

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Wohnungsmarktkonzept

Norderstedt





Befragung von 10.000 zufällig ausgewählten Haushalten

Sehr guter Rücklauf von 26 % bzw. 2.604 Haushalten

Zentrale Fragen:

- Wie zufrieden sind die Haushalte und welche Umzugsabsichten bestehen?
- Wie hoch ist die Wohnkostenbelastung der Norderstedter Haushalte?
- Welche Gründe gibt es für die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation?



Wie zufrieden sind die Haushalte und welche Umzugsabsichten bestehen?



Anteil der Haushalte, die Norderstedt als Wohnstandort weiterempfehlen würden...

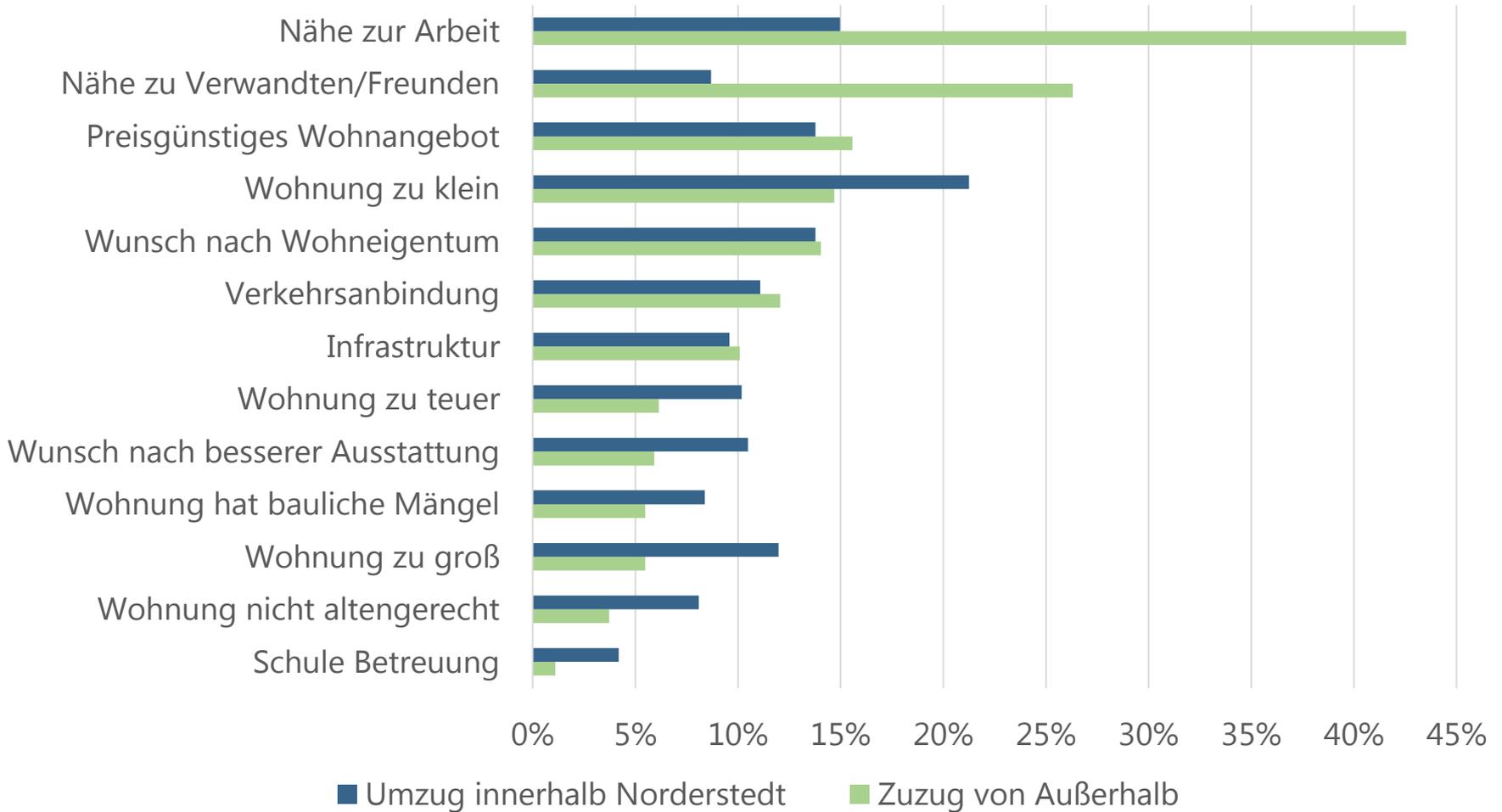
89%

- Viel Grün
- Gute Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten
- Zentrale Lage
- Lärm
- Steigende Verkehrsbelastung
- Stadtbild/Wohnumfeld

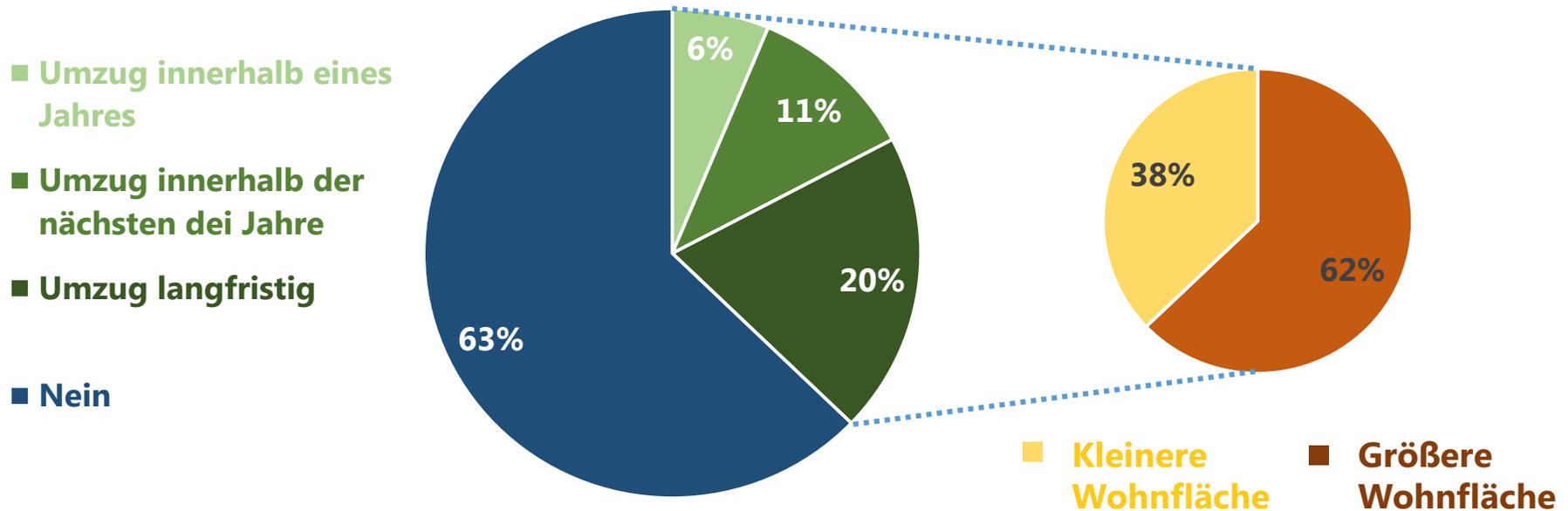
Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

Was waren die ausschlaggebenden Gründe für den Bezug der jetzigen Wohnung?

Bezogen auf alle Haushalte, die in den letzten fünf Jahren umgezogen sind



Planen Sie kurz-, mittel- oder langfristig einen Umzug?



- **Rund 37 % der Haushalte wollen umziehen, davon wollen 38 % in eine kleinere Wohnung ziehen**
- **Bezogen auf die Grundgesamtheit wollen 5.600 Haushalte die Wohnfläche bei einem Umzug reduzieren – rund 360 Haushalte wollen dies kurzfristig (innerhalb eines Jahres)**

- **Aufgrund des knappen Angebots unterbleiben Umzüge vielfach. Dies spiegelt sich auch in einer sehr geringen Fluktuationsquote wider.**
- **Zum Vergleich:**
 - **Fluktuationsrate Norderstedt: 7 % (bei Genossenschaften rund 5 %)**
 - **Fluktuationsrate Hamburg: 9 % (kommunale und genossenschaftliche Vermieter 8 %)***
- **Finanziell ist ein Umzug häufig unattraktiv – insbesondere für Haushalte, die zur Miete wohnen**
 - Bestandsmiete pro m² Wfl. (netto): 8,00 bis 9,00 €
 - Bestandsmiete insgesamt (netto für 70 m²): rund 600 €
 - Neuvertragsmiete pro m² Wfl. (netto): 11,00 bis 12,00 €
 - Neuvertragsmiete insgesamt (netto für 55 m²): rund 630 €

*CRES-Studie

Gründe für den geplanten Umzug

Top 3 differenziert nach Haushaltstyp

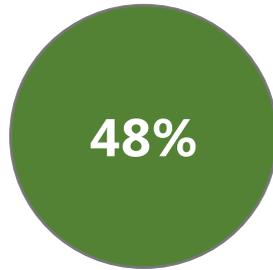
	Grund 1	Grund 2	Grund 3
Starterhaushalte	Eigentumswunsch	Wohnen - Preis	Familiäre Veränderungen
Jüngere Paarhaushalte	Eigentumswunsch	Wohnen - Komfort/größere Wohnung	Wohnen - Preis
Familien	Wohnen - Komfort/größere Wohnung	Eigentumswunsch	Familiäre Veränderungen
Best ager	Wohnen - Komfort/kleinere Wohnung	Altersgründe	Wohnen - Preis
Senioren	Altersgründe	Wohnen - Komfort/kleinere Wohnung	Wohnen - Preis
Singles (30 bis 65 Jahre)	Wohnen - Komfort/größere Wohnung	Wohnen - Preis	Eigentumswunsch

Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

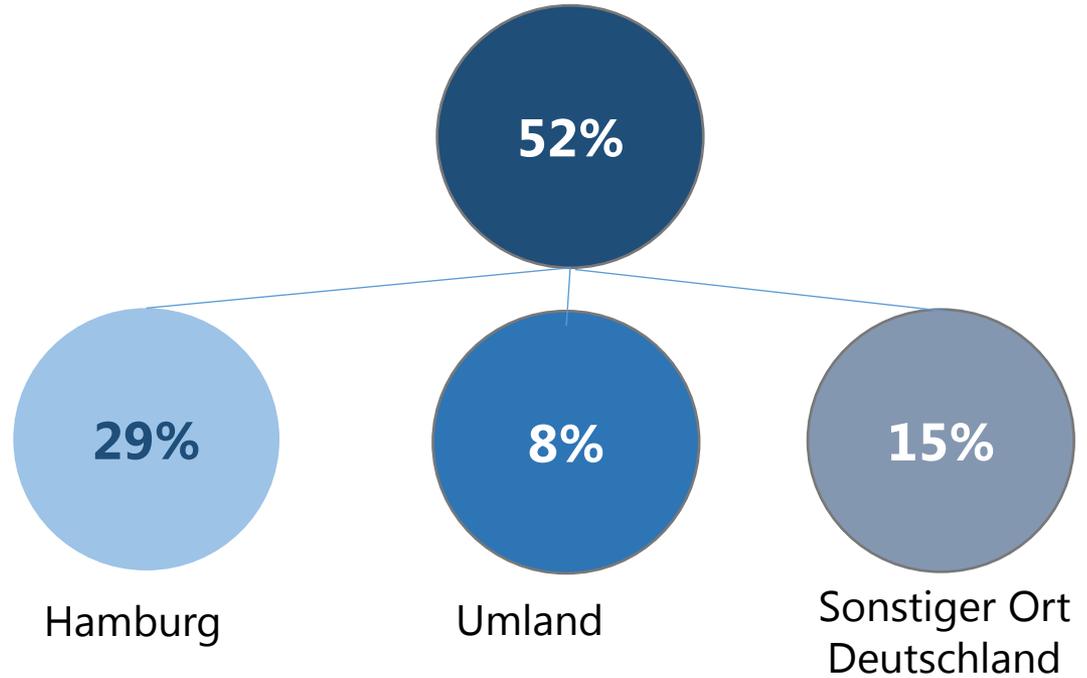
Wer zieht in den Neubau?

Baujahr 2010 oder später

NorderstedterInnen



NeubürgerInnen



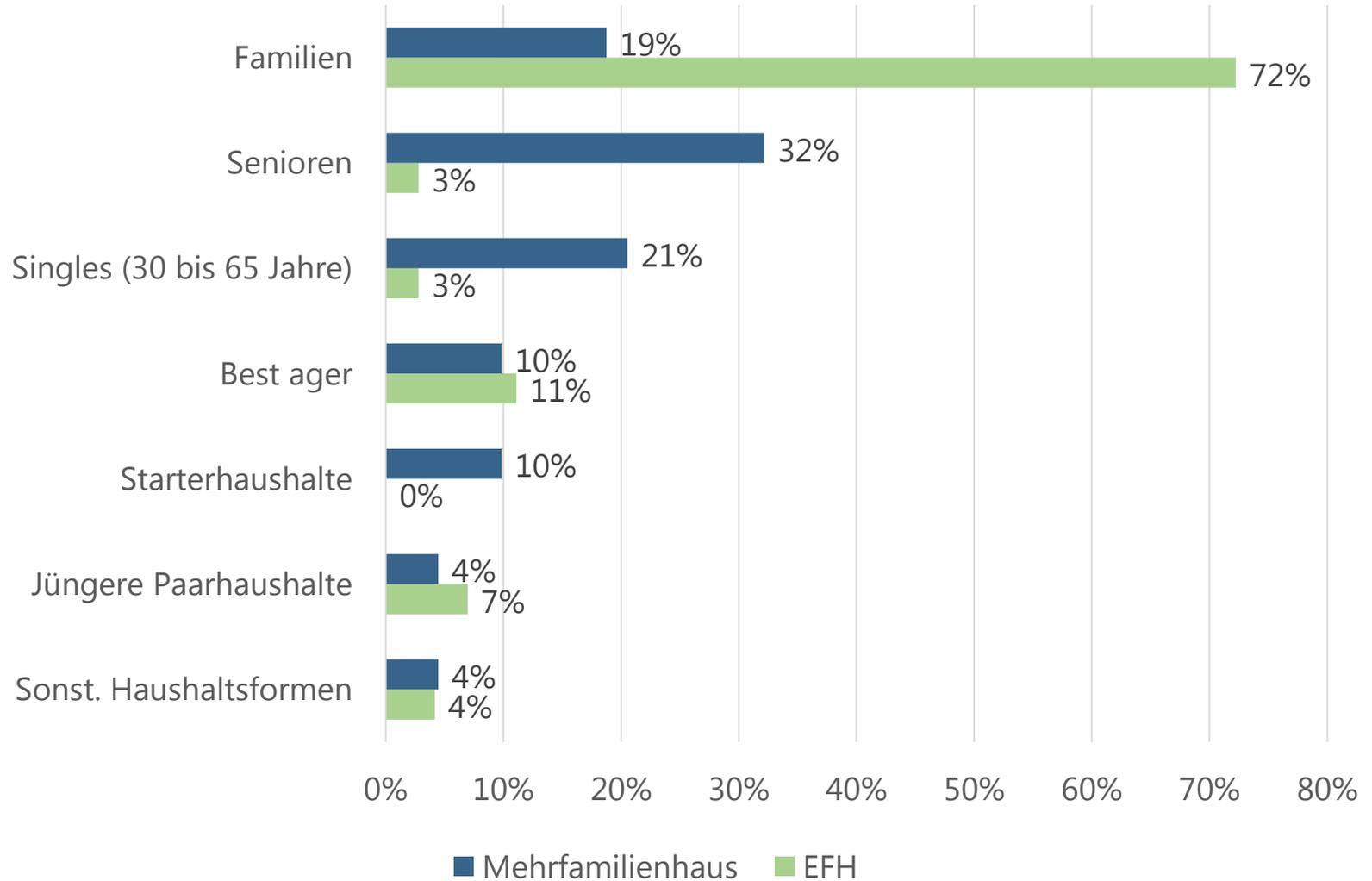
EFH	47%	45%	4%	4%
MFH	49%	19%	10%	22%

N = 193

Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

Wer zieht in den Neubau?

Differenziert nach Haushaltstypen



Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

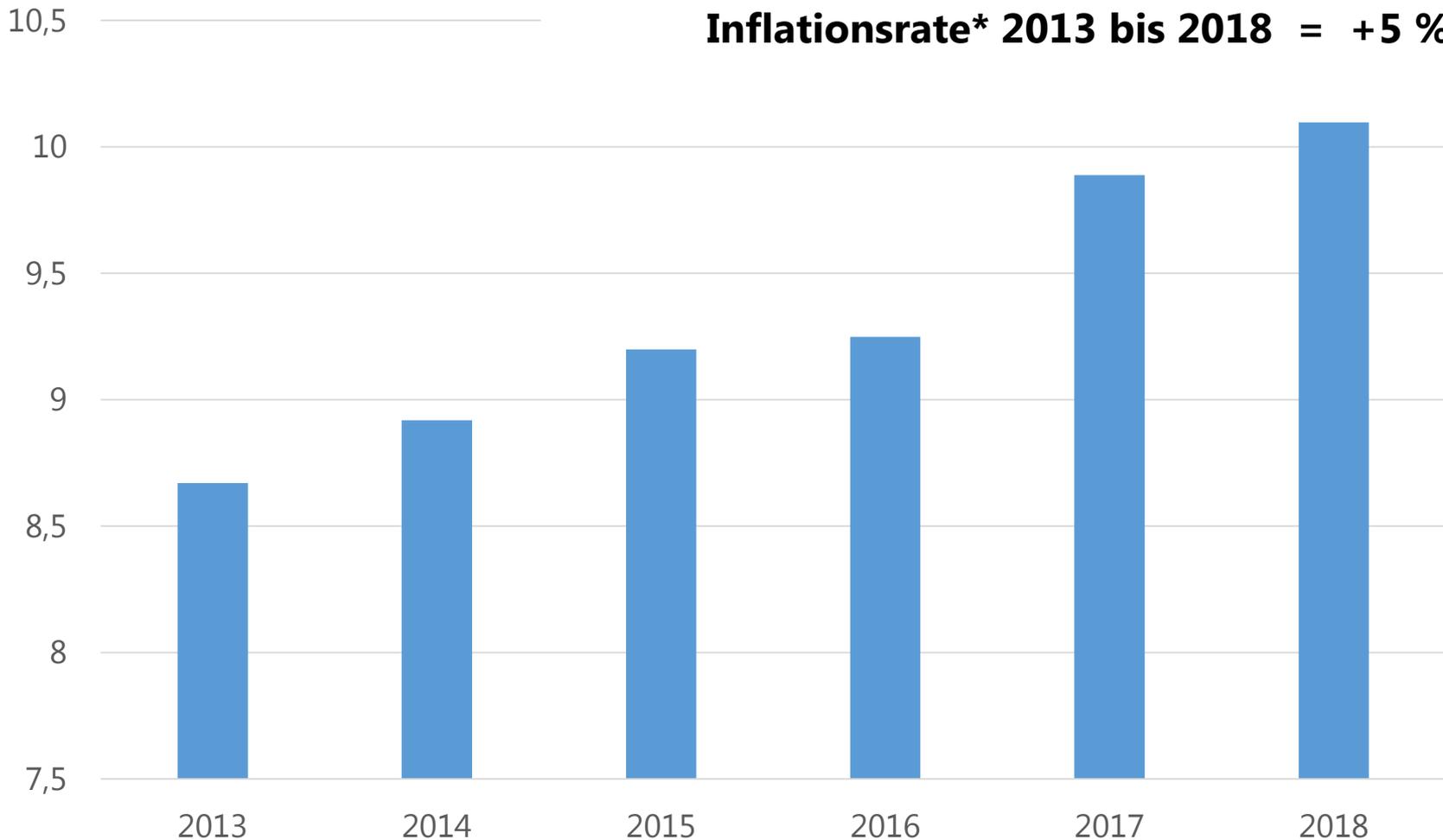
The image features a white background with several wooden house models and coins. On the left, a small house with a green roof sits above a 1 Euro coin. In the center, a medium-sized house with a green roof sits above a 2 Euro coin. On the right, a large house with a red roof sits above a 5 Euro coin. The text 'Wie hoch ist die Wohnkostenbelastung der Norderstedter Haushalte?' is overlaid in a semi-transparent blue box across the middle of the image.

Wie hoch ist die Wohnkostenbelastung der Norderstedter Haushalte?

€/m² (nettokalt)

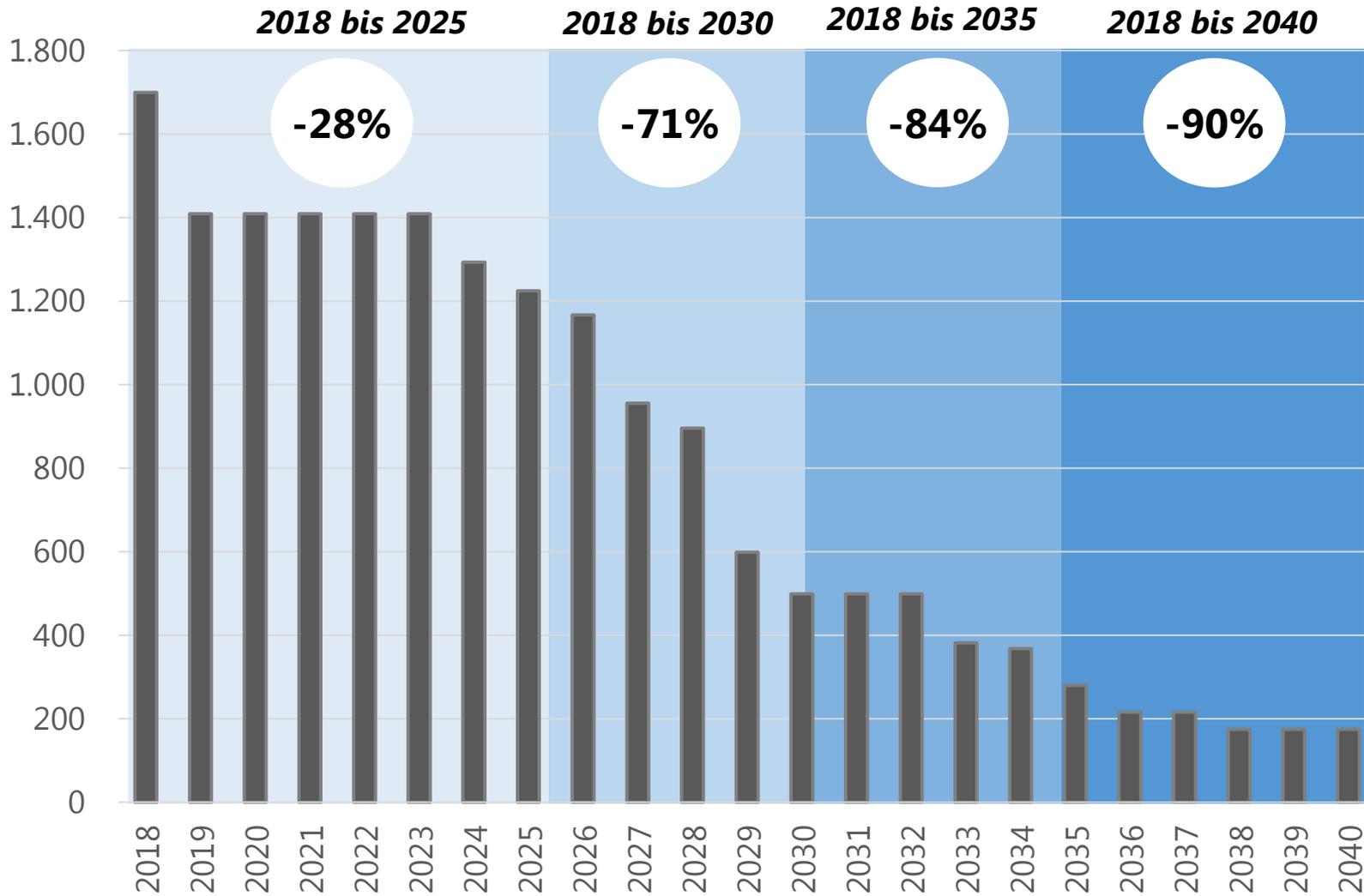
Mietpreisentwicklung 2013 bis 2018 = +16 %

Inflationsrate* 2013 bis 2018 = +5 %



Quelle: Immoscout24

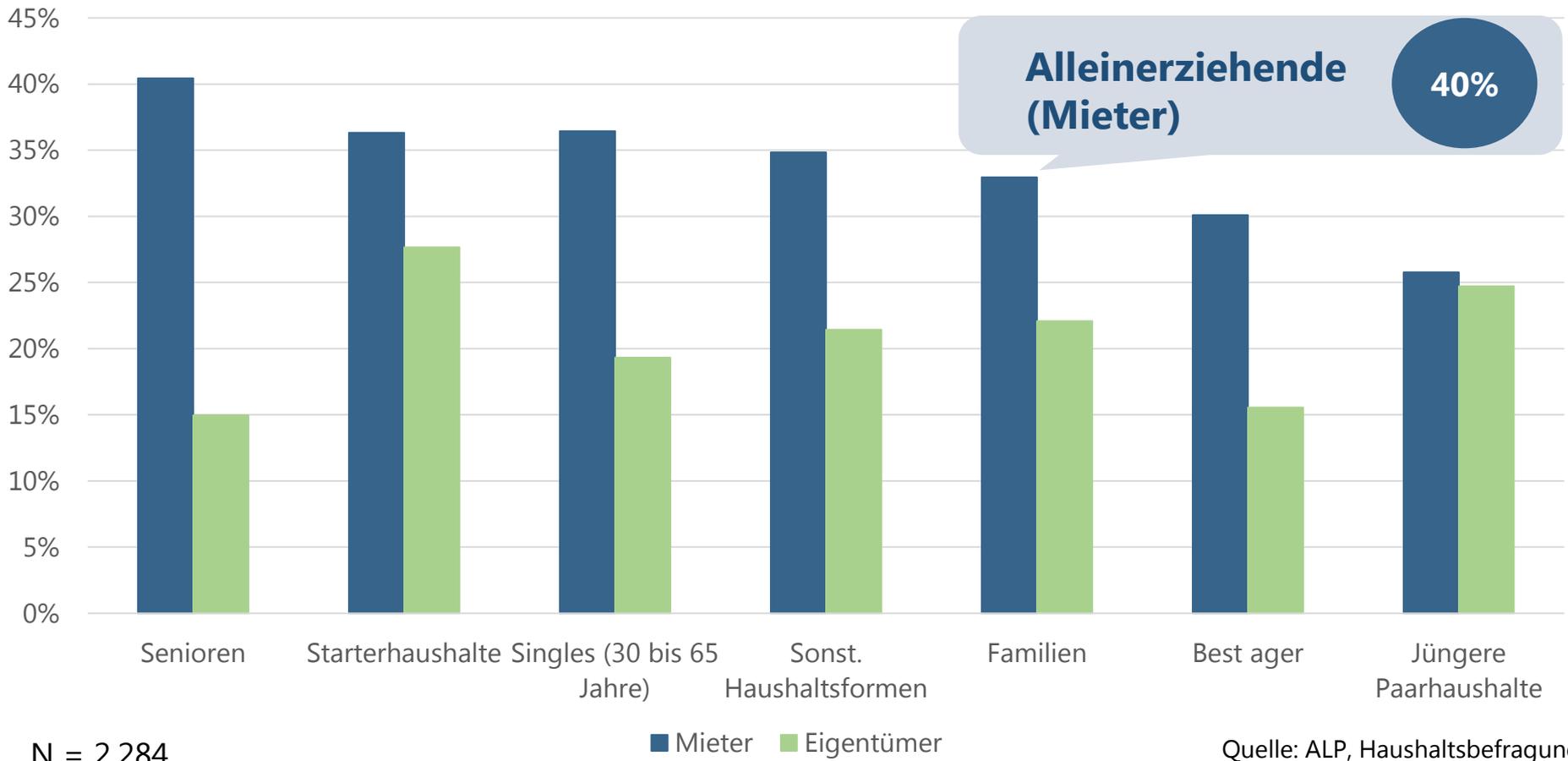
*Juni 2013 bis Juni 2018



Quelle: Stadt Norderstedt

Wohnkostenbelastung differenziert nach Haushaltstypen

Ø Mieter: 35% Ø Eigentümer: 18%

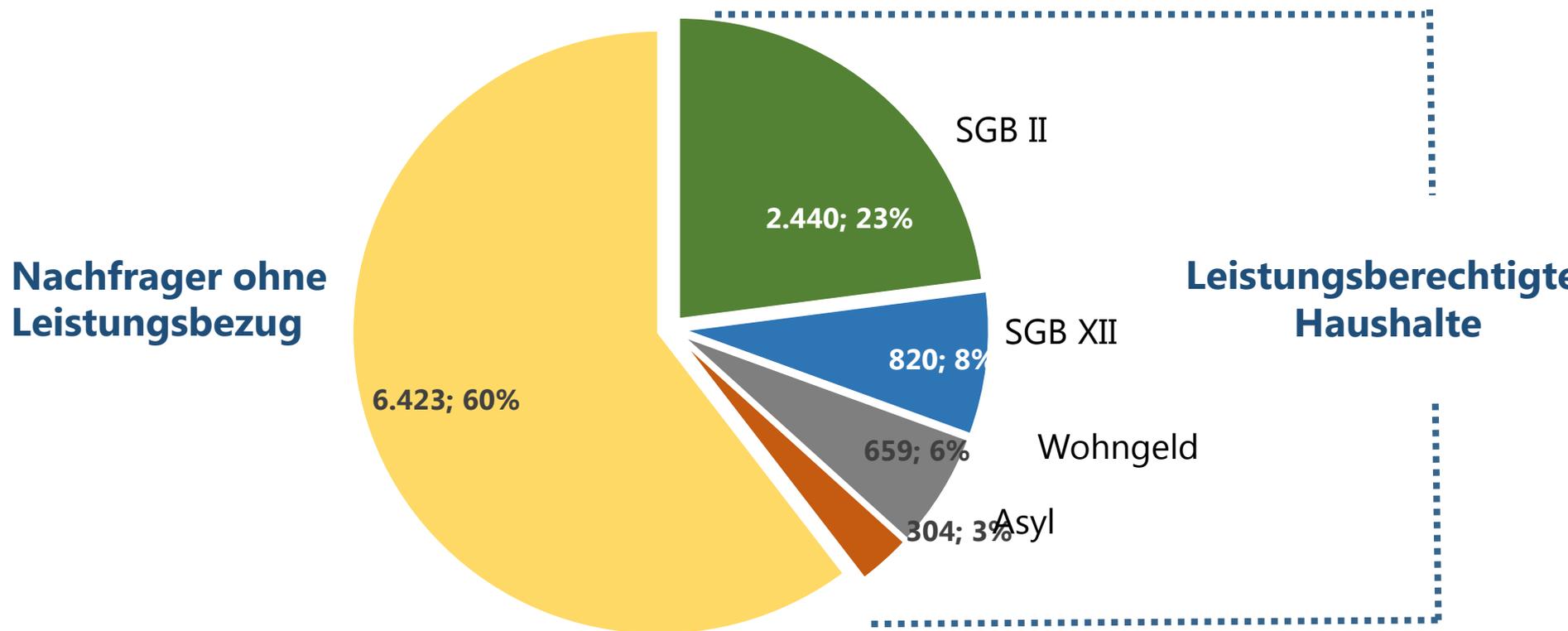


N = 2.284

Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

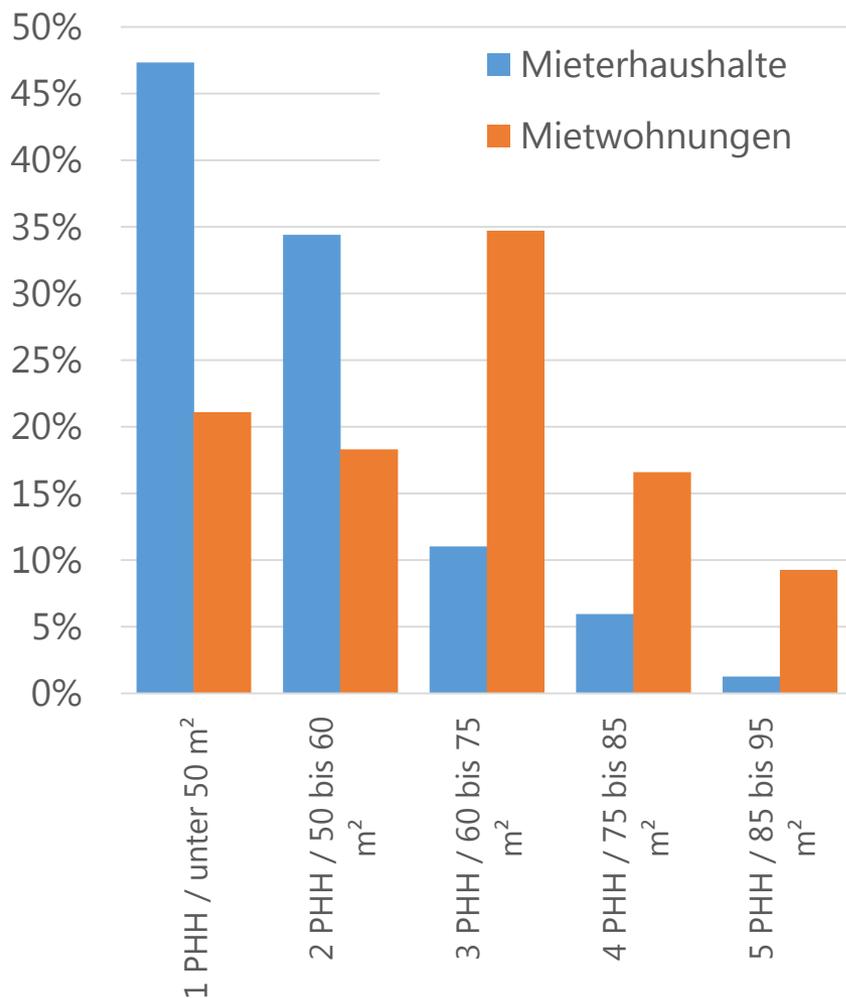
		10 % bis unter 20 %	20 % bis unter 30 %	30 % bis unter 40 %	40 % bis unter 50 %	50 % und mehr
Mieter	Starterhaushalte	0%	29%	37%	18%	15%
	Jüngere Paarhaushalte	0%	46%	25%	2%	1%
	Familien	0%	36%	32%	15%	8%
	Best ager	0%	46%	27%	11%	4%
	Senioren	0%	18%	28%	27%	24%
	Singles (30 bis 65 Jahre)	0%	29%	31%	10%	21%
	Sonst. Haushaltsformen	0%	39%	19%	16%	18%
	Gesamt (Mieter)	0%	31%	29%	16%	15%

Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

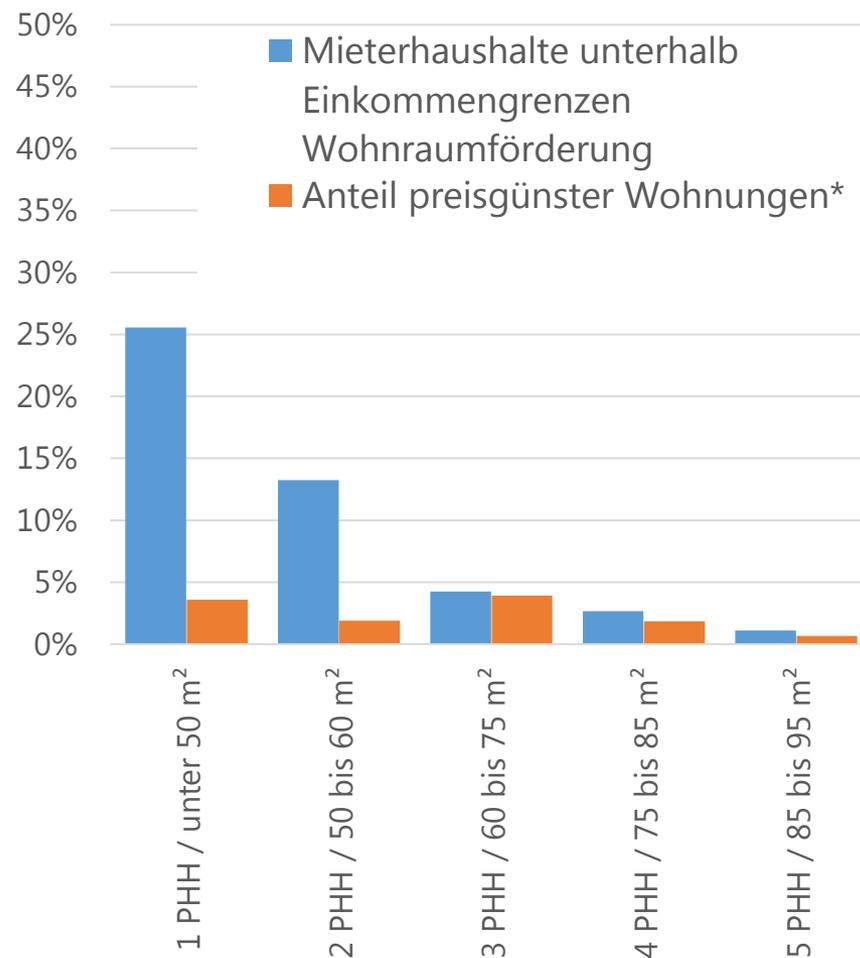


Rund die Hälfte aller Mieterhaushalte in Norderstedt sind berechtigt eine geförderte Wohnung anzumieten (1. Förderweg)

Gesamtmarkt



Preisgünstiges Marktsegment



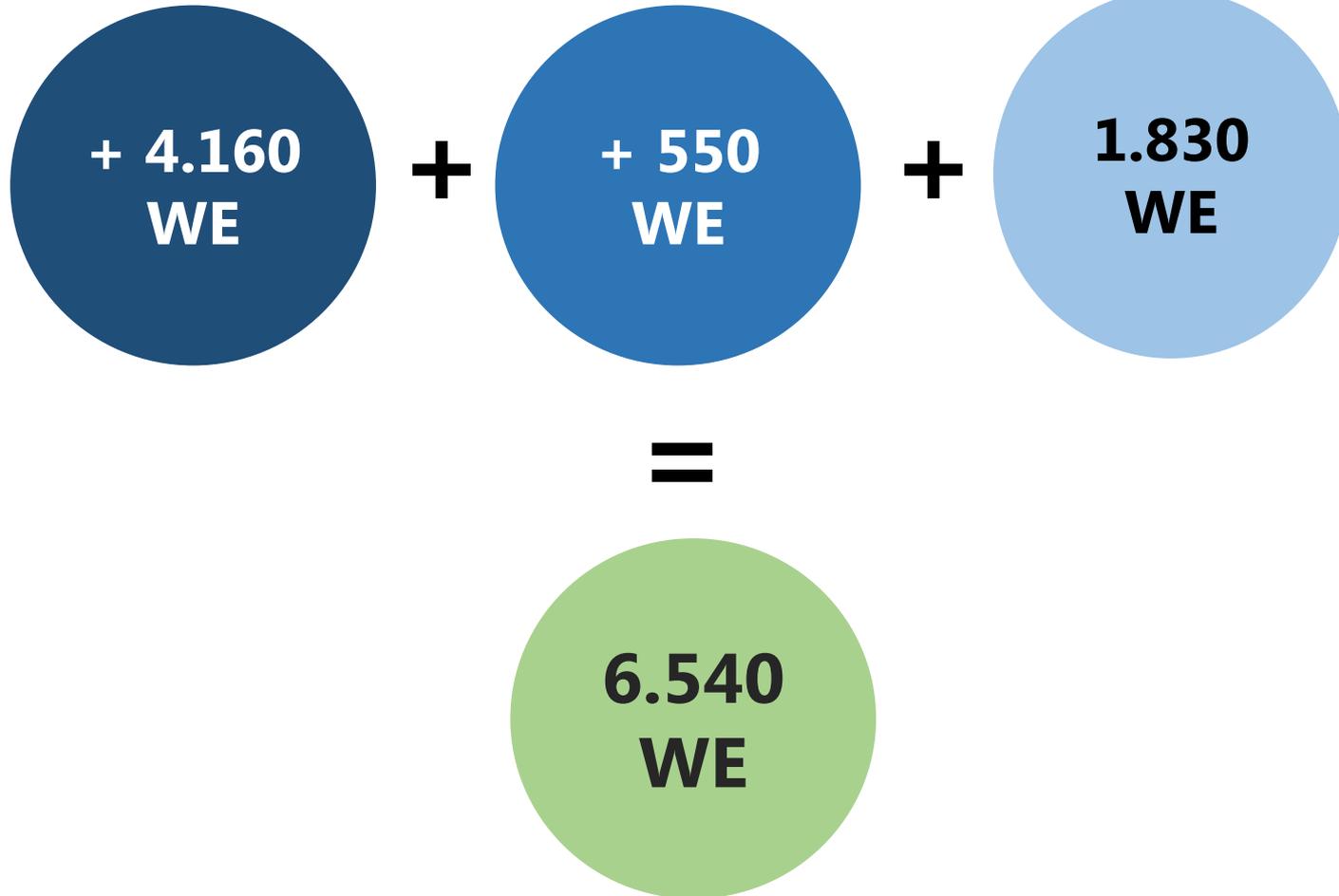
* Definition = Produkt aus Fördermiete (6,10 € nettokalt m² Wfl.) und angemessener Wohnungsgröße (bspw. 1 PHH = 50 m²)

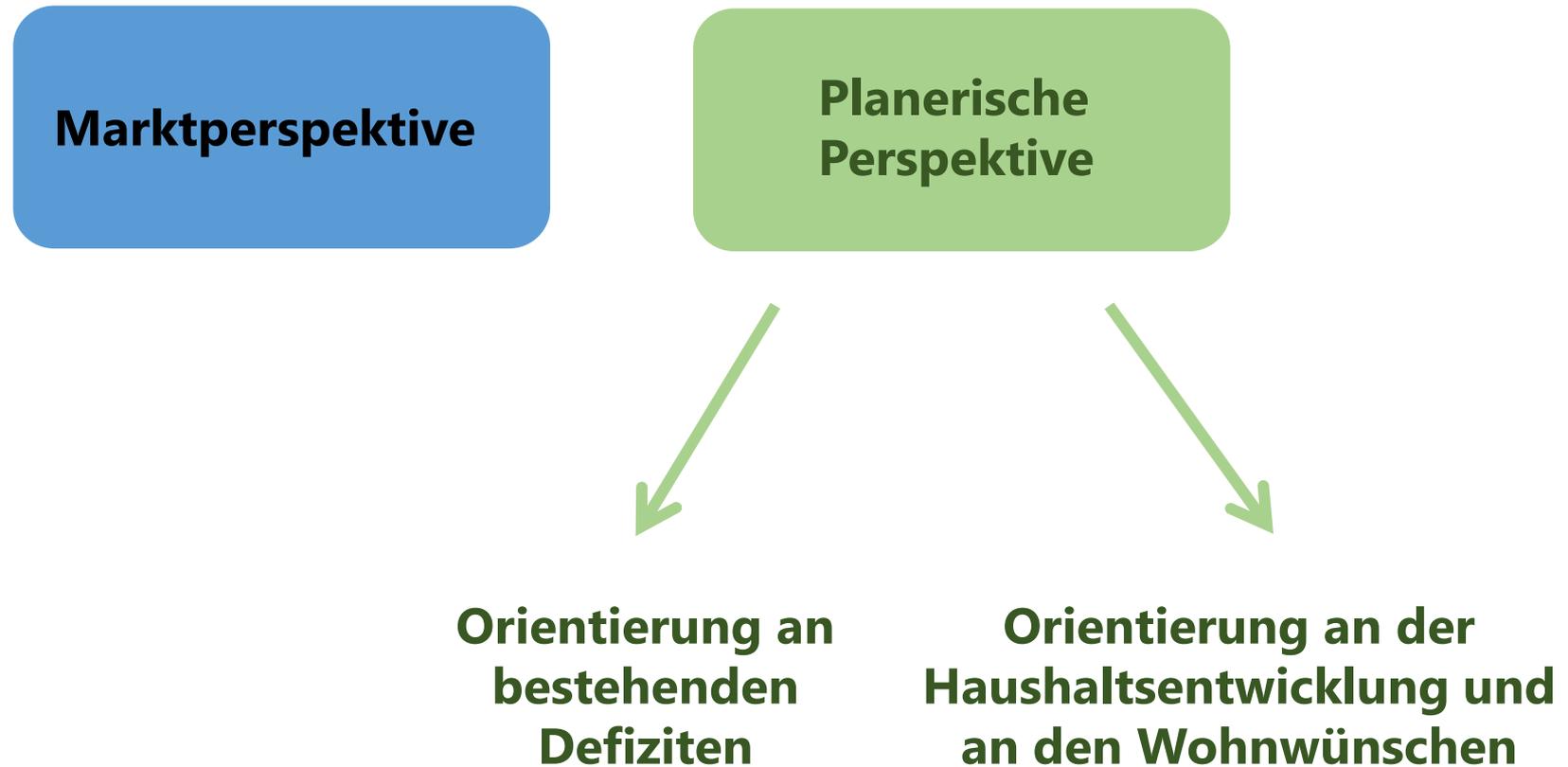
	2017	2025	2035	2017 bis 2035
Insgesamt	39.140	40.750	43.300	11%
Haushalt mit Kindern insgesamt	11.710	12.310	12.950	11%
<i>Paare mit Kindern</i>	<i>8.750</i>	<i>9.200</i>	<i>9.680</i>	11%
<i>Alleinerziehende Elternteile</i>	<i>2.960</i>	<i>3.110</i>	<i>3.270</i>	10%
Singlehaushalte unter 65 Jahren	8.600	8.880	9.230	7%
Seniorenhaushalte (alle Haushaltsmitglieder über 65 J.)	10.210	10.820	12.220	20%
<i>Singlehaushalte über 65 Jahre</i>	<i>5.750</i>	<i>6.180</i>	<i>6.900</i>	20%
<i>Seniorenhaushalt 2 Personen ausschließlich Senioren</i>	<i>4.460</i>	<i>4.640</i>	<i>5.320</i>	19%
Paare ohne Kinder u. 65 Jahre / Sonstige Haushalte	8.620	8.740	8.900	3%

**+ 4.160
Haushalte**

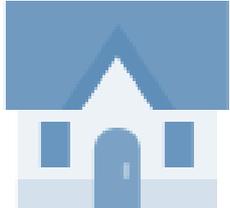
Quelle: ALP

Zusatzbedarf =
Haushaltswachstum **Erhöhung**
Fluktuationsreserve **Ersatzbedarf**



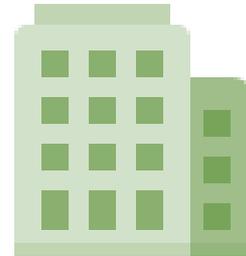


EFH:



= **Ein Drittel
oder weniger**

MFH:



= **Zwei Drittel
oder mehr**

	gefördert	preisreduziert	frei (Marktmiete)
<i>Spaltenprozent</i>	30% bis 40 %	20% bis 30%	30% bis 40%
Klein (< 50m ²)	60 %	40 %	≈ 10 %
Mittel (50 bis 75m ²)	20 %	30 %	≈ 40 %
Groß (> 75 m ²)	20 %	30 %	≈ 50 %

- **Hoher Neubaubedarf bis 2035**
- **Zum Teil dysfunktionaler Wohnungsmarkt** □ **Wohnungswechsel werden kaum vollzogen** □ **Notwendig ist eine Ausweitung des Wohnungsangebots**
- **Sehr hohe Wohnkostenbelastung, auch bei nicht Transferleistungsempfängern** □ **geförderter Wohnraum kann Abhilfe schaffen**
- **Eine vergleichsweise große Anzahl von Personen mit hoher Wohnkostenbelastung steht ein sinkender Anteil preisgünstiger Wohnungen gegenüber**
- **Es wird zunehmend schwerer, Haushalte mit Marktzugangsproblemen zu vermitteln - trotz guter Zusammenarbeit von Stadt und Wohnungsunternehmen** „Es ist leichter einen Job als eine Wohnung zu finden“

- **Norderstedt wächst zielgruppenübergreifend**
- **Chance: Stärkere Differenzierung der Angebote**
 - **Abbau „Mismatch“**
 - **Schaffung von preisgünstigen Wohnungen**
 - **Alternative Wohn- und Pflegeformen**
- **Herausforderung: Wachstum gestalten und Akzeptanz schaffen** □
Lebensqualität für alle erhöhen □ **den Charakter Norderstedts erhalten**
- **Herausforderung: Norderstedt wächst – und bleibt doch gleich groß!**
Grün- und Freiflächen weiterentwickeln!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Telefax +49 (0) 40 - 8796-9159-9

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de