsanalyse .....</b>	<b>9</b>
3.1 Arbeitsmarkt.....	9
3.1.1 Beschäftigte und Pendler.....	9
3.1.2 Kaufkraft und Arbeitssuchende .....	13
3.2 Demografische Entwicklung .....	20
3.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	22
3.2.2 Wanderungen.....	24
3.2.3 Altersstruktur .....	27
3.2.4 Haushaltsstruktur.....	29
3.3 Wohnungsbestand und Neubautätigkeit.....	31
3.3.1 Bestandsstruktur.....	31
3.3.2 Neubautätigkeit.....	36
3.3.3 Mietpreisgebundener Wohnraum.....	37
3.3.4 Mieten- und Kaufpreisstruktur.....	39
3.4 Vertiefung: Analyse der Neubaubezieher.....	41
3.5 Vertiefung: Analyse des Generationenwechsels .....	45
3.6 Zwischenfazit.....	53
<b>4 Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum .....</b>	<b>54</b>
4.1 Nachfrage.....	56

4.2	Angebot .....	56
4.3	Bilanzierung Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum .....	56
4.4	Zwischenfazit .....	58
<b>5</b>	<b>Wohnungsmarktprognose .....</b>	<b>59</b>
5.1	Bevölkerungsprognose.....	59
5.2	Haushaltsprognose differenziert nach Zielgruppen.....	64
5.3	Neubaubedarf.....	68
5.4	Wohnbauflächenpotenziale.....	71
<b>6</b>	<b>Handlungsbedarfe und -empfehlungen.....</b>	<b>73</b>
6.1	Zusammenfassende Bewertung.....	73
6.2	Handlungsempfehlungen.....	75
6.2.1	Förderung des Wohnungsneubaus.....	75
6.2.2	Schaffung von preisgünstigen Wohnungen.....	77
6.2.3	Unterstützung des Generationenwechsels.....	78
6.2.4	Weiterentwicklung des Wohnungsbestands.....	79

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen.....	4
Abb. 2: Erschwinglichkeit von Wohneigentum.....	5
Abb. 3: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten.....	6
Abb. 4: Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort) - Norderstedt im regionalen Vergleich .....	10
Abb. 5: Entwicklung der Pendlerbewegungen 2013 bis 2024 .....	11
Abb. 6: Pendlerregion 2023 .....	13
Abb. 7: Kaufkraft je Haushalt 2017 und 2022 – Norderstedt im regionalen Vergleich....	14
Abb. 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2013 bis 2023 .....	15
Abb. 9: SGB II-Empfänger – Anteil und Entwicklung in den Bezirken.....	16
Abb. 10: Kinder in Bedarfsgemeinschaften – Indexvergleich und Entwicklung in den Bezirken .....	18
Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2023.....	20
Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2023 in den Bezirken .....	21
Abb. 13: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2023 .....	23
Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung je 1.000 EW (2023) in den Bezirken.....	24
Abb. 15: Wanderungssaldo 2014 bis 2023.....	25
Abb. 16: Zuzug nach Quellorten 2014 bis 2023.....	26
Abb. 17: Wanderungssaldo 2019 bis 2023 in den Bezirken .....	27
Abb. 18: Altersgruppen 2013, 2017 und 2023 im Vergleich .....	28
Abb. 19: Bevölkerung über 65 Jahre – Anteil und Entwicklung in den Bezirken .....	29
Abb. 20: Entwicklung der Haushaltsgröße Zensus 2011 und Zensus 2022 .....	30
Abb. 21: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur 2022.....	31
Abb. 22: Wohnungsmarktsegmente Zensus 2022 .....	32
Abb. 23: Eigentumsform im Mietwohnsegment im regionalen Vergleich 2022.....	33
Abb. 24: Wohnungsneubau nach Baujahren.....	34
Abb. 25: Leerstandsdauer und Leerstandsursache Zensus 2022 .....	35
Abb. 26: Belegungssituation im Wohnungsbestand.....	36
Abb. 27: Baufertigstellungen (Wohnungen) 2013 bis 2023.....	37
Abb. 28: Geförderte Wohnungen 2024 bis 2058.....	39
Abb. 29: Entwicklung der Angebotsmieten in Euro pro m <sup>2</sup> (nettokalt).....	40
Abb. 30: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise im Bestand für Wohneigentum (Baujahr 1960 – 2001) .....	41
Abb. 31: Altersstruktur im Neubau nach Segment im Vergleich zur Gesamtstadt 2023	42
Abb. 32: Vorheriger Gebäudetyp (EFH, MFH) der Neubaubezieher.....	43
Abb. 33: Altersstruktur im Neubau nach Segment bezogen auf Norderstedter und Zugezogene von außerhalb.....	44
Abb. 34: Altersstruktur im Neubau nach Segment bezogen auf Zugezogene aus Hamburg und Schleswig-Holstein .....	45
Abb. 35: Methodik des Haushaltsgenerierungsverfahrens.....	47

Abb. 36: Anteil der Haushaltstypen in Einfamilienhäusern 2013.....	48
Abb. 37: Verteilung fortziehende Haushalte zwischen 2013 und 2023 .....	49
Abb. 38: Umzugsmobilität der Haushalte .....	50
Abb. 39: Verteilung einziehende Haushalte .....	51
Abb. 40: Zukünftige Freisetzungspotenziale (Seniorenhaushalte ü. 65 im Einfamilienhaussegment 2023).....	52
Abb. 41: Entwicklung der Bevölkerung Norderstedts – Melderegister vs. Prognose (Basis 2017) .....	60
Abb. 42: Entwicklung der Zu- und Wegzüge aus Hamburg – Melderegister vs. Prognose (Basis 2017) .....	61
Abb. 43: Bevölkerungsprognose 2023 bis 2040.....	63
Abb. 44: Veränderung der Altersstruktur 2023 bis 2040 (Basisvariante).....	64
Abb. 45: Haushaltsprognose 2023 bis 2040.....	66
Abb. 46 Wohnbaupotenzialflächen .....	72
Abb. 47: Staffelung Preissegmente und Wohnungsgrößen .....	76

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Veränderung der Einpendler 2017 bis 2023 nach Region.....	12
Tab. 2: Anteil der Neubaubezieher nach Herkunftsort und Segment 2023 .....	44
Tab. 3: Miet- und Einkommensgrenzen gemäß Wohnungsbauförderung Schleswig- Holstein (1. und 2. Förderweg) .....	54
Tab. 4: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage bezogen auf ein Jahr -1. Förderweg	57
Tab. 5: Entwicklung der Haushaltszahlen .....	67
Tab. 6: Flächenrelevanter Neubaubedarf – Untere Variante .....	70
Tab. 7: Flächenrelevanter Neubaubedarf – Basisvariante.....	70
Tab. 8: Flächenrelevanter Neubaubedarf – Obere Variante .....	71

## 1 Einleitung

### 1.1 Hintergrund, Anlass und Zielsetzung

#### »» Angespannte Wohnungsmarktsituation

Die Wohnungsmarktsituation hat sich in Norderstedt in den letzten Jahren deutlich angespannt. Die Miet- und Kaufpreise sind stark gestiegen und die Nachfrage übertrifft das Angebot. Durch die Gleichzeitigkeit von Inflation und Zinsanstieg, dem Ukrainekrieg sowie einer wachsenden Nachfrage wird es zunehmend schwieriger, allen Haushalten ein adäquates und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu bieten.

Die Stadt Norderstedt hat bereits im Jahr 2018 ein Wohnungsmarktkonzept erarbeiten lassen. Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen ist eine Überprüfung und Aktualisierung der Bewertungsgrundlagen sowie eine Neujustierung der gesetzten Ziele und Maßnahmen notwendig. Aus diesem Grund hat die Stadt Norderstedt die Aktualisierung des Wohnungsmarktkonzeptes durch ALP beauftragt. Im Kern erfüllt die Fortschreibung folgende Funktionen:

- Orientierungs- und Handlungsrahmen für Kommunalpolitik, Stadtverwaltung und Wohnungsmarktakteure
- Konzeptionelle Grundlage für den zukünftigen Wohnungsneubau
- Bündelung von Instrumenten und Maßnahmen zur kommunalen Steuerung des Wohnungsmarktes

### 1.2 Methodik und Vorgehen

Die Erarbeitung des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Norderstedt gliedert sich in folgende Schritte:

- **Baustein 1 – Analyse der Rahmenbedingungen:** Im ersten Baustein werden die wohnungsmarktrelevanten Hintergründe, Trends und Prozesse betrachtet, die „von außen“ auf Norderstedt einwirken. Es wird untersucht, welche Auswirkungen diese Faktoren auf den lokalen Wohnungsmarkt haben.
- **Baustein 2 – Situationsanalyse:** In diesem Arbeitsschritt erfolgt eine Darstellung der wesentlichen übergeordneten Trends und Prozesse. Einen zentralen Baustein bilden Sekundärdatenanalysen zu den sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie zu den Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Norderstedter Wohnungsmarkt; auch im regionalen und Landesvergleich. Zusätzlich werden vertiefende Analysen auf Basis von Melderegisterdaten der Stadt Norderstedt durchgeführt und es wird geprüft, ob mit dem Wohnungsneubau die avisierten Zielgruppen erreicht wurden. Zudem wird der Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment analysiert.

- **Baustein 3 – Vertiefungsanalyse bezahlbares Mietwohnungssegment:** Innerhalb des dritten Bausteins wird eine segmentspezifische Vertiefung zum bezahlbaren Wohnen durchgeführt. Dabei erfolgt eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment.
- **Baustein 4 – Wohnungsmarktprognose:** In diesem Baustein wird eine Wohnungsmarktprognose mit dem Zielhorizont 2040 erstellt. Zunächst wird eine Bevölkerungsvorausberechnung durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgt die Haushaltsprognose. Im Ergebnis wird nicht nur die Gesamtzahl der Haushalte prognostiziert, sondern auch deren Struktur (Anzahl der Haushaltsmitglieder, Haushaltstypen etc.).
- **Baustein 5 – Strategie und Empfehlungen:** Im fünften Schritt erfolgt eine zusammenfassende Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktsituation in der Stadt Norderstedt sowie die sich aus der Prognose ergebenden künftigen Bedarfe. Als Ergebnis werden die zentralen wohnungswirtschaftlichen und -politischen Handlungsbedarfe dargestellt. Darauf aufbauend werden konkrete Handlungsoptionen zur Wohnungsmarktsteuerung dargestellt.

## 2 Trends und Rahmenbedingungen

Auf dem Wohnungsmarkt in Norderstedt wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können. So prägen beispielsweise Entscheidungen auf Ebene des Landes, des Bundes und der EU auch die lokalen Rahmenbedingungen. Die Städte und Gemeinden sehen sich vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen neuen Herausforderungen, aber auch neuen Handlungsspielräumen/-möglichkeiten gegenüber. Diese zentralen Rahmenbedingungen werden im Folgenden dargestellt.

### 2.1 Finanzmärkte

#### »» Absinken des Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum

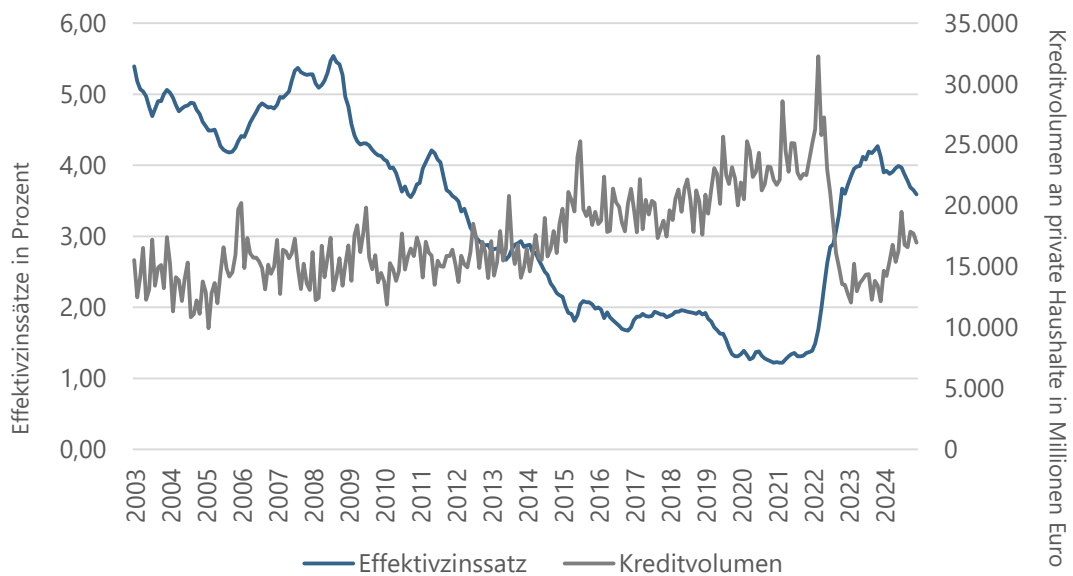
Das Zinsniveau für Immobilienkredite war von 2014 bis zum Jahr 2021 sehr niedrig. So wurde als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer der Leitzins der Europäischen Zentralbank in den 2010er Jahren drastisch gesenkt. Infolgedessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes, wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestarke Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

Seit Anfang des Jahres 2022 hat sich das Zinsumfeld jedoch deutlich gewandelt: der Leitzins wurde erhöht. Dieser Wandel birgt Risiken: Kredite mit einer 20-jährigen Zinsbindung stiegen von etwa 1,4 % auf über 4,0 %. Aktuell liegt das Zinsniveau bei 3,6 %<sup>1</sup>. Haushalte, die ihre Immobilie in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Refinanzierungen bzw. Anschlusskredite benötigen, die voraussichtlich deutlich teurer sein werden.

---

<sup>1</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank. Stand Februar 2025. Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Effektivzinssatz).

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen



Daten: Deutsche Bundesbank

### »» Wandel im Zinsumfeld – weniger Nachfrage/Investitionen auf Wohnungsmarkt

Für Haushalte, die eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Auf Investorensseite ist teils zu beobachten, dass Bauvorhaben pausiert oder gänzlich gestoppt werden. Begonnene Projekte werden nicht selten unter Nutzung von Wohnbaufördermitteln fertiggestellt, um zumindest keine größeren Verluste im freifinanzierten Segment einzufahren. Bis sich die Wohnungspolitik und die Immobilienwirtschaft auf die veränderten Rahmenbedingungen eingestellt haben, sind unmittelbar reduzierte Genehmigungs- und kurz- bis mittelfristig auch reduzierte Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau möglich. Eine Ausweitung des Wohnungsangebots wird damit gegebenenfalls nicht im erhofften Umfang erfolgen.

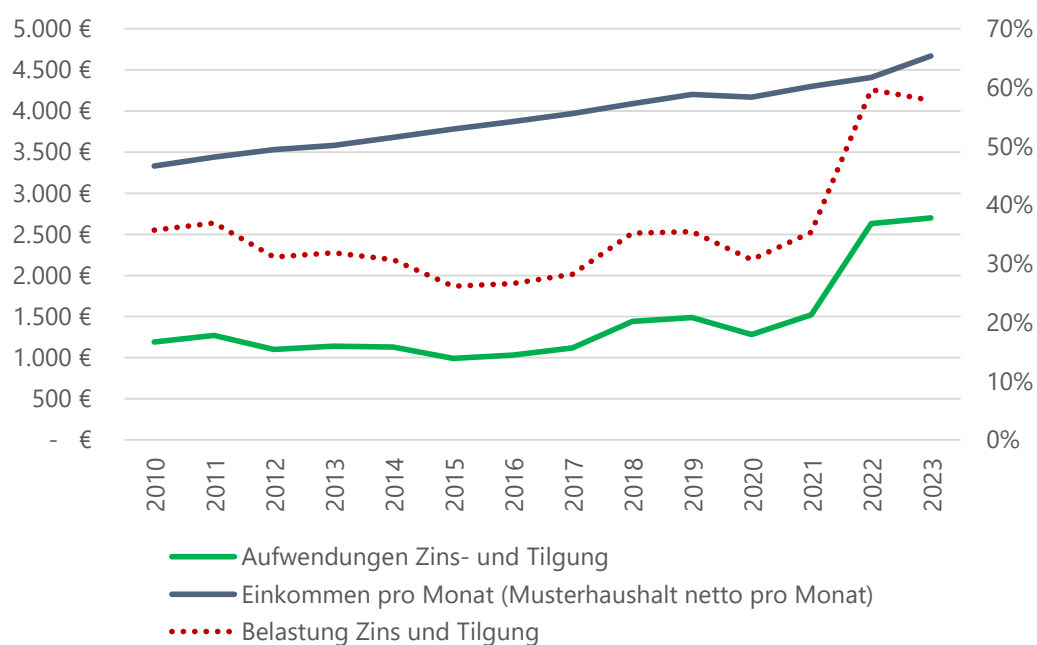
### »» Wohneigentum: Wohnkostenbelastung hoch, Erschwinglichkeit gesunken

Ein erheblicher Anteil des Einkommens muss bei Wohneigentum für die Wohnkosten aufgewendet werden. Ist der Anteil sehr hoch, verbleiben weniger Mittel für die anderen Lebensbereiche. Deshalb ist die Wohnkostenbelastung ein wichtiger Indikator zur Beschreibung und Bewertung der Wohnungsversorgung. Konkret gibt sie Auskunft darüber, welcher Anteil des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnkosten aufgewendet wird.

Mit der Zinswende im Jahr 2022 hat sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum deutlich reduziert. Zwar sind die Kaufpreise nach einem vorläufigen Höhepunkt im Jahr 2022 rückläufig, jedoch konnten diese Preisnachlässe die gestiegenen Finanzierungskosten nicht kompensieren.

Beispiel (siehe Abb. 2): Für den Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses im Wert von 308.510 € im Jahr 2010 (inkl. Kaufnebenkosten, Baujahr 1960–1989<sup>2</sup>) ergab sich bei einer Eigenkapitalquote von 20 % und einer anfänglichen Tilgung von 2 % eine monatliche Belastung von rund 1.190 €. Dies entsprach etwa 36 % des monatlichen Nettoeinkommens bei einem Gehalt von 3.330 € Referenzeinkommen. Im Jahr 2023 liegt die monatliche Belastung für den Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses im Wert von 614.700 € (inkl. Kaufnebenkosten, Baujahr 1960–1989) bei etwa 2.700 €. Da sich die Haushaltseinkommen weniger dynamisch entwickelt haben - der Referenzhaushalt verfügt 13 Jahre später über 4.670 € - müsste ein vergleichbarer Haushalt für ein vergleichbares Objekt 2023 rund 58 % des verfügbaren Einkommens für Zins und Tilgungsleistungen aufwenden.

Abb. 2: Erschwinglichkeit von Wohneigentum



Daten: Deutsche Bundesbank; Gutachterausschluss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg 2023

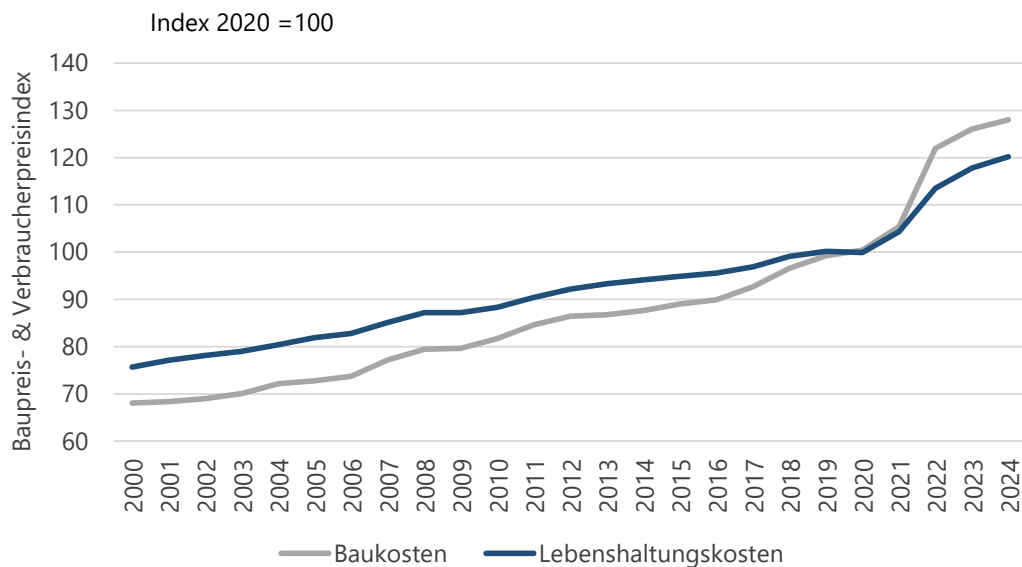
<sup>2</sup> Gemäß Gutachterausschluss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg 2023

## 2.2 Baukosten

### »» Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten. Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die bis zuletzt hohe Baukonjunktur führte zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 liegt der Anstieg der Baukosten dem Statistischen Bundesamt zufolge bei 60,5 Punkten (vgl. Abb. 3) und bewegt sich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+44,5 Punkte).

Abb. 3: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten



Daten: DESTATIS

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind steigende Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung weitaus höher liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gestiegener Personaleinsatz – sowie insbesondere seit 2022 Materialengpässe – auf die Preisentwicklung. Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten kaum zu realisieren.

### 2.3 Kriseneffekte & Homeoffice

#### »» Ukrainekrieg

Der Krieg gegen die Ukraine seit 2022 hatte u. a. erhebliche Auswirkungen auf die hiesigen Wohnungsmärkte und Haushalte. Die Zahlen geflüchteter Personen aus der Ukraine aber auch aus anderen Herkunftsregionen sind 2022 – nach dem großen Flüchtlingszuzug ab 2014 – wieder deutlich gestiegen. Dies führt zu erheblichen Herausforderungen für die Kommunen bei der Erst- sowie der Anschlussunterbringung. Es entsteht zusätzliche Konkurrenz auf dem regulären Wohnungsmarkt, i. d. R. im preisgünstigen Mietwohnungssegment. Vor allem in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt die Schwierigkeit darin, bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können. Je nach Bleibeperspektive und zur Verbesserung der Integrationschancen ist eine dezentrale Wohnraumversorgung wünschenswert. Diese Strategie wurde auch in Norderstedt verfolgt, wenn gleich es bis heute nicht gelungen ist, eine für alle Flüchtlingshaushalte adäquate Wohnungssituation zu schaffen.

Unabhängig vom Flüchtlingszuzug besteht weiterhin ein hoher Zuzug aus dem Ausland, der in vielen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik den Nachfragezuwachs ermöglicht hat. Diese Entwicklung ist auch in Norderstedt zu beobachten. Etwa ein Drittel des Wanderungsgewinns Norderstedts der letzten 10 Jahre entfällt auf eine Zuwanderung aus dem Ausland.

#### »» Homeoffice-Tätigkeit

Vor der Pandemie lag der Anteil der Beschäftigten, der mobil bzw. im Home-Office gearbeitet hat, deutschlandweit bei circa 10 % (rund 3 % mit einer regelmäßigen, circa 6 % mit einer gelegentlichen Home-Office-Tätigkeit). In Deutschland stieg der Anteil der im Home-Office arbeitenden Beschäftigten in der Pandemie auf zwischen 36 % und 45 %. Eine verstärkte Arbeit im Home-Office wird sich, nach Tätigkeit und Branche unterschiedlich ausgeprägt, voraussichtlich dauerhaft etablieren. Dies führt zu zusätzlichen Anforderungen an die Wohnung. Insbesondere ist durch die Home-Office-Tätigkeit die Wohnflächennachfrage gestiegen. So fragen Haushalte, die im Home-Office arbeiten, tendenziell mehr Wohnfläche für die Tätigkeit zu Hause nach. Dies führt insbesondere im Segment der mittelgroßen und großen Wohnungen zu einer steigenden Nachfragekonkurrenz.

### 2.4 Förderkulisse und -konditionen

Eine Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist der öffentlich geförderte (Miet-)Wohnungsbau. Die Kommunen Schleswig-Holsteins müssen hierfür den Bedarf in Form einer qualifizierten Stellungnahme belegen. Zielgruppe sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen und bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können. Die Einkommensgrenzen ergeben sich aus § 8 SHWoFG.

Die Höhe der Förderung ist abhängig von der jeweiligen Regionalstufe und dem Förderweg. Norderstedt liegt in der Regionalstufe C.

### **Förderweg 1**

Bei dieser Förderung können bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten durch die Summe aus Darlehen und Zuschüssen abgedeckt werden. Dabei kann der Zuschussanteil maximal 35 % der Fördersumme erreichen, wobei der Grenzwert für den Zuschuss bei max. 1.500 € pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche liegt. Für die ersten 10 Jahre werden die Darlehen mit einem jährlichen Zinssatz von 0,50 % zuzüglich 0,50 % Verwaltungskosten berechnet. Ab dem 11. Jahr steigt der Zinssatz alle fünf Jahre um 0,25 %. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Zweckbindung in Form von Miet- und Belegungsbindungen. In der Regionalstufe C darf die höchstmögliche Miete für geförderte Wohnungen 6,80 € pro Quadratmeter Wohnfläche (nettokalt) nicht überschreiten. Nach vier mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle drei Jahre um maximal 6 % angehoben werden.

### **Förderweg 2**

Im zweiten Förderweg können ebenfalls 85 % der förderfähigen Gesamtkosten durch die Kombination aus Darlehen und Zuschuss abgedeckt werden. Der Zuschussanteil beträgt bis zu 10 % der Förderhöhe und maximal 450 €/m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche. Für die ersten zehn Jahre wird auf die Darlehen ein Zinssatz von 0,50% pro Jahr plus 0,50% Verwaltungskosten erhoben. Vom 11. Jahr an steigt dieser Zinssatz alle fünf Jahre um 0,25%. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Zweckbindung in Form von Miet- und Belegungsbindungen. Die maximal mögliche Fördermiete beträgt 8,50 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche. (nettokalt). Nach vier mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle drei Jahre um maximal 6 % angehoben werden.

### **Förderweg 3**

Der dritte Förderweg bietet die Möglichkeit, bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten ausschließlich über ein zinsverbilligtes Darlehen zu decken. Eine Bezuschussung ist in diesem Fördersegment nicht vorgesehen. Während der ersten zehn Jahre wird das Darlehen mit 0,50 % Zinsen jährlich zuzüglich 0,50 % Verwaltungskosten verzinst. Ab dem elften Jahr erhöht sich dieser Zinssatz alle fünf Jahre um jeweils 0,25 %. Die mit der Förderung verbundenen Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Bindung hinsichtlich der Miethöhe und der belegungsbezogenen Nutzung. Die anfänglich zulässige Miete beträgt maximal 9,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt). Nach einer vierjährigen mietpreisgebundenen Phase darf die Miete im weiteren Verlauf alle drei Jahre um höchstens 6 % angepasst werden.

Für weitere Informationen wird auf die Arbeitshilfe für Kommunen und Investoren der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V verwiesen.

### 3 Situationsanalyse

Für die Ableitung der aktuellen und zukünftigen Wohnraumbedarfe ist zunächst eine fundierte Analyse des Status-quo notwendig. Hierzu zählen die Trends auf dem Arbeitsmarkt, die demografische Entwicklung sowie eine Analyse des aktuellen Wohnungsbestands in Norderstedt. Darauf aufbauend werden in einem weiteren Schritt die quantitativen und qualitativen Neubedarfe auf dem lokalen Wohnungsmarkt abgeschätzt. Die Situation im preisgünstigen Segment sowie die Bedarfe der älter werdenden Bevölkerung stehen hierbei im Fokus der Betrachtung.

#### 3.1 Arbeitsmarkt

Die Entwicklung der Wohnraumnachfrage ist maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort abhängig, weshalb im Folgenden die Beschäftigungsentwicklung dargestellt wird. Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen: den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle in Norderstedt wohnenden Beschäftigten gezählt werden (unabhängig vom Arbeitsort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die auspendeln bspw. nach Hamburg), umfasst das Arbeitsortprinzip alle Beschäftigten in Norderstedt (unabhängig vom Wohnort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die einpendeln).

##### 3.1.1 Beschäftigte und Pendler

###### »» Dynamischer Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Hamburg

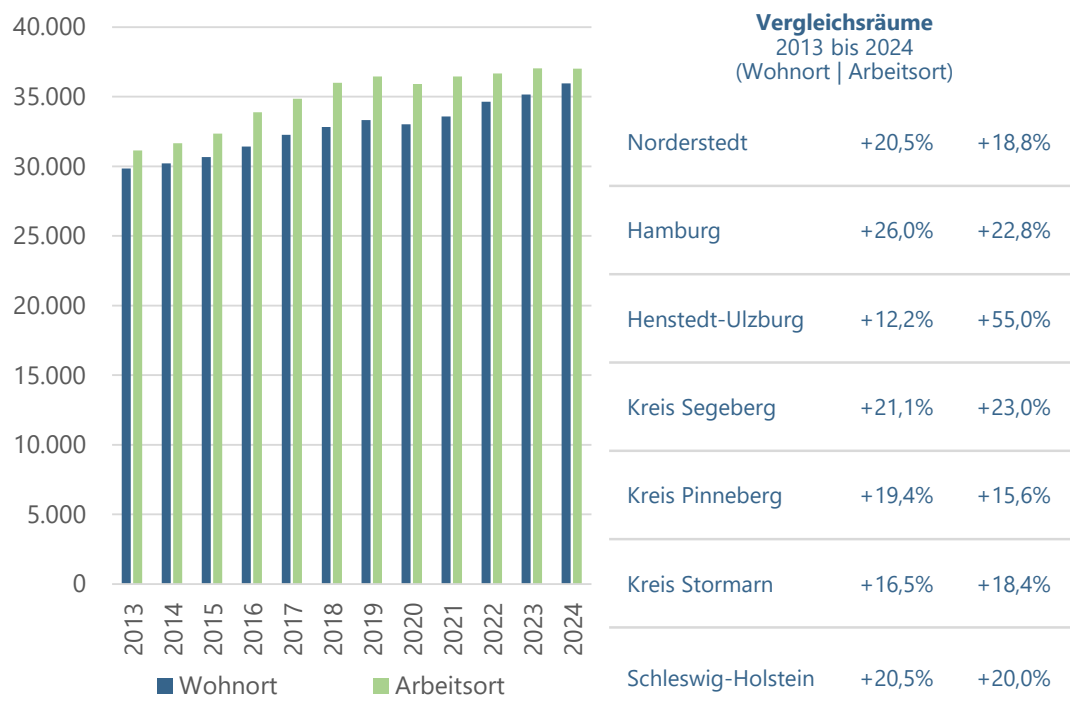
Die Stadt Norderstedt zeichnet sich durch eine dynamische Arbeitsmarktsituation aus. Die Wirtschaftsstruktur ist besonders durch den Dienstleistungssektor sowie innovative Industriebetriebe geprägt. Die Stadt fungiert als wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region und profitiert gleichzeitig von der Nähe zu Hamburg, was es zu einem attraktiven Standort für Unternehmen und Arbeitnehmer gleichermaßen macht.

###### »» Positive Dynamik auf dem Arbeitsmarkt in den vergangenen Jahren

Im Jahr 2024 betrug die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Norderstedt 37.010. Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland seit Mitte der 2000er Jahre spiegelt sich auch in der Entwicklung der Beschäftigtenzahl in Norderstedt wider. Seit 2013 ist die Anzahl der Arbeitsplätze vor Ort um 5.870 Personen gestiegen, was einem Anstieg von 18,8 % entspricht (vgl. Abb. 4). Im regionalen Vergleich bleibt diese Entwicklung jedoch hinter anderen Vergleichsräumen zurück: Sowohl Hamburg (+22,8 %) als auch der Kreis Segeberg (+23,0 %) und das Land Schleswig-Holstein insgesamt (+20,0 %) verzeichnen im selben Zeitraum ein etwas stärkeres Beschäftigungswachstum. Zudem hat sich das Tempo des Beschäftigungszuwachses in Norderstedt seit 2019 etwas abgeschwächt.

Parallel dazu hat auch die Zahl der Beschäftigten, die in Norderstedt wohnen, seit 2013 zugenommen. Während 2013 noch 29.850 Beschäftigte in Norderstedt lebten, stieg diese Zahl bis 2024 auf 35.960 Personen an – ein Zuwachs von 20,5 %. Diese Steigerungsrate liegt etwa auf dem Niveau des Kreises Segeberg (+21,1 %) und des Landes Schleswig-Holstein (+20,5 %). In Hamburg war der Anstieg jedoch deutlich stärker (+26,0 %).

Abb. 4: Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort) - Norderstedt im regionalen Vergleich

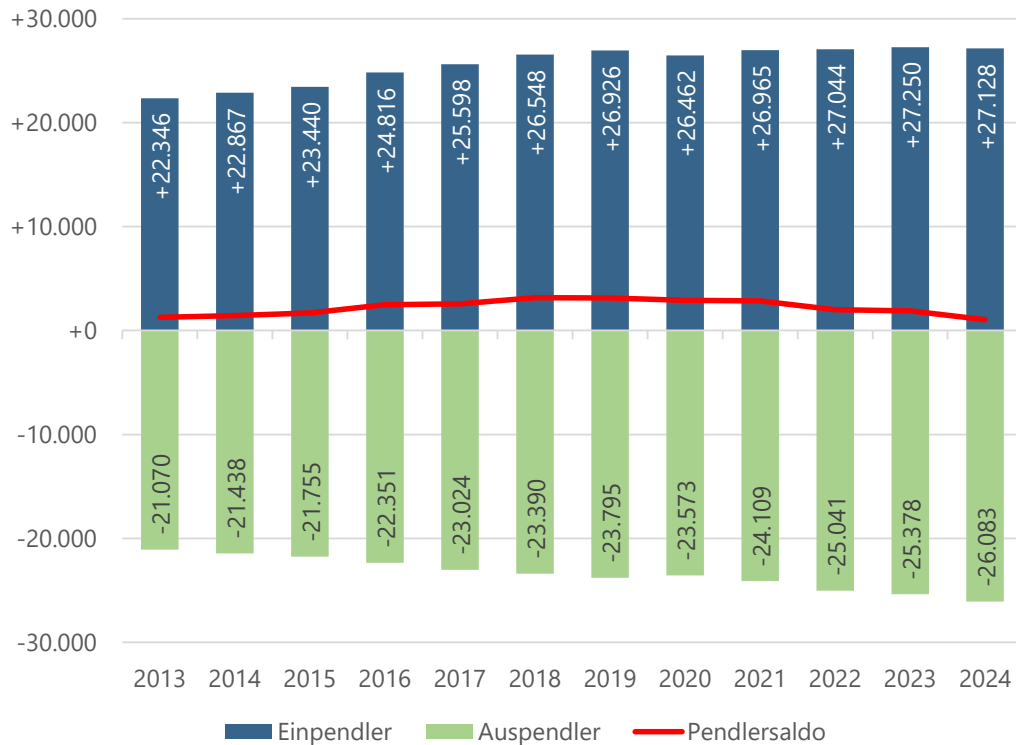


Daten: Bundesagentur für Arbeit

»» Zahl der Einpendler stagniert

Mit der Zunahme der Arbeitsplätze ist auch eine Zunahme der Pendlerbewegungen verbunden. Der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit zufolge pendeln 2024 27.130 Personen zur Arbeit nach Norderstedt ein. Das sind 4.780 Personen bzw. 21,4 % mehr als im Jahr 2013. Im Jahr 2024 pendeln zugleich 26.080 Personen aus Norderstedt in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zum Jahr 2013 sind dies 5.010 Personen bzw. 23,8 % mehr. Insgesamt stagniert die Zahl der Einpendler, während die Zahl der Auspendler zunimmt. Das Pendlersaldo sinkt im Ergebnis, bleibt aber weiterhin positiv.

Abb. 5: Entwicklung der Pendlerbewegungen 2013 bis 2024



Daten: Bundesagentur für Arbeit

### »» Intensive Pendlerverflechtungen mit dem Umland

Nur bei einem Teil der Beschäftigten ist der Arbeits- und Wohnort identisch. In Norderstedt sind dies im Jahr 2024 9.880 Personen. Folglich sind 26 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von in Norderstedt wohnenden Personen besetzt. Von den Menschen, die sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind und in Norderstedt wohnen, haben wiederum rund 28 % auch ihren Arbeitsplatz in der Stadt.

Diese vergleichsweise geringe Überschneidung von Wohn- und Arbeitsort ist vor allem auf die engen Pendlerverflechtungen mit Hamburg zurückzuführen. So pendeln im Jahr 2023 täglich rund 21.430 Personen von Norderstedt nach Hamburg, während gleichzeitig etwa 12.820 Personen aus Hamburg nach Norderstedt zur Arbeit fahren (Pendlersaldo: -8.610).

### »» Zunahme der Einpendler insbesondere aus Hamburg

Ein Vergleich der Einpendlerzahlen nach Norderstedt zwischen 2017 und 2023 zeigt zudem eine Zunahme der Pendlerverflechtungen. Aus dem direkten Umland pendeln im Jahr 2023 4 % mehr nach Norderstedt als noch 2017 (vgl. Tab. 1). Im erweiterten Verflechtungsraum liegt der Zuwachs mit knapp 5 % auf einem ähnlichen Niveau. Den stärksten Zuwachs verzeichnet Hamburg mit rund 7 % Einpendlern seit 2017.

Tab. 1: Veränderung der Einpendler 2017 bis 2023 nach Region

Verflechtungsraum	Einpendler		Veränderung 2017 - 2023	
	2017	2023	Absolut	In %
Umland (ohne Hamburg)	3.710	3.860	+150	+4,0%
Hamburg	10.570	11.300	+730	+6,9%
Weiterer Verflechtungsraum	10.360	10.910	+550	+5,3%

Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

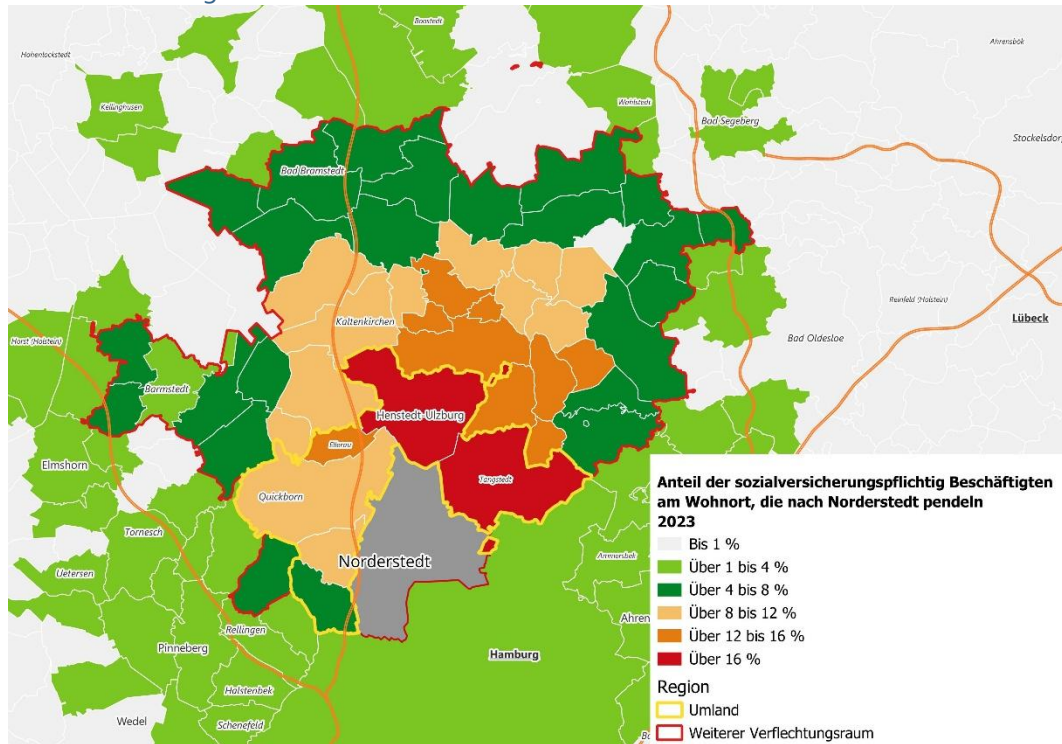
### »» Einpendler insbesondere aus nördlich angrenzenden Kommunen

Zur Ermittlung des Verflechtungsgrades zwischen Norderstedt und seinem Umland wurde das Verhältnis der nach Norderstedt Einpendelnden zur Gesamtzahl der am Wohnort beschäftigten Personen in den jeweiligen Kommunen analysiert. Abb. 6 verdeutlicht, dass insbesondere aus den nördlichen und westlich angrenzenden Kommunen ein erheblicher Anteil der Erwerbstätigen der in der jeweiligen Kommune lebenden Personen zur Arbeit nach Norderstedt pendelt.

Der engere Verflechtungsraum umfasst die direkt angrenzenden Kommunen. Hervorzuheben sind die Gemeinden Tangstedt (19 %) und Henstedt-Ulzburg (18 %), gefolgt von Ellerau, Kisdorf und Quickborn (jeweils 13 %). Der weitere Verflechtungsraum reicht etwa bis Barmstedt im Nordwesten, Bad Segeberg im Norden und Tangstedt im Nordosten.

Diese Entwicklung verdeutlicht, dass sich die Arbeitsmarktverflechtungen insbesondere mit weiter entfernten Kommunen spürbar intensiviert haben. Diese Pendelbewegungen können mittel- bis langfristig Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Einpendler stellen grundsätzlich ein Zuzugspotenzial für Norderstedt dar – vorausgesetzt, die individuellen Lebensumstände und das Wohnungsangebot lassen dies zu. Besonders Personen aus entfernteren Kommunen könnten durch den Wunsch nach kürzeren Arbeitswegen zu einem Wohnortwechsel motiviert werden. Dies betrifft vor allem jüngere Erwerbstätige, für die Mobilität und Arbeitsplatznähe wichtige Kriterien bei der Wohnortwahl sind.

Abb. 6: Pendlerregion 2023



Daten: Bundesagentur für Arbeit | Darstellung: ALP

### 3.1.2 Kaufkraft und Arbeitssuchende

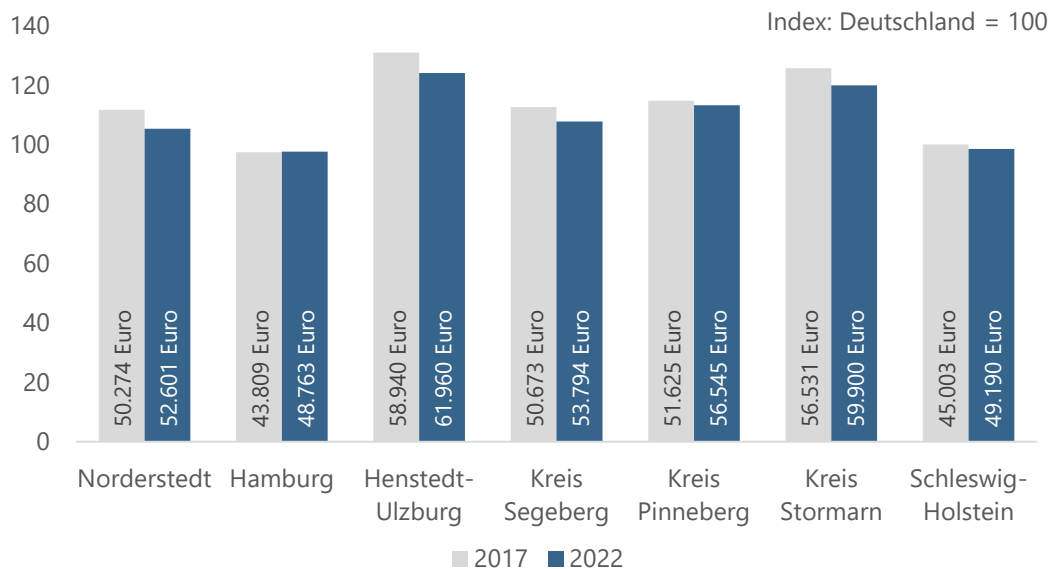
#### »» Überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Norderstedt

Die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt ist maßgeblich durch das Kaufkraftniveau<sup>3</sup> der Bevölkerung vor Ort geprägt. Das Kaufkraftniveau wird als Indexwert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt angegeben. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex einer Stadt beispielsweise 90, ist die Kaufkraft der Einwohner bzw. der Haushalte um 10 % niedriger bzw. sie verfügen im Mittel nur über 90 % der durchschnittlichen Kaufkraft.

Die Kaufkraft der Norderstedter Haushalte ist im Betrachtungszeitraum etwas gewachsen. Diese beträgt pro Haushalt im Jahr 2022 ca. 52.600 Euro. Betrachtet man den Kaufkraftindex, ist dieser zwischen den Jahren 2017 und 2022 jedoch von 112 auf 105 gesunken. Die Indexwerte liegen unterhalb des Kreises- (108) bzw. oberhalb des landesweiten Durchschnitts (99).

<sup>3</sup> Unter *Kaufkraft* versteht man das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld.

Abb. 7: Kaufkraft je Haushalt 2017 und 2022 – Norderstedt im regionalen Vergleich



Daten: GfK | Darstellung: ALP

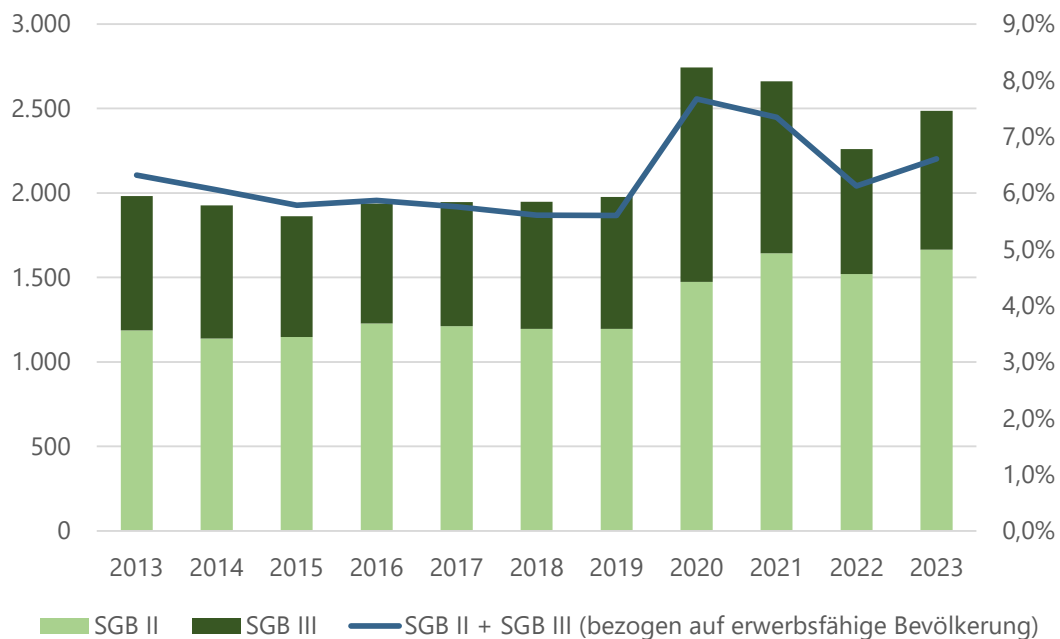
### »» Steigende Zahl der Arbeitslosen nach SGB II und III

Im Jahr 2023 sind in Norderstedt insgesamt 2.490 Personen arbeitslos gemeldet, was etwa 6,6 % der erwerbsfähigen Bevölkerung (sozialversicherungspflichtige Beschäftigte + Arbeitslose nach dem SGB II und III) entspricht und somit auf einem moderaten Niveau liegt.

Im Juni 2023 erhalten in Norderstedt 1.660 Personen Bürgergeld-Leistungen nach dem SGB II. Dies entspricht einer Quote von 4,4 % bezogen auf die erwerbsfähige Bevölkerung. Zwischen 2019 und 2023 stieg die Zahl der Leistungsbezieher um 39,2 % (rund 470 Personen). Im gleichen Zeitraum wuchs die Gesamtbevölkerung Norderstedts lediglich um 4,7 % (etwa 3.800 Personen). Damit zeigt sich, dass der Anstieg der SGB II-Leistungsbezieher deutlich über dem allgemeinen Bevölkerungswachstum liegt.

Hauptursachen für den Anstieg waren mutmaßlich die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie die schwache wirtschaftliche Entwicklung. Darauf deutet insbesondere der stärkere Anstieg im Jahr 2020 im Bereich des SGB III („Arbeitslosengeld I“) hin. Zusätzlich trug der Flüchtlingszuzug im Jahr 2020 zum Anstieg der Arbeitslosenzahlen bei.

Abb. 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2013 bis 2023



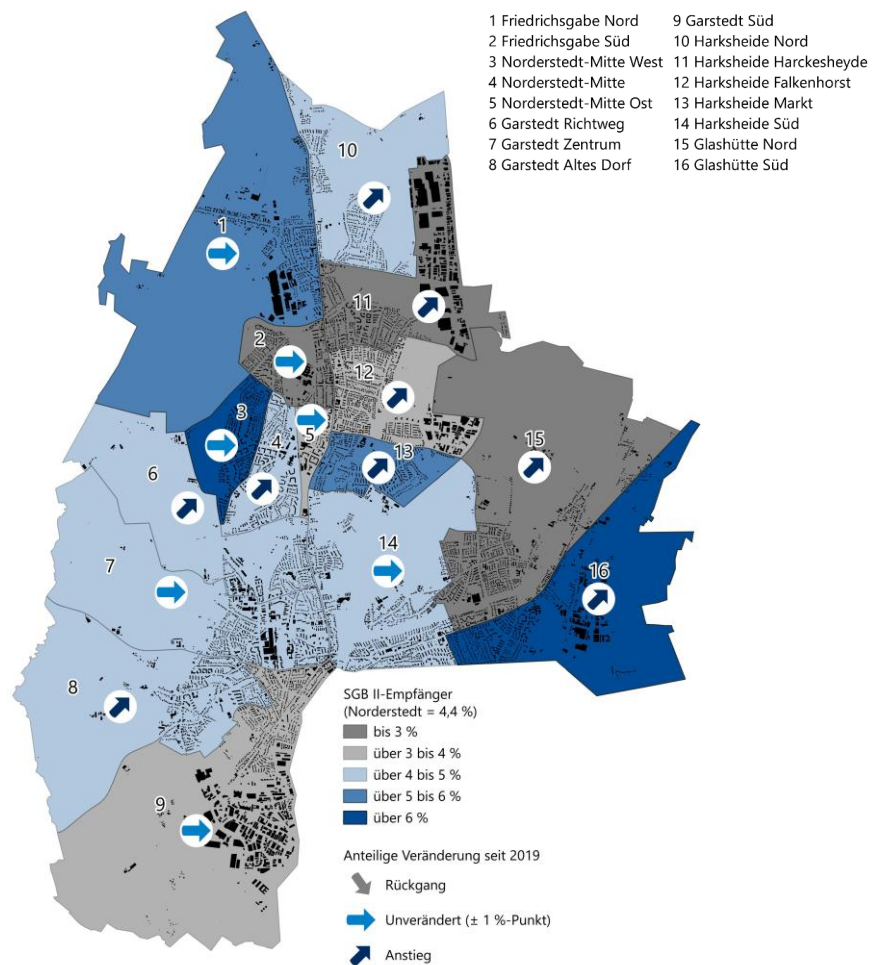
Daten: Bundesagentur für Arbeit

### »»» Höchster Anteil der SGB II-Empfänger in Norderstedt Mitte West

Bei einer kleinräumigen Betrachtung der SGB II-Quoten zeigt sich ein vergleichbares Bild zur allgemeinen Arbeitslosenquote. So ist in den nordöstlichen Bezirken eine unterdurchschnittliche Quote erkennbar. Besonders niedrige Anteile an SGB II-Empfängern bezogen auf die erwerbsfähige Bevölkerung finden sich in Glashütte Nord (2,7%), Friedrichsgabe Süd (2,8%) und Harksheide Harkesheyde (2,9%) (vgl. Abb. 9). Die höchsten Quoten innerhalb der Stadt werden hingegen kleinräumig in den Bezirken Glashütte Süd (6,5%) und Norderstedt-Mitte West (6,1%) verzeichnet. Diese beiden Bezirke weisen damit eine deutlich überdurchschnittliche Quote auf.

Seit 2019 ist in mehreren Bezirken ein deutlicher Anstieg der SGB II-Empfängerzahlen zu beobachten. Den stärksten Zuwachs verzeichnet Harksheide Harkesheyde mit einem Anstieg von 145,5%, gefolgt von Harksheide Nord (+126,9%). Weitere signifikante Zunahmen sind in Harksheide Falkenhorst (+81,3%), Glashütte Nord (+80,5%), Garstedt Richtweg (+68,6%) sowie Harksheide Markt (+56,9%) festzustellen.

Abb. 9: SGB II-Empfänger – Anteil und Entwicklung in den Bezirken



Daten: Bundesagentur für Arbeit

»» Haushalte: Bedarfsgemeinschaften im Leistungsbezug

Im Jahr 2023 leben in Norderstedt 5.230 Personen in einer Bedarfsgemeinschaft. Seit 2019 stieg die Zahl um 14,0 % bzw. 640 Personen an.

Für die Wohnraumnachfrage ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften aufschlussreicher als die Zahl der Personen; denn nicht Personen, sondern Haushalte sind die relevante Nachfragegröße. Im Jahr 2023 gibt es knapp 2.570 Bedarfsgemeinschaften. Im Vergleich zu 2019 ist dies ein Anstieg von 12,5 % bzw. 285 Haushalten.

»» Zahl der Kinder in Bedarfsgemeinschaften seit 2019 gestiegen

Die Zahl sowie der Anteil an Kindern in Bedarfsgemeinschaften gelten als Indikator für armutsgefährdete Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. In Norderstedt sind im Jahr 2023 1.740 Kinder Teil einer Bedarfsgemeinschaft. Im Vergleich zum Jahr 2019 erhöhte sich die Zahl um 13,2 % (+203 Kinder). In Bezug auf Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren befinden sich im Jahr 2023 rund 126 von 1.000 der unter

18-Jährigen in einer Bedarfsgemeinschaft. Im Jahr 2019 waren es noch etwas weniger (122 von 1.000).

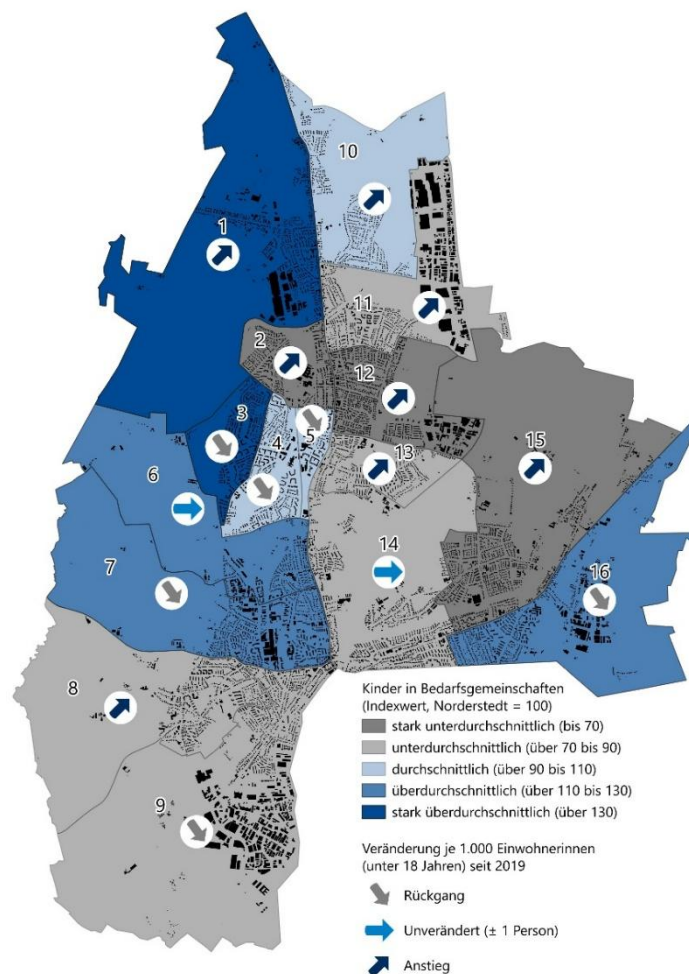
»» Höchster Anteil der Zahl der Kinder in Bedarfsgemeinschaften in Norderstedt-Mitte West

Die meisten Kinder in Bedarfsgemeinschaften leben in Norderstedt-Mitte West, gefolgt von Garstedt Zentrum, Friedrichsgabe Nord, Glashütte Süd und Norderstedt-Mitte. In diesen Gebieten liegt der Anteil deutlich über dem Durchschnitt (siehe Abb. 10).

Zwischen 2019 und 2023 entwickelte sich die Zahl der Kinder in Bedarfsgemeinschaften bezogen auf unter 18-Jährige sehr unterschiedlich. In Harksheide Nord stieg die Zahl der Kinder in Bedarfsgemeinschaften pro 1.000 unter 18-Jährigen von etwa 28 auf rund 117. Ein möglicher Grund für diesen starken Anstieg ist der Zuzug Geflüchteter. In einer neu errichteten Gemeinschaftsunterkunft leben derzeit über 30 Kinder mit Aufenthaltserlaubnis, die typischerweise in Bedarfsgemeinschaften registriert sind.

Gleichzeitig sanken die Zahlen der Kinder in Bedarfsgemeinschaften je 1.000 unter 18-Jährigen in Glashütte Süd (-28), in Garstedt Zentrum (-24) und in Norderstedt-Mitte (-23). Auch in Norderstedt-Mitte West ging die absolute Zahl deutlich zurück (-38), im Verhältnis zu den unter 18-Jährigen um 6 je 1.000. Dennoch lebt dort weiterhin mehr als jedes fünfte Kind (22,0 %) in einer Bedarfsgemeinschaft.

Abb. 10: Kinder in Bedarfsgemeinschaften – Indexvergleich und Entwicklung in den Bezirken



Daten: Bundesagentur für Arbeit

### »» Zahl der Grundsicherungsempfänger im Alter in Norderstedt leicht ansteigend

Die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung ist eine bedarfsorientierte soziale Leistung zur Sicherstellung des Lebensunterhalts. Personen, die durch Alter oder Erwerbsminderung auf Dauer aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind und ihren Lebensunterhalt nicht selbst bestreiten können, erhalten damit eine Leistung, mit der das Existenzminimum gedeckt werden kann. In Norderstedt haben zum Stichtag 31.12.2024 insgesamt 580 Personen Grundsicherung im Alter erhalten. Dies entspricht einem Anstieg um 21,2 % gegenüber dem Jahr 2019.

### »» 1.440 Wohngeld-Empfängerhaushalte

Neben Transferleistungen des II und XII SGB zählen die Empfänger von Wohngeld zu den Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum. Wohngeld wird an Personen mit geringen Einkommen als Mietzuschuss oder als Zuschuss für die Kosten selbstgenutzten Eigentums gezahlt. Das Wohngeld ist keine vollständige Übernahme aller Wohnkosten, sondern ein staatlicher Zuschuss zu den Wohnkosten. Das Wohngeld

soll Notlagen von Niedrigeinkommensbeziehern vermeiden und die Finanzierung der Wohnkosten ermöglichen. Ob und in welcher Höhe Wohngeld in Anspruch genommen werden kann, ist abhängig von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der Höhe des Einkommens des Haushalts und von der Höhe der zuschussfähigen Miete.

Zum Stichtag 31.12.2024 bezogen in Norderstedt 1.440 Haushalte Wohngeld. Mit der regelmäßigen Anpassung der Einkommensgrenzen sowie durch die Einführung des Wohngeld-Plus-Gesetzes zum 01.01.2023 ist die Anzahl der wohngeldbeziehenden Haushalte im Vergleich zu 2019 stark angestiegen.<sup>4</sup> Hintergrund der bundesweiten Reform bildete die zunehmende Belastung der Haushalte durch Wohnkosten aufgrund von steigenden Energiekosten oder steigenden Mieten.

### »» Gestiegene Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Die Entwicklung der Zahl an Transferleistungsbeziehenden zeigt einen deutlichen Anstieg und damit verbunden eine zunehmende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Kapitel 4 untersucht, inwieweit entsprechender Wohnraum für einkommensschwache Haushalte auf dem Wohnungsmarkt verfügbar ist.

---

<sup>4</sup> Haushalte mit Lastenzuschuss: + 79,6 %, Haushalte im Mietzuschuss: +134,8 %

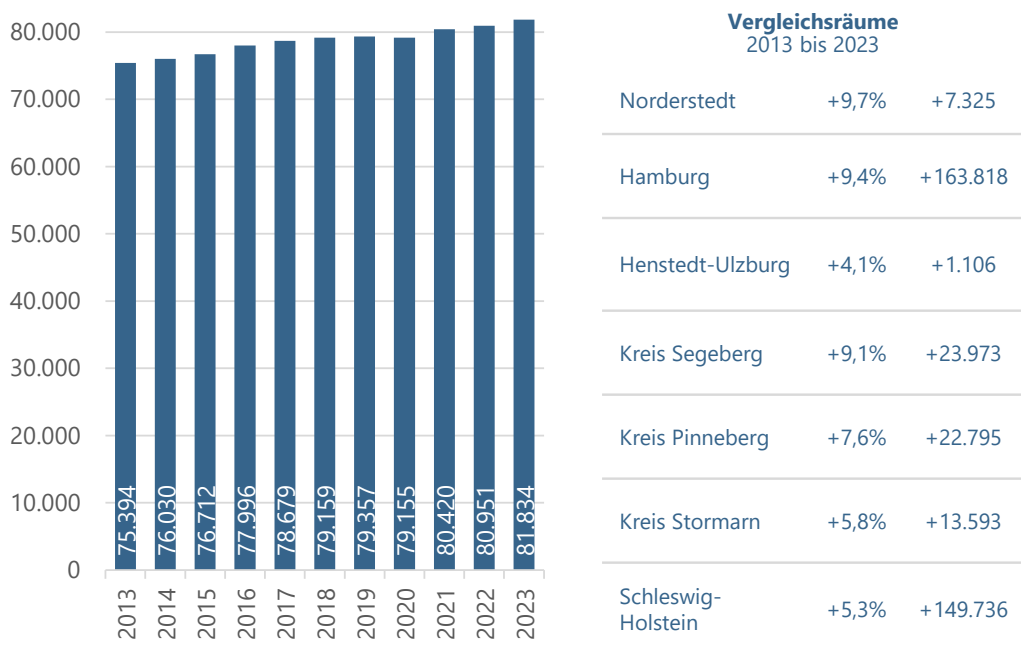
### 3.2 Demografische Entwicklung

Im Folgenden wird die demografische Entwicklung Norderstedts beschrieben. Um einerseits Zeitreihen darzustellen und andererseits einen Vergleich mit den Städten der Region führen zu können, wurde auf Daten des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen. Die kleinräumige Betrachtung basiert hingegen auf Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Norderstedt. Auch für die Erstellung der Bevölkerungsprognose (Kapitel 5.1) wurde auf die Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Norderstedt zurückgegriffen.

#### »» Positive Bevölkerungsentwicklung seit 2013

Norderstedts Bevölkerung hat sich sehr dynamisch entwickelt: In den letzten zehn Jahren ist die Einwohnerzahl um 7.325 Personen bzw. 9,7 % gestiegen. Damit übertrifft das Wachstum sowohl das von Hamburg als auch das des Kreises Segeberg und liegt deutlich über dem Durchschnitt des Landes Schleswig-Holstein (siehe Abb. 11).

Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2023



Daten: Statistikamt Nord

#### »» Heterogene Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes

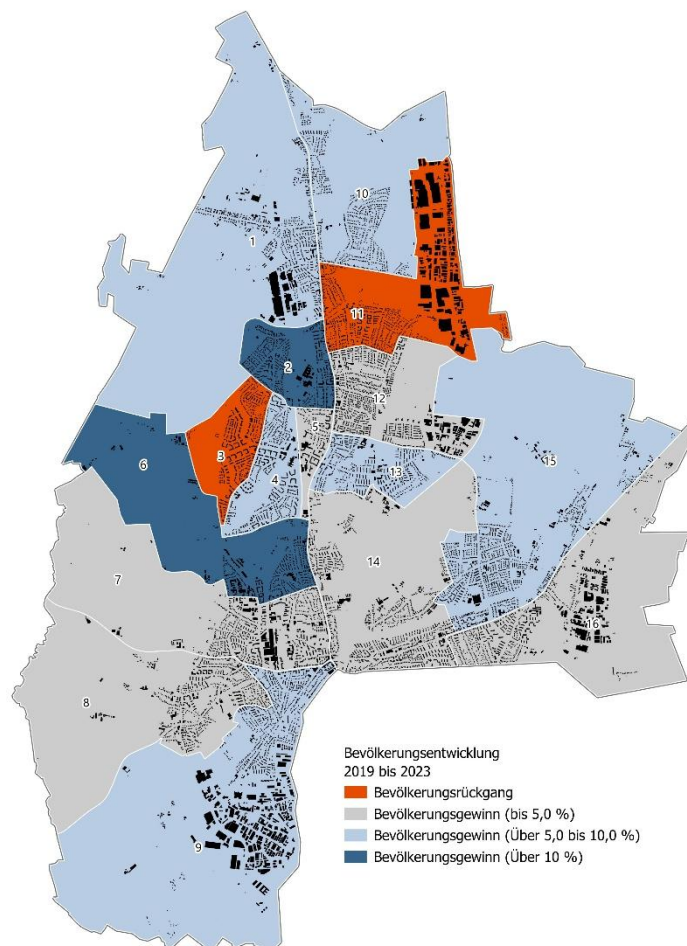
Die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung verläuft heterogen (siehe. Abb. 11). Die 16 Bezirke zeigen erhebliche Unterschiede in der Bevölkerungszahl, die bei der Bewertung der Analyseergebnisse aufgrund der Größenunterschiede sowie der wohnbaulichen Entwicklung der letzten 10 Jahre berücksichtigt werden müssen.

Die Bezirke Garstedt Zentrum (8.800 Einwohner) und Harksheide Süd (ca. 8.250 Einwohner) sind deutlich größer als der kleinste Bezirk Norderstedt-Mitte Ost mit 1.860

Einwohnern. Zudem sind die Bezirke Garstedt Richtweg und Friedrichsgabe Süd durch eine rege Neubautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment um jeweils 11 % gewachsen. Auch die Bezirke Garstedt Süd (+9,7 %) und Harksheide Markt (+9,3 %) weisen ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf.

Im Gegensatz dazu weist Norderstedt-Mitte West (-5,1 %) einen vergleichsweise deutlichen Bevölkerungsrückgang auf. Dieser ist zumindest teilweise auf den Auszug junger Menschen aus den Familienhaushalten zurückzuführen – seit 2019 ist die Zahl der Kinder und jungen Erwachsenen in diesem Bezirk rückläufig. Eine leicht abnehmende Bevölkerungszahl zeigt sich zudem im Bezirk Harksheide Harckesheyde (-0,6 %).

Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2023 in den Bezirken



Daten: Stadt Norderstedt | Darstellung: ALP

### 3.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung spiegelt die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle wider. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Ist der Saldo negativ, spricht man von einem Geburtendefizit. Als Wanderungssaldo wird hingegen die Differenz zwischen der Zahl der Zuzüge und der Zahl der Fortzüge bezeichnet. Ein positiver Wanderungssaldo ist gleichzusetzen mit einem Wanderungsgewinn, im entgegengesetzten Fall besteht ein Wanderungsverlust (vgl. Kap. 3.2.2).

#### »» Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Der Großteil der Kommunen Deutschlands ist durch eine negative natürliche Entwicklung charakterisiert – was bedeutet, dass die Anzahl der Sterbefälle die der Geburten übersteigt. Entsprechend der gesamtdeutschen Entwicklung verzeichnet auch die Stadt Norderstedt konstant ein Geburtendefizit (vgl. Abb. 13). Im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2023 sind ca. 715 Geburten und 875 Sterbefälle pro Jahr zu verzeichnen. Bei einer ausschließlichen Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hätte Norderstedt in den letzten elf Jahren durchschnittlich 160 Einwohner pro Jahr verloren. Seit dem Jahr 2021 hat sich dieser negative Saldo weiter verstärkt. Diese Entwicklung in Norderstedt spiegelt den allgemeinen Trend einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Industrieländern wider.

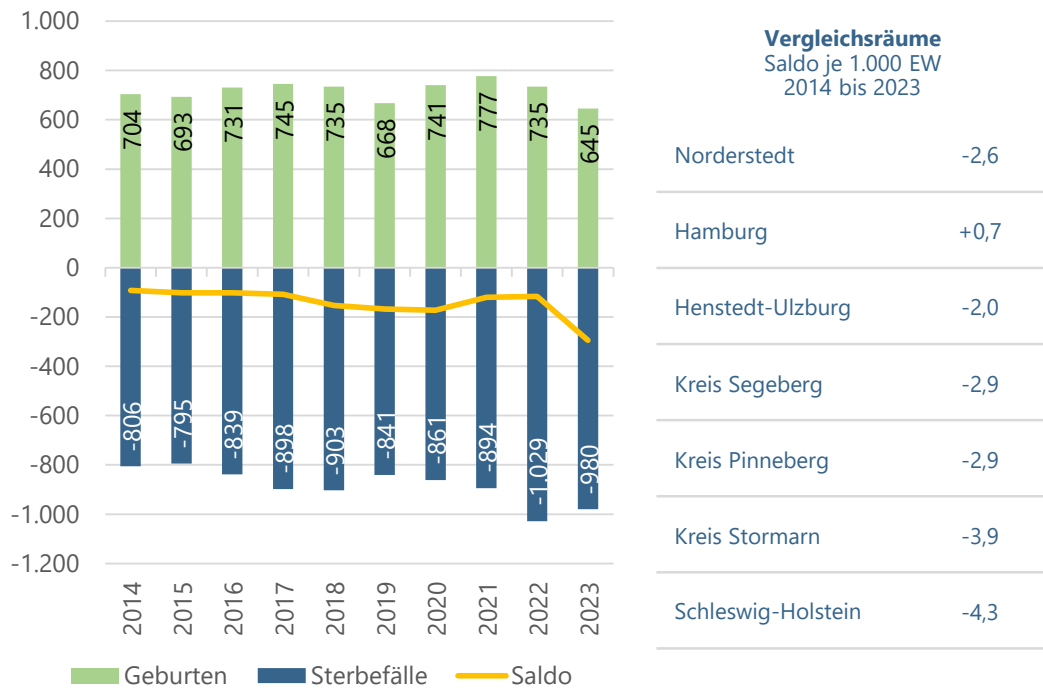
Zudem ist ein markanter Rückgang der Geburtenzahlen seit dem Jahr 2022 zu beobachten. Dieser dürfte im Wesentlichen auf die kumulierten Auswirkungen mehrerer Krisen wie der Covid-19-Pandemie<sup>5</sup>, der geopolitischen Lage mit dem Krieg in der Ukraine und der wirtschaftlichen Gesamtsituation zurückzuführen sein, die zu einer erhöhten gesellschaftlichen Verunsicherung geführt und auch auf das Familiengründungsverhalten Einfluss genommen haben.<sup>6</sup>

Der natürliche Saldo (Geburten minus Sterbefälle) beträgt -2,5 pro 1.000 Einwohner p.a. (2014 – 2023) und liegt damit über dem Niveau des Kreises Segeberg (-2,9) sowie des Landes Schleswig-Holstein (-4,3). Im Vergleich dazu weist die benachbarte Großstadt Hamburg als Einzige der Vergleichskommunen einen positiven Saldo von +0,7 pro 1.000 Einwohner auf.

<sup>5</sup> <https://www.bib.bund.de/Publikation/2024/Neue-Berechnung-Starker-Geburtenrueckgang-in-Krisenzeiten.html?nn=1219558> (aufgerufen am 07.04.2025)

<sup>6</sup> <https://www.ifo.de/publikationen/2024/aufsatz-zeitschrift/einfluss-von-unsicherheit-auf-fertilitaet-coronakrise> (aufgerufen am 07.04.2025)

Abb. 13: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2023

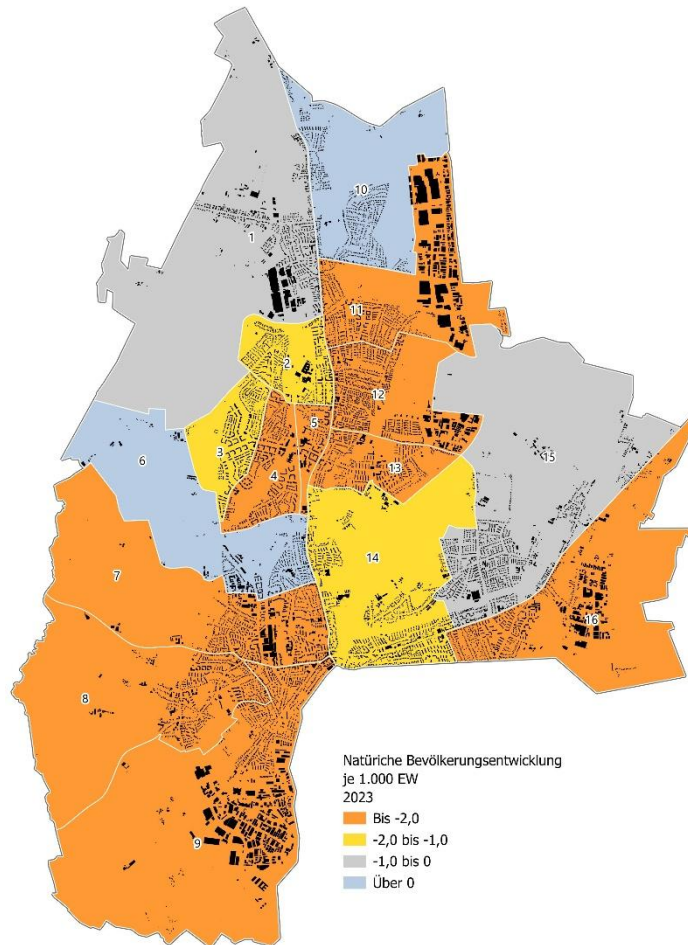


Daten: Statistikamt Nord

» Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung in zwei Bezirken

Auf kleinräumiger Ebene zeigen die Bezirke teils deutliche Unterschiede bei den Geburten- und Sterbefällen (siehe Abb. 14). Im Jahr 2023 weisen lediglich die Bezirke Garstedt Richtweg (+4 Personen bzw. +1 Person je 1.000 Einwohner) und Harksheide Nord (+2 Personen bzw. +0,6 Personen je 1.000 Einwohner) eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. In den Bezirken Harksheide Markt (-45 Personen bzw. -10,3 Personen je 1.000 Einwohner) und Garstedt Zentrum (-68 Personen bzw. -7,7 Personen je 1.000 Einwohner) hingegen ging die Bevölkerungszahl aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung deutlich zurück. Ursache hierfür ist der hohe Anteil älterer Menschen, der mit einer erhöhten Sterblichkeit und einer geringeren Geburtenrate einhergeht.

Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung je 1.000 EW (2023) in den Bezirken



Daten: Stadt Norderstedt

### 3.2.2 Wanderungen

#### »» Positive Wanderungsbilanz

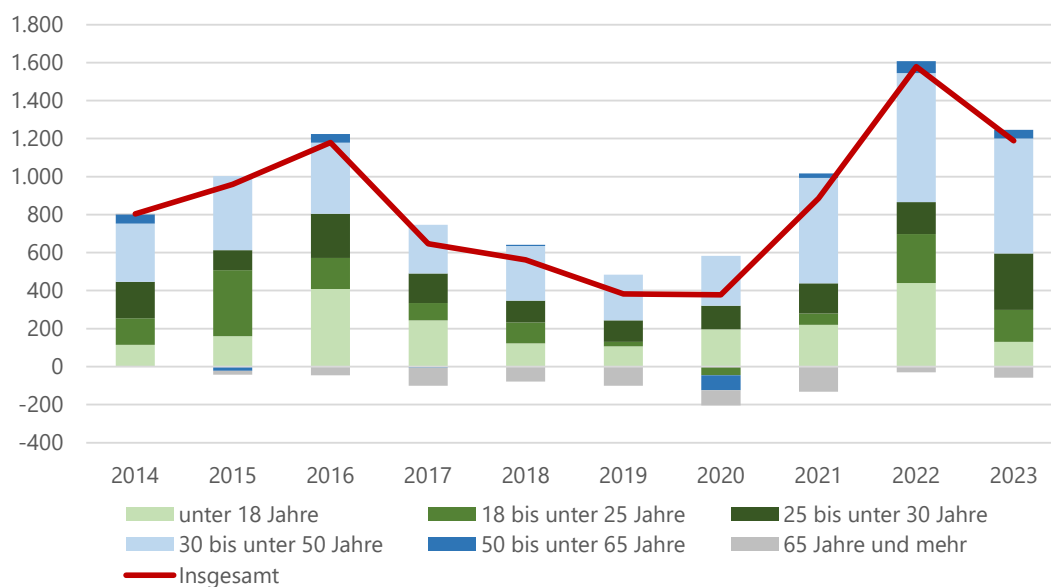
Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet Norderstedt in den letzten 10 Jahren des Betrachtungszeitraums einen positiven Wanderungssaldo (vgl. Abb. 15). Die Zahl der Fortzüge sowie der Zuzüge haben sich volatil entwickelt. Im Ergebnis erzielt Norderstedt jedoch deutliche Wanderungsgewinne. So sind im Zeitraum von 2014 bis 2023 insgesamt rund 8.565 Personen mehr zu- als fortgezogen. Seit dem Jahr 2020 ist der Wanderungssaldo deutlich angestiegen. Es wird deutlich, dass die positive Bevölkerungsentwicklung Norderstedts ausschließlich durch die Wanderungsgewinne erreicht wurde. Ohne die positive Wanderungsdynamik würde sich die Bevölkerungszahl rückläufig entwickeln.

### »» Wanderungsgewinne vor allem bei Familien

Die Analyse der Wanderungen nach Altersgruppen zeigt, dass Norderstedt in fast allen Alters- und Zielgruppen Wanderungsgewinne verzeichnet. Besonders bemerkenswert ist der Zuzug von Familien, was sich in den positiven Wanderungsgewinnen bei den unter 18-Jährigen und den 30- bis 50-Jährigen widerspiegelt. Auch die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen zeigt einen positiven Wanderungssaldo. In dieser Altersgruppe sind üblicherweise ausbildungs- und arbeitsplatzbedingte Abwanderungen in Richtung Metropolkerne und Hochschulstandorte typisch. In Norderstedt jedoch bleiben diese Abwanderungstendenzen aus, was die hohe Attraktivität der Stadt als Arbeitsstandort unterstreicht.

Lediglich bei den Senioren ab 65 ist eine Abwanderung erkennbar. Die genauen Gründe lassen sich nicht eindeutig bestimmen. Mögliche Ursachen sind der Umzug in touristisch attraktive Regionen wie die Nord- oder Ostseeküste, eine Rückkehr von Personen mit Migrationshintergrund in ihre Herkunftsländer oder die Inanspruchnahme von Pflegeeinrichtungen, insbesondere in Hamburg.

Abb. 15: Wanderungssaldo 2014 bis 2023



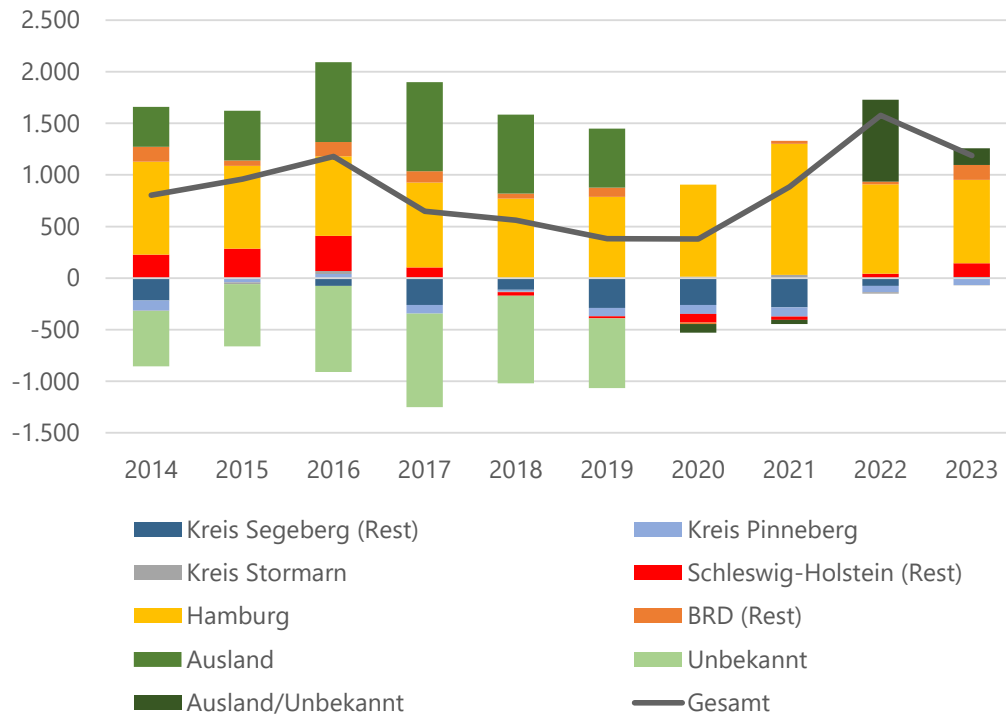
Daten: Stadt Norderstedt

### »» Starke Wanderungsverflechtungen mit Hamburg

Ein bedeutender Anteil des Bevölkerungswachstums in Norderstedt ist auf Wanderungsgewinne mit der benachbarten Hansestadt Hamburg zurückzuführen. Zwischen 2014 und 2023 zogen rund 21.260 Personen aus Hamburg zu, während etwa 12.570 fortzogen. Das entspricht einem Wanderungsgewinn von gut 8.700 Personen bzw. 870 Personen pro Jahr. Insgesamt hat der Zuzug aus dem Ausland rund ein Drittel des Wanderungsgewinns der letzten 10 Jahre ausgemacht. Auch bei den innerdeutschen Wanderungen, die über Hamburg und Schleswig-Holstein

hinausgehen, verzeichnet Norderstedt einen positiven Saldo: Rund 16 % der Zuzüge und 17 % der Fortzüge entfallen auf Wanderungen innerhalb Deutschlands.

Abb. 16: Zuzug nach Quellorten 2014 bis 2023<sup>7</sup>



Daten: Stadt Norderstedt

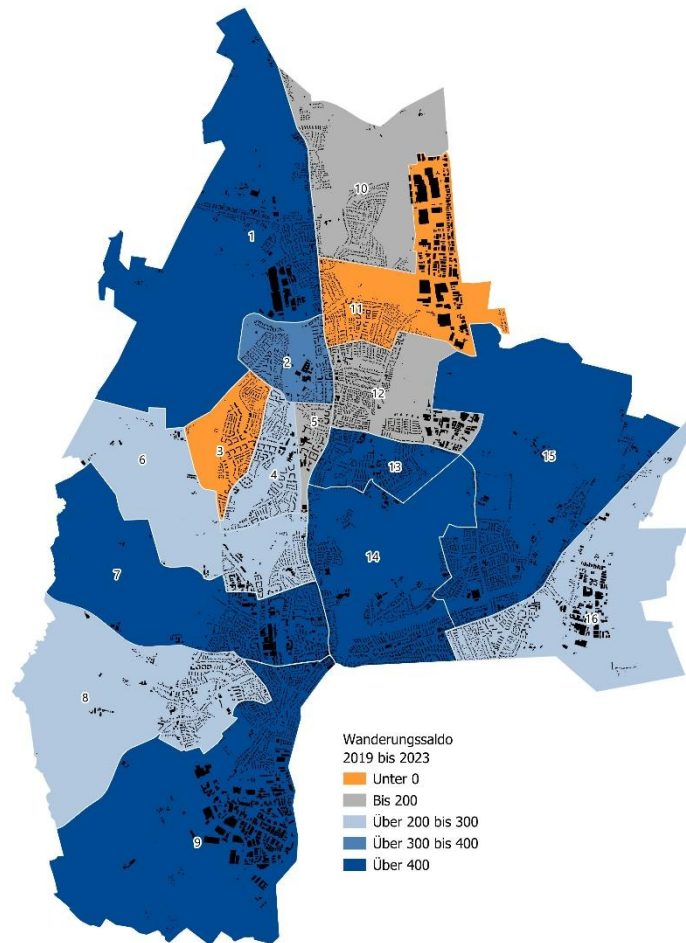
### »» Außenwanderungen auf Bezirksebene zeigt heterogenes Bild

Ein Blick auf die Außenwanderungsbewegungen auf Bezirksebene zeigt teils deutliche Unterschiede. So verzeichnete der Bezirk Garstedt Süd zwischen 2019 und 2023 einen Wanderungsgewinn von insgesamt rund +680 Personen, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von etwa 135 Personen entspricht. Auch die Bezirke Harksheide Süd (+509 Personen) und Glashütte Nord (+445 Personen) konnten im gleichen Zeitraum jährlich rund 100 bzw. 90 zusätzliche Einwohner gewinnen.

Im Gegensatz dazu wiesen die Bezirke Norderstedt-Mitte West und Harksheide Harckesheyde trotz Wanderungsgewinnen in den Jahren 2022 und 2023 im Gesamtzeitraum 2019 bis 2023 einen negativen Außenwanderungssaldo auf – mit etwa -70 bzw. -60 Personen (durchschnittlich -15 Personen jährlich). Ursächlich für die unterschiedlichen Entwicklungen sind unter anderem die unterschiedlich stark ausgeprägte Neubautätigkeit sowie der Zuzug von Geflüchteten.

<sup>7</sup> Ab dem Jahr 2020 wurden Zu- und Wegzüge ins Ausland im Melderegister nicht mehr separat erfasst. Es ist anzunehmen, dass ein Großteil der Zu- und Wegzüge, insbesondere im Jahr 2022, auf Wanderungen aus dem Ausland zurückzuführen ist.

Abb. 17: Wanderungssaldo 2019 bis 2023 in den Bezirken



Daten: Stadt Norderstedt

### 3.2.3 Altersstruktur

Geburten, Sterbefälle und altersspezifische Wanderungen tragen zur Veränderung der Alters- und Haushaltstruktur bei. Deutschlandweit ist zu beobachten, dass die Zahl wie auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen rückläufig ist. Die Entwicklung ist in Norderstedt in den letzten Jahren jedoch entgegengesetzt.

#### »» Altersstruktur bleibt stabil

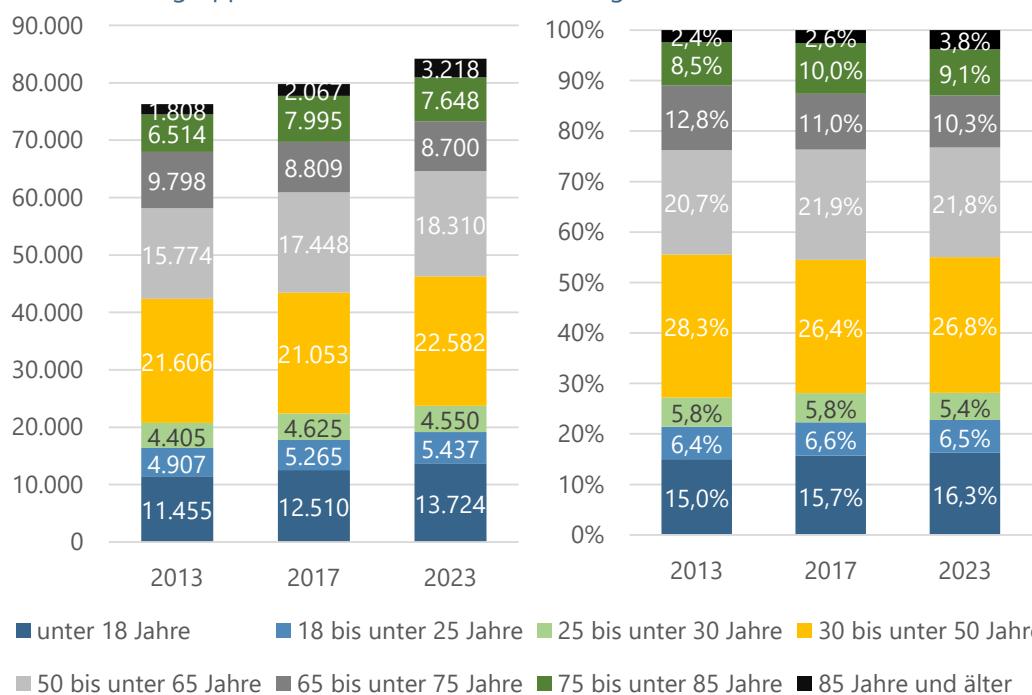
Die Gesamtbevölkerung ist infolge des allgemeinen Bevölkerungszuwachses in nahezu allen Altersgruppen gestiegen. Die Zahl der 65- bis unter 75-Jährigen ist leicht rückläufig. Dies ist vor allem auf den negativen Wanderungssaldo dieser Altersgruppe (durchschnittlich -160 Personen pro Jahr) sowie auf die vergleichsweise schwachen Nachrückjahrgänge zurückzuführen. Im Gegensatz dazu hat sich die Zahl der über 85-Jährigen in den letzten zehn Jahren nahezu verdoppelt – ein Effekt der demografischen Alterung und steigenden Lebenserwartung.

Die erwerbsfähige Bevölkerung (18 bis unter 65 Jahre) ist zwischen 2013 und 2023 um rund 4.200 Personen auf insgesamt 50.900 gestiegen – ein Zuwachs von 9%.

Den stärksten Anstieg verzeichnete die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen, deren Zahl von 15.774 auf 18.310 wuchs. Ursache ist vor allem das Nachrücken der geburtenstarken Jahrgänge.

Den stärksten Zuwachs in absoluten Zahlen verzeichnet die Altersgruppe der unter 18-Jährigen. Trotz eines Geburtendefizits ist diese Altersgruppe gewachsen, vor allem durch einen starken Zuzug von Kindern und Jugendlichen. Entsprechend hat der Bedarf an familiengerechtem Wohnraum sowie an Kinderbetreuungs- und Schulinfrastruktur erheblich zugenommen. Trotz dieser Dynamik bleibt die prozentuale Verteilung der Altersgruppen stabil, sodass sich die Bevölkerungsstruktur insgesamt kaum verändert hat.

Abb. 18: Altersgruppen 2013, 2017 und 2023 im Vergleich



Daten: Stadt Norderstedt

»»» **Höchster Seniorenanteil in Garstedt Zentrum, Harksheide Markt und Harksheide Falkenhorst**

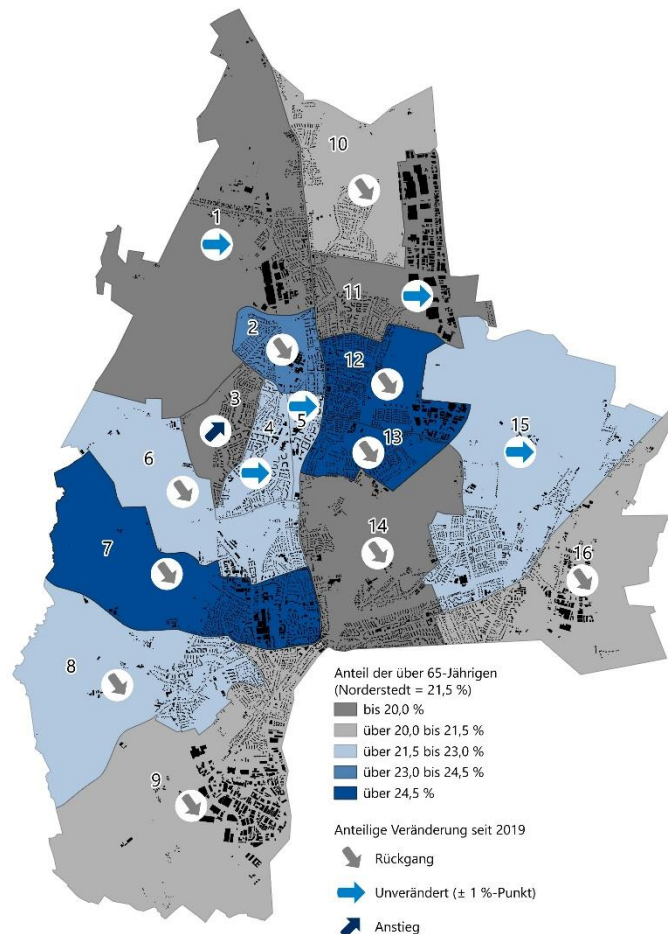
Die höchsten Anteile an über 65-Jährigen finden sich in den Bezirken Harksheide Markt (26,1%), Garstedt Zentrum (25,8%) und Harksheide Falkenhorst (25,2%). Trotz dieser überdurchschnittlichen Werte sind sowohl die Anteile als auch die absoluten Zahlen im Vergleich zu 2019 rückläufig.

So sank die Zahl der Senioren im Bezirk Garstedt Zentrum um rund 230 Personen (-3,8 Prozentpunkte), in Harksheide Falkenhorst um etwa 70 Personen (-1,3 Prozentpunkte). In den meisten anderen Bezirken ist ein ähnlicher Rückgang zu beobachten. Eine Ausnahme bildet Norderstedt-Mitte West: Hier stieg der Anteil der über 65-Jährigen zwischen 2019 und 2023 deutlich von 15,4% auf 17,8%. Auch in

Harksheide Harckesheyde war ein leichter Anstieg von 17,6% auf 18,1% zu verzeichnen.

In vielen älteren Einfamilienhausgebieten deutet sich ein Generationenwechsel an – jüngere Haushalte ziehen nach, was die Altersstruktur zunehmend verjüngt (siehe Kapitel 3.5).

Abb. 19: Bevölkerung über 65 Jahre – Anteil und Entwicklung in den Bezirken



Daten: Stadt Norderstedt

### 3.2.4 Haushaltsstruktur

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte sowie deren struktureller Aufbau. Die Daten zu (Wohn-) Haushalten werden statistisch in der Regel nicht erfasst, deshalb wurden die Zensusdaten (Basis 2022) als Grundlage genutzt.

#### »» Anstieg der Zahl der Haushalte

Die Stadt Norderstedt zählt laut Zensus 2022 39.745 Haushalte, die eine durchschnittliche Haushaltsgröße von circa 1,99 Personen aufweisen. Gegenüber 2011 ist die Zahl der Haushalte um etwa 3.770 bzw. 10,5 % gestiegen. Zum Vergleich: In diesem Zeitraum ist der Wohnungsbestand um etwa 3.620 WE bzw. um 9,7 %

gewachsen. Im Ergebnis ist es aufgrund des stärkeren Anstiegs der Haushaltszahl zu einer verstärkten Marktanspannung gekommen.

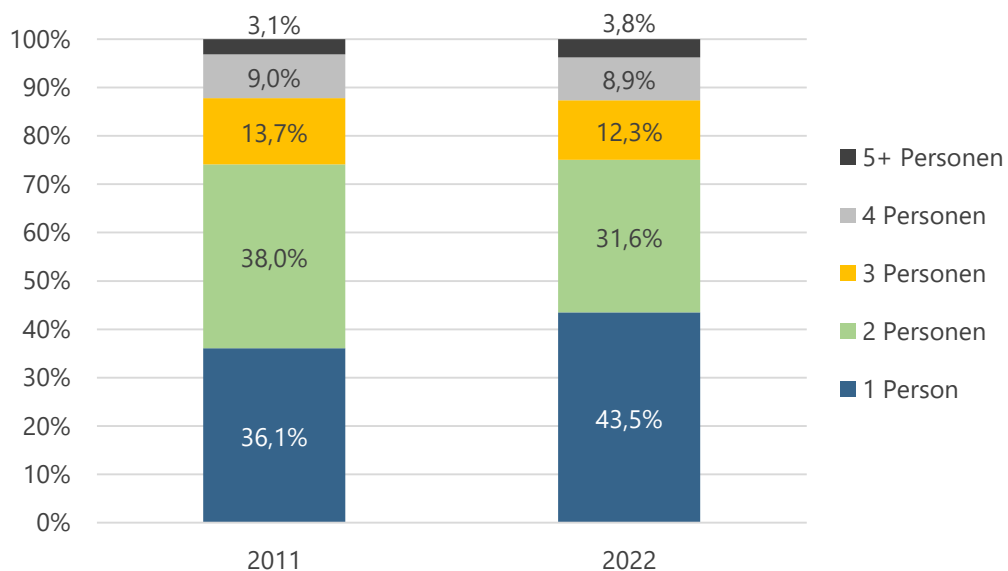
Zudem ist die Zahl der Haushalte zwischen den Jahren 2011 und 2022 prozentual stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner (+8,7 %<sup>8</sup>). Ursächlich ist der Trend zur Haushaltsverkleinerung, der charakteristisch für den demografischen Wandel ist. Die Singularisierung ist kein altersgruppenübergreifendes, sondern v. a. ein seniorspezifisches Thema. Vereinfacht gesagt, die Zahl der Senioren, die in kleinen Haushalten leben, wächst überdurchschnittlich stark.

### »» Veränderung der Haushaltsstruktur

Der stärkere Anstieg der Haushaltszahl spiegelt den Trend hin zu kleineren Haushalten wider (Singularisierungstrend). Laut Zensus entfallen im Jahr 2022 etwa 17.280 Haushalte bzw. 43,5 % auf Einpersonenhaushalte und 12.540 Haushalte bzw. 31,6 % auf Zweipersonenhaushalte.

Quantitativ und wohnungspolitisch besonders bedeutsame Zielgruppen sind Haushalte mit Kindern – aktuell 20,5 % aller Haushalte – und Haushalte, in denen (ausschließlich) Senioren leben (derzeit 27,5 %). Die Zahl der Haushalte mit Kindern stieg von 2011 bis 2022 um 5,1 % bzw. 125 Haushalte. Die Zahl der Seniorenhaushalte stieg deutlich stärker um +22,6 % bzw. 2.020 Haushalte an.

Abb. 20: Entwicklung der Haushaltsgröße Zensus 2011 und Zensus 2022



Daten: Zensus 2011; Zensus 2022 | Darstellung: ALP

<sup>8</sup> Bezogen auf Einwohnerzahlen des Zensus 2011 und Zensus 2022

### 3.3 Wohnungsbestand und Neubautätigkeit

Aufbauend auf den allgemeinen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der demografischen Entwicklung wird im Folgenden die Bestandsstruktur und das Neubaugeschehen analysiert.

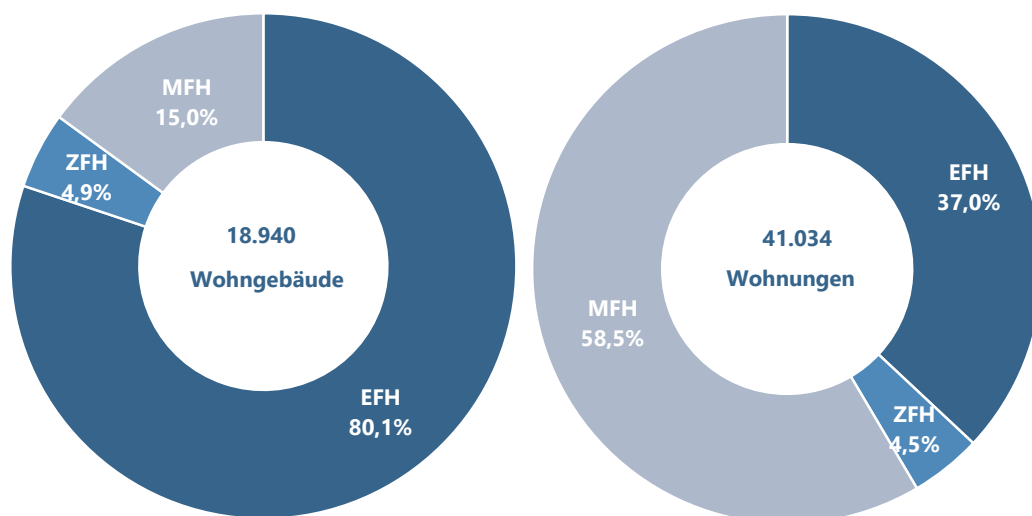
#### 3.3.1 Bestandsstruktur

##### »» Prägung des Gebäudebestandes durch Ein- und Zweifamilienhäuser

Gemäß den Ergebnissen des Zensus 2022 gab es in Norderstedt zum Stichtag 15.05.2022 knapp 18.940 Wohngebäude. Seit 2011 hat sich demnach der Wohngebäudebestand um 1.400 (8 %) Gebäude erhöht.

Der Gebäudebestand in der Stadt ist stark durch das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt (85 %). Lediglich 15 % des Gebäudebestandes entfallen auf Mehrfamilienhäuser. Im Vergleich zum Landkreis (90 %) und Schleswig-Holstein (88 %) ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Norderstedt (85 %) im Jahr 2022 niedriger und dementsprechend der Anteil der Wohngebäude im Mehrfamilienhaussegment höher.

Abb. 21: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur 2022



Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

##### »» Bestand von rund 41.000 Wohnungen

Der Wohnungsbestand umfasst im Jahr 2022 41.030 Wohnungen. Seit 2011 kamen 3.620 Wohnungen hinzu. Dies entspricht einer Zunahme von knapp 10 % zwischen 2011 und 2022.

Davon entfallen 41 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und entsprechend 59 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Gegensatz zum Gebäudebestand überwiegen auf Wohnungsebene die Mehrfamilienhäuser. Meist handelt es sich bei

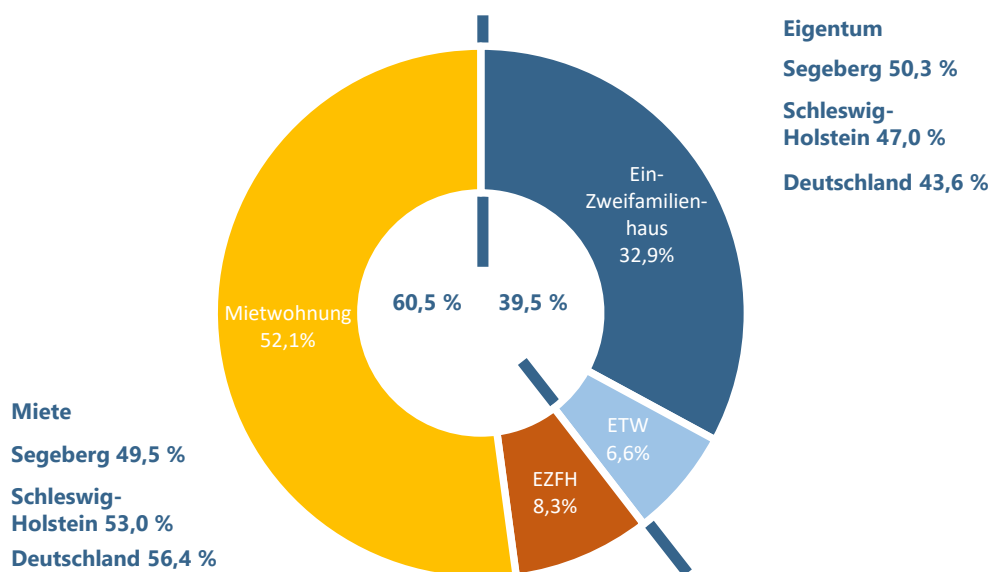
den Mehrfamilienhäusern um mittelgroße Gebäude mit sieben bis 12 Wohnungen. Rund 39 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfallen auf dieses Segment. Weitere 32 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit 13 und mehr Wohnungen und 29 % in Mehrfamilienhäusern mit drei bis 6 Wohnungen.

» Mietwohnungsquote: 60,5 %

Gemäß Zensus 2022 werden 40 % der Wohnungen (ohne leerstehende Wohnungen und privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung) durch selbstnutzende Eigentümer bewohnt. Dabei handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser (32,9%), während 7 % auf selbstgenutzte Eigentumswohnungen entfallen (bezogen auf alle Wohnungen).

Demgegenüber stehen rund 24.290 Mietwohnungen, was einem Anteil von 61 % am Gesamtwohnungsbestand entspricht. Der weitaus größte Teil dieser Mietwohnungen – etwa 86 % – befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Dies verdeutlicht die zentrale Rolle des Mietwohnungsmarktes und insbesondere der Mehrfamilienhaussegments in Norderstedt.

Abb. 22: Wohnungsmarktsegmente Zensus 2022



Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

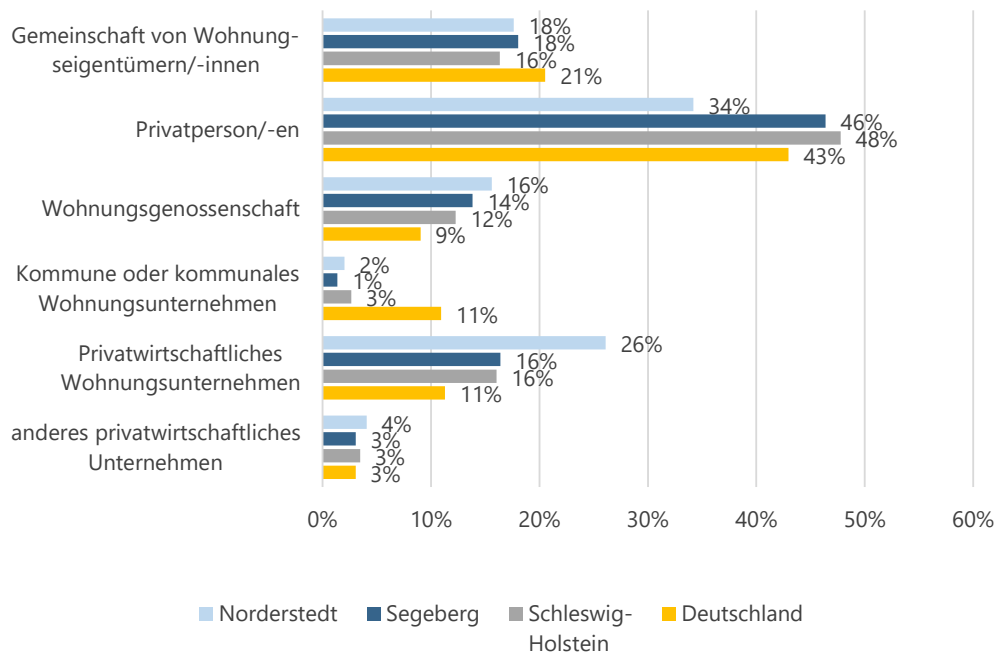
» Vermieterstruktur durch private Einzeleigentümer geprägt

Die Vermieterstruktur des Wohnungsbestands ist durch private Kleinvermieter geprägt (insgesamt 52 %), die häufig nur einzelne Mietwohnungen besitzen. Dieser Anteil liegt jedoch deutlich unter dem Anteil des Kreises Segeberg (64 %).

Im genossenschaftlichen Besitz befinden sich knapp 16 % aller vermieteten Wohnungen (u. a. Adlershorst und Bauverein der Elbgemeinden). Deutlich über dem Kreis- und Landesanteil liegt der Bestand privatwirtschaftlicher Wohnungs-

unternehmen (26 % bzw. 6.340 WE, u. a. Plambeck, Erich Thor). Der kommunale Wohnungsbestand ist hingegen schwach ausgeprägt (2 % bzw. 490 WE).

Abb. 23: Eigentumsform im Mietwohnsegment im regionalen Vergleich 2022

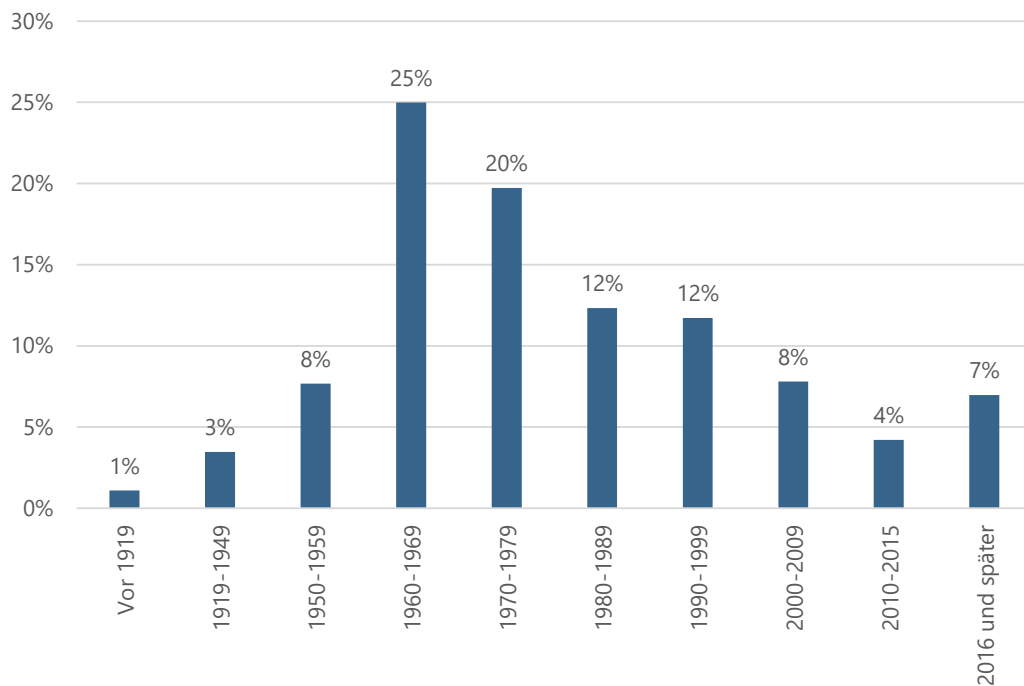


Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

### »» Hoher Anteil an Wohnungen aus der Nachkriegszeit

Die stadtbildprägenden Phasen der städtischen Siedlungsentwicklung spiegeln sich in der Baualterstruktur des Norderstedter Wohnungsbestandes wider. Aufgrund der jungen Geschichte Norderstedts ist der Anteil der Wohnungen, die vor 1949 errichtet wurden mit 4 % sehr gering. Ein bedeutender Teil der Wohnungen, nämlich 25 %, wurde zwischen 1960 und 1969 errichtet. 12 % der Wohnungen wurden von 1980 bis 1989 gebaut. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Zentrumsbebauung von Norderstedt Mitte. In den darauffolgenden Jahrzehnten bleibt die Bautätigkeit auf einem stabilen Niveau. Etwa 19 % der Wohnungen wurden nach der Jahrtausendwende gebaut.

Abb. 24: Wohnungsneubau nach Baujahren

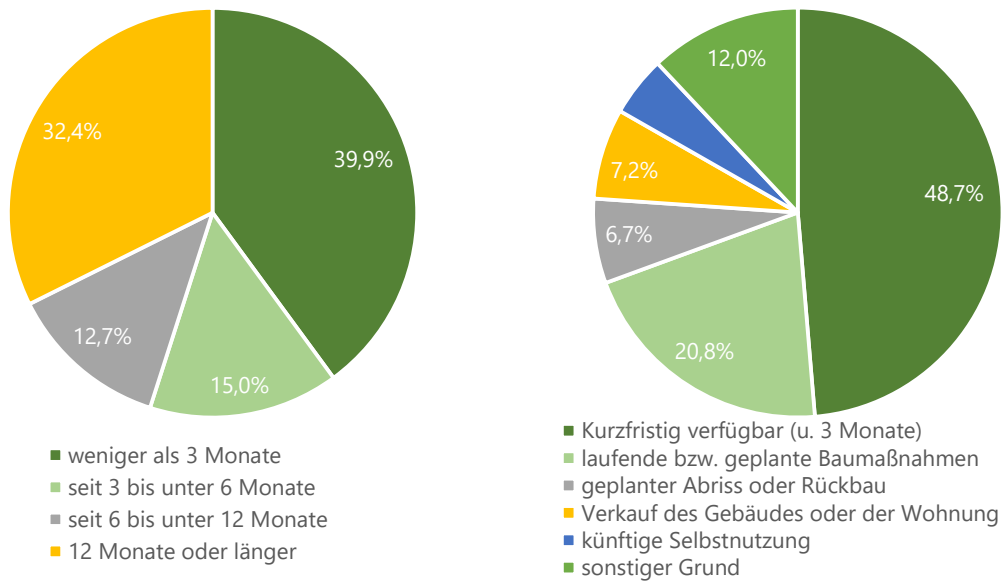


Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

### »» Keine Leerstandsreserven vorhanden

Ein zentraler Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist der Wohnungsleerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten aus. Laut Zensus 2022 sind in Norderstedt 2 % bzw. knapp 820 der Wohnungen leerstehend. Der marktaktive Leerstand (kurzfristig verfügbar, siehe Abb. 25) liegt bei knapp 1 %. Üblicherweise wird für einen funktionierenden Wohnungsmarkt – für Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen – eine Fluktuationsreserve zwischen 2 % und 3 % benötigt. Dieser kann durch den vorhandenen Leerstand nicht gedeckt werden. Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Großteil der 2022 (Stichtag 15.05.2022) vorhandenen Leerstandsreserven in den letzten zwei Jahren aufgebraucht wurden. Dies ist insbesondere auf den hohen Zuzug von geflüchteten Personen zurückzuführen.

Abb. 25: Leerstandsdauer und Leerstandsursache Zensus 2022



Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

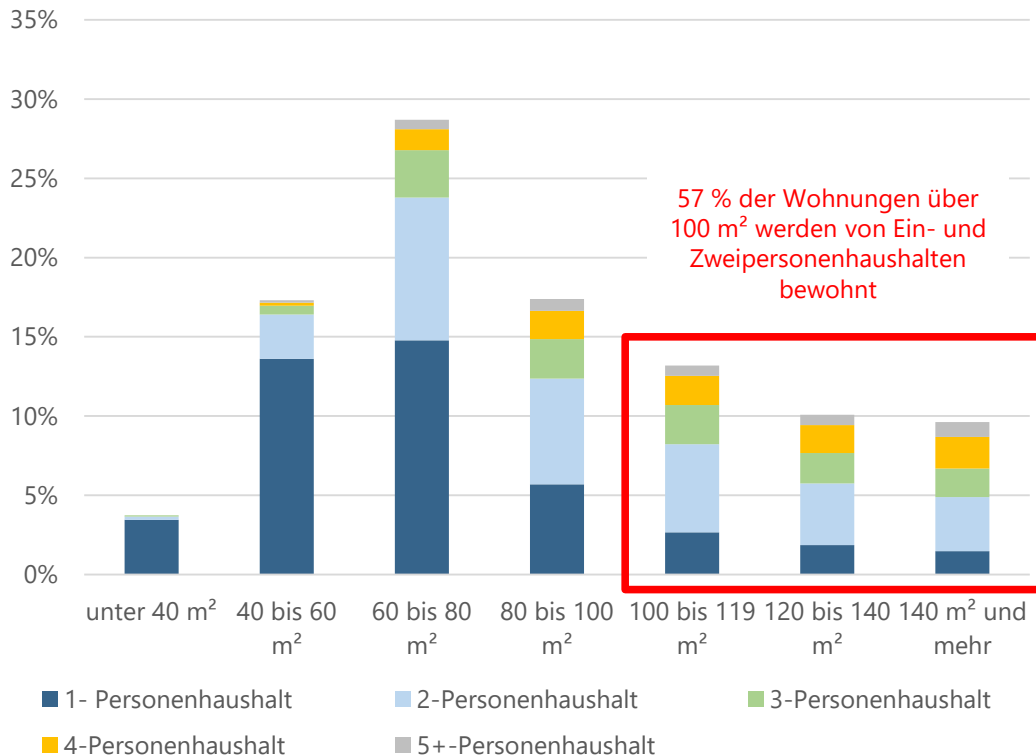
### »» Wohnungsgrößenstruktur: Geringer Anteil kleiner und mittelgroßer Wohnungen

Der Norderstedter Wohnungsbestand zeichnet sich, wie der Bestand der meisten anderen Städte auch, durch einen vergleichsweise geringen Anteil kleiner Wohnungen aus. Gemäß Zensus entfallen rund 4 % des Wohnungsbestandes auf das Segment der kleinen Wohnungen (unter 40 m<sup>2</sup>). Rund 45 % der Wohnungen haben eine mittlere Wohnungsgröße (40 bis 80 m<sup>2</sup>). Knapp die Hälfte der Wohnungen sind in Norderstedt 80 m<sup>2</sup> oder größer (51 %).

Im Jahr 2022 sind 75 % aller Norderstedter Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte. 27 % der Einpersonenhaushalte leben in Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> und 41 % der Zweipersonenhaushalte in Wohnungen mit über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die genutzte Wohnfläche je Person ist folglich vergleichsweise hoch, da viele Ein- und Zweipersonenhaushalte auch große Wohnungen bewohnen (siehe Abb. 26). Die Analyse der Belegungssituation zeigt, dass diese Wohneinheiten mehrheitlich von Ein- und Zweipersonenhaushalten bezogen sind (7.490 WE bzw. 57 % der WE ab 100 m<sup>2</sup>). Viele Haushalte in der Nachfamilienphase verbleiben auch nach der Reduzierung der Haushaltsgröße in der (großen) Wohnung bzw. dem Einfamilienhaus. Die hohe Zufriedenheit mit der Wohnung, die Verbundenheit mit dem Wohnumfeld sowie fehlende finanzielle Anreize (kleinere Wohnungen – im Miet- und Eigentumssegment – sind häufig nicht oder nur geringfügig günstiger) stehen einem Wohnungswechsel entgegen. Dies ist auch deshalb problematisch, weil teilweise größere Familienhaushalte in vergleichsweise kleinen Wohnungen leben und Umzugsmöglichkeiten teilweise ausbleiben.

Abb. 26: Belegungssituation im Wohnungsbestand



Daten: Zensus 2022 | Darstellung: ALP

### 3.3.2 Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit stellt einen wichtigen Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation dar. Diese wird für Norderstedt anhand von Fertigstellungszahlen abgebildet. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch Rahmenbedingungen, wie Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld) oder dem bis 2022 günstigen, seitdem jedoch stark gestiegenen Zinsniveau beeinflusst.

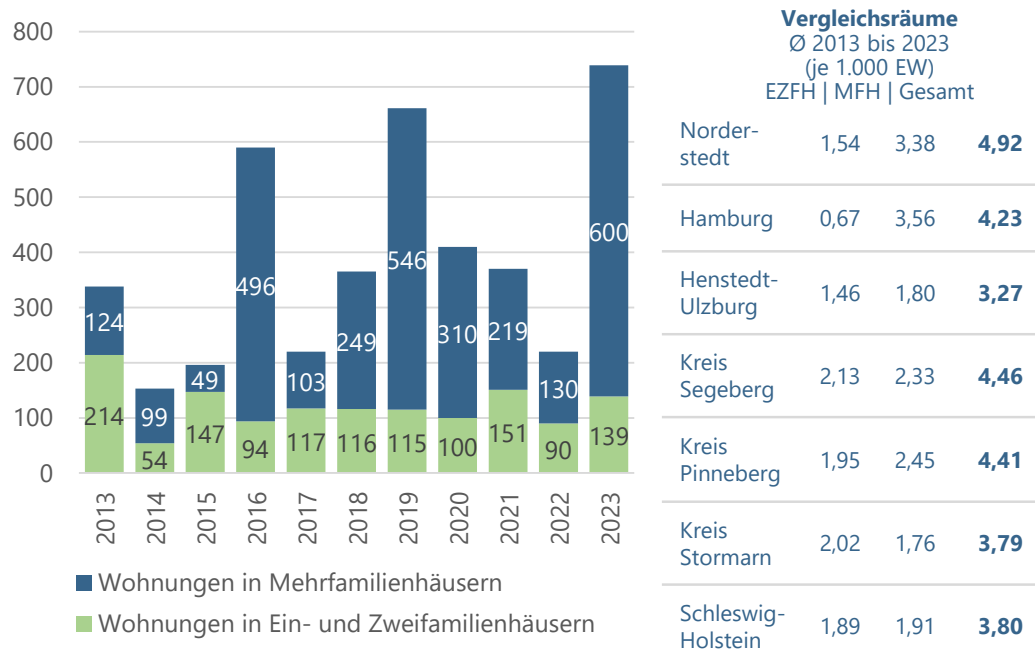
#### »» Hohe Bautätigkeit seit 2013

In Norderstedt wurden im Zeitraum von 2013 bis 2023 insgesamt knapp 4.260 Wohnungen im Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhaussegment errichtet (durchschnittlich ca. 390 p.a.). 69 % der ab 2013 fertiggestellten Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.

Im regionalen Vergleich war die Bautätigkeit in Norderstedt seit 2013 überdurchschnittlich hoch. Die Zahl der errichteten Wohnungen pro 1.000 Einwohner zwischen 2013 und 2023 übertrifft sowohl den Wert des Kreises Segeberg (4,46) als auch den des Bundeslandes Schleswig-Holstein (3,80). Besonders im

Mehrfamilienhaussegment ist die Bautätigkeit deutlich höher als in den meisten Vergleichskommunen. Norderstedt hat damit einen wesentlichen Beitrag zur Ausweitung des Wohnungsangebots geleistet.

Abb. 27: Baufertigstellungen (Wohnungen) 2013 bis 2023



Daten: Statistikamt Nord

### 3.3.3 Mietpreisgebundener Wohnraum

#### »» Verstärkter Abschmelzungsprozess zukünftig erwartet

In Norderstedt sind verschiedene Bevölkerungsgruppen auf bezahlbarem Wohnraum angewiesen. In Zeiten steigender Inflation, zunehmender Lebenshaltungskosten und hoher Neuvertragsmieten ist das Thema des bezahlbaren Wohnraums von zentraler Bedeutung. Neben der Subjektförderung und der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkraft durch Mindestsicherungsleistungen stellt der öffentlich geförderte Wohnungsbestand das zentrale Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung für Haushalte im unteren und mittleren Einkommenssegment sowie für Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt dar. Bei öffentlich geförderten Wohnungen besteht i. d. R. eine Belegungs- und Mietpreisbindung. Geförderte Wohnungen bieten eine gewisse räumliche Steuerungsmöglichkeit und sichern eine Belegung mit Haushalten im Rahmen definierter Einkommensgrenzen. 2013 lag der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand bei 6,0 %. Bis 2015 sank der Anteil auf 4,3 % und bis 2019 weiter auf 3,6 % des Gesamtwohnungsbestandes.

Zum 31.12.2023 beträgt der geförderte Wohnungsbestand in Norderstedt 1.813 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 4,4 % (bezogen auf den Wohnungsbestand gemäß Zensus 2022). Zwischen 2019 und 2023 hat sich der geförderte Wohnungsbestand um 360 Wohnungen (+24,8 %) erhöht. Insofern konnte in den

letzten Jahren durch eine verstärkte Neubautätigkeit und aktive Förderpolitik der geförderte Wohnungsbestand nicht nur stabilisiert, sondern sogar ausgebaut werden.

Trotz des jüngsten Anstiegs ist in den kommenden Jahren mit einem Abschmelzungsprozess im Bestand geförderter Wohnungen zu rechnen. Zahlreiche Wohnungen werden aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen, sofern nicht durch gezielte Neubaumaßnahmen oder Anschlussförderungen neue Bindungen geschaffen werden. Ohne entsprechende Maßnahmen wird der Bestand geförderter Wohnungen bis zum Jahr 2034 auf rund 790 Einheiten sinken. Dies entspräche einem Rückgang um etwa 56,5% gegenüber dem Stand von 2024.<sup>9</sup>

### »» Größter Anteil geförderter Wohnungen in Norderstedt-Mitte West

Auf kleinräumiger Ebene ist eine heterogene Verteilung des geförderten Wohnraumes zu erkennen. So liegt der Fokus der Norderstedter Wohnraumförderung insbesondere auf den Bezirken des in den 1980er Jahren neugeschaffenen Stadtzentrums Norderstedt-Mitte. In diesem Rahmen wurden in den Bezirken Norderstedt-Mitte, -Mitte West und -Mitte Ost eine große Anzahl an geförderten Wohnungen errichtet. Im Jahr 2024 gibt es in den Bezirken von Norderstedt-Mitte insgesamt 922 geförderte Wohnungen (50,9% des geförderten Wohnungsbestandes), wobei sich ein Großteil im Bezirk Norderstedt-Mitte West befindet (737 Wohneinheiten). Im Jahr 2024 gibt es im Bezirk Norderstedt-Mitte Ost keinen geförderten Wohnungsbestand mehr.

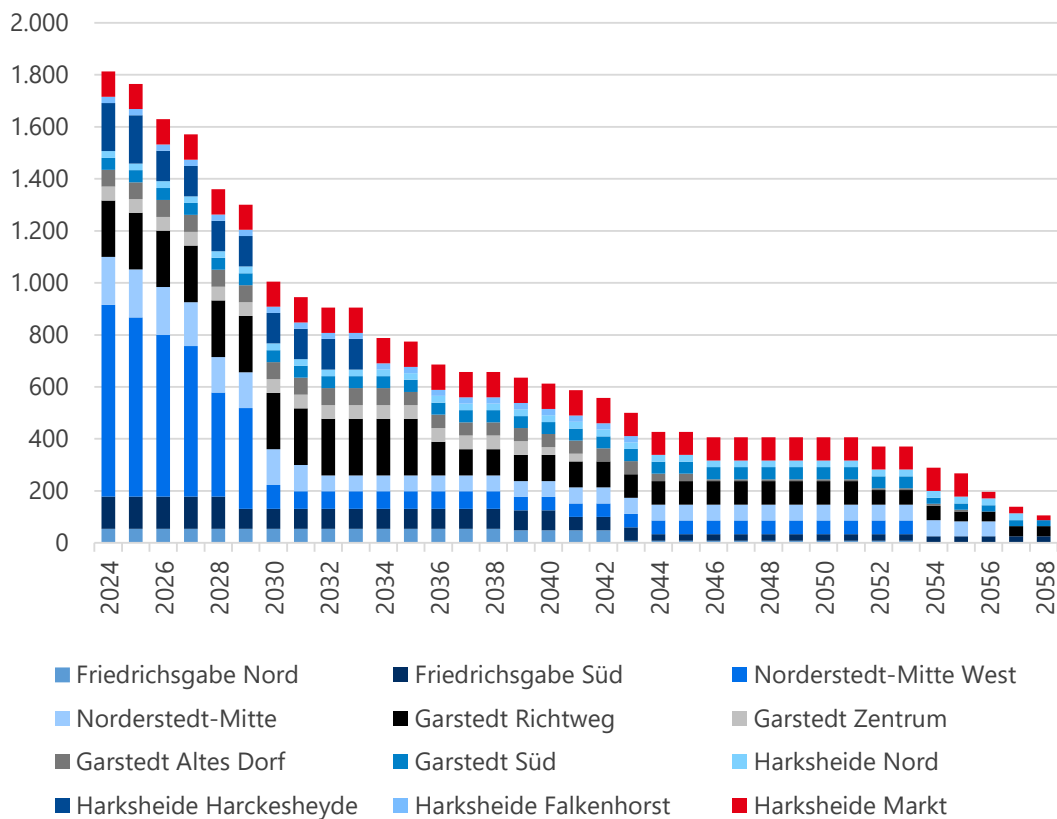
Im Rahmen des Abschmelzungsprozesses werden weitere Bezirke ihre geförderten Bestände verlieren. Im Bezirk Harksheide Harckesheyde fallen im Jahr 2034 die letzten Wohnungen aus der Bindung, Garstedt Zentrum verliert 2042 und Harksheide Falkenhorst 2044 die letzten belegungs- und preisgebundenen Wohnungen.

Nicht berücksichtigt sind dabei zukünftige Bewilligungen beispielsweise durch den Neubau von geförderten Wohnungen. Dies verdeutlicht, dass die Errichtung von gefördertem Wohnraum in den nächsten Jahren weiterhin eine hohe Priorität haben muss, um dem Abgang adäquat entgegenwirken zu können.

---

<sup>9</sup> Die Daten beinhalten alle öffentlich geförderten Wohnungen innerhalb eines Jahres. Das bedeutet, dass für das Jahr 2024 auch die Wohnungen enthalten sind, die am Ende des Jahres 2024 aus der Bindung fallen.

Abb. 28: Geförderte Wohnungen 2024 bis 2058



Daten: Stadt Norderstedt | Darstellung: ALP

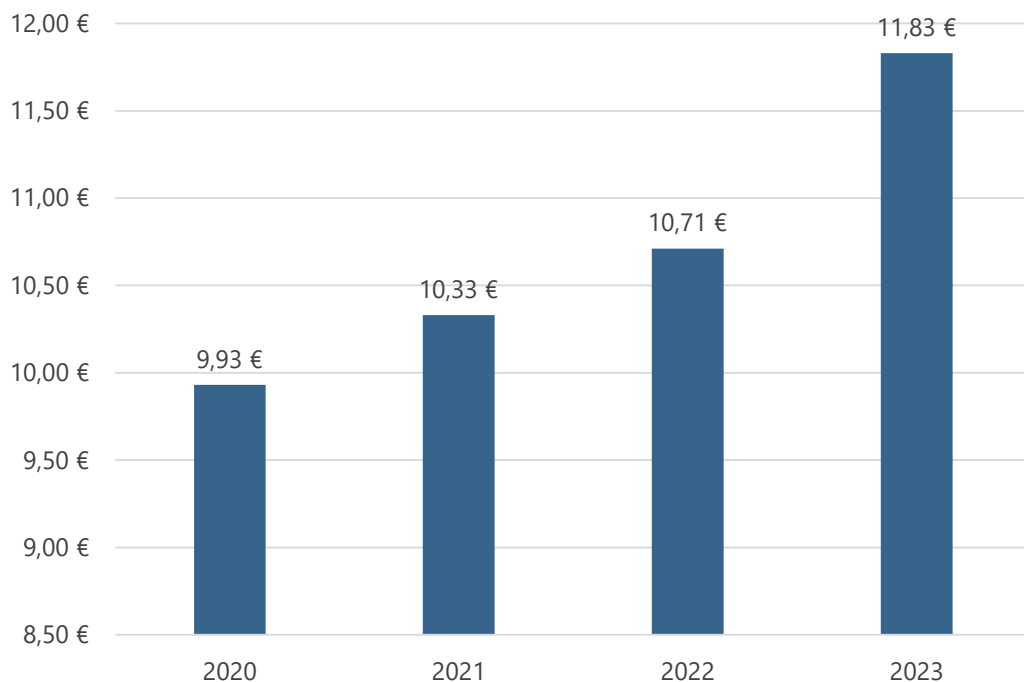
### 3.3.4 Mieten- und Kaufpreisstruktur

Bei der Abschätzung des Verhältnisses von Wohnungsangebot und -nachfrage zählen das Miet- und das Kaufpreisniveau sowie deren Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren. Die langjährig positive Entwicklung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und den Eigentumserwerb sowie die Nachfragezuwächse auf den Wohnungsmärkten haben zu einem teils deutlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise geführt. Vor allem das günstige Zinsniveau machte den Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv und hat die Nachfrage im Eigentumssegment befeuert. In der Folge sind die Immobilienpreise deutlich gestiegen. In jüngerer Vergangenheit ist – vor dem Hintergrund des Wandels im Zinsumfeld seit Anfang 2022 und weiterhin hoher Baukosten – ein Nachfragerückgang und mindestens eine Abflachung der Kaufpreisentwicklung zu verzeichnen. Der Anstieg der Preise war parallel in gedämpfter Form auch für Mietwohnungen zu beobachten. Die Nachfrage blieb im Gegensatz zu den Eigentumssegmenten jedoch auch zuletzt hoch. Im Zuge dessen hat sich der Mietwohnungsmarkt weiter angespannt. Damit einhergehend sind weiter steigende Mieten und eine wachsende Bedeutung des bezahlbaren bzw. öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegmentes verbunden.

### »» Anstieg der Angebotsmieten im Zeitverlauf

Im Zuge des Nachfrageanstiegs und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sind in Norderstedt die Angebotsmieten spürbar angestiegen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten zeigt, dass die Mietpreise 2023 bei 11,83 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) liegen. Zwischen den Jahren 2020 und 2023 sind die Angebotsmieten um knapp 19 % gestiegen (vgl. Abb. 29). Bei der Interpretation der Daten ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsinsenerate nur einen Teil des Marktes abbilden. Genossenschaftliche Wohnungsbestände werden häufig nicht inseriert. Zudem ist das Bestandsmietenniveau meist deutlich geringer. Gemäß Zensus 2022 liegt das Mietenniveau aller Mieten bei 8,98 € pro m<sup>2</sup>, wobei das Mietenniveau bei den Genossenschaften und dem kommunalen Wohnungsunternehmen tendenziell niedriger und der privaten Wohnungsunternehmen / Vermieter eher höher liegt.

Abb. 29: Entwicklung der Angebotsmieten in Euro pro m<sup>2</sup> (nettokalt)



Daten: Immoscout24

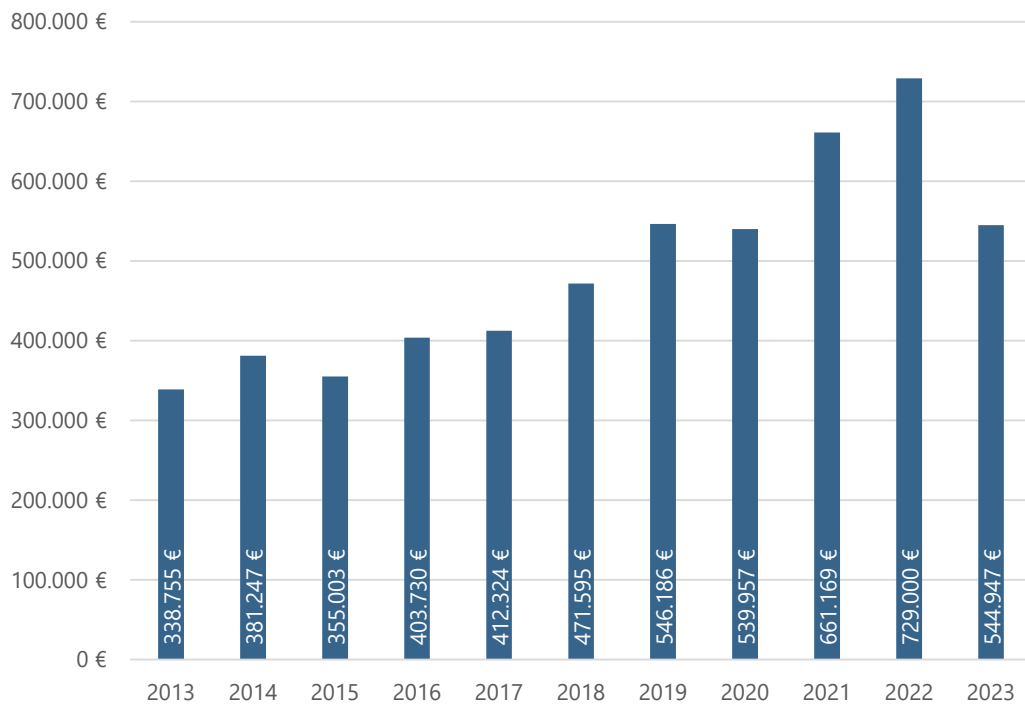
### »» Anstieg der Angebotspreise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Angebotspreise für Wohneigentum von Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen ebenfalls sehr stark an. Bei Bestandsimmobilien (bis Baujahr 2015) stieg zwischen 2013 und 2023 der durchschnittliche Angebotspreis von etwa 340.000 € auf rund 544.950 € (siehe Abb. 30).

Seit Anfang 2022 ist jedoch – vor dem Hintergrund gestiegener Finanzierungskosten und anhaltend hoher Baupreise – eine Verlangsamung beziehungsweise Abflachung der Preisentwicklung zu beobachten. Eine differenzierte Betrachtung nach Baualterklassen zeigt allerdings ein heterogenes Bild: Während bei älteren

Bestandsimmobilien (Baujahr bis 2001) eine deutliche Abschwächung der Preisentwicklung festzustellen ist, stagnieren die Preise im Segment der neueren Bestandsbauten (Baujahr 2001–2015). In dieser Baualtersklasse ist bislang keine signifikante Abflachung des Preisniveaus zu erkennen.

Abb. 30: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise im Bestand für Wohneigentum (Baujahr 1960 – 2001)



Daten: Gutachterausschuss des Kreises Segeberg | Darstellung: ALP

### 3.4 Vertiefung: Analyse der Neubaubezieher

#### » Vorgehen für die Ableitung der Charakteristika der Norderstedter Neubaubezieher

Einen zentralen Einflussfaktor für die kleinräumige Entwicklung der demografischen Struktur der Wohnbevölkerung stellt der Wohnungsneubau dar. Um die Wirkung der Neubautätigkeit und die angesprochenen Zielgruppen zu ermitteln, hat ALP eine Zusatzauswertung aus dem Melderegister durchgeführt. Konkret wurde ausgewertet, welche Bevölkerungsgruppen nach Alter in Neubauwohnungen, die seit 2013 errichtet wurden, eingezogen sind.

#### » Segmentstruktur im Neubau

In die Auswertung wurden insgesamt 1.816 neu errichtete Wohnungen einbezogen, davon wurden 12 % im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 88 % im Mehrfamilienhaussegment realisiert. Von den knapp 1.600 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment sind knapp 35 % geförderte Neubauwohnungen.

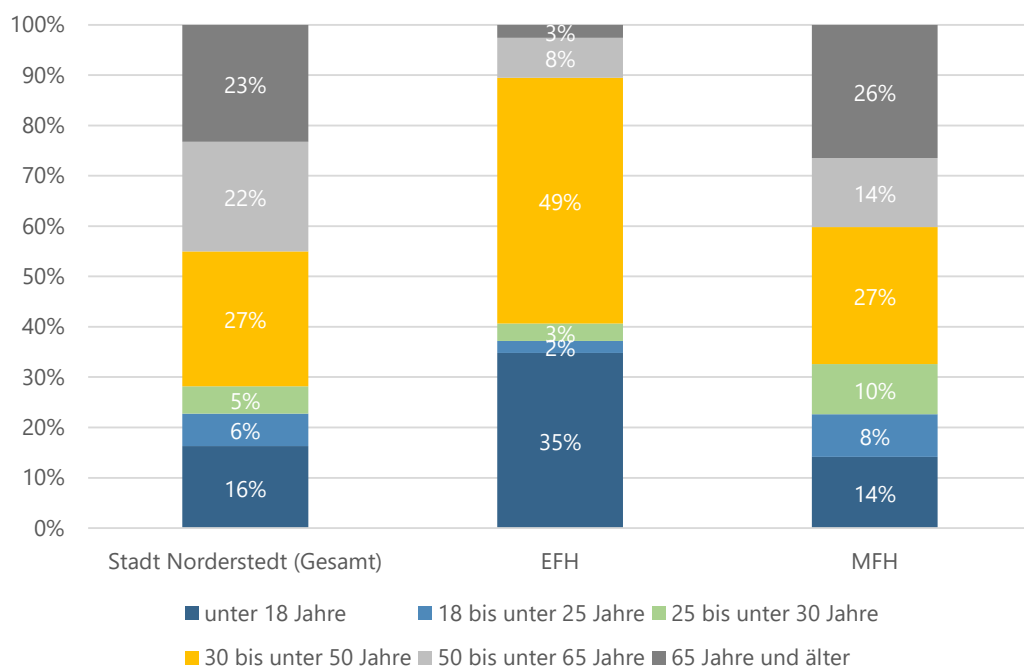
In den neu gebauten Wohnungen leben Ende 2023 3.355 Personen. Das entspricht etwa 4,0 % aller Einwohner mit Hauptwohnsitz in Norderstedt. Knapp 21 % der Neubaubezieher entfallen auf Einfamilienhäuser und 79 % auf Mehrfamilienhäuser.

»» Jüngere Bewohnerschaft an Neubauadressen

Die Altersstruktur der Bewohner in den Neubaubauten unterscheidet sich zwischen den Segmenten: Einfamilienhäuser sprechen primär Familien an: Knapp 35 % der Bewohner sind Minderjährige, weitere 49 % sind Personen zwischen 30 und unter 50 Jahren. Die Anteile dieser Altersgruppen liegen damit deutlich höher als in der Gesamtstadt.

In den neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zeigt sich im Vergleich zur Gesamtstadt eine ähnliche Bewohnerstruktur. Neben Familien, die häufig in geförderten Objekten leben, sind insbesondere Senioren (65 Jahre und älter) in den neu errichteten Wohnungen vertreten (26 % im Vergleich zu 23 % in der Gesamtstadt).

Abb. 31: Altersstruktur im Neubau nach Segment im Vergleich zur Gesamtstadt 2023



Daten: Stadt Norderstedt | Darstellung: ALP

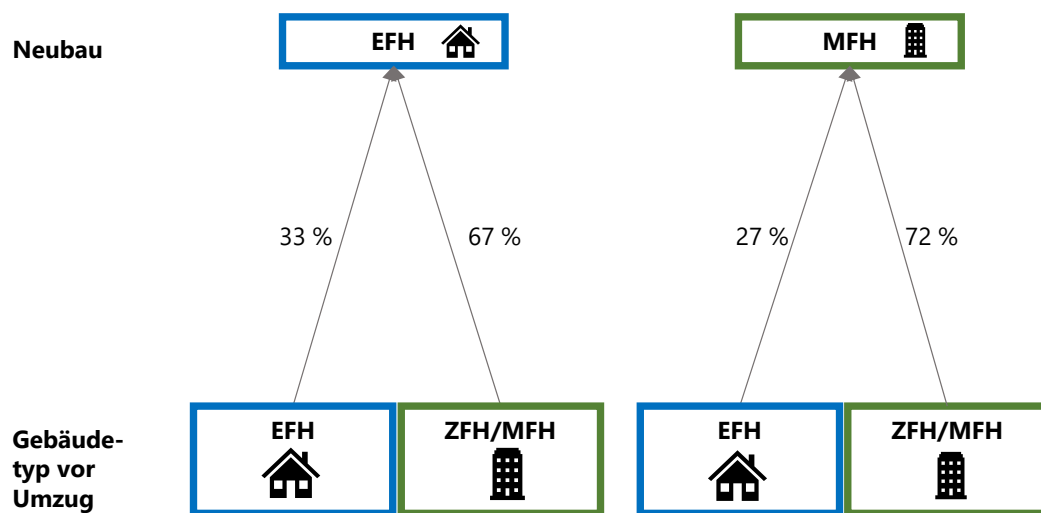
»» Die Mehrheit der Umgezogenen lebte vorher in Mehrfamilienhäusern

Im Rahmen der Analyse wurde untersucht, in welchem Gebäudesegment die Neubaubezieher beider Segmente zuvor gelebt haben. Die Ergebnisse zeigen, dass viele Bezieher von Einfamilienhäusern zuvor in Mehrfamilienhäusern lebten (67 %). Gleichwohl zeigt sich, dass ein nicht unerheblicher Anteil (33 %) zuvor in einem Einfamilienhaus wohnte (siehe Abb. 32).

Auch im MFH-Segment zeigt sich ein ähnliches Muster: 72 % der Bewohner lebten zuvor in einem Mehrfamilienhaus, während immerhin etwa 27 % aus einem Einfamilienhaus in eine neu errichtete Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gezogen sind.

Eine altersspezifische Auswertung zeigt darüber hinaus, dass knapp zwei Drittel (58 %) der Personen, die von einem Einfamilienhaus in ein Mehrfamilienhaus gezogen sind, über 50 Jahre alt sind. Dieser Anteil unterstreicht das Potenzial, durch bedarfsgerechten Neubau gezielt den Generationenwechsel im Wohnungsbestand zu unterstützen und damit Einfamilienhäuser für nachrückende Haushalte verfügbar zu machen (vgl. Kapitel 3.5).

Abb. 32: Vorheriger Gebäudetyp (EFH, MFH) der Neubaubezieher



Daten: Stadt Norderstedt | Darstellung: ALP

### »» Versorgung Einheimischer durch Neubau: EFH 35 %, MFH 51 %

Ferner wurde analysiert, aus welchen Herkunftsorten die Neubaubezieher zugezogen sind (vgl. Tab. 2). Für das Segment der EFH zeigt sich, dass rund 47 % der Haushalte zuvor in Hamburg gewohnt haben. Etwa 35 % der Haushalte lebten bereits vor dem Umzug in Norderstedt. Nur 6 % stammen aus dem übrigen Schleswig-Holstein, während rund 12 % aus dem restlichen Bundesgebiet oder aus dem Ausland kommen. Dies verdeutlicht, dass der Neubau in diesem Segment nur zum Teil eine lokale Nachfrage bedient. So dient der Neubau von Einfamilienhäusern vorrangig der Befriedigung einer regionalen Nachfrage, insbesondere aus Hamburg. Aufgrund der nochmals höheren Kaufpreise weichen viele Hamburger Haushalte auf das Umland aus.

Im MFH-Segment ist der Anteil der Norderstedter mit ca. 51 % deutlich höher (siehe Tab. 2). In ausschließlich geförderten Wohnungen liegt der Anteil sogar bei 73 %. Im MFH-Segment kommen nur 23 % der Zugezogenen aus Hamburg. Somit bewegt sich der Zuzug aus Hamburg im MFH-Segment auf einem niedrigeren Niveau als im EFH-Segment.

Tab. 2: Anteil der Neubaubezieher nach Herkunftsort und Segment 2023

Segment	Norderstedt	Hamburg	Schleswig-Holstein	Rest/Unbekannt	Gesamt
Neubau EFH	35%	47%	6%	12%	<b>100%</b>
Neubau MFH	51%	23%	17%	9%	<b>100%</b>

Daten: Stadt Norderstedt

»» Zuzug aus Norderstedt überwiegend von Familien im EFH-Segment und Senioren im MFH-Segment

Die Analyse der Altersstruktur der Neubaubezieher aus Norderstedt und der Zugezogenen zeigt folgendes Bild (siehe Abb. 33):

In Einfamilienhäuser ziehen sowohl aus Norderstedt als auch von außerhalb größtenteils Familien ein (unter 18-Jährige und über 39 bis 49-Jährige). Die Altersstruktur im MFH-Segment ist bei den Zugezogenen und Norderstedtern vergleichbar. Bei den Zugezogenen ist der Anteil der über 65-Jährigen mit etwa 29% etwas höher als bei den Norderstedtern (20%).

Abb. 33: Altersstruktur im Neubau nach Segment bezogen auf Norderstedter und Zugezogene von außerhalb

Segment	Herkunfts-ort	0 - 17 J.	18 - 24 J.	25 - 29 J.	30 - 49 J.	50 - 64 J.	65 J. u. ä.	Gesamt
Neubau EFH	Norderstedt	32%	4%	9%	48%	7%	1%	<b>100%</b>
	außerhalb Norderstedts	25%	4%	8%	54%	8%	2%	<b>100%</b>
Neubau MFH	Norderstedt	10%	13%	15%	31%	11%	20%	<b>100%</b>
	außerhalb Norderstedts	14%	9%	10%	24%	14%	29%	<b>100%</b>

Daten: Stadt Norderstedt; Darstellung: ALP

»» Aus Hamburg ziehen vor allem Familien hinzu, aus Schleswig-Holstein hingegen überwiegend Senioren

Die differenzierte Betrachtung der Zugezogenen aus Hamburg und Schleswig-Holstein zeigt folgendes (siehe Abb. 34):

Im EFH-Segment liegt der Anteil der Zugezogenen aus Hamburg, die unter 18 Jahre und über 30 und unter 50 Jahre alt sind, bei 85% und damit deutlich höher als bei den Zugezogenen aus Schleswig-Holstein (43%).

Auch im MFH-Segment ist der Anteil der Zugezogenen aus Hamburg, die unter 18 Jahre und 30 bis unter 50 Jahre alt sind, höher als bei den Zugezogenen aus Schleswig-Holstein (Hamburg: 50 %, Schleswig-Holstein: 32 %). Dafür ist der Anteil der Zugezogenen aus Hamburg, die über 65 Jahre alt sind, im MFH-Segment etwas geringer (15 %) als in Schleswig-Holstein (22 %). Insgesamt zeigt sich jedoch, dass die Altersstruktur im MFH-Segment sowohl bei Zugezogenen aus Hamburg als auch aus Schleswig-Holstein gleichverteilter ist.

Abb. 34: Altersstruktur im Neubau nach Segment bezogen auf Zugezogene aus Hamburg und Schleswig-Holstein

Segment	Herkunfts-ort	0 - 17 J.	18 - 24 J.	25 - 29 J.	30 - 49 J.	50 - 64 J.	65 J. u. ä.	Gesamt
Neubau EFH	Hamburg	26%	3%	6%	59%	5%	1%	100%
	Schleswig-Holstein	17%	14%	20%	26%	20%	3%	100%
Neubau MFH	Hamburg	11%	10%	14%	39%	11%	15%	100%
	Schleswig-Holstein	10%	17%	16%	22%	12%	22%	100%

Daten: Stadt Norderstedt | Darstellung: ALP

### »» Fazit: Versorgung Einheimischer gelingt teilweise

Insgesamt zeigt sich, dass der Neubau insbesondere Zuzüge aus Hamburg begünstigt und damit die Wanderungsbewegung aus der benachbarten Metropole deutlich verstärkt. Die Versorgungswirkung für einheimische Haushalte ist im EFH-Segment hingegen eher gering, im MFH-Segment hingegen deutlich höher.

Der Großteil Neubaubezieher aus Norderstedt hat zuvor in einem Mehrfamilienhaus gelebt, wobei ein relevanter Anteil, insbesondere bei den über 50-Jährigen, zuvor in einem Einfamilienhaus gelebt hat. Norderstedter Familien fragen vor allem Einfamilienhäuser und Senioren Wohnungen im MFH-Segment nach. Aus Hamburg ziehen überwiegend Familien - insbesondere im EFH-Segment - nach Norderstedt.

## 3.5 Vertiefung: Analyse des Generationenwechsels

### »» Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment als Potenzial

Zur Deckung der aktuellen und künftigen Wohnungsnachfrage sind zwei Handlungsfelder wichtig. Zum einen ist die Entwicklung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau (Nachverdichtung, Konversion, Arrondierungen, Bauen auf der „grünen Wiese“) erforderlich. Dies stellt den vermeintlich leichtesten Weg der Wohnraumbereitstellung dar. Aufgrund verschiedener Restriktionen (landes- und regionalplanerische Vorgaben, Topografie, Schutz von Natur und Landschaft, fehlende Ausgleichsflächen, geringe Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, Widerstand von

Anwohnern etc.) sowie dem übergeordneten Ziel der Flächensparsamkeit verbunden mit dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ sind die Potenziale für diesen Weg begrenzt. Zum anderen können Potenziale und Reserven innerhalb des Gebäude- und Wohnungsbestandes zur Bedarfsdeckung beitragen. Vor diesem Hintergrund gewinnen Freisetzungspotenziale im Gebäude- und Wohnungsbestand als Komponente der Bedarfsdeckung in einer mittel- und langfristig angelegten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik an Bedeutung. In den Fokus rücken dabei insbesondere ältere Ein- und Zweifamilienhausquartiere aus den 1960er bis 1990er Jahren. Zum Teil werden diese Bestände von den Erstbewohnern bzw. älteren Einwohnern bewohnt.

### »» Fragestellungen der Untersuchung

Um das Freisetzungspotenzial von Einfamilienhäusern in Norderstedt zu ermitteln, erfolgte eine Analyse der Wohnungswechsel und Haushaltsstrukturen basierend auf Einwohnermeldeamtsdaten aus den Jahren 2013 und 2023. Folgende Fragestellungen standen im Fokus:

- Wie viele und welche Haushaltstypen sind im Vergleich der Jahre 2013 und 2023 aus einem Einfamilienhaus in Norderstedt ausgezogen?
- Welche Haushalte rücken nach und welche Bedeutung kommt dem „klassischen“ Generationenwechsel zu – Einzug eines Haushalts in der Start- bzw. Familienphase in ein zuvor durch einen älteren Haushalt in der "Nachfamilienphase" bewohntes Einfamilienhaus?

### »» Vorgehen der melderegistergestützten Haushaltsgenerierung

Einen zentralen Arbeitsschritt der Untersuchung stellte die Bildung und Analyse von lebensphasenbezogenen Haushaltsstrukturen dar. Dafür wurde ein Haushaltsgenerierungsverfahren genutzt, das sich auf die Daten des Melderegisters der Jahre 2013 und 2023 stützt.

Identifikation von Einfamilienhäusern: Zunächst wird die im Jahr 2013 bewohnten Adressen erfasst. Anhand der Anzahl der dort lebenden Personen und der Haushaltsstruktur wurde darauf geschlossen, ob es sich um ein Einfamilienhaus handelt.<sup>10</sup>

Haushaltsgenerierung: In einem zweiten Schritt wird der Haushaltstyp an der jeweiligen Adresse sowohl für 2013 als auch für 2023 bestimmt. Dabei werden folgende Haushaltstypen generiert:

- Junge Paare: Paare, bei denen beide Partner zwischen 18 und unter 40 Jahren alt sind.
- Familien mit jungen Kindern: Haushalte von Paaren oder Alleinerziehenden mit mindestens einem Kinder unter 14 Jahren.

---

<sup>10</sup> Eine exakte Identifikation von Einfamilienhäusern ist aufgrund der eingeschränkten Datenlage nicht möglich, da Personen oder Haushalte nicht eindeutig einzelnen Wohnungen zugeordnet werden können.

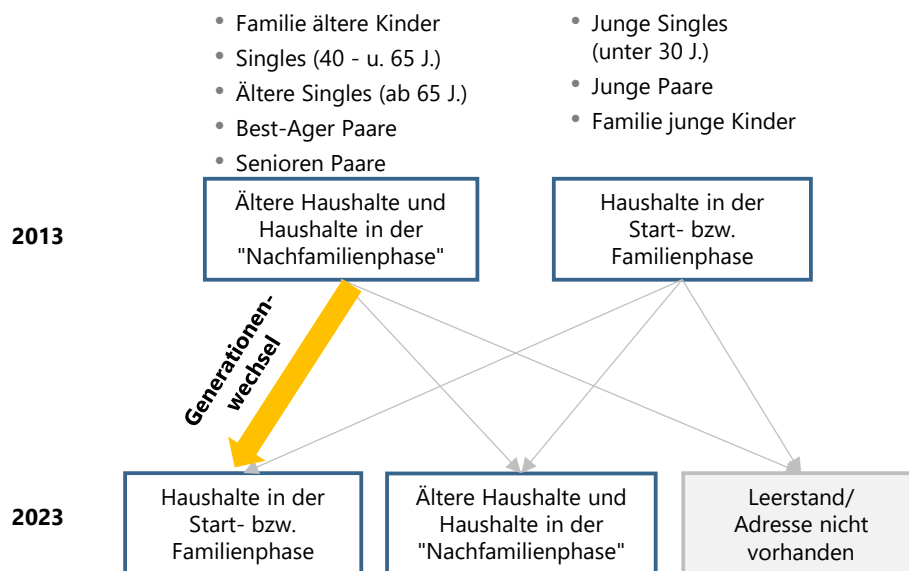
- Familien mit älteren Kindern: Haushalte von Paaren oder Alleinerziehenden mit Kindern ausschließlich zwischen 14 und unter 25 Jahren.
- Junge Singles (18 bis unter 40): Einzelpersonen im Alter von 18 bis unter 40 Jahren.
- Singles (40 bis unter 65): Einzelpersonen im Alter von 40 bis unter 65 Jahren.
- Ältere Singles ab 65: Einzelpersonen im Alter ab 65 Jahren.
- Best-Ager-Paare: Paare, bei denen beide Partner zwischen 40 und unter 65 Jahre alt sind.
- Senioren-Paare: Paare, bei denen beide Partner 65 Jahre oder älter sind.

Ableitung eines Haushaltswechsels: Anhand des Geburtsdatums der Einwohner wurde anschließend überprüft, ob mindestens eine Person sowohl 2013 als auch 2023 an derselben Adresse lebt.

- Wenn ja: Es gab keinen Haushaltswechsel (gleichwohl sind haushaltsstrukturelle Veränderungen möglich).
- Wenn nein: Es fand ein Haushaltswechsel statt, bzw. möglicherweise steht das Haus im Jahr 2023 leer.

Quantifizierung der Wohnungswechsel: Abschließend werden die Belegungssituationen der Jahre 2013 und 2023 verglichen und die Anzahl der Wohnungswechsel der älteren Haushalte und Haushalte in der "Nachfamilienphase" quantifiziert.

Abb. 35: Methodik des Haushaltsgenerierungsverfahrens



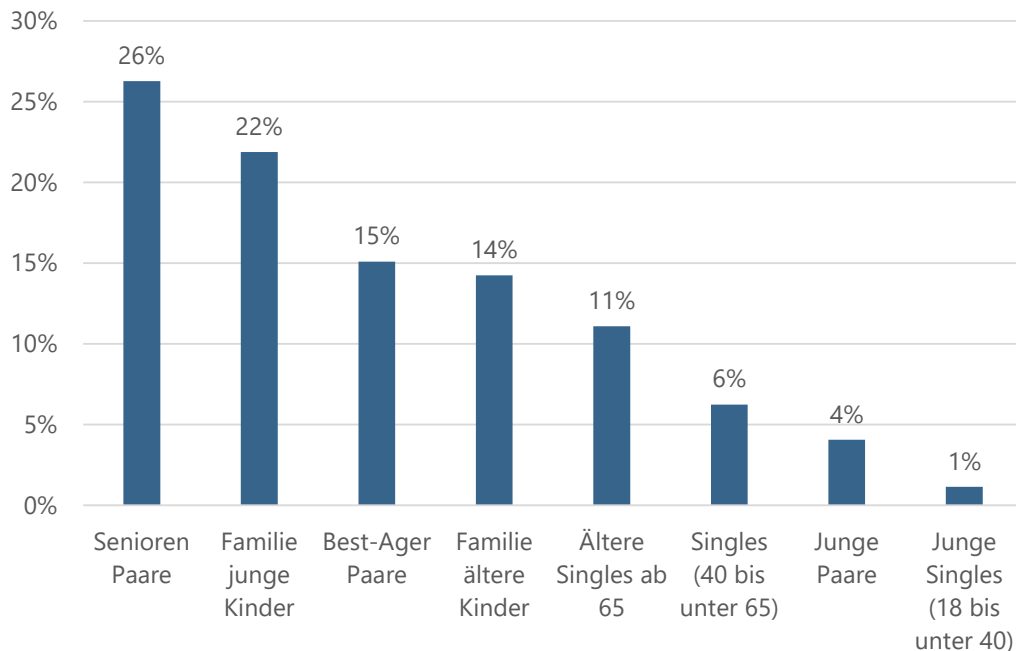
Darstellung: ALP

»» 2013: Seniorenhaushalte stellen höchstem Anteil in Einfamilienhäusern

Im Jahr 2013 lebten knapp 11.550 Haushalte Norderstedts in einem Einfamilienhaus. Der größte Anteil dieser Haushalte bestand aus Seniorenpaaren und älteren Singles ab 65 Jahren (zusammen knapp 37 %). Familien mit jüngeren und älteren Kindern

machten zusammen etwa 36 % der Haushalte aus. 15 % der Haushalte waren Best Ager-HH. Singles unter 65 Jahren sowie junge Paare machten nur einen geringen Anteil aus.

Abb. 36: Anteil der Haushaltstypen in Einfamilienhäusern 2013

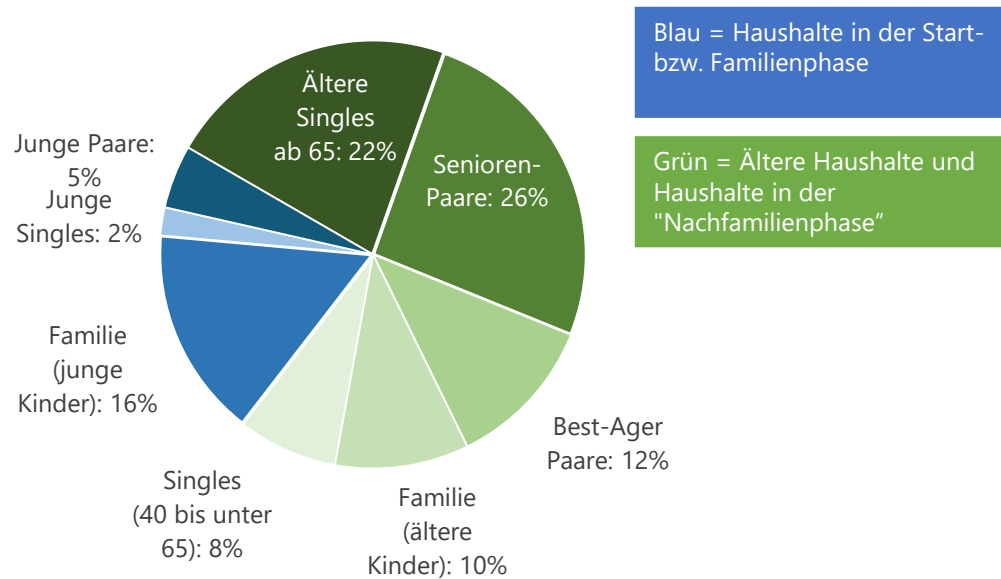


Daten: Stadt Norderstedt | Darstellung: ALP

### »» Fluktuation zwischen 2013 und 2023 von 26 %

Zwischen 2013 und 2023 gab es in etwa 26 % der Einfamilienhäuser einen Auszug. Demnach lebte in 74 % der Einfamilienhäuser im Jahr 2023 mindestens eine Person, die 2013 bereits an der Adresse gemeldet war. Die Analyse der ausziehenden Haushalte zeigt, dass erwartungsgemäß Seniorenpaare ab 65 Jahren (26 %) und ältere Singles ab 65 (22 %) am häufigsten ausgezogen sind (siehe Abb. 37). Familien mit jungen Kindern stellten mit 16 % den nächstgrößeren Anteil. Junge Paare (5 %) und junge Singles (2 %) wiesen hingegen die geringsten Auszugsquoten auf.

Abb. 37: Verteilung fortziehende Haushalte zwischen 2013 und 2023

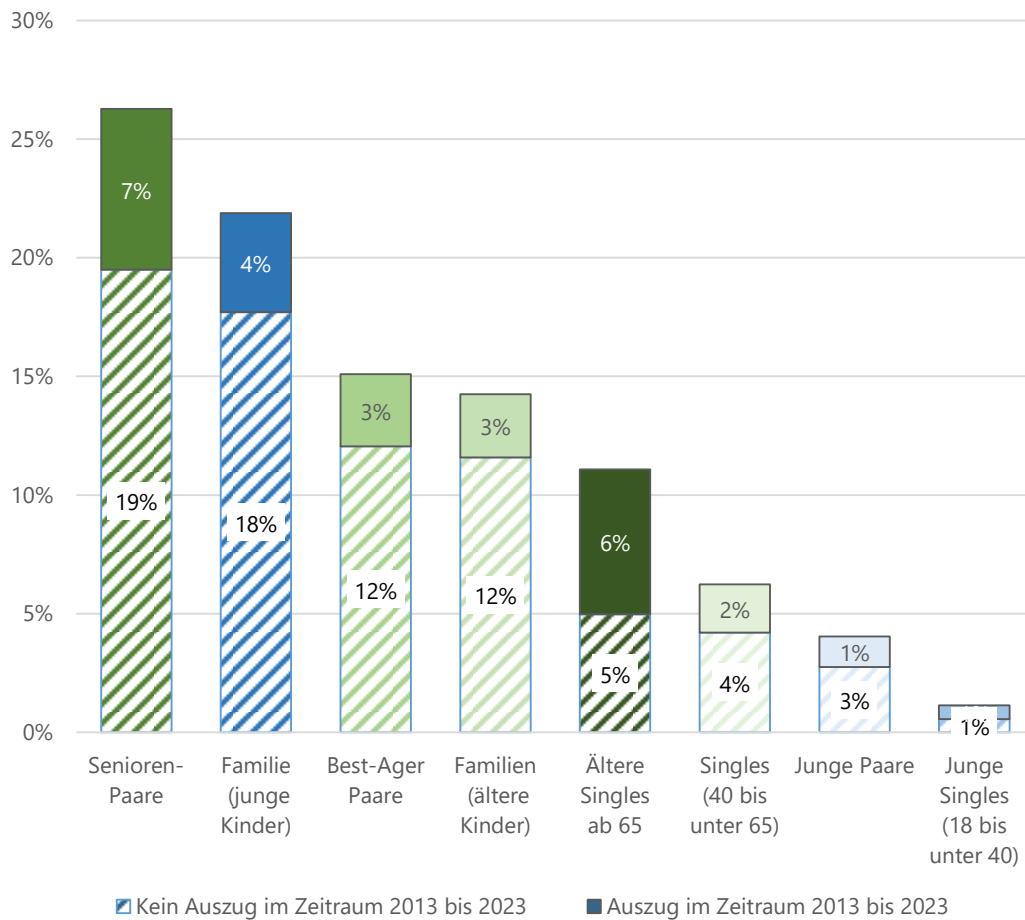


Daten: Stadt Norderstedt | Darstellung: ALP

»» Generationenwechsel mutmaßlich häufig auf einen Sterbefall oder gesundheitliche Gründe zurückzuführen

Die Analyse der Umzugsmobilität (Anteil des jeweiligen Haushaltstyps, der innerhalb von 10 Jahren auszieht) macht deutlich, dass Singles ab 65 Jahren besonders häufig ihre Einfamilienhäuser verlassen: Rund 55 % sind im Betrachtungszeitraum aus ihrem Haus ausgezogen (siehe Abb. 38). Eine Auflösung dieser Haushalte erfolgte vermutlich häufig ausgelöst aus gesundheitlichen Gründen oder durch Todesfälle. Eine geringe Umzugsneigung weisen hingegen Best-Ager (20 %) und Familien (mit älteren und jüngeren Kindern jeweils 19 %) auf.

Abb. 38: Umzugsmobilität der Haushalte



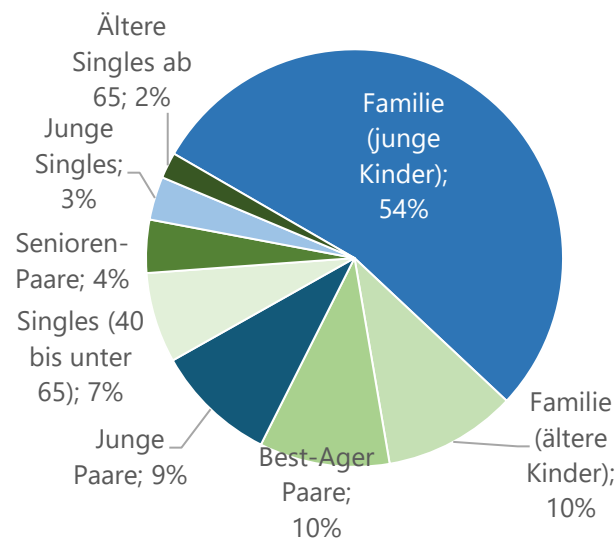
Daten: Stadt Norderstedt | Darstellung: ALP

»» Bestandseinfamilienhäuser nicht ausschließlich von Familien nachgefragt

Bei den nachrückenden Haushalten bzw. den Haushalten, die zwischen 2013 und 2023 in die freigewordenen Einfamilienhäuser einzogen, zeigt sich ein differenziertes Bild: Zwar sind Familien mit jüngeren Kindern mit einem Anteil von 54% die größte Gruppe unter den nachrückenden Haushalten, jedoch ziehen auch andere Haushaltstypen in nennenswertem Umfang ein (siehe Abb. 39).

So entfallen jeweils rund 29% der Einzüge auf Familien mit älteren Kindern, Best-Ager-Paare sowie junge Paare. Dies macht deutlich, dass Bestandseinfamilienhäuser nicht ausschließlich von Familienhaushalten nachgefragt werden, sondern dass auch andere Haushaltstypen in die freiwerdenden Einfamilienhäuser ziehen.

Abb. 39: Verteilung einziehende Haushalte



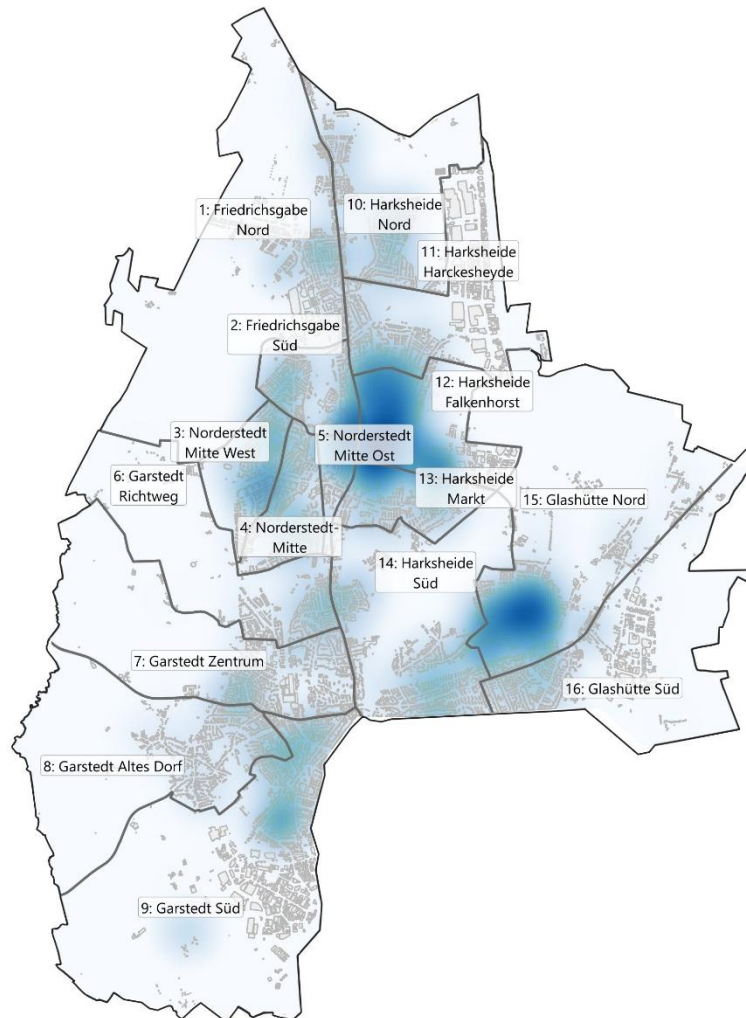
Daten: Stadt Norderstedt | Darstellung: ALP

### »» Harksheide Falkenhorst und Glashütte Nord mit stärkstem Veränderungsprozess

Um den Umfang des Freisetzungspotenzials abzuschätzen, wurden Einfamilienhäuser identifiziert, an denen ausschließlich Personen gemeldet sind, die 65 Jahre oder älter sind. Hier ist kurz- bis mittelfristig ein Auszug wahrscheinlich. Dabei kann die Schaffung von attraktiven Wohnungsangeboten den Wohnungswechsel begünstigen. Durch einen beschleunigten Generationenwechsel können die derzeit stark nachgefragten familiengerechten Wohnungen dem Markt zugänglich gemacht werden.

Das größte kurz- bis mittelfristige Potenzial besteht quantitativ in Harksheide Falkenhorst (555 WE) sowie Glashütte Nord (505 WE, siehe Abb. 40). Um den Generationenwechsel gezielt zu unterstützen und Umzugsketten in Gang zu setzen, plant die Stadt Norderstedt in diesen räumlichen Schwerpunkten (Rahmenplan Sieben Eichen und Grüne Heyde) neuen, auch auf die Zielgruppe der Einfamilienhausbesitzer ausgerichteten Wohnraum (siehe Kap. 5.4Abb. 46).

Abb. 40: Zukünftige Freisetzungspotenziale (Seniorenhaushalte ü. 65 im Einfamilienhaussegment 2023)



Daten: Stadt Norderstedt | Darstellung: ALP

### »»» Klassischer Generationenwechsel hat eine eher geringe Bedeutung

Die Analyse der Belegungssituation im Einfamilienhaussegment zeigte, dass Einfamilienhäuser im Jahr 2013 vorwiegend von älteren Haushalten, insbesondere Seniorenpaaren und älteren Singles, bewohnt wurden. In der Regel verbleiben diese Haushalte so lange im Einfamilienhaus, bis ein Sterbefall eintritt oder gesundheitliche Gründe einen Umzug erforderlich machen. Erst dann kommt es zur Auflösung des Haushalts. Dies verdeutlicht, dass der Generationenwechsel in Einfamilienhäusern meist nicht aktiv erfolgt. So erfolgt ein Auszug häufig erst unter dem Druck äußerer Umstände und nicht als bewusste Entscheidung in einer früheren Lebensphase.

### 3.6 Zwischenfazit

- »» Es bestehen intensive Pendlerverflechtungen mit Hamburg und dem direkten Umland. Das Einpendlervolumen hat seit 2017 zugenommen.
- »» Norderstedt ist besonders attraktiv für Familien, was sich in einem deutlichen Anstieg der unter 18-Jährigen widerspiegelt. Diese Entwicklung verläuft entgegen dem deutschlandweiten Trend sinkender Bevölkerungszahlen bei jungen Menschen.
- »» Die Bautätigkeit war in den letzten Jahren überdurchschnittlich hoch.
- »» Der Neubau bedient zum großen Teil die regionale Nachfrage, insbesondere aus Hamburg.
- »» Durch die hohe Neubautätigkeit wurde ein erheblicher Beitrag zur Angebotsausweitung und damit zur potenziellen Entlastung des Wohnungsmarktes geleistet. Allerdings ist die Nachfrage stark gestiegen, so dass eine spürbare Entspannung nicht zu verzeichnen ist.
- »» Das Angebot an mietpreisgebundenen Wohnungen konnte ausgeweitet werden. Perspektivisch zeichnet sich jedoch eine rückläufige Entwicklung ab.
- »» Eine Förderung des Generationenwechsels und eine bedarfsgerechte Belegung von Einfamilienhäusern stellt ein großes Potenzial für die zukünftige Wohnraumversorgung dar.

#### 4 Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

##### »» Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen zentrales Handlungsfeld

Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld dar. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden deshalb zwei Aspekte geprüft:

- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen?
- Gibt segment- bzw. zielgruppenspezifische Angebotsdefizite/Bedarfe?

Zu Beantwortung dieser Fragen ist in einem ersten Schritt zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen bzw. auf diesen angewiesen sind. ALP hat zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Tab. 3 zeigt die bestehenden Einkommensgrenzen (brutto monatlich). Während die Einkommensgrenzen direkt den Förderbestimmungen entnommen werden können, ergibt sich die Mietobergrenze erst aus dem Produkt der förderfähigen Mietobergrenze in Höhe von 6,80 € im 1. und 8,50 € im 2. Förderweg pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und der angemessenen Wohnungsgröße.

Tab. 3: Miet- und Einkommensgrenzen gemäß Wohnungsbauförderung Schleswig-Holstein (1. und 2. Förderweg)

Haushaltsgröße	Wohnfläche	1. Förderweg		2. Förderweg	
		Einkommensgrenze (netto monatl.) <sup>2</sup>	Mietobergrenze (pro m <sup>2</sup> /Wfl.) <sup>3</sup>	Einkommensgrenze (netto monatl.) <sup>2</sup>	Mietobergrenze (pro m <sup>2</sup> /Wfl.) <sup>3</sup>
1-Personenhaushalt	unter 50 m <sup>2</sup>	1.916 €	6,80 €	2.300 €	8,50 €
2-Personenhaushalt	50 bis 60 m <sup>2</sup>	2.666 €	6,80 €	3.200 €	8,50 €
3-Personenhaushalt	60 bis 75 m <sup>2</sup>	3.141 €	6,80 €	3.770 €	8,50 €
4-Personenhaushalt	75 bis 90 m <sup>2</sup>	3.791 €	6,80 €	4.550 €	8,50 €
5-Personenhaushalt	90 bis 105 m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	4.433 €	6,80 €	5.320 €	8,50 €

<sup>1</sup> Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein Abschnitt 5 Wohnflächen und Haushaltsgrößen

<sup>2</sup> Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein Abschnitt 3 Zielgruppe und Einkommensgrenzen

<sup>3</sup> Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein Abschnitt 2 Gebietskulisse/Regionalstufen

### »» Haushalte mit niedrigem Einkommen

Insgesamt ist die Gruppe der nachfragenden Haushalte sehr heterogen und hat dementsprechend teilweise auch unterschiedliche Anforderungen an die betreffenden Wohnungen (Wohnungsgröße, Zimmeranzahl, barrierefreie Ausstattung etc.). So zählen junge wie alte Personen, Single- und kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende und Paare wie auch mobilitätseingeschränkte Personen und Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf zu den Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum.

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählen sowohl Personen bzw. Haushalte, die Transferleistungen beziehen als auch die große Gruppe der Personen und Haushalte mit geringen Einkommen ohne Transferleistungsbezug.

Zu den Transferleistungsempfängern zählen:

- Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II, Bürgergeld)
- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen/Heimen (Hilfe zum Lebensunterhalt/ Grundsicherung im Alter/ bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem AsylbLG.

In die Analyse wurden zudem Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen beziehen, aber über geringe Einkommen unterhalb der genannten Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung verfügen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kommunaler Ebene nicht erhoben werden.

In der Vertiefungsanalyse wurde daher eine Modellrechnung erstellt, für die ALP auf zwei Datenquellen zurückgreift. Einerseits werden Einkommensdaten aus dem Mikrozensus von DESTATIS herangezogen, welche allerdings nur auf regionaler Ebene vorliegen. Um lokale Unterschiede zu berücksichtigen, werden andererseits Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) genutzt und mit den Mikrozensusergebnissen verknüpft.

In der Analyse werden nur Personen betrachtet, die sich innerhalb des Mietsegments mit Wohnraum versorgen (müssen). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümer (aufgrund hoher Kosten für Finanzierung, Instandhaltung, Heiz- und Nebenkosten) teils Probleme haben, anfallende Kosten zu tragen.

### »» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Versorgungsentpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des Angebots und der Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo.

## 4.1 Nachfrage

### »» Knapp die Hälfte der Miethaushalte unterhalb der Einkommensgrenzen

Insgesamt gibt es in Norderstedt rund 24.580 Miethaushalte. Knapp die Hälfte der Miethaushalte fällt unterhalb der Einkommensgrenze des 1. Förderwegs der Wohnraumförderung Schleswig-Holstein. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil davon sind Einpersonenhaushalte (57 %). Bei Fünfpersonenhaushalten (60 %) ist dieser Anteil noch etwas höher. Bei Zwei- bis Vierpersonenhaushalten ist der Anteil niedriger und liegt zwischen 37 und 43 %.

## 4.2 Angebot

### »» Ermittlung des Mietwohnungsangebotes

Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotssituation analysiert. Dabei wurden die Mietwohnungsinsenerate der Jahre 2020 bis 2023 differenziert nach der Wohnungsgrößenstruktur ausgewertet und an das Mietniveau von 2023<sup>11</sup> angeglichen.

### »» Definition von bezahlbarem Wohnraum

Wie angeführt, wurde zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots die aktuell gültige Fördermiete (1. Förderweg: 6,80 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt) mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert (vgl. Tab. 3). Dafür wurden die Wohnungsgrößenklassen gemäß der Richtlinie der sozialen Wohnraumförderung genutzt. Diese sieht für einen Einpersonenhaushalt beispielsweise eine Wohnungsgröße von bis zu 50 m<sup>2</sup> vor. Demnach ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt eine maximale (Nettokalt-) Miete von 340 Euro pro Monat (6,80 Euro/m<sup>2</sup> x 50 m<sup>2</sup> = 340 Euro).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nur ein geringer Teil der Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze des 1. Förderwegs vermietet wurde. Beispiel: Der Anteil beträgt bei Wohnungen kleiner 50 m<sup>2</sup> 24 % und bei Wohnungen zwischen 50 und 60 m<sup>2</sup> 10 % (vgl. Tab. 4).

## 4.3 Bilanzierung Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

### »» Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im abschließenden Schritt wird der Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) das preisgünstige Wohnungsangebot gegenübergestellt.

Unabhängig von der Miethöhe ist festzuhalten, dass es im Verhältnis zur großen Zahl an Einpersonenhaushalten nur wenige kleine Wohnungen gibt. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Selbst wenn die Miete pro Quadratmeter gering ist, sind diese (großen) Wohnungen

---

<sup>11</sup> Orientiert an der für Norderstedt ausgewiesenen Zensusmiete (Wohndauer unter 1 Jahr) sowie unter Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex zur Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung

für (kleine) Haushalte mit geringem Einkommen in der Regel zu teuer. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Konkret gibt es rund 12.080 Einpersonenhaushalte, die zur Miete wohnen. Diesen Haushalten stehen 3.850 Wohnungen kleiner 50 m<sup>2</sup> und 4.030 Wohnungen zwischen 50 und 60 m<sup>2</sup> gegenüber. Einpersonenhaushalte müssen selbst bei einer optimalen Belegungssituation, die in der Praxis nicht zu erwarten ist, auf Wohnungen größer 60 m<sup>2</sup> ausweichen.

Das strukturelle Defizit vergrößert sich, wenn nur das preisgünstige Segment betrachtet wird. Von den 12.080 Einpersonenhaushalten haben rund 57 % oder 6.840 Haushalte Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen, während nur 24 % der 3.850 Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> preisgünstig sind. Dementsprechend ergibt sich auch in diesem Marktsegment ein ungünstiges Verhältnis von preisgünstigen kleinen Wohnungen zu Einpersonenhaushalten mit Einkommen innerhalb der Grenzen der Wohnraumförderung (1. Förderweg) Schleswig-Holstein (auf eine Wohnung kommen 7,6 Nachfrager). Einen Engpass gibt es in Norderstedt beim preisgünstigen Angebot auch für Zweipersonenhaushalte. So beträgt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage hier 1 : 7,5. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen demnach rund 7,5 Nachfrager. Bei Fünfpersonenhaushalten kommen auf eine preisgünstige Wohnung rund 1,1 Nachfrager.

Tab. 4: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage bezogen auf ein Jahr -1. Förderweg

	1 PHH / < 50m <sup>2</sup>	2 PHH / 50 bis 60 m <sup>2</sup>	3 PHH / 60 bis 75 m <sup>2</sup>	4 PHH / 75 bis 90 m <sup>2</sup>	5 PHH / 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

Quelle: ALP

### »»» Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum wird empfohlen

Die Ergebnisse der Bilanzierung des Angebots und der Nachfrage im Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum zeigen deutliche Defizite auf. Insbesondere für die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie für die Fünfpersonenhaushalte besteht Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund werden die Schaffung und Sicherung von preisgünstigen Wohnungen empfohlen.

Folgende Hinweise sind bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen:

- Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten ist zu beachten, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher darstellen. So werden günstige Wohnungen auch von Haushalten bezogen, deren Einkommen oberhalb der aufgezeigten Grenzen liegen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbezieher nicht zur Verfügung. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besser verdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Dies führt im Ergebnis dazu, dass sich die dargestellten Defizite noch vergrößern. Lediglich belegungsgebundener Wohnraum kann gewährleisten, dass die anvisierten Zielgruppen auch erreicht werden.
- Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung liegen, höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Es gilt jedoch: Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer die finanziellen Spielräume, desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Beim dargestellten Modell wurden sowohl die Nachfrage als auch das Angebot mittels der Einkommens- bzw. der Mietobergrenzen der Wohnraumförderung Schleswig-Holstein definiert. Denkbar wären grundsätzlich auch höhere Mietobergrenzen bzw. niedrigere Einkommensgrenzen. Im Ergebnis würden die Defizite entsprechend geringer ausfallen.

#### 4.4 Zwischenfazit

- »»» Der großen Zahl an kleinen Haushalten steht eine geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber.
- »»» Zudem: Vergleichsweise hohe Anzahl von Haushalten mit niedrigem Einkommen steht ein geringer Anteil preisgünstiger Wohnungen gegenüber.
- »»» Mietpreisdynamik hat zu einer Anspannung im unteren Preissegment geführt. Aufgrund des hohen Preisniveaus ist es auch für Haushalte mit mittleren Einkommen nur sehr schwer möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden.
- »»» Neben dem Defizit bei kleinen Wohnungen besteht auch ein Bedarf an preisgünstigen familiengerechten Wohnungen.

## 5 Wohnungsmarktprognose

### 5.1 Bevölkerungsprognose

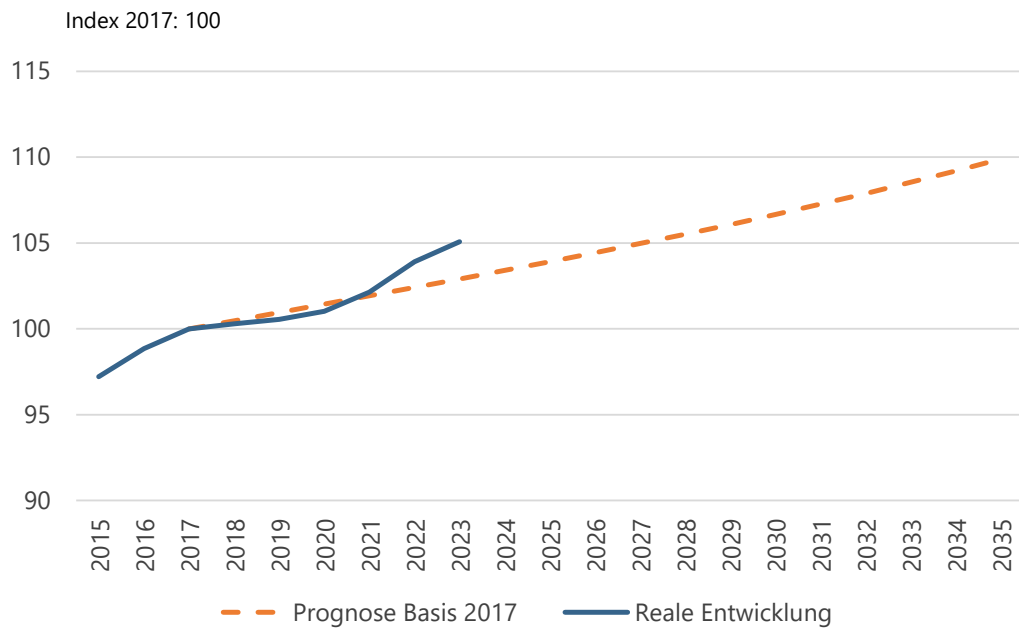
#### »» Entwicklung einer neuen Wohnungsmarktprognose

Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung des Wohnungsneubaubedarfs benötigt die Stadt Norderstedt belastbare Entwicklungsszenarien. ALP hat deshalb auf Basis aktueller Datengrundlagen die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2040 prognostiziert, um den Neubaubedarf differenziert nach Marktsegment zu berechnen. Bei der Aufstellung des Wohnraumversorgungskonzepts 2017 wurde die Prognose des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein (Basis 2017) herangezogen (Variante 1 - Geburtenrate 1,53). Die damals getätigten Aussagen wurden überprüft und auf Basis der aktuellen Datenlage angepasst.

#### »» Abgleich Realentwicklung mit Prognose 2017 bis 2023

Im Folgenden wird ein Abgleich der Realentwicklung der Einwohnerzahlen in Norderstedt zwischen 2017 und 2023 mit der im Jahr 2017 erstellten Prognose des Statistischen Landesamts Schleswig-Holstein für den Zeitraum 2017 bis 2023 (vgl. Abb. 41). In Norderstedt lebten im Jahr 2017, dem Basisjahr der Prognose, 80.105 Personen. Die Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2017) prognostizierte bis 2023 eine Bevölkerungsentwicklung von 2,9 %. Für das Jahr 2023 wurde ein Anstieg auf knapp 82.440 Einwohner vorhergesagt. Die tatsächliche Bevölkerungszahl übersteigt ab dem Prognosejahr 2021 die vorausberechneten Werte um 0,2 %. In den folgenden Jahren vergrößert sich diese Differenz zunehmend. Bis 2023 stieg die Einwohnerzahl auf 84.170 Personen, was einem Zuwachs von +5,1 % entspricht. Die tatsächliche Einwohnerzahl liegt somit um 2,1 % höher als erwartet.

Abb. 41: Entwicklung der Bevölkerung Norderstedts – Melderegister vs. Prognose (Basis 2017)



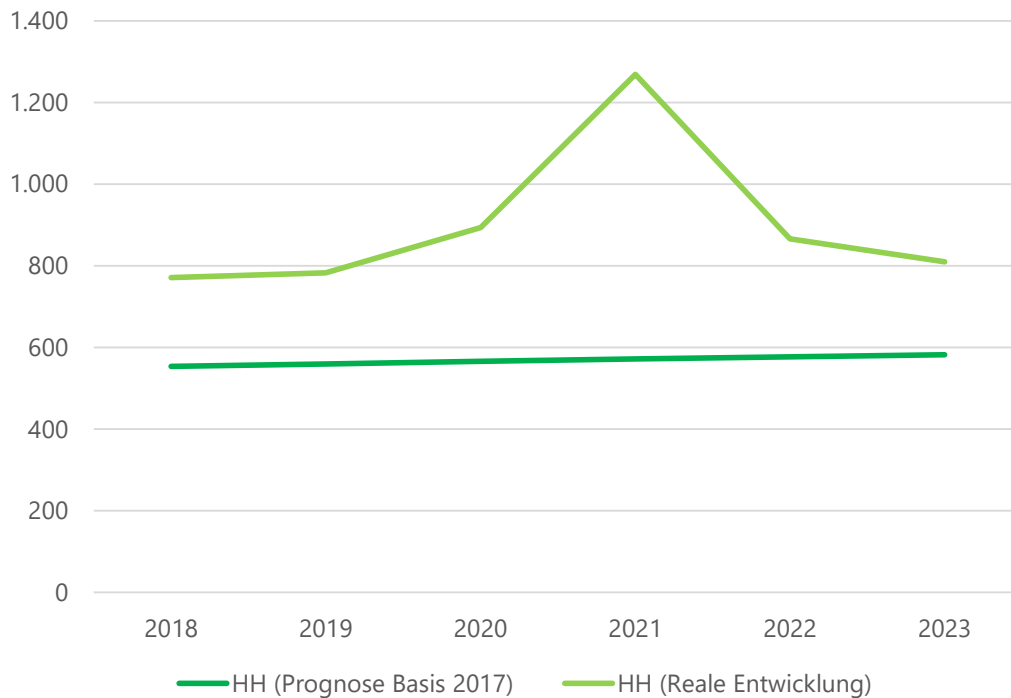
Daten: Statistikamt Nord, Stadt Norderstedt | Darstellung: ALP

»» Wanderungssaldo aus Hamburg höher als prognostiziert

Beim Vergleich des prognostizierten Wanderungssaldos mit der realen Entwicklung wird deutlich, dass aus Hamburg in den letzten Jahren deutlich mehr Personen zugezogen sind als prognostiziert (Abb. 42). Da viele der Zuzüge aus Hamburg von Familien erfolgen, ist davon auszugehen, dass dieser stärker ausgefallen ist als erwartet.

Zudem sind die jüngsten Flüchtlingsbewegungen, insbesondere infolge des Krieges in der Ukraine, in den bisherigen Prognosen noch nicht berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund wurde eine aktualisierte Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose erstellt.

Abb. 42: Entwicklung der Zu- und Wegzüge aus Hamburg – Melderegister vs. Prognose (Basis 2017)



Daten: Statistikamt Nord, Stadt Norderstedt | Darstellung: ALP

### »» Bevölkerungsprognose Gesamtstadt

Basis der Bevölkerungsprognose für die Stadt Norderstedt ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle sowie der Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung relativ gut abgeleitet werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehungen durchgeführt. Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose für Norderstedt sind die Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2023. Um prognostischen Unsicherheiten und unterschiedlichen stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Entwicklungspfaden Rechnung zu tragen, wurde die Bevölkerungsprognose für Norderstedt in drei Varianten erstellt.

Folgende Annahmen liegen der Prognose zu Grunde:

Basisvariante:

- Fertilität: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten. Basis für die Prognose der Geburten war der Zeitraum von 2020 bis 2023. Die durchschnittliche Geburtenziffer liegt bei 1,43 Kindern pro Frau.

- Mortalität: Im Modell wurde von einem Anstieg der Lebenserwartung ausgegangen. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung etc.), ist zukünftig von einer geringeren Steigerung der Lebenserwartung auszugehen.
- Migration: Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. Das Basiszenario bezieht sich auf die Jahre 2017 bis 2023.

Untere Variante:

- Fertilität und Mortalität: Analog zur Basisvariante.
- Basis für die Prognose der Wanderungen ist der Zeitraum von 2017 bis 2023. Das Jahr 2022 ist aufgrund des Einflusses der Flüchtlingszuzüge nicht berücksichtigt worden.

Obere Variante:

- Fertilität und Mortalität: Analog zur Basisvariante.
- Basis für die Prognose der Wanderungen ist der Zeitraum von 2014 bis 2023.

### »» Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Die von ALP errechneten Varianten zur Bevölkerungsentwicklung gehen von einem dynamischen Anstieg der Zahl der Einwohner bis 2030 bzw. bis 2040 aus. Voraussetzung ist eine positive Arbeitsmarktentwicklung und die Schaffung nachfragegerechten Wohnraums.

Basisvariante:

Im Jahr 2023 leben 84.169 Menschen mit Hauptwohnsitz in Norderstedt. In der Basisvariante wird bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von 3.490 Personen (+4,1 %) erwartet. Bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2040 wird die Einwohnerzahl insgesamt um 10,3 % bzw. 8.645 Personen steigen. Diese Wachstumsprognose basiert auf der Annahme, dass die Geburtenrückgänge durch eine verstärkte Zuwanderung ausgeglichen werden. Konkret wird angenommen, dass Norderstedt vor allem durch einen Zuzug aus Hamburg und dem Ausland Wanderungsgewinne verzeichnet. Ab 2030 wird zudem ein verstärkter Anstieg der Bevölkerung prognostiziert, da eine größere Zahl junger Menschen ins familiengründungsrelevante Alter kommt. Zwar bleibt der Geburtenrückgang auch nach 2030 bestehen, jedoch wird erwartet, dass dieser moderater ausfällt.

Untere Variante:

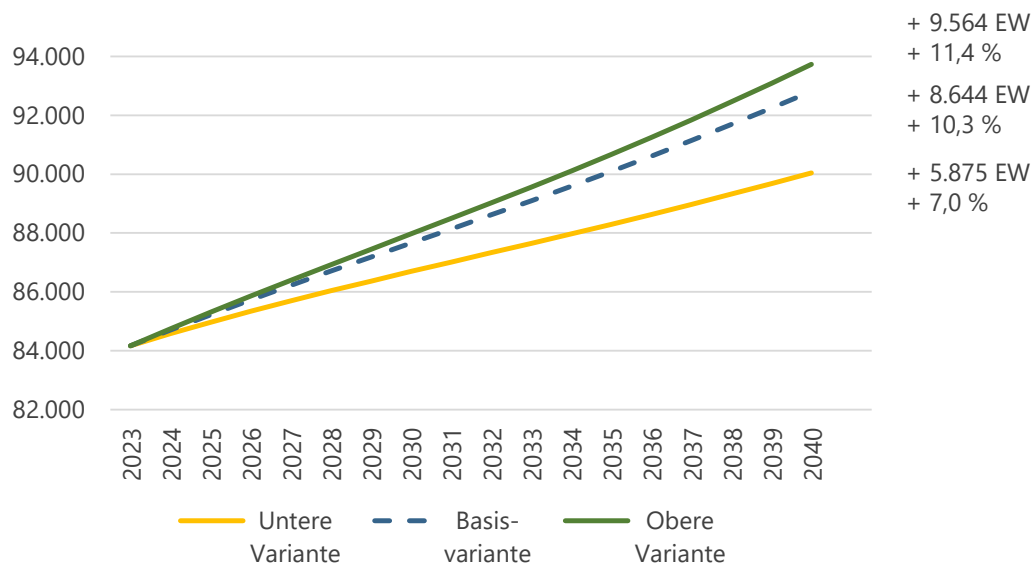
Die untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Zuzugs. Auch in dieser Variante würde die Zahl der Einwohner bis 2040 steigen, jedoch in geringerem

Umfang. Danach würde sich die Einwohnerzahl um 5.875 Personen bzw. 7,0 % bis 2040 erhöhen.

Obere Variante:

In der Oberen Variante, die von höherem Zuzug ausgeht, wurde ein stärkerer Anstieg der Einwohnerzahl bis 2040 ermittelt. Der Zuwachs bis 2040 liegt bei rund 9.565 Personen bzw. 11,4 %.

Abb. 43: Bevölkerungsprognose 2023 bis 2040



Quelle: ALP

### »» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Neben der Einwohnerzahl wird sich auch die Bevölkerungsstruktur in Norderstedt bis 2040 verändern. Ein wesentlicher Trend ist die fortschreitende Alterung der Gesellschaft, die sich in Norderstedt zwar zeigt, aber im Vergleich zu vielen anderen Kommunen weniger stark ausgeprägt ist (siehe Abb. 44). Bedingt durch das dynamische Bevölkerungswachstum wird in allen Altersgruppen ein Anstieg der Bevölkerungszahl erwartet. Aufgrund dieser Entwicklungen bleibt die prozentuale Verteilung der Altersgruppen innerhalb der Gesamtbevölkerung weitgehend stabil.

Die Anzahl der über 65-Jährigen wird um 7,5 % zunehmen, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung jedoch leicht sinken. Entgegen dem bundesweiten Trend wird Norderstedt auch zukünftig ein Wachstum bei den unter 50-Jährigen verzeichnen. Besonders deutlich zeigt sich dies bei Kindern und jungen Erwachsenen: Ihre Anzahl wird voraussichtlich um 11,2 % (unter 18-Jährige) bzw. 32,4 % (18 bis 25-Jährige) ansteigen.

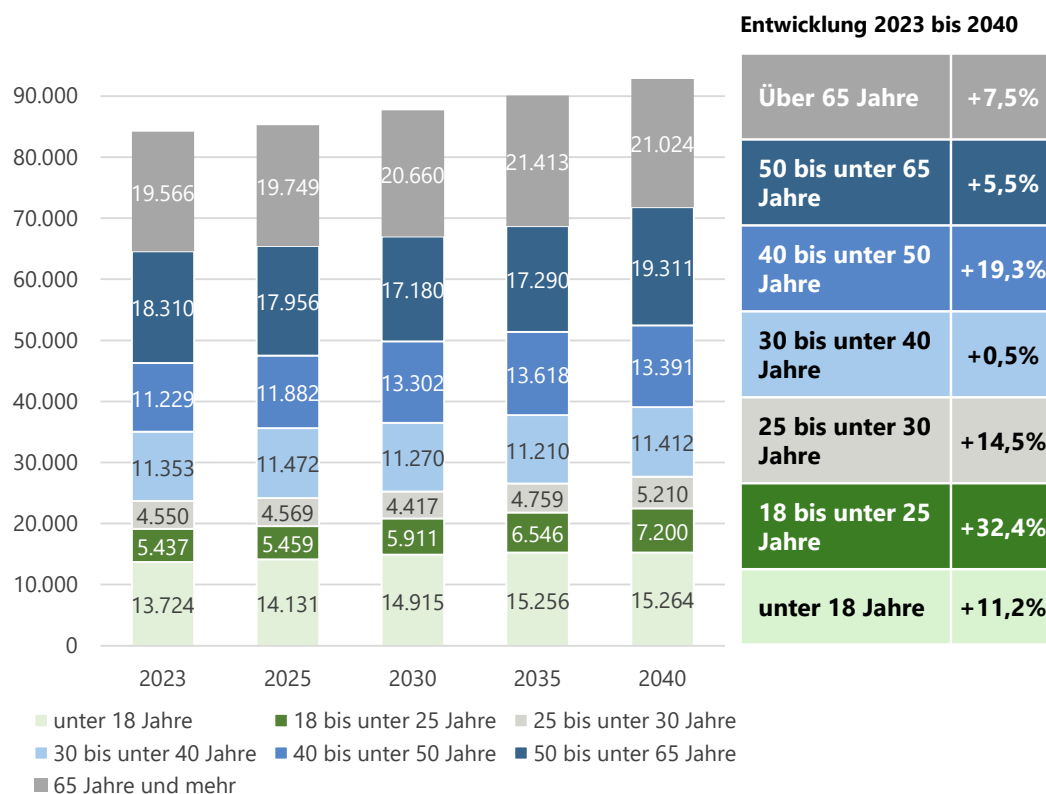
Untere und Obere Variante:

In der unteren Variante nimmt die Anzahl der Senioren (Personen über 65 Jahre) um 6,9 % zu, während ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ebenfalls leicht sinkt. In

der oberen Variante zeigt sich ein ähnliches Muster, mit einem Anstieg der Senioren um 8,1 % und einem Rückgang des Anteils der Senioren an der Gesamtbevölkerung.

Sowohl in der unteren als auch oberen Variante steigt auch die Anzahl der unter 50-Jährigen und die Gruppe der 18- bis 25-Jährigen. In der oberen Variante ist der Anstieg dieser Altersgruppe mit +35,7 % deutlich ausgeprägter als in der unteren Variante mit +26,1 %. Ähnlich verhält es sich bei den unter 18-Jährigen, deren Zahl in der oberen Variante um +11,2 % und in der unteren Variante um +6,2 % zunimmt.

Abb. 44: Veränderung der Altersstruktur 2023 bis 2040 (Basisvariante)



Quelle: ALP

## 5.2 Haushaltsprognose differenziert nach Zielgruppen

### »» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Aus diesem Grund wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose eine Haushaltsprognose erarbeitet. Bezugsgröße für die Haushaltsprognose ist die ortsansässige Bevölkerung, also die Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung.

### »» Methodischer Ansatz

Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Die Zuordnung der Bevölkerung zu Haushalten wird mit Hilfe des

Haushaltsquotenmitgliederverfahrens umgesetzt. Hierfür werden auf der Grundlage des Zensus 2022 spezifische Zuordnungsmatrizen generiert. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet.

Für die Haushaltsprognose wurde die Bevölkerungszahl um rund 1.800 Personen in Gemeinschaftsunterkünften bereinigt. Da diese Personen derzeit nicht in regulären Wohnungen leben, werden sie bei der Prognose des Neubaubedarfs separat betrachtet. Ziel ist es, ihren Neubaubedarf getrennt von der allgemeinen Haushaltsentwicklung zu erfassen und angemessen zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage ergibt sich für das Jahr 2023 eine bereinigte Bevölkerungszahl von 82.386 Personen.

### »» Aktuelle Haushaltsstruktur

Im Jahr 2023 gibt es in Norderstedt rund 41.460 Haushalte. Davon entfallen rund 43 % auf Einpersonenhaushalte, 31 % auf Zweipersonenhaushalte, 22 % auf Drei- und Vierpersonenhaushalte und 4 % der Haushalte haben fünf und mehr Mitglieder. In etwa 19 % der Haushalte leben Kinder und in 28 % der Haushalte sind alle Haushaltsmitglieder 65 Jahre oder älter.

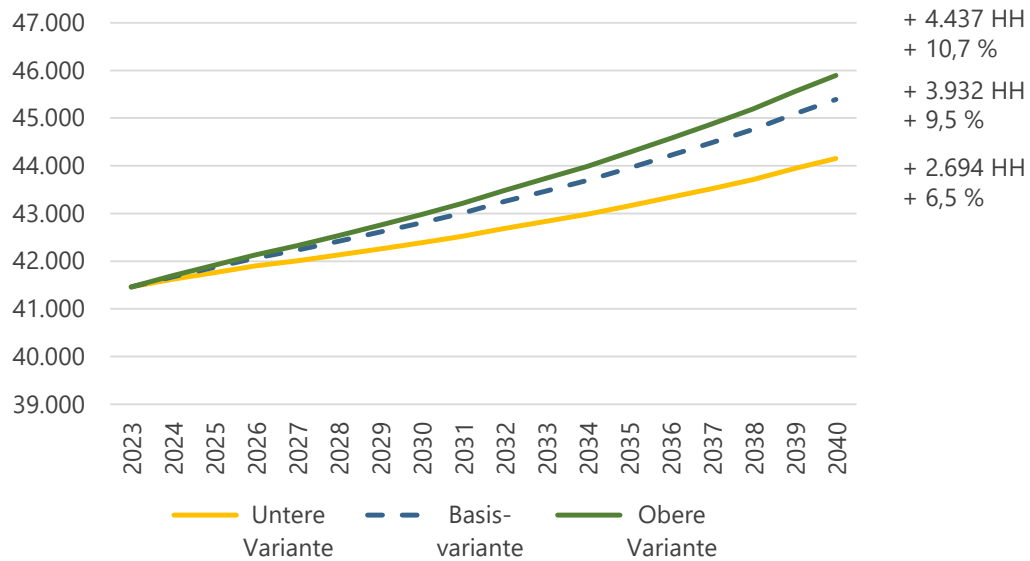
### »» Prognostizierter Entwicklung der Haushalte

Drei Faktoren prägen die Entwicklung der Privathaushalte:

1. die quantitative Bevölkerungsentwicklung,
2. altersstrukturelle Verschiebung innerhalb der Bevölkerung,
3. der Trend zu kleineren Haushalten.

Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums wird auch die Zahl der Privathaushalte in Norderstedt kontinuierlich zunehmen. In der Konsequenz steigt die Zahl der Haushalte bis 2040 in der Basisvariante um +9,5 % bzw. 3.930. In der unteren Variante steigt die Zahl der Haushalte um 6,5 % bzw. 2.695, während diese in der oberen Variante um +10,7 % bzw. 4.435 am stärksten ansteigt.

Abb. 45: Haushaltsprognose 2023 bis 2040



Quelle: ALP

### »» Starker Anstieg der Familienhaushalte

Basisvariante:

Es wird eine starke Zunahme der Familien (Paare mit mindestens einem Kind und Alleinerziehende) erwartet. So wird bis 2040 in der Basisvariante die Zahl der Familienhaushalte um +26,7 % oder um 1.015 Haushalte steigen. Ebenso wird ein starker Anstieg bei den Single- und Paarhaushalten (ohne Kinder) unter 65-Jahre erwartet (+10,5 bzw. +9,2 %). Die Zahl der Seniorenhaushalte steigt voraussichtlich um 5,7 %.

Untere und Obere Variante:

Die Zahl der Familienhaushalte wird in der unteren Variante ebenfalls zunehmen, wenn auch nicht ganz so stark wie in der Basisvariante (+16,2 % oder 610 Haushalte), während die Zahl in der oberen Variante, wie auf dem Niveau von der Basisvariante, um 26,7 % steigen wird. Die Zahl der Seniorenhaushalte steigt in der unteren Variante um 5,1 % und in der oberen Variante um 6,4 %.

### »» Starker Anstieg bei Haushalten mit drei und mehr Personen

Wenn nur die Haushaltsgröße betrachtet wird, lässt sich Folgendes feststellen:

Basisvariante:

Es wird eine Zunahme bei den Einpersonenhaushalten von +5,4 % bzw. rund 960 Haushalten erwartet. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte steigt bis 2040 um 6,7 %. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten steigt die Zahl um 25,5 % bzw. um rund 850 Haushalte.

Untere und Obere Variante:

Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt in der unteren Variante leicht (+1,4 % bzw. +250 Haushalte), in der oberen Variante jedoch, etwas stärker im Vergleich zur Basisvariante, um 7,9 % bzw. um knapp 1.420 Haushalte. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte steigt in der unteren Variante um rund 1,5 % bzw. 200 Haushalte. In der oberen Variante ist ein deutlich stärkerer Anstieg dieser Haushaltsgruppe um 9,2 % bzw. 1.190 Haushalte zu erwarten. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten ist im Vergleich zur Basisvariante eine weniger starke Zunahme, um 14,9 % bzw. 250 Haushalte, zu erwarten. In der oberen Variante wird die Haushaltsgruppe hingegen deutlich stärker, um 38,8 % bzw. 1.300 Haushalte ansteigen.

Tab. 5: Entwicklung der Haushaltzahlen

Haushaltstypen		2023	2040					
			Untere Variante		Basisvariante		Obere Variante	
Singlehaushalte	Unter 65 Jahre	10.840	11.550	+6,5%	11.975	+10,5%	12.175	+12,3%
	Ab 65 Jahre	7.060	7.310	+3,5%	7.350	+4,1%	7.395	+4,7%
Paare ohne Kinder (u.65 Jahre)		5.940	6.260	+5,4%	6.485	+9,2%	6.580	+10,8%
Paare mit Kind(ern)		5.995	6.460	+7,8%	6.775	+13,0%	6.775	+13,0%
Alleinerziehende		1.715	1.860	+8,5%	1.950	+13,7%	1.950	+13,7%
Mehrpersonenhaushalte	Ausschließlich Senioren	4.440	4.780	+7,7%	4.810	+8,3%	4.835	+8,9%
	Senioren und Jüngere	3.480	3.755	+7,9%	3.775	+8,5%	3.795	+9,1%
	Sonstige	1.735	1.905	+9,8%	1.995	+15,0%	2.105	+21,3%
<b>Insgesamt</b>		<b>41.205</b>	<b>43.885</b>	<b>+6,5%</b>	<b>45.115</b>	<b>+9,5%</b>	<b>45.620</b>	<b>+10,7%</b>

Quelle: ALP

### 5.3 Neubaubedarf

#### »» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie nach dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind

- erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung des Nachholbedarfs bzw. die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr der Prognose.

#### »» Zusatzbedarf aufgrund des Haushaltsanstiegs

Die erste Bedarfskomponente, die aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf. Bis zum Jahr 2040 wird ein Zusatzbedarf in Höhe von 3.950 Wohnungen in der Basisvariante, 2.710 Wohnungen in der oberen Prognosevariante sowie ein 4.450 Wohnungen in der unteren Prognosevariante prognostiziert.

#### »» Fluktuationsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 1 % bis 4 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge sowie andererseits vorübergehende Nutzungsunterbrechungen für Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu ermöglichen. Für Norderstedt wurde eine Fluktuationsreserve von 1,5 % angesetzt. Daraus ergibt sich ein Nachholbedarf von 620 Wohnungen, welcher bis 2040 aufgrund des erwarteten Haushaltsanstiegs um 60 WE (untere Variante: 50, obere Variante: 70) ansteigt.

#### »» Nachholbedarf für Geflüchtete

In den letzten Jahren hat die Stadt eine signifikante Anzahl an Geflüchteten aufgenommen und für diese Gruppe Wohnraum angemietet. Ziel ist es jedoch, sie langfristig in den Norderstedter Wohnungsmarkt zu integrieren. Insgesamt sind knapp 1.350 Geflüchtete in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Um Geflüchteten eine langfristige Wohnperspektive in Norderstedt geben zu können, müssten rund 700 Wohnungen (kurzfristig) errichtet werden.

### »» Fortschreibung des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgang

Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2023 bis 2040 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus, jedoch unter Berücksichtigung des Wohnungsabgangs. Letzterer bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht mehr zur Verfügung.

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen. Insgesamt ist bis zum Jahr 2040 für Norderstedt von einem Wohnungsabgang von etwa 1.830 Wohnungen auszugehen. Der Ersatzbedarf ist damit eine zentrale Größe bei der Ermittlung des Neubaubedarfs.

### »» Quantitativer Neubaubedarf

Der Neubaubedarf insgesamt setzt sich aus den Bedarfstypen Zusatzbedarf, Nachholbedarf und Ersatzbedarf zusammen. In der Addition der drei Bedarfskomponenten ergibt sich ein Neubaubedarf von 7.140 Wohnungen in der Basisvariante, 7.670 Wohnungen in der oberen Prognosevariante und 5.880 Wohnungen in der unteren Prognosevariante.

### »» Annahmen für Abschätzung der Wohnraumbedarfe

Für die Stadtentwicklung Norderstedts ist vor allem relevant, wie viel zusätzliche Fläche für den Wohnungsbau bis 2040 benötigt wird. Dafür wurde aus dem Neubaubedarf insgesamt der flächenrelevante Bedarf abgeleitet. Dabei wird u. a. davon ausgegangen, dass der Ersatzbedarf nicht zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führt. Beispielsweise finden Ersatzneubauten älterer Gebäude in höherer Dichte statt. Das heißt der Abgang wird auf bestehenden Flächen sogar überkompensieren. Unter diesen Bedingungen ergibt sich für die Basisvariante ein flächenrelevanter Neubaubedarf für 2.680 Wohnungen bis zum Jahr 2030 bzw. von rund 5.310 Wohneinheiten bis 2040 (untere Variante: 3.050 WE

bis 2030 bzw. 4.050 WE bis 2040; obere Variante: 4.180 WE bis 2030 bzw. 5.840 WE bis 2040).

Tab. 6: Flächenrelevanter Neubaubedarf – Untere Variante

	2023	2023 bis 2030	2030 bis 2035	2023 bis 2040
<b>Zusatzbedarf</b>	0	920	1.700	2.690
<b>Nachholbedarf Mobilitätsreserve</b>	620	640	650	660
<b>Nachholbedarf Geflüchtete</b>	700	700	700	700
<b>Ersatzbedarf</b>	0	0	0	0
<b>Neubaubedarf insgesamt</b>	1.320	2.660	3.050	4.050

Tab. 7: Flächenrelevanter Neubaubedarf – Basisvariante

	2023	2023 bis 2030	2030 bis 2035	2023 bis 2040
<b>Zusatzbedarf</b>	0	1.340	2.490	3.930
<b>Nachholbedarf Mobilitätsreserve</b>	620	640	660	680
<b>Nachholbedarf Geflüchtete</b>	700	700	700	700
<b>Ersatzbedarf</b>	0	0	0	0
<b>Neubaubedarf insgesamt</b>	1.320	2.680	3.850	5.310

Tab. 8: Flächenrelevanter Neubaubedarf – Obere Variante

	2023	2023 bis 2030	2030 bis 2035	2023 bis 2040
<b>Zusatzbedarf</b>	0	1.520	2.820	4.440
<b>Nachholbedarf Mobilitätsreserve</b>	620	640	660	690
<b>Nachholbedarf Geflüchtete</b>	700	700	700	700
<b>Ersatzbedarf</b>	0	0	0	0
<b>Neubaubedarf insgesamt</b>	1.320	2.860	4.180	5.840

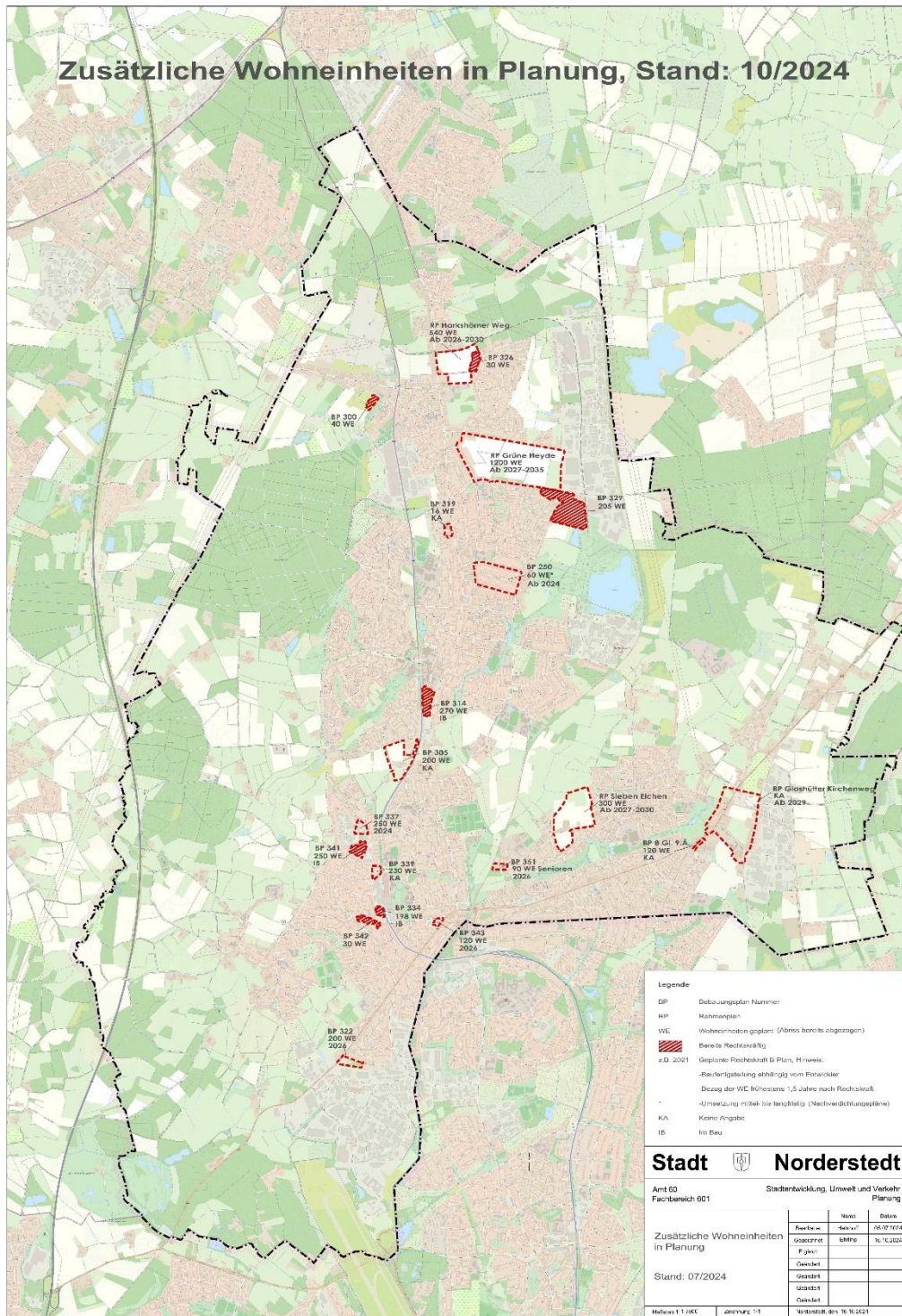
#### 5.4 Wohnbauflächenpotenziale

##### »»» Vorhandene Flächenpotenziale decken den Wohnungsbedarf

Auf aktuell in der Vermarktung befindlichen Flächen (z. B. Bebauungsplan Nr. 329, Nr. 314), sich derzeit in der Erschließung befindlichen Arealen sowie auf geplanten Baugrundstücken (z. B. Bebauungsplan Nr. 250) werden bis 2040 insgesamt etwa 4.300 Wohneinheiten errichtet werden können. Weitere Neuausweisungen von Bauflächen können perspektivisch hinzukommen.

Ein wesentlicher Teil der bisherigen Wohnbauentwicklung wurde darüber hinaus im Geltungsbereich des § 34 BauGB realisiert. Auch künftig ist davon auszugehen, dass ein Teil des Neubaubedarfs durch Nachverdichtung und Baulückenschließung im Geltungsbereich des § 34 BauGB gedeckt werden kann. Das damit verbundene Potenzial ist jedoch begrenzt und unterliegt städtebaulichen wie planungsrechtlichen Restriktionen. Vor diesem Hintergrund ist derzeit davon auszugehen, dass die bestehenden Flächenpotenziale nur knapp bzw. nicht in vollem Umfang ausreichen werden, um den prognostizierten flächenrelevanten Neubaubedarf von rund 5.840 Wohneinheiten (orientiert an der oberen Prognosevariante) bis zum Jahr 2040 zu decken.

Abb. 46 Wohnbaupotenzialfläche Stadt Norderstedt (Stand: 02/2024)



Quelle: Stadt Norderstedt

## 6 Handlungsbedarfe und -empfehlungen

### 6.1 Zusammenfassende Bewertung

#### »» Wachsene Wohnraumnachfrage durch Beschäftigungs- und Pendlerzuwachs

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung Norderstedts, die enge Verflechtung mit dem Hamburger Arbeitsmarkt sowie der kontinuierliche Anstieg der Beschäftigtenzahlen und Pendlerbewegungen haben spürbare Auswirkungen auf den Norderstedter Wohnungsmarkt: Die Stadt wird zunehmend als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen. Besonders für Erwerbstätige mit hoher Mobilitätsbereitschaft gewinnt Norderstedt als Wohnort an Attraktivität.

#### »» Zahl der Personen mit Transferleistungsbezug steigt weiter an

Die Zahl der Transferleistungsbezieher ist seit 2019 angestiegen. Externe Faktoren wie die Covid-19-Pandemie und der verstärkte Flüchtlingszuzug haben diese Entwicklung maßgeblich beeinflusst. In der Kombination mit einer dynamischen Mietpreisentwicklung steigt die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum weiter an. Eine Entspannung des Wohnungsmarktes auf der Nachfrageseite ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen derzeit nicht erkennbar.

#### »» Anhaltender Zuzug aus Hamburg verstärkt Wohnraumnachfrage

Norderstedt verfügt aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung und der Nähe zur Stadt Hamburg über eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die positiven Rahmenbedingungen haben in der Vergangenheit zu einem dynamischen Bevölkerungswachstum und in der Folge zu einer steigenden Nachfrage sowie einem wachsenden Bedarf an Wohnraum geführt. Der Wohnungsmarkt in Norderstedt ist nach wie vor als sehr angespannt zu bewerten. Insbesondere der anhaltende Zuzug aus Hamburg verstärkt den Druck auf das bestehende Wohnraumangebot.

#### »» Zunahme von Familien- und Seniorenhaushalten – Veränderung der Bedarfe

Trotz des deutschlandweiten Trends eines Rückgangs junger Altersgruppen ist in Norderstedt insbesondere die Zahl der unter 18-Jährigen deutlich gestiegen – vor allem durch den Zuzug junger Familien. Gleichzeitig wächst die Zahl hochbetagter Menschen stark. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies eine erhöhte Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum sowie altersgerechten Wohnformen. Parallel dazu steigen die Anforderungen an die soziale Infrastruktur, unter anderem im Bereich Kinderbetreuung und Bildung.

#### »» Verschiebung der Nachfrage zwischen Miet- und Eigentumssegment

Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes hat die Situation weiter verschärft. Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben oder bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Während die Preise vor allem im Neubau aufgrund der weiterhin hohen Baukosten nicht nachgeben,

haben sich die Finanzierungsbedingung verschlechtert bzw. die Zinslast für Haus- und Wohnungskäufer hat sich erheblich erhöht. In der Konsequenz ist die Nachfrage nach Wohneigentum (sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern) eingebrochen. Mit dem Rückgang der Nachfrage im Eigentumssegment erhöhte sich der Druck auf den Mietwohnraum. Die Mietpreise sind zuletzt deutlich stärker gestiegen als in den vorhergehenden Jahren.

### »» Begrenzter Generationenwechsel bremst Wohnraummobilisierung

Die Analyse des Generationenwechsels zeigt, dass Umzugsketten im Einfamilienhausbestand, bei dem ältere Haushalte ihr Einfamilienhaus aufgeben und dieses von jüngeren Familien übernommen wird, bislang nur in begrenztem Umfang stattfinden. Dadurch wird insbesondere familieneigneter Wohnraum nicht zeitnah wieder dem Markt zugeführt. Eine gezielte Mobilisierung zugunsten junger Familien erfolgt bislang nur eingeschränkt. Für den Wohnungsmarkt bedeutet es, dass Potenziale im Bestand ungenutzt bleiben, wodurch sich der Neubaudruck weiter erhöht.

### »» Wohnraumbedarf übersteigt Neubauvolumen

Die in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich hohe Bautätigkeit in Nordstedt hat wesentlich zur Ausweitung des Wohnungsangebots beigetragen. Der Neubau befriedigte dabei vorrangig die regionale Nachfrage und leistete damit einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des Nachfragedrucks in der Metropolregion. Aufgrund der anhaltend dynamischen Bevölkerungsentwicklung konnte der zusätzliche Wohnraumbedarf jedoch nicht vollständig gedeckt werden. Eine spürbare Entspannung des Wohnungsmarktes ist daher bislang nicht eingetreten.

### »» Anspannung im Segment für untere und mittlere Einkommen

Die hohen und steigenden Mieten führten zu erheblichen Anspannungstendenzen im unteren und zum Teil im mittleren Preissegment. Insbesondere bei kleinen und mittelgroßen Wohnungen ist die Situation aufgrund der Vielzahl nachfragender Zielgruppen eng. Ähnlich stellt sich die Versorgung mit großen, familiengerechten Wohnungen dar. Verstärkt wird die Anspannung durch strukturelle Defizite bzw. einem Mangel an kleinen Wohnungen.

### »» Absehbare Flächenpotenziale reichen zur Bedarfsdeckung bis 2040 nicht aus

Zukünftig ist mit einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung von rund 10,5 % (Basisvariante) bzw. 11,7 % (obere Variante) bis 2040 zu rechnen. Der damit verbundene flächenrelevante Neubaubedarf beläuft sich auf etwa 5.840 Wohneinheiten (obere Variante).

Die bestehenden Flächenpotenziale mit einem Wohnungsbaupotenzial von rund 4.300 Wohneinheiten reichen somit nicht aus, um den bis 2040 prognostizierten flächenrelevanten Bedarf zu decken. Es ist zwar davon auszugehen, dass ein Teil des verbleibenden Bedarfs durch Nachverdichtung gedeckt werden kann, da jedoch in den letzten Jahren viele Nachverdichtungspotenziale bereits gehoben wurden, wird

es perspektivisch kaum gelingen, die Lücke zwischen dem prognostizierten Neubaubedarf und den bestehenden Flächenpotenzialen zu schließen.

### 6.2 Handlungsempfehlungen

Eine spürbare Entlastung des Norderstedter Wohnungsmarktes kann nur im Verbund mit den Kommunen der Metropolregion Hamburg gelingen. Zugleich trägt die Stadt Norderstedt als größte Umlandkommune Hamburgs und wichtiger Arbeitsmarkt eine besondere Verantwortung für Befriedigung der lokalen und regionalen Nachfrage. Die Stadt Norderstedt kann dieser Rolle am ehesten gerecht werden, wenn die Voraussetzungen für einen zusätzlichen Wohnungsneubau geschaffen werden und die Aktivierung von Potenzialen im Bestand durch eine forcierte Innenentwicklung und die Förderung von Umzugsketten im Zuge des Generationenwechsels erfolgt.

#### 6.2.1 Förderung des Wohnungsneubaus

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

Vor dem Hintergrund des hohen Nachfrage- und Entwicklungsdrucks sollte sich die Stadt Norderstedt -orientiert an der oberen Variante der Prognose - das Ziel setzen, die konzeptionellen und planerischen Rahmenbedingungen für den Neubau von 5.840 Wohnungen bis zum Jahr 2040 zu schaffen.

Zur Deckung der Bedarfe, denen bereits größere Planungen gegenüberstehen, werden nicht unerheblich Anstrengungen erforderlich sein, die unter anderem folgende Themenkomplexe betreffen:

- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen in Bestandsquartieren
- Bedarfsgerechte Aktivierung und zielgerichtete Entwicklung von neuen Flächen

Die vorgelagerten Prozesse – von der politischen Willensbildung über die Entwicklung und den Beschluss von Strategien und Konzepten bis hin zur Priorisierung von Standorten und Projekten – sowie die vorbereitenden Schritte wie der potenzielle Flächenankauf, die Schaffung von Baurecht und eine zielgerichtete Projektentwicklung erfordern erhebliche Vorlaufzeiten sowie personelle und finanzielle Ressourcen. Gleichzeitig ist ein klares Bekenntnis zu einer weiterhin wachsenden Stadt notwendig, das auch die damit verbundenen wohnbaulichen und infrastrukturellen Herausforderungen anerkennt und gestaltet.

##### »» Differenzierung der Angebotsstruktur



Im Wohnungsneubau sind vor allem Wohnungsangebote von Bedeutung, die eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarktes bewirken können. Dazu zählen

- preisgünstige Wohnungen insbesondere für Ein- und Zweipersonenhouse Haushalte, um strukturelle Defizite (große Zahl kleiner Haushalte und geringe Zahl kleiner Wohnungen) abzubauen (siehe Kap. 6.2.2),
- hochwertige, barrierearme Wohneinheiten für Best-Ager und Senioren zur Förderung des Generationenwechsels (siehe Kap. 6.2.3),
- sowie (preisgünstige) familiengerechte Wohnungen.

Solche Angebote leisten nicht nur einen Beitrag zur Deckung spezifischer Bedarfe, sondern zielen auch darauf ab, bestehende Belegungssituationen zu verbessern und langfristige strukturelle Defizite zu verringern.

Um die Wirtschaftlichkeit und Qualität von Neubauprojekten zu gewährleisten, sollte ein ausgewogener Mix an Wohnungstypen realisiert werden. Dazu gehören sowohl unterschiedliche Wohnungstypen als auch geförderte und freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen. Vor dem Hintergrund auslaufender Bindungen, steigenden Mietenniveaus und dem Defizit an kleinen barrierearmen Wohnungen sollte auch weiterhin ein signifikanter Anteil der Neubauwohnungen gefördert werden (siehe Kap. 6.2.2). Die folgende Abbildung gibt eine erste Orientierung für einen möglichen Wohnungsmix.

Abb. 47: Staffelung Preissegmente und Wohnungsgrößen

	EFH: 	= Ein Viertel oder weniger	MFH: 	= Drei Viertel oder mehr
<i>Spaltenprozent</i>		30% bis 40 %	20% bis 30%	frei (Marktmiete) 30% bis 40%
Klein (< 50m <sup>2</sup> )		<b>60 %</b>	<b>40 %</b>	≈ 10 %
Mittel (50 bis 75m <sup>2</sup> )		<b>20 %</b>	<b>30 %</b>	≈ 40 %
Groß (> 75 m <sup>2</sup> )		<b>20 %</b>	<b>30 %</b>	≈ 50 %

Quelle: ALP

### »» Fokussierung auf Innenentwicklungspotenziale

Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung Priorität bei der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung einnehmen. So trägt die Nutzung von

Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur Schonung kommunaler Ressourcen und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei.

Die Innenentwicklung kann zu gleich einen wichtigen Beitrag für den Generationenwechsel leisten. Angesichts der Siedlungsstruktur in Norderstedt bestehen Potenziale zur Innenentwicklung, insbesondere im Bereich der Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken. Klassische Baulücken sind dagegen weitgehend ausgeschöpft und spielen für die Deckung des zukünftigen Neubaubedarfs nur noch eine untergeordnete Rolle.

### 6.2.2 Schaffung von preisgünstigen Wohnungen

#### »» Mehr bezahlbaren Wohnraum sichern / schaffen

In Norderstedt hat der Nachfrageanstieg in Kombination mit dem Auslauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen zu einer tendenziellen Anspannung der Situation im preisgünstigen Segment geführt. Absehbar wird sich die Situation in diesem Marktsegment nicht entspannen. Der Wegfall von preisgebundenem Wohnraum muss kompensiert werden. So werden allein bis zum Jahr 2034 etwa 790 geförderte Wohnungen aus der Bindung fallen.

Das Ziel ist es, die soziale Balance in Norderstedt zu sichern, indem bezahlbarer Wohnraum sowohl außerhalb als auch im Rahmen der Wohnraumförderung geschaffen wird. 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

Eine Kompensation des Bindungsauslaufs wird nur gelingen können, wenn weiterhin im Neubau ein signifikanter Anteil geförderter Wohnraum entsteht als auch im Bestand bestehende Bindungen verlängert bzw. im Rahmen der Modernisierungsförderung neu geschaffen werden.

Die Stadt Norderstedt hat bereits eine hohe Förderquote von 50 % eingeführt und damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des geförderten Wohnraums geleistet. Vor dem Hintergrund angespannter Marktbedingungen und eines wachsenden Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum ist es daher empfehlenswert, die bestehende Förderquote beizubehalten, um den Anteil an bezahlbarem Wohnraum langfristig zu sichern.

#### »» Wohnungsmix aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen

Durch das steigende Zinsniveau bei gleichzeitiger Ausweitung der Wohnbauförderung hat das geförderte Marktsegment deutlich an Attraktivität gewonnen. In der Folge sind Neubauprojekte teils mit einer 100 % Förderquote gewünscht. Dies kann in Ausnahmefällen vertretbar sein. Grundsätzlich sollte jedoch eine Förderquote von 60 % nicht überschritten werden. Ansonsten würde der bestehende Wohnraumbedarf von Haushalten, die außerhalb der Einkommensgrenzen liegen, nicht befriedigt

werden können. Zudem würde sich der Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhäusern verzögern und Seniorenhaushalte würden länger in den großen familiengerechten Wohnungen verbleiben, da keine attraktiven Wohnalternativen im Neubau geschaffen würden bzw. die Haushalte nicht zum Kreis der Wohnberechtigten zählen. Im Ergebnis würden die gewünschten Umzugsketten unterbleiben. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Rahmenbedingungen bei der Immobilienfinanzierung wäre eine weitere Anspannung im Segment der familiengerechten Wohnungen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist ein ausgewogener Wohnungsmix auch weiterhin anzustreben (siehe Kap. 6.2.1).

### 6.2.3 Unterstützung des Generationenwechsels

Die Förderung des Generationenwechsels ist insbesondere in Einfamilienhausgebieten der 1970er und 1980er Jahre von Bedeutung, da dort viele Erstbesitzer auf großer Wohnfläche leben und ein Teil des Wohnraums oft ungenutzt bleibt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sollten lebensphasenbezogene, differenzierte Wohnangebote geschaffen werden, die den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden und gleichzeitig Anreize für einen Wohnungswechsel bieten. Durch Nachverdichtungen sowie Abriss- und Neubauprojekte können neue Wohnangebote für die älteren Einfamilienhausbewohner geschaffen, die teils monofunktionalen Strukturen der Quartiere aufgebrochen und größere Wohneinheiten für jüngere Generationen freigezogen werden.

#### »» Angemessene Wohnangebote im selben Quartier

Da viele ältere Menschen ihr aktuelles und zumeist langjährig bewohntes Quartier nicht verlassen wollen, sollte in ihrem vertrauten Umfeld adäquater (Ersatz-)Neubau mit altersgerechten Wohnungen geschaffen werden. Um entsprechende (Ersatz)Neubauten zu ermöglichen, ist die Stadt Norderstedt gefordert. Beispielsweise ist ggf. das Planungsrecht anzupassen oder entsprechende Genehmigungen zum An- und Umbau zu erteilen.

Zukünftig ist insbesondere in den Quartieren Harksheide Falkenhorst und Glashütte Nord mit hohen Freisetzungspotenzialen zu rechnen. Diese Potenziale werden durch die Stadt Norderstedt bereits gezielt im Rahmen der bestehenden städtebaulichen Planungen „Sieben Eichen“ und „Grüne Heyde“ aufgegriffen. Die Stadt Norderstedt ist hier bereits aktiv und verfolgt das Ziel, durch die gezielte Planung kleiner, barrierefreier und hochwertige Wohnungen passende Wohnalternativen für Seniorenhaushalte zu schaffen.

#### »» Angemessene Wohnangebote in innerstädtischen Lagen

Zudem sollten innerstädtische Wohnangebote geschaffen werden, die barrierefrei, gut angebunden und altersgerecht gestaltet sind. Innerstädtische Lagen ermöglichen nicht nur kurze Wege zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Einrichtungen, sondern fördern auch die Teilhabe am städtischen Leben. Gleichzeitig können innerstädtische Wohnprojekte zur Belebung von Quartieren beitragen und Synergien mit bestehenden Infrastrukturen schaffen. Für die

Umsetzung bedarf es flexibler Planungsansätze, einer gezielten Nachverdichtung und einer aktiven Flächenbereitstellung durch die Stadt Norderstedt.

### »» Anpassung des Infrastrukturangebots

Ergänzend ist eine altersgerechte Infrastruktur mit kurzen Wegen zu medizinischen, sozialen und alltäglichen Angeboten essenziell, um die Lebensqualität im neuen Zuhause zu sichern. Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftstreffs und organisierte Aktivitäten können den Umzug in eine neue Wohnsituation besonders attraktiv machen und soziale Netzwerke stärken.

### 6.2.4 Weiterentwicklung des Wohnungsbestands

Im Gegensatz zum Neubau, der aktiv geplant und auf spezifische Bedürfnisse ausgerichtet werden kann, bietet der Wohnungsbestand nur begrenzte Steuerungsmöglichkeiten, um die zukünftige Nachfrage zu decken. Dennoch wird der Großteil der Haushalte auch in Zukunft im Bestand und nicht im Neubau leben, weshalb dessen effiziente Nutzung und Anpassung entscheidend sind. Zwar sind bauliche und technische Gegebenheiten im Bestand oft einschränkend, doch kann durch die Umnutzung und Optimierung schneller und ressourcenschonender auf Veränderungen reagieren werden als der zeit- und kostenintensive Neubau.

Die Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes nimmt somit eine wichtige Rolle in der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ein und kann dazu beitragen, einen Teil der Nachfrage in bestehenden Strukturen zu decken, zusätzliche Flächenausweisungen im Außenbereich zu minimieren und somit dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung nachzukommen.

### »» Modernisierung und Anpassung des Wohnungsbestands

Ein Großteil der Wohnungsbestände in der Stadt stammt aus den 1960er bis 1980er Jahren. Objekte dieses Baualters weisen vielfach wenig moderne Ausstattungsstandards sowie Handlungsbedarfe bezüglich des energetischen Zustands auf. Die Bestandsmodernisierung und -sanierung sind daher essenziell, um Wohnraum energieeffizient, zukunftsfähig und nachhaltig an heutige Standards anzupassen und gleichzeitig den Wohnkomfort zu erhöhen.

Darüber hinaus erfordert die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage eine Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret sollte der Wohnungsbestand an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind entsprechend den aktuellen Wohnwünschen anzupassen.

### »» Ansprache von Einzeleigentümern und Beratungsangebote

Die Umsetzung von Bestandsmaßnahmen liegt im Verantwortungsbereich der Eigentümer. Mit Blick auf die große Zahl an kleineren Privateigentümern können Maßnahmen zur Stärkung und Bündelung der Informations- und Beratungsangebote greifen. Ziel ist es, die privaten Einzeleigentümer für die bestehenden (energetischen, seniorengerechten) Anpassungsbedarfe ihrer Objekte zu sensibilisieren

und gleichzeitig über bestehende Fördermöglichkeiten, beispielsweise des Landes, zu informieren. Die Vermittlung von Kontakten können den Eigentümern bei der Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen helfen. Als Partner für die Umsetzung in Norderstedt sind Kooperationen mit Bauunternehmen, Architekten und Bauingenieuren denkbar.

**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 3346476-0

Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99

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

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