



Wohnungsmarktkonzept Norderstedt

Endbericht

Teil A -Analyse

September 2019

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	III
1 Das Wichtigste in Kürze	4
2 Methodik	6
3 Rahmenbedingungen	10
3.1 Finanzmärkte	10
3.2 Baukosten	11
3.3 Wanderungen und Migration	12
3.4 Förderkulissen und Konditionen	13
3.5 Der regionale Wohnungsmarkt	15
3.6 Arbeitsmarkt und Kaufkraft	17
3.6.1 Beschäftigte und Pendler	17
3.6.2 Kaufkraft	19
4 Situationsanalyse	21
4.1 Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage	21
4.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung	22
4.1.2 Wanderungen	23
4.1.3 Altersstruktur	29
4.1.4 Haushaltsstruktur	33
4.2 Wohnungsbestand	35
4.2.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes	35
4.2.2 Mietpreisgebundener Wohnraum	40
4.2.3 Mietenstruktur und -entwicklung	41
5 Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche	44
6 Vertiefungsanalyse bezahlbares Mietwohnungssegment	50
6.1 Definition preisgünstiges Angebot / Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum 50	
6.2 Nachfragestruktur	51

6.2.1	Leistungsempfänger	51
6.2.2	Haushalte ohne Leistungsbezug	53
6.3	Preisgünstiges Angebot	54
6.4	Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage	55
6.5	Wohnkostenbelastung	57
6.6	Exkurs: Personen mit besonderem Wohnungsbedarf	59
7	Wohnungsmarktprognose	62
7.1	Bevölkerungsprognose	62
7.2	Haushaltsprognose	64
7.3	Neubaubedarf Insgesamt	66

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Anteil und Definition Haushaltstypen	8
Abb. 2:	Norderstedter Stadtbezirke	9
Abb. 3:	Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen	10
Abb. 4:	Baupreisindizes für Wohngebäude	12
Abb. 5	Pendlerverflechtungen – Anteil Personen, die nach Norderstedt pendeln an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort pro. 1000 Beschäftigte	16
Abb. 6:	Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort)	18
Abb. 7:	Top 10 Ein- und Auspendlerorte	19
Abb. 8:	Vergleich - Kaufkraftniveau	20
Abb. 9:	Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2017	21
Abb. 10:	Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2018	22
Abb. 11:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2017	23
Abb. 12:	Zu- und Fortzüge Norderstedt 2000 bis 2016	24
Abb. 13:	Zu- und Fortzüge 2012 bis 2016 differenziert nach Alter	25
Abb. 14:	Zu- und Fortzüge 2012 bis 2016 differenziert nach Alter	26
Abb. 15:	Wer zieht in einen Neubau (Baujahr ab 2010) differenziert nach Herkunftsort	27
Abb. 16:	Wer zieht in einen Neubau (Baujahr ab 2010) differenziert nach Haushaltstyp	28
Abb. 17	Altersstrukturelle Veränderungen 2011 bis 2018	29
Abb. 18:	Altersstrukturelle Entwicklung 2013 bis 2018	30
Abb. 19:	Anteil Best Ager und Seniorenhaushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern	32
Abb. 20:	Haushaltsstruktur 2012 bis 2017	34
Abb. 21:	Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien und Segmenten	35

Abb. 22: Struktur der Marktsegmente	36
Abb. 23: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien und Segmenten	36
Abb. 24: Baualtersstruktur des Gebäude- (l.) und Wohnungsbestandes (r.) 2017	38
Abb. 25: Wohnungsgrößenstruktur	39
Abb. 26: Anzahl der Baufertigstellungen	40
Abb. 27 Bindungsauslauf	41
Abb. 28: Mietpreisentwicklung in Euro pro m ² (nettokalt)	42
Abb. 29: Anteil Haushalte, die Norderstedt weiterempfehlen würden	44
Abb. 30: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld	45
Abb. 31: Umzugsabsichten differenziert nach Haushaltstyp	47
Abb. 32: Nachfrage nach gefördertem Wohnraum – Leistungsempfänger (Personen) ..	52
Abb. 33: Nachfrage nach gefördertem Wohnraum – Leistungsempfänger (Bedarfsgemeinschaften/Haushalte)	53
Abb. 34: „Mismatch“: Viele kleine Haushalte – wenig kleine Wohnungen	56
Abb. 35: Nachfrage nach gefördertem Wohnraum - Insgesamt	58
Abb. 36: Gästezahlen in der TAS	61
Abb. 37: Bevölkerungsprognose 2035	62
Abb. 38: Bevölkerungspyramide 2017 vs. 2035	63
Abb. 39: Übersicht Bedarfskomponenten	68

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 : Struktur der zuziehenden/umziehenden Haushalte	28
Tab. 2 : Haushaltstypen differenziert nach Wohnform	34
Tab. 3 : Nachfrageindikator - Klicks pro Inserat/Laufzeittage	43
Tab. 4 : Umzugsgründe differenziert nach Haushaltstyp	47
Tab. 5 : Ausstattungs- und Wohnumfeldqualitäten	48
Tab. 6 Einkommens- und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung SH	50
Tab. 7 : Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen der SH-Wohnraumförderung ..	54
Tab. 8 : Nachfrage nach gefördertem Wohnraum - Insgesamt	59
Tab. 9 : Haushaltsprognose differenziert nach Haushaltstypen	65

1 Das Wichtigste in Kürze

- »» Norderstedt wächst. Günstige Arbeitsplatzperspektiven in Kombination mit einer zentralen Lage in der wachsenden Metropolregion Hamburg haben zu steigenden Zuzügen geführt. Im Zeitraum von 2008 bis 2017 ist Norderstedt um knapp 7 % gewachsen.
- »» Norderstedt ist insbesondere für Hamburger attraktiv. So resultiert das Bevölkerungswachstum überwiegend aus Zuzügen aus der benachbarten Hansestadt. Ausschlaggebende Zuzugsmotive sind die Nähe zur Arbeit, bestehende Sozialkontakte und ein im Vergleich zu Hamburg moderates Preisniveau.
- »» Auch perspektivisch stehen alle Zeichen auf Wachstum. Nach der Bevölkerungsprognose des Statistik Amt Nord wird die Zahl der Einwohner in Norderstedt bis 2035 um 10 % ansteigen. Die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnungen wird im Vergleich zur Einwohnerzahl mit 11 % sogar nochmals leicht stärker ansteigen.
- »» Die Struktur der Haushalte wird entgegen dem bundesweiten Trend vergleichsweise stabil bleiben. Durch den Zuzug von Jüngeren kann der Anteil der Familienhaushalte auf einem hohen Niveau gehalten werden.
- »» Der Wohnungsmarkt hat sich in Norderstedt deutlich angespannt. Ausdruck dessen ist eine deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate liegende Mietenentwicklung, keine Reserven/bzw. Leerstände in Bestandsobjekten und eine niedrige Fluktuationsrate.
- »» Im Zuge der dynamischen Mietenentwicklung und des Auslaufs von Mietpreis- und Belegungsbindungen liegt die Wohnkostenbelastung auf einem hohen Niveau. Dies trifft insbesondere auf die Mieterhaushalte zu. Im Mittel liegt die Wohnkostenbelastung (bezogen auf die Warmmiete) bei Mietern bei 35 %. Bei der Gruppe der Seniorenhaushalte (Mieter) und den Alleinerziehenden liegt die Wohnkostenbelastung nochmals höher.
- »» In Folge der Marktanspannung wird es zunehmend schwerer, Haushalte mit Marktzugangsproblemen zu vermitteln - trotz guter Zusammenarbeit von Stadt und Wohnungsunternehmen. „Es ist leichter einen Job als eine Wohnung zu finden“.
- »» Zur Deckung der zusätzlichen Nachfrage und zur Kompensation von Wohnungsabgängen müssen bis zum Jahr 2035 rund 6.500 Wohnungen gebaut werden.

- »» Aufgrund der zunehmenden Marktanspannung und des prognostizierten hohen Neubaubedarfs gilt es, Wohnungsbaupotenziale zu aktivieren und kurz- bis mittelfristig eine Bebauung der Flächen zu ermöglichen. Zudem ist, angesichts der knappen Flächenressourcen, eine Diskussion über die bauliche Dichte zu führen.
- »» Angesichts einer segmentübergreifend dynamischen Mietenentwicklung und dem parallel stattfindenden Abschmelzungsprozess des geförderten Wohnungsbestands ist ein besonderer Fokus auf das preisgünstige Marktsegment zu legen. Nicht nur Leistungsempfänger und Niedrigeinkommensbezieher, sondern zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen.
- »» Um die Wirtschaftlichkeit und die Qualität von Neubauvorhaben nicht zu gefährden, eine ausgewogene Belegungsstruktur auch langfristig gewährleisten zu können und einen Generationenwechsel im Bestand durch attraktive Angebote im Geschosswohnungsbau zu befördern, sollte ein Mix an Preissegmenten und Wohnungstypen realisiert werden, wenn auch mit einem deutlichen Fokus auf kleine preisgünstige Wohnungen.

2 Methodik

Die Stadt Norderstedt hat bereits in den Jahren 2008/2009 ein Wohnungsmarktkonzept erarbeiten lassen. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage in den letzten Jahren, veränderten Rahmenbedingungen und Sondereffekten war eine Überprüfung und Aktualisierung der Bewertungsgrundlagen sowie eine Neujustierung der gesetzten Ziele und Maßnahmen notwendig geworden. Aus diesem Grund hat die Stadt Norderstedt die Aktualisierung des Wohnungsmarktkonzeptes durch ALP beauftragt.

Folgende Fragen standen im Fokus der Untersuchung:

- Wie entwickelt sich der regionale Wohnungsmarkt und welche Funktion nimmt dabei die Stadt Norderstedt ein?
- Wie stellt sich die Wohnungsmarktsituation teilsräumlich und segment-spezifisch dar?
- Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig welche Angebote nach und an wen richtet sich das Neubauangebot?
- Wie hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren in den einzelnen Preissegmenten (unteres, mittleres, oberes Preissegment) entwickelt?
- Wie entwickelt sich der soziale Wohnungsbestand? Wie viele Wohnungen werden aus der Bindung fallen?
- Wie sehen die typischen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt 2025 und 2030 aus?
- Wie groß ist das preisgünstige Marktsegment bzw. wie viele Haushalte fragen preisgünstigen Wohnraum nach?
- Wie hoch ist der Bedarf an preiswertem Wohnraum? Gibt es strukturelle Defizite bzw. zu wenig kleine oder große preiswerte Wohnungen?
- Welche Instrumente stehen für die Förderung von preiswertem Wohnraum zur Verfügung?
- Gibt es Zielkonflikte (energetische Sanierung vs. preiswerter Wohnraum; gewerbliche vs. Wohnnutzung etc.) und wenn ja, wie ist damit umzugehen?

Zur Beantwortung der Fragen wurde ein dreistufiger Arbeitsprozess aufgesetzt. Folgende zentrale Bearbeitungsphasen können abgegrenzt werden:

- **Status-Quo-Analyse** – In der ersten Phase zur Erarbeitung des Wohnungsmarktkonzeptes erfolgte eine umfassende Analyse des Norderstedter Wohnungsmarktes. Neben einer Betrachtung der Nachfrage- (Kap. 4.1) erfolgte die Darstellung der Angebotsstrukturen (Kap. 4.2). Die Analysen zum Wohnungsmarktkonzept Norderstedt wurden teils auf regionaler und grundsätzlich auf gesamtstädtischer sowie bei zentralen Themen auf teilsräumlicher Ebene erarbeitet. Es erfolgte, wenn entsprechende Daten vorliegen, eine Analyse des Status quo wie auch eine Analyse der Entwicklung als Zeitreihenanalyse.
- **Vertiefungsanalyse – Preisgünstiges Marktsegment** - Aufgrund der hohen Bedeutung bildete das Thema preisgünstiger Wohnraum einen analytischen Schwerpunkt(vgl. Kap. 6). Zur Bewertung der Situation der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, wurde die Nachfrage (Zahl der Haushalte, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind) und das Angebot (preisgünstige Wohnungen) quantifiziert. Darüber hinaus werden Aussagen zu besonders „belasteten“ Nachfragegruppen getätigt (vgl. Kap. 6.6).
- **Wohnungsmarktprognose** – Von zentraler Bedeutung war die Haushaltsprognose, auf deren Basis Neubau- und Flächenbedarfe ermittelt wurden. Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose der Stadt Norderstedt (bearbeitet durch Statistik Nord – Basisjahr 2017) hat ALP eine Haushaltsprognose erstellt, die wiederum die Basis für die Berechnung des Neubau- und Flächenbedarfs darstellt. Um die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfe herauszuarbeiten, wurden die Ergebnisse für unterschiedliche Zeithorizonte aufbereitet.

»» Wohntypenbefragung Norderstedt

Im Rahmen einer Haushaltsbefragung wurden 10.000 zufällig ausgewählte Haushalte in Norderstedt angeschrieben. Diese Haushalte erhielten einen vierseitigen Fragebogen von ALP. Insgesamt verzeichnete die Befragung einen sehr guten Rücklauf von über 25 %. Die Ergebnisse liefern u. a. Aufschluss über:

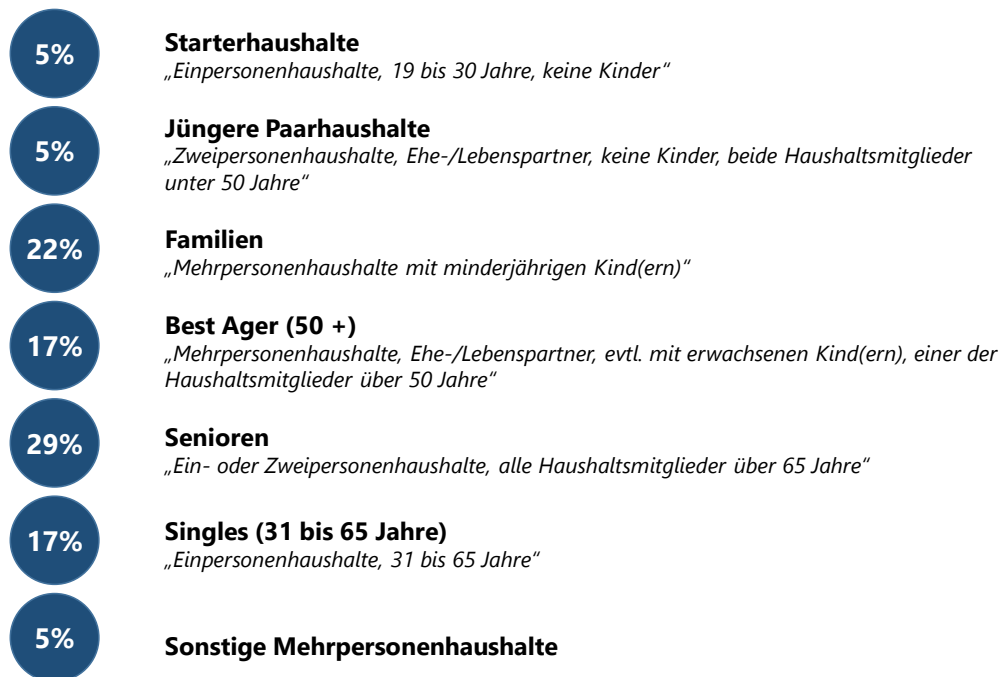
- Wohnwünsche
- Umzugsabsichten
- Wohnzufriedenheit
- Wohnkostenbelastung

Die Auswertung der Ergebnisse erfolgte u. a. differenziert nach:

- Haushaltstyp
- Neubau- und Bestandsobjekten
- Herkunft (einheimisch/ zugezogen)
- Wohnform (Miete/ Eigentum)
- Einkommen

Um repräsentative Aussagen zu tätigen, wurden die Ergebnisse gewichtet. Zur Gewichtung wurden die Haushaltsstruktur/Haushaltstypen gemäß Zensus herangezogen. Folgende Haushaltstypen wurden für die Ergebnisdarstellung gebildet:

Abb. 1: Anteil und Definition Haushaltstypen

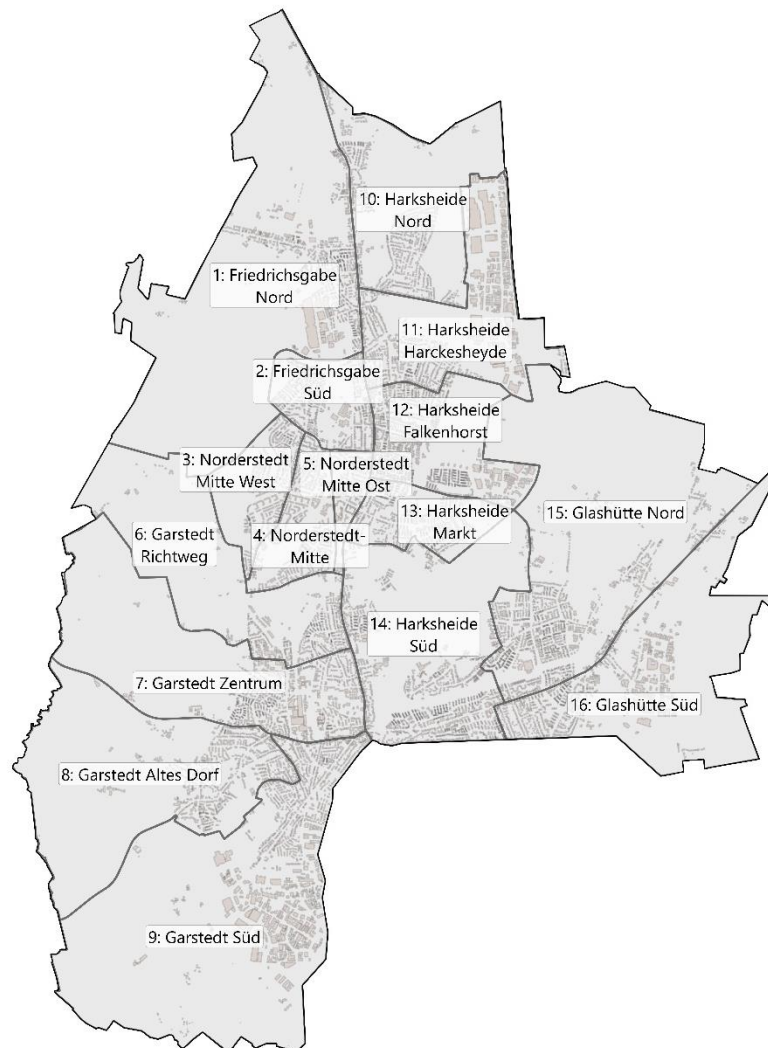


Die Ergebnisse sind in die Analyse und Empfehlungen des Handlungskonzeptes eingeflossen und tragen somit zu einer stärkeren Fundierung der Sekundärdaten bei.

»» Städtische Gliederung

Die Analyse unterhalb der gesamtstädtischen Ebene ist für das Herausarbeiten teils räumlicher Unterschiede in der Wohnungsmarktentwicklung, deren Bewertung und zur Ableitung kleinräumiger Maßnahmen sinnvoll. Als Auswertungsebene hat ALP bei zentralen Themen auf die 17 Bezirke Norderstedts zurückgegriffen.

Abb. 2: Norderstedter Stadtbezirke



»» Datengrundlagen

Unter anderem folgende Datenquellen werden im Rahmen der Datenanalysen genutzt: Stadt Norderstedt, Statistikamt Nord, Investitionsbank Schleswig-Holstein, Bundesagentur für Arbeit, Zensus, Datenabfrage Wohnungswirtschaft, Wohnungsinserate und Mikrozensus.

»» Bündnis für Wohnen

???

3 Rahmenbedingungen

Auf den Wohnungsmarkt der Stadt Norderstedt wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können. Die ausgelösten Impulse kommen von unterschiedlichen Ebenen und sind beispielsweise Ergebnisse europäischer oder bundesdeutscher Politik. Die Stadt sieht sich vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen neuen Herausforderungen und zum Teil erheblichem Handlungsdruck gegenüber. Es eröffnen sich damit allerdings auch Handlungsspielräume/-möglichkeiten. Zu den wichtigsten Rahmenbedingungen gehören:

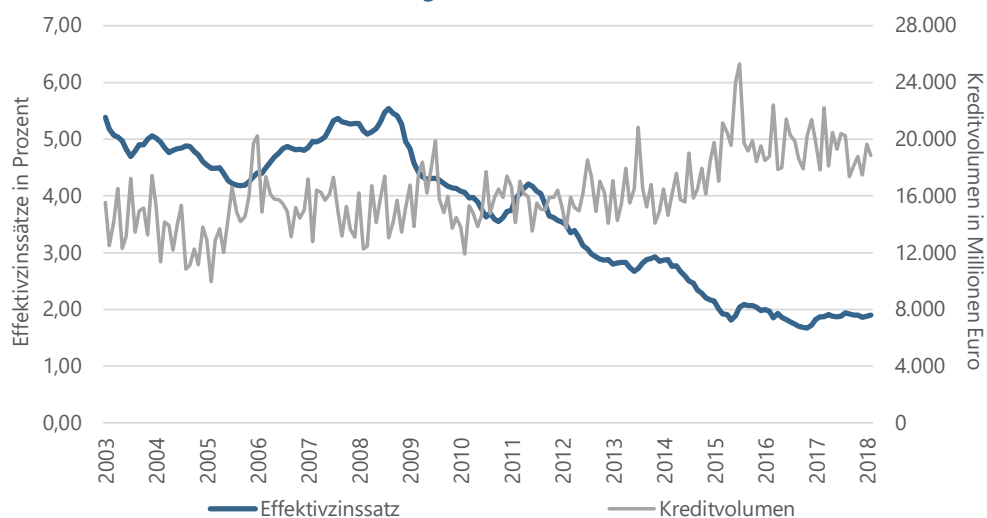
- ☐ die Entwicklung der Finanzmärkte,
- ☐ der Anstieg der Baukosten,
- ☐ Wandertrends und Migration,
- ☐ Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie Förderkulissen.

3.1 Finanzmärkte

»» Absinken des Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euro-länder ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank drastisch – auf aktuell null Prozent – gesenkt worden. In Folge dessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

Abb. 3: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen



Quelle: Deutsche Bundesbank

»» Steigende Nachfrage nach Immobilienwerten und Wohneigentum

Gleichzeitig haben sich durch den gesunkenen Leitzins die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. Die Zinsbelastung bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen ist deutlich gesunken. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben können, vergrößert. Zudem sind aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Stabilität sowie der (Rendite-)Potenziale verstärkt in- und ausländische Kapitalanleger auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv geworden. Beide Trends haben eine zum Teil erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

»» Potenzielle Auswirkungen eines Zinsanstiegs

Die niedrigen Zinsen bergen allerdings auch Risiken. Zumindest mittelfristig ist mit einem Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen. Mit dem Auslauf der Zinsbindung werden Refinanzierungen bzw. Anschlusskredite benötigt. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen zum Teil erheblichen Anstieg der Annuität. Erstere liegt bereits heute im Durchschnitt bei 26 Jahren. Ein Zinsanstieg um einen Prozentpunkt kann die Laufzeit um Jahre verlängern. Viele Eigentümer wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Es ist davon auszugehen, dass eine Reihe von Haushalten Immobilien erworben hat, die bei einem höheren Zinsniveau nicht mehr zu finanzieren wären.

3.2 Baukosten

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren steigende Baukosten zu beobachten.

»» Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

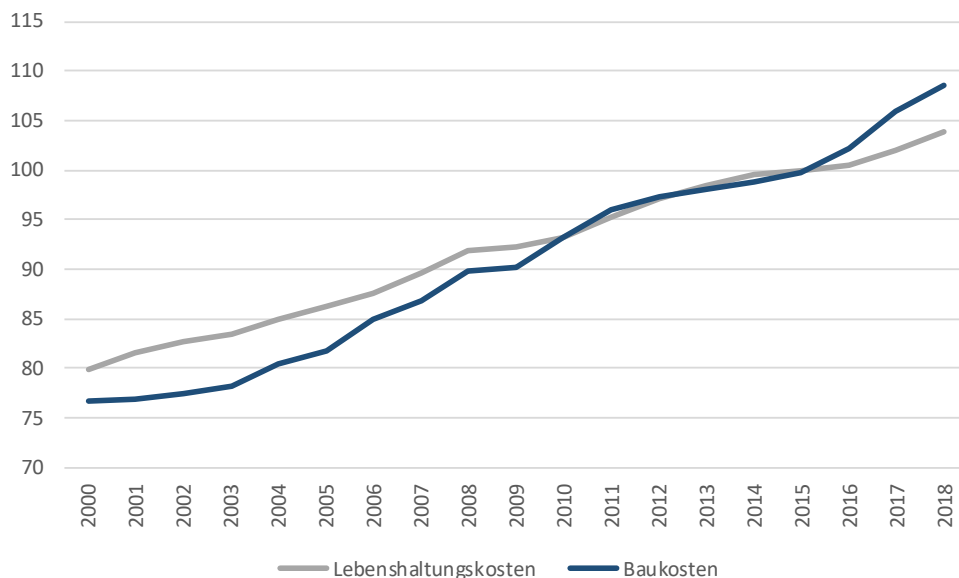
Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die anziehende Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 lag der Anstieg der Baukosten dem statistischen Bundesamt zufolge bei 32,2 Punkten und bewegt sich damit oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+24,8 Punkte).

»» Wachsende Anforderungen an das Bauen

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind allerdings die steigenden Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neuen Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung bei deutlich über 50 % liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen

an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie die EnEV und das EEWärmeG. Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz – auf die Preisentwicklung.

Abb. 4: Baupreisindizes für Wohngebäude



Quelle: Destatis

»» Bezahlbares Wohnen

Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete, die (auch in Abhängigkeit von den Renditezielen) über die wirtschaftliche Tragfähigkeit entscheidet und damit nachhaltig erzielt werden muss. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise kaum zu realisieren. In Norderstedt lagen die Angebotsmieten für Neubauobjekte (ab 2015) bei durchschnittlich rund 12 Euro/m².

3.3 Wanderungen und Migration

Die Heterogenität der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten resultiert im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wandlungsmustern. Dabei können aktuell vier Ausprägungen beobachtet werden:

»» Verstärkte Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten

Die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadt- und Regionalentwicklung und damit die Wohnungsmärkte prägte, hat in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheidet, hat zugenommen. Gründe dafür sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Dienstleistungs-, Kultur- und

Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen. Der wachsenden Nachfrage kann der Wohnungsbau in zentralen Lagen nur in begrenztem Umfang gerecht werden, weshalb zunehmend ein Ausweichen auf Lagen in der zweiten und dritten Reihe um die Kernstadt zu beobachten ist.

»» Stadt-Umland-Wanderungen als segmentspezifisches Ventil

Als eine Reaktion auf die ungedeckte Nachfrage in den (Kern-)Städten wandern Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. Norderstedt verzeichnet einen kontinuierlichen Wanderungsgewinn gegenüber der Stadt Hamburg, verliert jedoch Einwohner an die nördlich angrenzenden Gemeinden. In diesem Fall fungiert das Umland Norderstedt insbesondere als Ventil im Einfamilienhaussegment, da die hohe Nachfrage vor Ort derzeit nicht gedeckt werden kann.

»» Zuzug aus dem Ausland als „Stütze“ der Bevölkerungsentwicklung

Weiterhin ist – unabhängig vom Flüchtlingszustrom – ein wachsender Zuzug aus dem Ausland zu beobachten, der in vielen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik den Nachfragezuwachs befeuert und zum Teil überhaupt erst ermöglicht hat. Die Ursachen liegen unter anderem in der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einigen süd- und südosteuropäischen Staaten. Diese Entwicklung ist auch in Norderstedt zu beobachten. Etwa ein Drittel des Wanderungsgewinns Norderstedts entfällt auf eine Zuwanderung aus dem Ausland.

»» Herausforderung: Flüchtlingszustrom & Integration

Eine der größten Herausforderungen auf allen föderalen Ebenen der Bundesrepublik der letzten Jahre war der Flüchtlingszustrom, in den Jahren 2014 und insbesondere 2015. Vor allem in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt lag und 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.

3.4 Förderkulissen 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 4.

Förderweg 1

In diesem Fall beträgt die Summe aus Darlehen und Zuschuss bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten (Bei der 35-jährigen Zweckbindungsdauer beträgt der Investitionszuschuss 375 €/m² geförderter Wohnfläche). Die Darlehen werden 20 Jahre lang mit 0,0 % p.a. zzgl. 0,5 % Verwaltungskosten verzinst, ab dem Jahr 21 erhöht sich der Zinssatz alle 5 Jahre um 0,25 %. Ab dem Jahr 36 werden die Darlehen mit 2,5 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten bis zum Ende der Darlehenslaufzeit verzinst. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Zweckbindung in Form von Miet- und Belegungsbindungen (alternativ ist auch eine Zweckbindung von 20 Jahren möglich. In diesem Fall beginnt die Zinsprogression bereits nach 10 Jahren und der Investitionszuschuss beträgt in allen Regionalstufen einheitlich 250 €/m² geförderter Wohnfläche). Die maximal mögliche Fördermiete beträgt in der Regionalstufe 4 6,10 € pro m² Wfl. (nettokalt). Nach vier mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle drei Jahre um maximal 6 % angehoben werden.

Förderweg 2

Im Unterschied zum 1. Förderweg wird kein Investitionszuschuss gewährt. Die Darlehen werden 20 Jahre lang mit 0,0 % p.a. zzgl. 0,5 % Verwaltungskosten verzinst. Ab dem Jahr 21 werden die Darlehen mit 2,5 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten bis zum Ende der Darlehenslaufzeit verzinst. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Zweckbindung in Form von Miet- und Belegungsbindungen (Alternativ ist eine Zweckbindung von 20 Jahren möglich. In diesem Fall beträgt das Förderdarlehen bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten. Die maximal mögliche Fördermiete beträgt 8,00 € pro m² Wfl. (nettokalt). Nach vier mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle drei Jahre um maximal 6 % angehoben 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.

3.5 Der regionale Wohnungsmarkt

Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum nimmt Norderstedt sowohl eine zentrale Funktion als Arbeits- als auch als Wohnstandort ein. Die engen Verflechtungen mit Hamburg werden unter anderem an den hohen Ein- und Auspendlerzahlen deutlich (vgl. Kap. 3.6.1). Aufgrund der starken Verflechtungen mit der Hansestadt Hamburg und dem weiteren Stadt-Umland-Raum können die auf dem Wohnungsmarkt ablaufenden Prozesse nur interpretiert und bewertet werden, wenn der regionale Kontext mit betrachtet wird. Insbesondere die Hamburger Entwicklung beeinflusst die Wohnungsmarktsituation in Norderstedt. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden ein paar wesentliche Rahmenbedingungen des Hamburger Wohnungsmarktes dargestellt.

Situation des Hamburger Wohnungsmarktes:

- Bevölkerungsentwicklung Hamburg: 2013 bis 2017: Zuwachs um 89.900 Einwohner; +4,9 %
- Zuzüge aus dem Ausland tragen, unabhängig vom Flüchtlingszuzug, die dynamische Bevölkerungsentwicklung in Hamburg
- Trotz intensivierter Bautätigkeit - Außenwanderungsverluste gegenüber dem Umland nehmen wieder zu
- Gut angebundene und ausgestattete Standorte im Umland fungieren im individuellen Wohnungsbau und zunehmend auch im Mehrfamilienhaussegment als Ventil des Hamburger Marktes
- Mietniveau Hamburg 2017: 11,40 Euro/m² nettokalt (Inserate)
- Mietpreisdynamik 2013 bis 2017: +1,40 Euro/m² bzw. 14,0 %
- Bodenpreise Geschosswohnungsbau: 1.515 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Bodenwertsteigerungen: 2008 bis 2017: +971 Euro/m², +178,5 %
- Bodenpreise Ein- und Zweifamilienhäuser: 729 € pro Quadratmeter Grundfläche. Bodenwertsteigerungen: 2008 bis 2017: +418 Euro/m²; +134,4 %

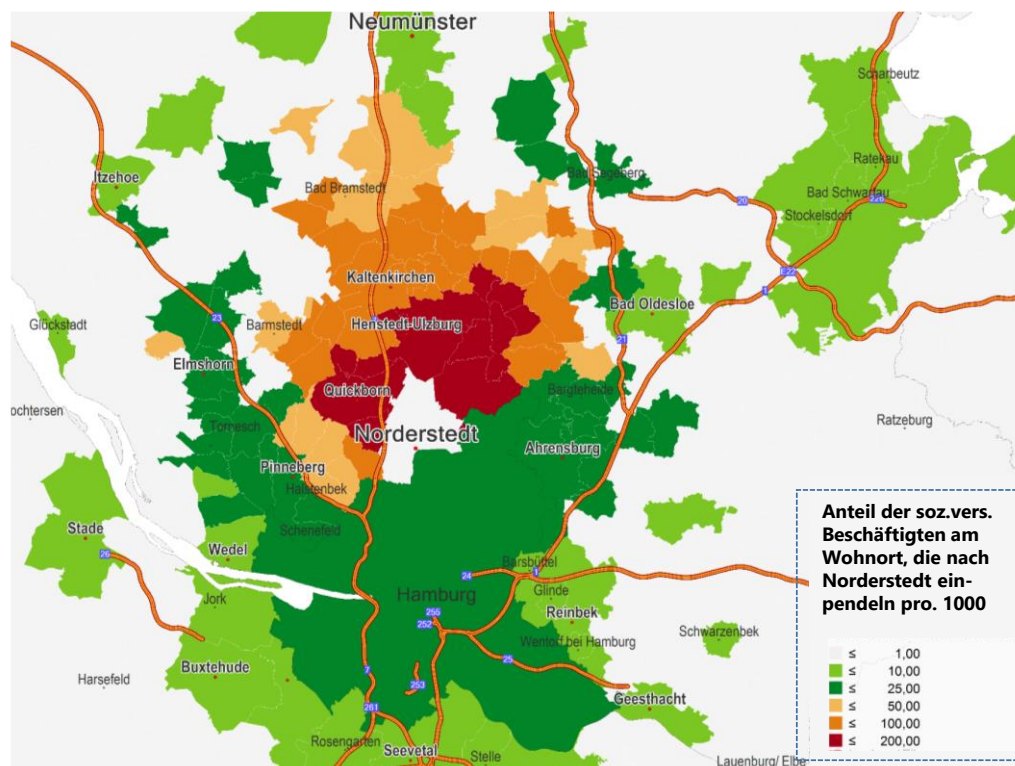
»» Intensive Verflechtungen mit Hamburg und Umland

Neben Hamburg weist Norderstedt intensive Verflechtungen mit dem angrenzenden Umland auf. Dies zeigt eine Auswertung der Pendlerverflechtungen. Um den Grad der Verflechtungen zu bestimmen, wurden die Pendler nach Norderstedt ins Verhältnis zu den Beschäftigten am jeweiligen Wohnort der Umlandgemeinden gesetzt. Abb. 4 zeigt, dass insbesondere aus den nördlichen angrenzenden Gemeinden ein hoher Anteil der Beschäftigten nach Norderstedt pendelt. Der engere Verflechtungsraum umfasst die direkt angrenzenden Gemeinden. Hervorzuheben sind die Gemeinden Henstedt-Ulzburg und Tangstedt (17 %) sowie Quickborn (11 %), aus denen jeweils ein hoher Anteil der Beschäftigten nach Norderstedt pendelt. Der erweiterte Verflechtungsraum

reicht etwa bis Barmstedt im Nordwesten, Neumünster im Norden und Bad Oldesloe im Nordosten.

Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030 wird für den engeren und erweiterten Verflechtungsraum mit einer zukünftig steigenden Nachfrage gerechnet. Das heißt, dass alle Umlandgemeinden gefordert sind, das Wohnungsangebot weiter auszuweiten. Gelingt dies nicht oder nur in einigen Gemeinden des Umlands, wird sich die Wohnungsmarktsituation weiter anspannen. Zudem werden die Pendeldistanzen eher zunehmen bzw. der Norderstedter/Hamburger Verflechtungsraum wird größer (Ausweichbewegung in entferntere Wohnstandorte).

» Abb. 5 Pendlerverflechtungen – Anteil Personen, die nach Norderstedt pendeln an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort pro. 1000 Beschäftigte



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3.6 Arbeitsmarkt und Kaufkraft

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.

3.6.1 Beschäftigte und Pendler

»» Positive Dynamik auf dem Arbeitsmarkt in den vergangenen Jahren

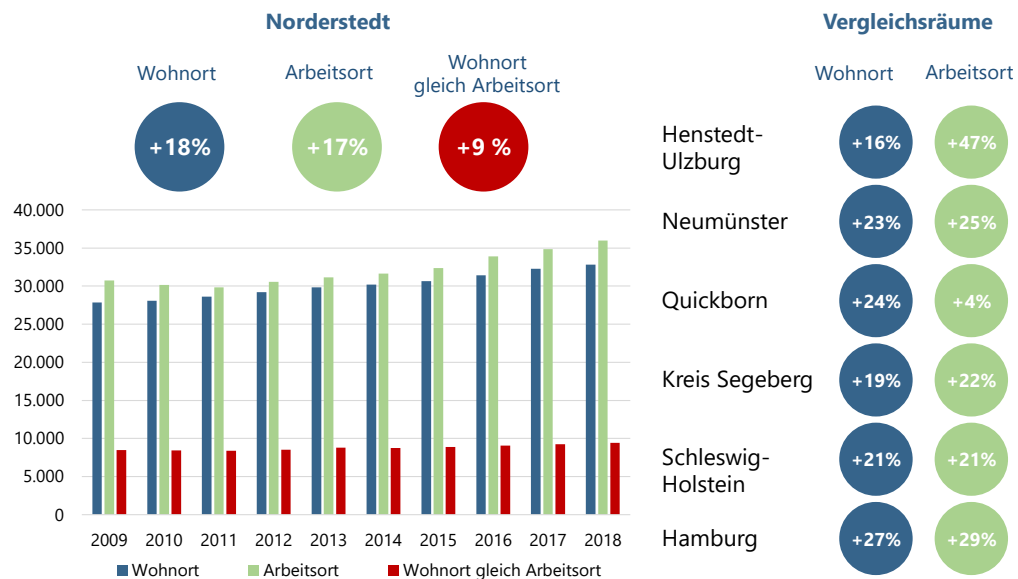
Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Norderstedt ist maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort abhängig. Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen, den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle in Norderstedt wohnenden Beschäftigten gezählt werden (unabhängig vom Arbeitsort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die auspendeln), umfasst das Arbeitsortprinzip alle Beschäftigten in Norderstedt (unabhängig vom Wohnort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die einpendeln). Personen, bei denen Wohnort und Arbeitsort übereinstimmen, werden im Folgenden als ortsansässige Beschäftigte bezeichnet. Betrachtet wird die Gruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsstandort Norderstedt beläuft sich im Jahr 2018 auf knapp 36.000. Mit der positiven konjunkturellen Entwicklung in den letzten Jahren, ist auch in Norderstedt eine positive Beschäftigungsentwicklung zu beobachten. Insgesamt ist die Zahl der in Norderstedt Beschäftigten (am Arbeitsort) seit dem Jahr 2009 um 5.276 Personen bzw. 17 % angestiegen (vgl. Abb. 6). Damit entspricht die Entwicklung Norderstedts auch dem kreisweiten Trend. Auf Kreisebene hat die Zahl der Beschäftigten im Vergleichszeitraum ebenfalls spürbar zugenommen (+22 %).

Parallel dazu hat auch die Anzahl der Beschäftigten, die in Norderstedt wohnen, seit 2009 deutlich zugenommen (vgl. Abb. 6). Haben im Jahr 2005 noch 27.858 Beschäftigte in Norderstedt gewohnt, waren es im Jahr 2018 bereits 32.822 Personen. Dies entspricht einem Anstieg von 4.964 Personen bzw. 18 %.

Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in den anderen Städten der Region wider.

Abb. 6: Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

» Steigendes Pendleraufkommen – vergleichsweise hohe Arbeitsplatzzentralität

Mit der wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen ist eine erhebliche Zunahme der Pendlerbewegungen verbunden. Der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit zufolge pendelten 2018 ca. 26.548 Personen zur Arbeit nach Norderstedt ein. Das sind 4.290 Personen bzw. 19 % mehr als im Jahr 2009. Die Zahl der Auspendler ist relativ betrachtet leicht stärker gestiegen. Im Jahr 2018 pendelten 23.390 Personen aus der Stadt in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zum Jahr 2009 sind dies 3.989 Personen bzw. 21 % mehr.

Nur bei einem Teil der Beschäftigten ist der Arbeits- und Wohnort identisch. In Norderstedt sind dies 2018 9.431 Personen. Das bedeutet, dass nur rund ein Viertel der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Norderstedt von in Norderstedt wohnenden Personen besetzt wird.

Ursächlich sind insbesondere die engen wechselseitigen Verflechtungen zwischen Norderstedt und Hamburg. So pendeln täglich über 17.200 Personen von Norderstedt nach Hamburg. Gleichzeitig pendeln knapp 10.600 Hamburg täglich nach Norderstedt. Darüber hinaus gibt es vergleichsweise starke Verflechtungen zwischen Norderstedt und den Gemeinden Henstedt-Ulzburg, Quickborn und Kaltenkirchen (vgl. Abb. 7).

Abb. 7: Top 10 Ein- und Auspendlerorte

Rang	Auspendler		Einpender	
	Arbeitsort	Anzahl	Wohnort	Anzahl
1	Hamburg	17.243	Hamburg	10.573
2	Henstedt-Ulzburg	570	Henstedt-Ulzburg	1.879
3	Quickborn	493	Quickborn	914
4	Kaltenkirchen	353	Kaltenkirchen	863
5	Kiel, Landeshauptstadt	154	Pinneberg, Stadt	402
6	Pinneberg, Stadt	149	Tangstedt	401
7	Bad Segeberg, Stadt	142	Elmshorn	288
8	Ahrensburg	137	Bad Bramstedt	265
9	Tangstedt	115	Ellerau	260
10	Elmshorn	114	Neumünster	248

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3.6.2 Kaufkraft

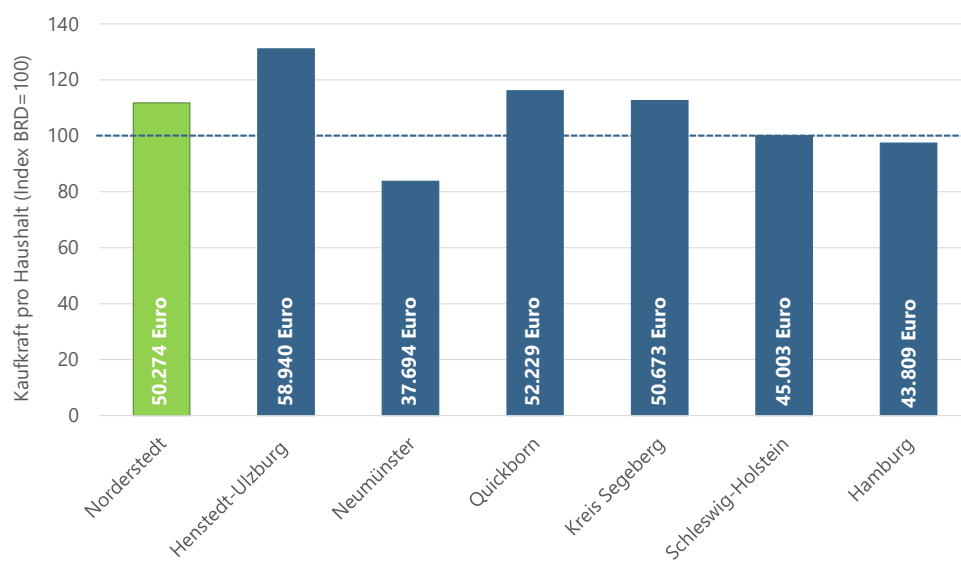
»» Überdurchschnittliches Kaufkraftniveau

Die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt ist maßgeblich durch das Kaufkraftniveau der Haushalte 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.

In Norderstedt liegt der Kaufkraftindex pro Haushalt im Jahr 2017 bei 112 und demnach deutlich oberhalb des landesweiten (100) und des Hamburger (97) Durchschnitts. Die Haushalte der angrenzenden Gemeinden Henstedt-Ulzburg und Quickborn haben im Vergleich zu den Norderstedter Haushalten eine leicht höhere Kaufkraft.

Die überdurchschnittliche Kaufkraft in den Städten und Gemeinden des Hamburger Umlands korrespondiert mit dem hohen Anteil an Eigentümern, die in der Regel über überdurchschnittliche Einkommen verfügen. Gut verdienende Haushalte ziehen vielfach in den Stadt-Umland-Raum, um Wohneigentum zu erwerben. Haushalte mit niedrigeren Einkommen wohnen hingegen häufiger in Gebieten mit einem höheren Anteil an Mietwohnungen/Mehrfamilienhäusern.

Abb. 8: Vergleich - Kaufkraftniveau



Quelle: GfK

4 Situationsanalyse

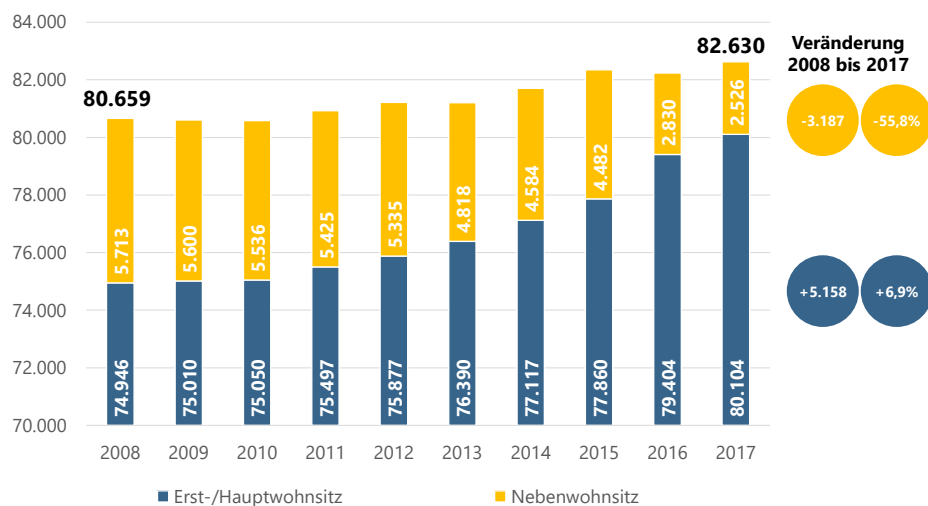
4.1 Demografische Entwicklung und Wohnungsnachfrage

»» Bevölkerungsgewinne seit 2011

Die Hauptwohnsitzbevölkerung in Norderstedt umfasst nach der kommunalen Einwohnermeldestatistik zum Stand 31.12.2017 80.104 Personen. Weitere 2.526 Personen haben einen Nebenwohnsitz angemeldet.

Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz ist seit 2008 um rund 5.158 Personen bzw. 6,9 % angestiegen. Der Bevölkerungsanstieg entfällt dabei insbesondere auf den Zeitraum ab 2011. Demgegenüber hat sich die Zahl der Nebenwohnsitze – vermutlich im Zuge der Einführung einer Zweitwohnungssteuer – in den letzten Jahren halbiert. Insbesondere die deutliche Reduzierung der Nebenwohnsitzbevölkerung von 2015 auf 2016 wird auf diesen Effekt zurückzuführen sein. Der starke Anstieg der Hauptwohnsitzbevölkerung im gleichen Zeitraum ist zumindest in Teilen ebenfalls auf diesen Effekt zurückzuführen. So hat ein Teil der Personen mit Nebenwohnsitz im Zuge der Steuereinführung den Erstwohnsitz in Norderstedt angemeldet.

Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2017



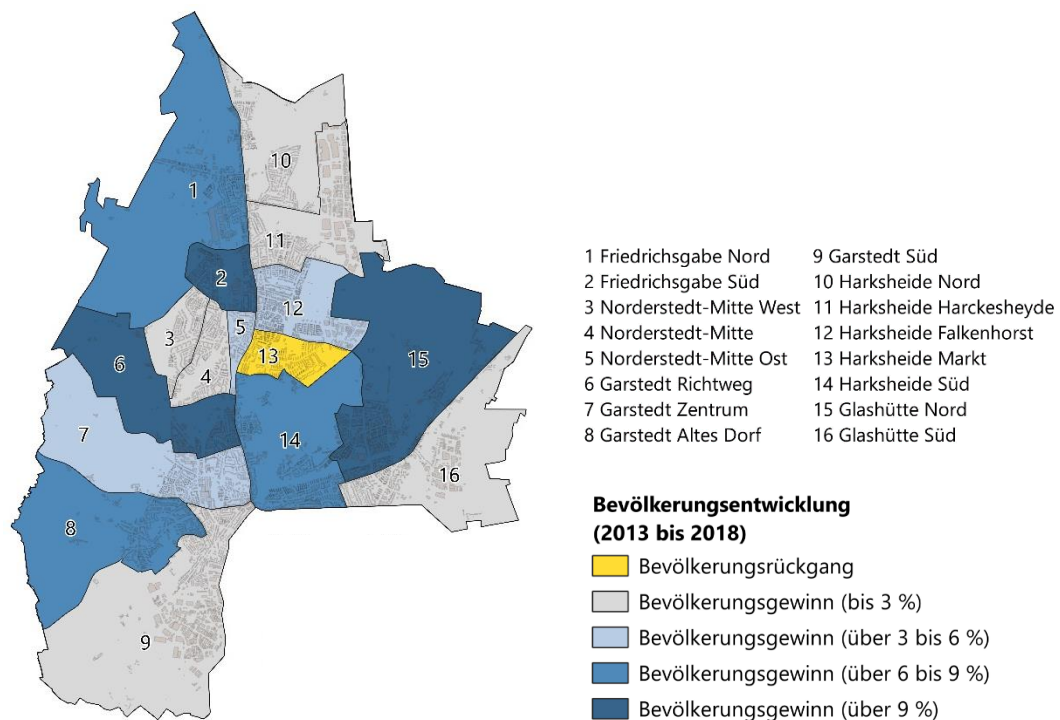
Quelle: Stadt Norderstedt

»» Heterogene Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes

Die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung verläuft heterogen (vgl. Abb. 10). Für die Bevölkerungsentwicklung ist jedoch nicht die Nachfrage nach Wohnraum entscheidend. Vielmehr beeinflussen zwei Aspekte die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung: Erstens der natürliche Zyklus eines Wohngebietes. Insbesondere in jungen Einfamilienhausquartieren leben vergleichsweise viele Familien und damit überwiegend große Haushalte. Mit dem Auszug der Kinder aus dem Elternhaus reduziert sich die Haushaltsgröße und damit auch die Zahl

der Einwohner. Insbesondere in Quartieren mit einer vergleichsweise homogenen Bebauungsstruktur können – trotz hohe Nachfrage – in dieser Phase rückläufige Einwohnerzahlen beobachtet werden. Zweitens beeinflussen größere Siedlungsentwicklungsmaßnahmen/Wohnbauvorhaben die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich. Typischerweise gibt es eine starke Korrelation zwischen Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit. Zudem hat die Einrichtung von Flüchtlingsunterkünften (im Neubau oder im Bestand) einen positiven Effekt auf die Entwicklung der Einwohnerzahl.

Abb. 10: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2018



4.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, also den Geburten und Sterbefällen, und den Wanderungsbewegungen zusammen.

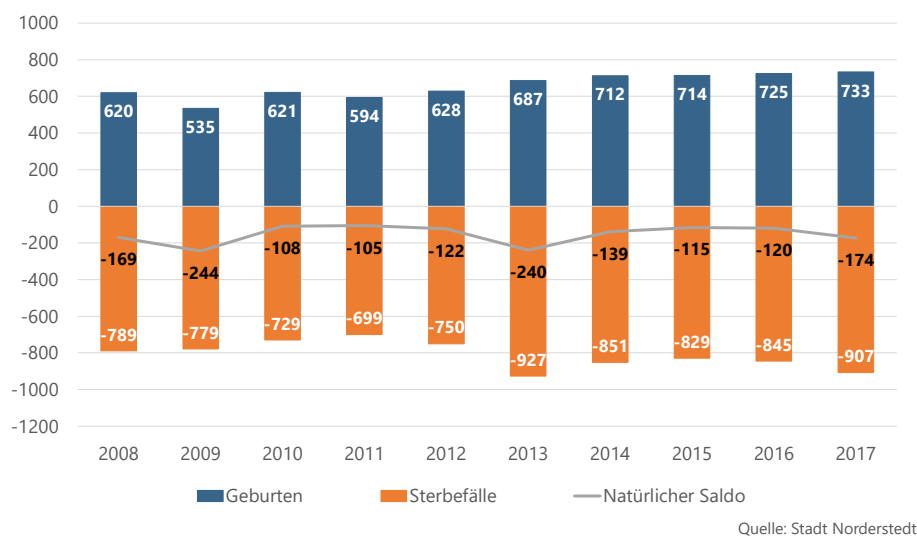
»» Deutschlandweiter Trend

Für die Kommunen Deutschlands ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (von ca. 2,50 Kindern pro Frau) erheblich gesunken (auf ca. 1,40 Kinder pro Frau) und lag in den letzten vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau. In der jüngeren Vergangenheit ist allerdings ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten (ca. 1,57 Kinder pro Frau im Jahr 2017).

»» Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Norderstedt entspricht weitestgehend dem bundesweiten Trend. Die Zahl der Sterbefälle übersteigt im gesamten Betrachtungszeitraum (vgl. Abb. 11) die Anzahl der Geburten. Im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017 sind ca. 725 Geburten und 860 Sterbefälle pro Jahr zu verzeichnen. Bei einer ausschließlichen Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hätte Norderstedt in den letzten drei Jahren durchschnittlich 135 Einwohner pro Jahr verloren.

Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2017



»» Zunahme der Geburten und Sterbefälle

Sowohl die Anzahl der Geburten als auch der Sterbefälle haben in den letzten Jahren tendenziell zugenommen. Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2010 lag die durchschnittliche Geburtenzahl mit 592 pro Jahr deutlich niedriger. Der Anstieg der Sterbefälle in gleicher Größenordnung ($\approx +95$ pro Jahr) hat jedoch zu einer konstant negativen Entwicklung des natürlichen Saldos geführt.

4.1.2 Wanderungen

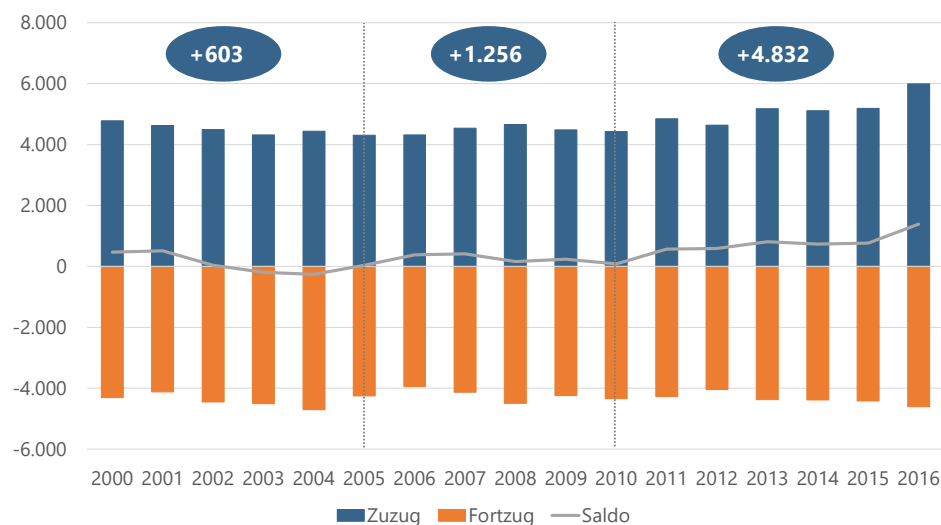
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als demografischer Faktor ist in der langfristigen Perspektive vergleichsweise stabil und weist eine relativ geringe Amplitude auf. Wanderungsbewegungen werden hingegen stark durch endogene und exogene Effekte beeinflusst, weshalb vielfach eine hohe Variabilität charakteristisch ist. Beispiele dafür sind der Flüchtlingszuzug, die arbeitsmarktbezogene Zuwanderung aus dem Ausland sowie der Neubau von Wohnungen.

»» Norderstedt verzeichnet hohe Wanderungsgewinne

Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Stadt Norderstedt in den letzten 10 Jahren des Betrachtungszeitraums einen positiven

Wanderungssaldo (vgl. Abb. 12). Die Zahl der Zuzüge ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Demgegenüber ist die Zahl der Fortzüge vergleichsweise stabil. Im Ergebnis erzielt Norderstedt seit 2011 deutliche Wanderungsgewinne. So sind im Zeitraum von 2011 bis 2016 rund 4.832 Personen mehr zu- als fortgezogen. Es wird deutlich, dass die positive Bevölkerungsentwicklung Norderstedts ausschließlich durch die Wanderungsgewinne erreicht wurde. Ohne die positive Wanderungsdynamik würde sich die Bevölkerungszahl rückläufig entwickeln.

Abb. 12: Zu- und Fortzüge Norderstedt 2000 bis 2016

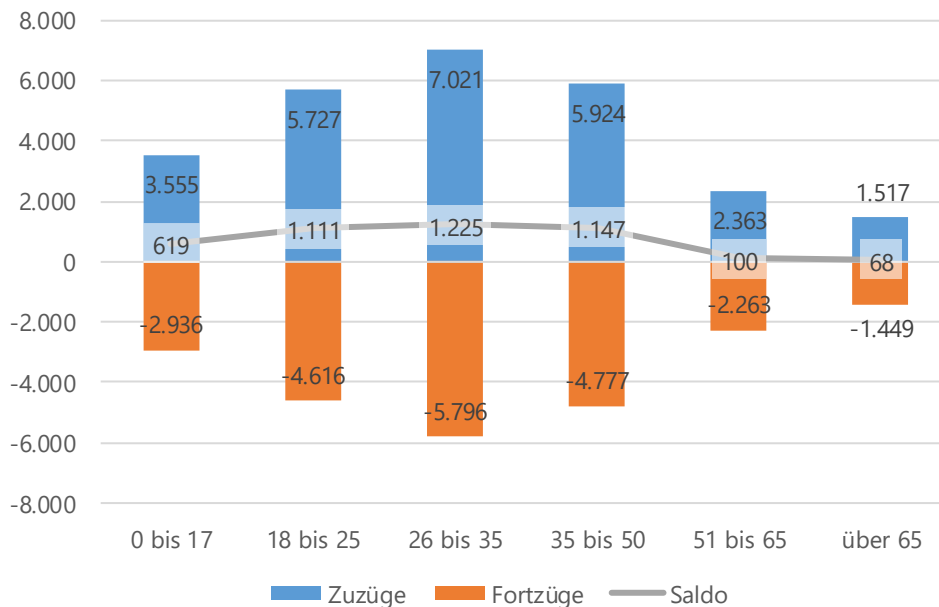


Quelle: Stadt Norderstedt

»» Wanderungsgewinne in allen Altersgruppen

Die Differenzierung der Wanderungen nach dem Alter zeigt, dass sich die Wanderungsgewinne auf alle Alters- und Zielgruppen beziehen. Festzustellen ist sowohl ein Zuzug von Familien, darauf deuten die Wanderungsgewinne bei den unter 18-Jährigen hin, als auch der Generation 50+ sowie bei Senioren und Hochbetagten, wenn gleich hier nur ein geringer positiver Saldo besteht. Positiv ist der Wanderungsgewinn bei den 18- bis 24-Jährigen zu werten. In dieser Altersgruppe sind häufig ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Abwanderungstendenzen in Richtung der Metropolkerne und Hochschulstandorte charakteristisch. Dies ist in Norderstedt nicht der Fall, was die hohe Attraktivität als Arbeitsstandort hervorhebt.

Abb. 13: Zu- und Fortzüge 2012 bis 2016 differenziert nach Alter



Quelle: Stadt Norderstedt

»» Starke Wanderungsverflechtungen mit Hamburg

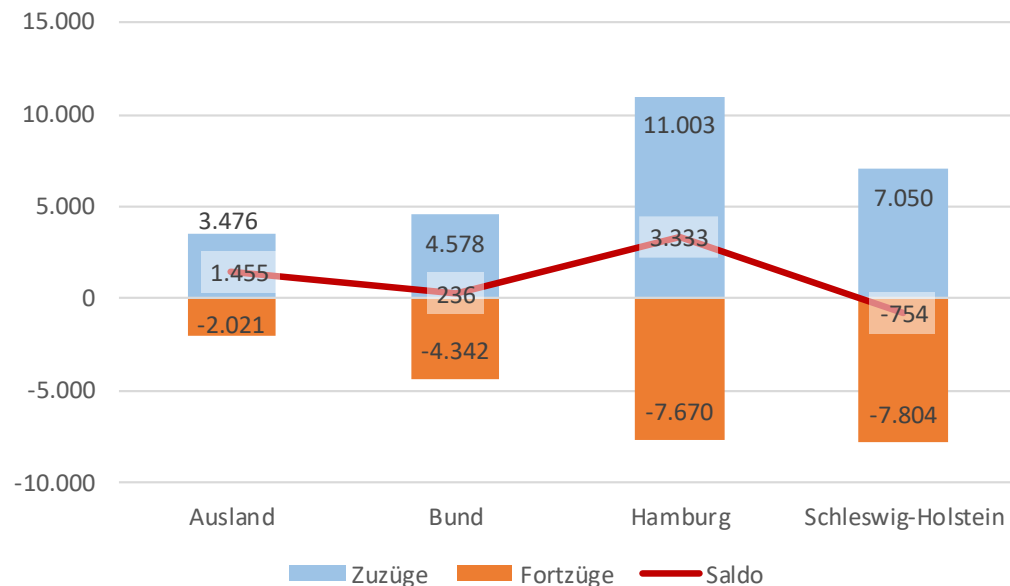
In einem erheblichen Maße haben Wanderungsgewinne mit der benachbarten Hansestadt Hamburg zur positiven Bevölkerungsentwicklung beigetragen. Zwischen 2012 und 2016 zogen rund 11.000 Personen aus Hamburg zu, während etwa 7.700 fortzogen. Das entspricht einem Wanderungsgewinn von gut 3.300 Personen. Der größte Teil der Zuziehenden sind Familienhaushalte. Darüber hinaus profitiert Norderstedt stark durch Zuzüge aus dem Ausland (Flüchtlingszuzüge zählen in der Regel nicht dazu. Diese sind aus den Erstaufnahmeeinrichtungen - in der Regel aus Schleswig-Holstein - zugezogen). Insgesamt hat der Zuzug aus dem Ausland rund ein Drittel des Wanderungsgewinns der letzten Jahre (2012 bis 2016) ausgemacht.

»» Wanderungsverluste mit den Umlandgemeinden

Mit den Gemeinden des Landes Schleswig-Holstein weist Norderstedt dagegen einen negativen Wanderungssaldo auf. Hohe Miet- und Kaufpreise in Kombination mit einer hohen Nachfrage haben dazu geführt, dass viele – insbesondere Familienhaushalte – Norderstedt verlassen und in eine der umliegenden Gemeinden ziehen (Suburbanisierung in den zweiten Ring um Hamburg). Darauf deuten die Wanderungsverluste bei Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) sowie den 25- bis 45-Jährigen (Elterngeneration) mit dem Umland hin. Diese Wanderungen innerhalb des Nahbereichs sind vielfach wohnungsmarktbezogen motiviert und vielfach auf das Einfamilienhaussegment ausgerichtet. Das bedeutet, diese Haushalte ziehen an Standorte, an denen ein Bestandsobjekt bzw. Bauland verfügbar ist. Im Zuge des günstigen Zinsniveaus gibt es derzeit ein erhebliches Nachfragepotenzial nach Wohneigentum im Allgemeinen

und von Familien nach Einfamilienhäusern im Speziellen. Diese Nachfrage kann derzeit in Norderstedt kaum bedient werden.

Abb. 14: Zu- und Fortzüge 2012 bis 2016 differenziert nach Alter



Quelle: Stadt Norderstedt

»» Leichter Wanderungsgewinn bei innerdeutschen Wanderungen

Einen Überschuss gibt es auch bei Wanderungen innerhalb Deutschlands, die über Hamburg und Schleswig-Holstein hinausgehen. Innerdeutsche Wanderungen machen rund 18 % der Zu- und 20 % der Fortzüge aus. In der Bilanz entfallen lediglich rund 6 % des Gewinns auf Binnenwanderungen.

»» Vertiefung: Außenwanderungen von Neubaubeziehern

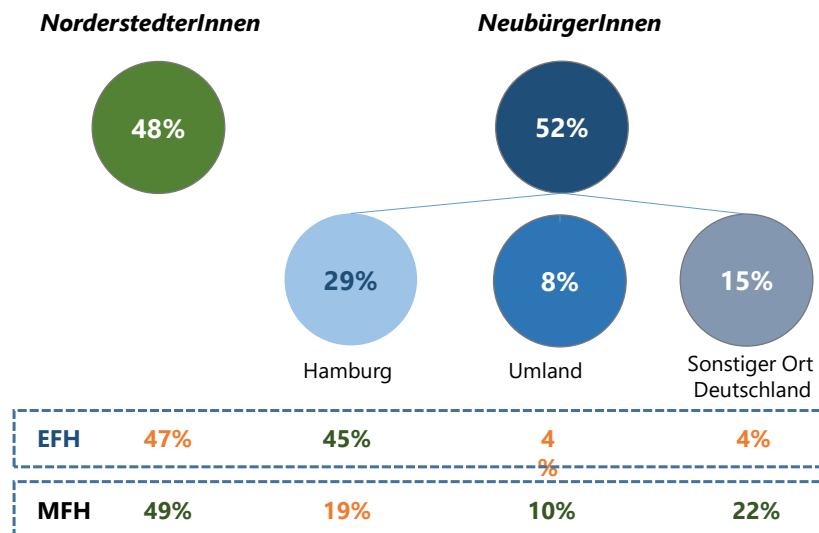
Um die Effekte der Neubautätigkeit und die dadurch angesprochenen Zielgruppen herauszuarbeiten, hat ALP eine Auswertung zu den Neubaubeziehern durchgeführt. Basis bildet die Haushaltsbefragung. Ausgewertet wurden die Herkunft und die Haushaltstypen in Gebäuden, die nach 2010 errichtet wurden.

»» Mehr als die Hälfte der Neubaubezieher stammt nicht aus Norderstedt

Im Ergebnis stammen mehr als die Hälfte der Neubaubezieher von Außerhalb (52 %). Knapp ein Drittel der Neubaubezieher stammt aus Hamburg (29 %), 8 % aus dem Umland (Kreise: Segeberg, Pinneberg und Stormarn) und 15 % aus dem übrigen Bundesgebiet. Die Differenzierung nach den Segmenten (Einfamilienhaus und Wohnung in einem Mehrfamilienhaus) zeigt hinsichtlich des Anteils Auswärtiger keine großen Unterschiede. Allerdings unterscheidet sich die Gruppe der Auswärtigen fundamental. Während die Gruppe der Auswärtigen im Einfamilienhaussegment klar durch Hamburger Haushalte dominiert wird, ist der Anteil der Haushalte aus dem Umland bzw. sonstigen Standorten in Deutschland vergleichsweise hoch (vergleiche Abb. 15). Der Wohnungsneubau

befriedigt damit sowohl im Ein- als auch im Mehrfamilienhaussegment zu einem Großteil eine regionale Wohnungsnachfrage. Dies macht auch deutlich, dass die Antwort auf die Frage -Wie die Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden kann - insbesondere auf regionaler Ebene zu geben ist. Norderstedt alleine wird die Wohnraumnachfrage nicht befriedigen können.

Abb. 15: Wer zieht in einen Neubau (Baujahr ab 2010) differenziert nach Herkunftsort

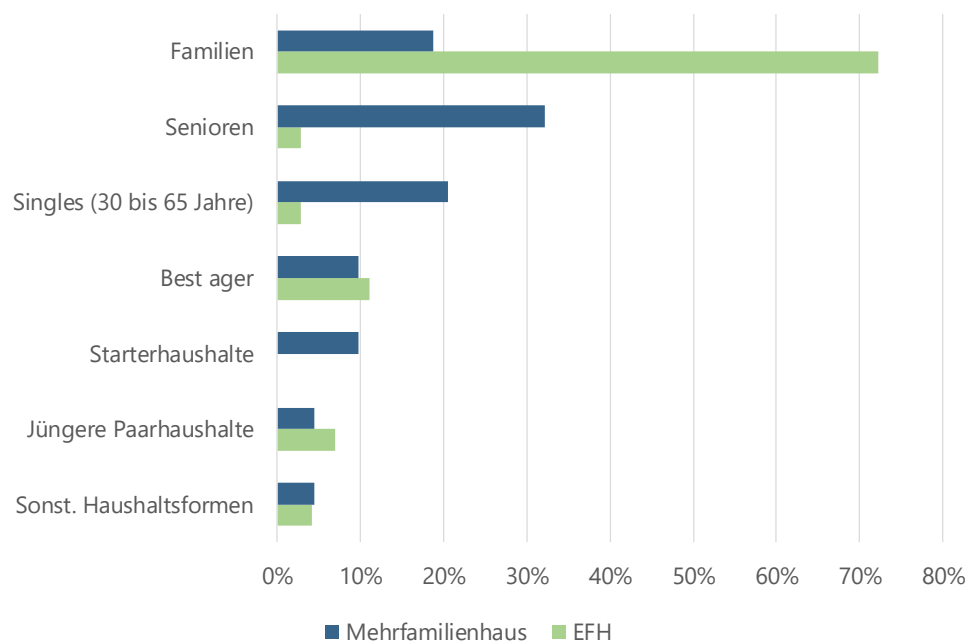


Quelle: ALP Haushaltsbefragung

» Familien größte Nachfragegruppe im Einfamilienhaussegment

Hinsichtlich der Zielgruppen dominiert im Einfamilienhaussegment erwartungsgemäß die Gruppe der Familien (72 %). Das Mehrfamilienhaussegment zeichnet sich durch eine heterogene Haushaltsstruktur aus. Die größte Gruppe bilden die Seniorenhaushalte mit 31 %, gefolgt von den Singlehaushalten mit 20 % und den Familien mit 19 %.

Abb. 16: Wer zieht in einen Neubau (Baujahr ab 2010) differenziert nach Haushaltstyp



Quelle: ALP Haushaltsbefragung

Tab. 1 : Struktur der zuziehenden/umziehenden Haushalte

	Gesamt	Norderstedt	Hamburg	Umland	Sonstiger Ort Deutschland	Ausland
Starterhaushalte	11%	7%	11%	13%	23%	
Jüngere Paarhaushalte	11%	8%	15%	14%	11%	13%
Familien	30%	33%	37%	14%	22%	27%
Best Ager (50 +)	9%	9%	11%	8%	8%	7%
Senioren	14%	16%	8%	26%	13%	13%
Singles (30 bis 65 Jahre)	18%	19%	15%	20%	19%	33%
Sonstige Mehrpersonenhaushalte	6%	9%	3%	4%	5%	7%

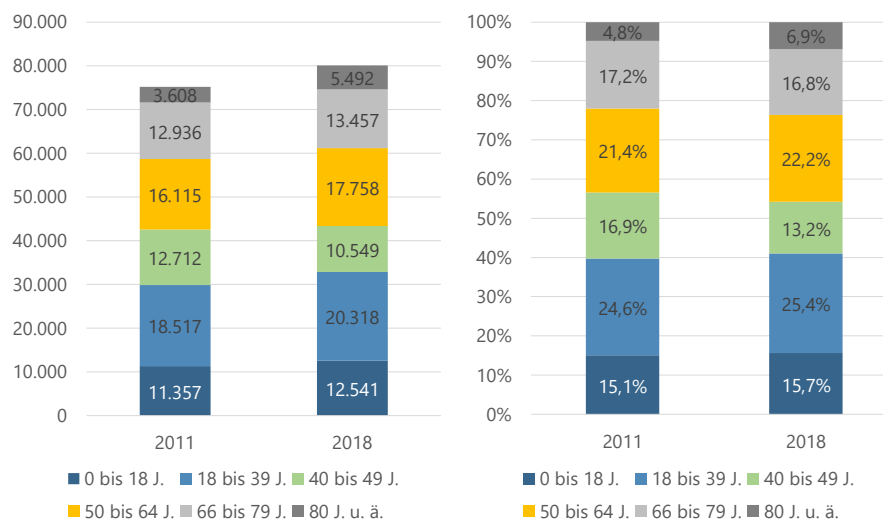
Quelle: ALP Haushaltsbefragung

4.1.3 Altersstruktur

»» Verschiebung der Altersstruktur

Die beschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung und die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsmuster schlagen sich in den Alters- und Haushaltsstrukturen der Stadt Norderstedt nieder. Deutschlandweit ist zu beobachten, dass die Zahl wie auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen rückläufig ist. Die Entwicklung war in Norderstedt in den letzten Jahren entgegengesetzt. Sowohl absolut als auch relativ ist der Anteil der unter 18-Jährigen gestiegen. Auffällig ist zudem die deutliche Zunahme der Gruppe der Hochbetagten. Von 2011 bis 2018 ist diese Gruppe um 50 % angestiegen (von 3.600 auf knapp 5.500 Personen).

»» Abb. 17 Altersstrukturelle Veränderungen 2011 bis 2018

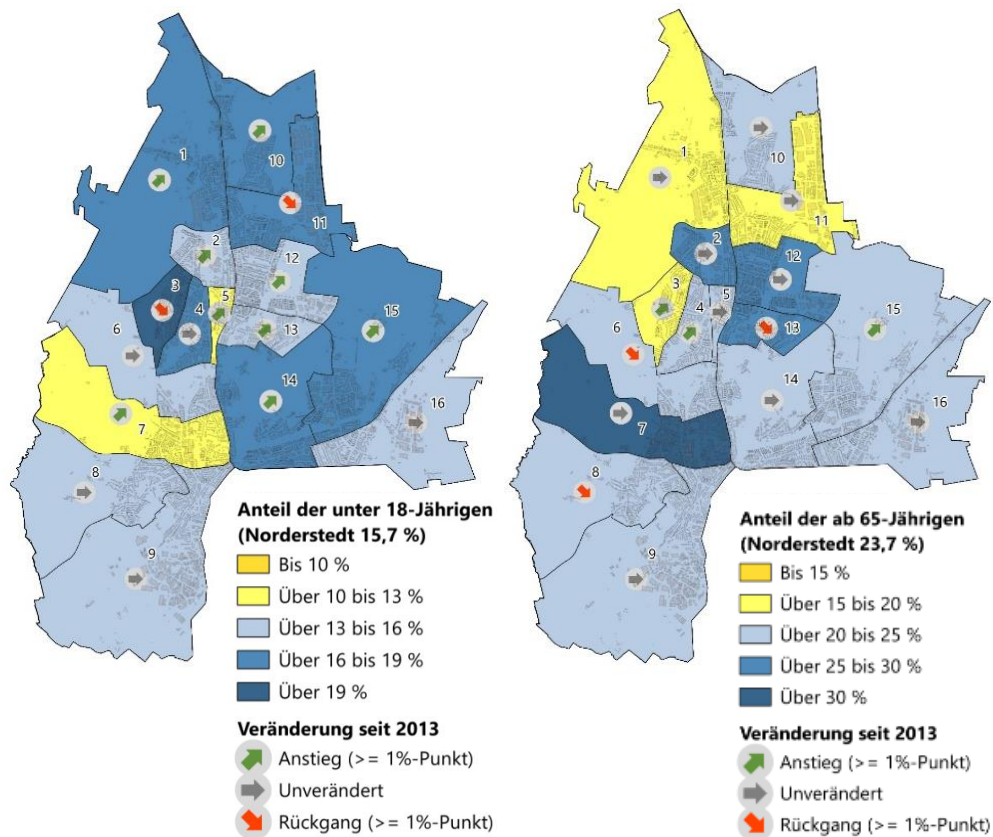


»» Leichter Anstieg der Zahl der Kinder und Jugendlichen

Trotz des Geburtendefizits ist die Situation bei den unter 18-Jährigen infolge des Zuzugs von Kindern und Jugendlichen derzeit weitgehend stabil. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt bei 15,7 % (ca. 12.541 Personen). Seit 2011 ist der Anteil um 0,6 %-Punkte bzw. um knapp 1.200 Personen angestiegen (vgl. Abb. 17).

Auf kleinräumiger Ebene ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Minderjährigen in Norderstedt-Mitte West (Stadtteilnummer 3) festzustellen (vgl. Abb. 18). In Norderstedt Mitte Ost sowie in Garstedt Zentrum ist der Anteil dagegen unterdurchschnittlich.

Abb. 18: Altersstrukturelle Entwicklung 2013 bis 2018



» Anteil von Personen im Erwerbsalter geht zurück

Der Anteil der Einwohner im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) ist im Betrachtungszeitraum leicht von 63 % im Jahr 2011 auf 61 % im Jahr 2018 zurückgegangen. In absoluten Zahlen ist allerdings ein leichter Anstieg von 1.281 Personen auf 48.625 Einwohner festzustellen.

» Mehr Hochbetagte

Insbesondere die Zahl und der Anteil der Hochbetagten (80 Jahre und älter) ist deutlich angestiegen. Während der Anteil der 65- bis 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung sogar leicht gesunken ist, ist die Zahl der über 80-Jährigen um über 50 % auf 5.492 Personen angestiegen. Den höchsten Anteil von Senioren weist Gartstedt Zentrum auf (Nr. 11 - 31 %), den niedrigsten Friedrichsgabe Nord (Nr. 1 - 17 %) und Norderstedt-Mitte West (Nr. 3 - 16 %).

»» Veränderung der Bedürfnisse und Anforderungen

Mit der Verschiebung der Altersstruktur und vor allem im Zuge der deutlichen Zunahme der Zahl der Hochbetagten ergeben sich wachsende Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, die Wohnumfeldgestaltung und die Daseinsvorsorge. Dazu gehört ein steigender Bedarf an kleinen – und im Zuge niedriger Renten – preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie eine gute Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung, Nahversorgung und die Möglichkeit, soziale Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der pflegebedürftigen Einwohner in Norderstedt ansteigen, was zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote notwendig macht.

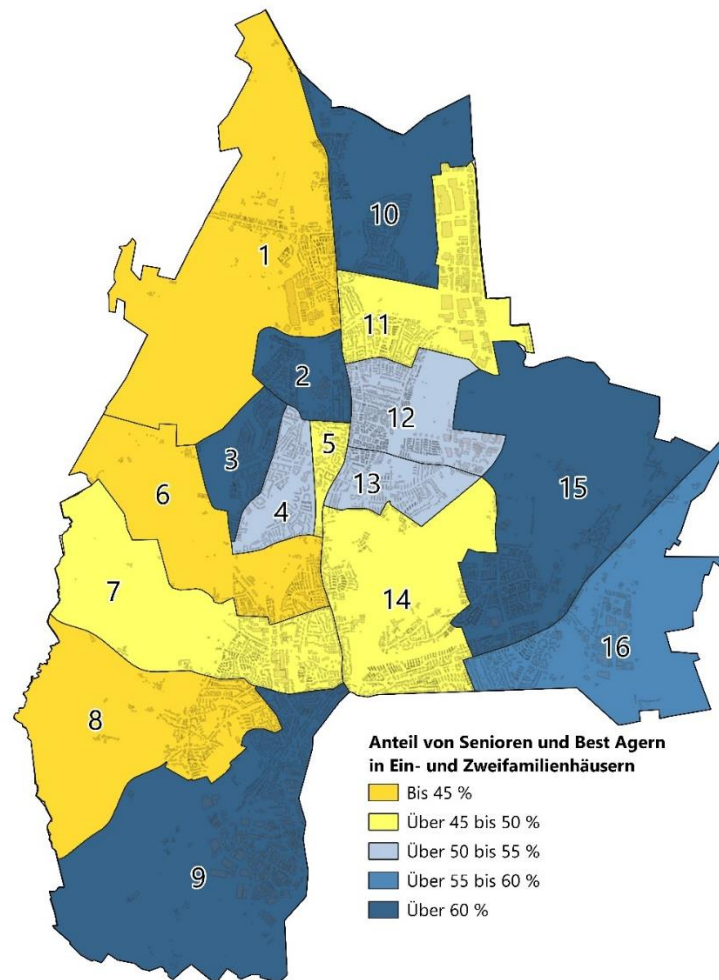
»» Generationenwechsel im Wohnungsbestand

Mit der Zunahme der Senioren und insbesondere der über 80-Jährigen kündigt sich in einigen städtischen Teilräumen ein Generationenwechsel an, der einen Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes freisetzen wird.

Um einen Hinweis zu erhalten, in welchen Teilräumen Norderstedts ein Generationenwechsel verstärkt stattfinden wird, wurde der Anteil der Senioren und Best Ager im Einfamilienhausbestand ausgewertet. Basis ist die Haushaltsbefragung. Bezogen auf die Gesamtstadt wird der Einfamilienhausbestand zu 51 % von Best Ager und Senioren (Zielgruppendifinition siehe Kap. 2) bewohnt. Ein besonders hoher Anteil an Best Ager und Senioren ist in Teilraum 2 (Friedrichsgabe Süd – 68 %), Teilraum 9 (Garstedt Süd – 70 %), Teilraum 15 (Glashütte Nord – 62 %) und Teilraum 10 (Harksheide Nord 62 %) festzustellen.

Ein großer Teil dieser Wohnungen wird durch Umzug oder das Versterben der Einwohner mittelfristig freigesetzt.

Abb. 19: Anteil Best Ager und Seniorenhaushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: ALP Haushaltsbefragung

» Freisetzungspotenzial: rund 2.300 Einfamilienhäuser

Um die damit einhergehenden Veränderungen bzw. Potenziale abschätzen zu können, wurde überschlägig ermittelt, wie viele Wohnungen im Einfamilienhaussegment freigesetzt werden könnten (vgl. Tab. 1). Hierzu wurde die Ummzugsbereitschaft der Senioren- und Best Ager-Haushalte im Einfamilienhaussegment ausgewertet. Im Ergebnis gibt es ein Freisetzungspotenzial von 2.300 Einfamilienhäusern.

Nachgefragt werden von den umzugsbereiten Haushalten (Best Ager und Senioren im EFH) gut ausgestattete Wohnungen. Hinsichtlich der Wohnungsgröße präferieren Zweipersonenhaushalte Wohnungsgrößen im Bereich von 80 bis 100 m². Die Einpersonenhaushalte gaben als gewünschte Wohnungsgröße rund 70 m² an. Rund die Hälfte der Haushalte (Best Ager und Senioren) gab an, eine Eigentumswohnung zu präferieren. Sofern der Generationenwechsel beschleunigt werden soll, sind entsprechende Wohnungstypen zu errichten.

4.1.4 Haushaltsstruktur

»» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet (vgl. Kap. 7.2). Bezugsgröße ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen ohne eigene Haushaltsführung, z. B. Personen in Anstalten, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden herausgerechnet.

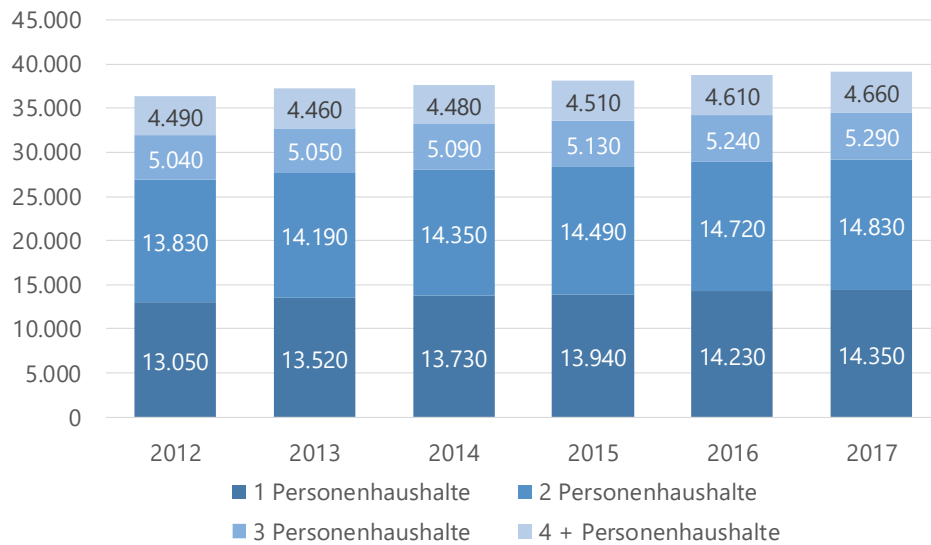
»» Anstieg der Zahl der Haushalte – Rückgang des Angebotsüberhangs

Aktuell gibt es in Norderstedt rund 39.140 Haushalte. Seit 2012 ist die Zahl der Haushalte um rund 2.730 Haushalte bzw. 7,5 % gestiegen. Da die Neubautätigkeit im Vergleich zum Nachfragezuwachs niedriger ausfällt, hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt deutlich angespannt.

»» Aktuelle Haushaltsstruktur

Von 2012 bis 2017 stieg die Einwohnerzahl um rund 6,4 %. Der stärkere Anstieg der Zahl der Haushalte ist Ausdruck einer Zunahme von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten (Singularisierungstrend). Von der Gesamtzahl der Haushalte entfallen 14.350 bzw. 37 % auf Ein- und 14.830 bzw. 38 % auf Zweipersonenhaushalte. Deren Anzahl hat in den vergangenen fünf Jahren um 2.303 Haushalte bzw. 8,6 % zugenommen. Im Zuge der positiven Gesamtentwicklung war auch ein Anstieg größerer Haushalte mit drei und mehr Personen zu beobachten. Deren Anzahl stieg um ca. 430 bzw. 4,5 %.

Abb. 20: Haushaltsstruktur 2012 bis 2017



Quelle: ALP

» Familien und Best Ager leben überwiegend im Eigenheim

Während die Starterhaushalte erwartungsgemäß überwiegend in Mehrfamilienhäusern wohnhaft sind (94 %) leben die Familien und Best-Ager überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern (knapp 60 %). Bei den Seniorenhaushalten ist wiederum ein leicht höherer Anteil an Personen im Mehrfamilienhaus erkennbar.

Tab. 2 : Haushaltstypen differenziert nach Wohnform

	Anteil an allen Haushalten	Gesamt	EFH	MFH
Starterhaushalte „Einpersonenhaushalte, 19 bis 30 Jahre, keine Kinder“	5%	1.900	120	1.780
Singles (31 bis 65 Jahre) „Einpersonenhaushalte, 31 bis 65 Jahre“	17 %	6.700	860	5.840
Jüngere Paarhaushalte „Zweipersonenhaushalte, Ehe-/Lebenspartner, keine Kinder, beide Haushaltsmitglieder unter 50 Jahre“	5 %	1.900	550	1.350
Familien „Mehrpersonenhaushalte mit minderjährigen Kind(ern)“	22 %	8.700	5.120	3.580
Best Ager (50 +) „Mehrpersonenhaushalte, Ehe-/Lebenspartner, evtl. mit erwachsenen Kind(ern), einer der Haushaltsmitglieder über 50 Jahre“	20 %	7.800	4.540	3.260
Senioren „Ein- oder Zweipersonenhaushalte, alle Haushaltsmitglieder über 65 Jahre“	26 %	10.200	3.900	6.300
Sonstige Mehrpersonenhaushalte	5 %	1.900	900	1.000

Quelle: Haushaltsbefragung; ALP

4.2 Wohnungsbestand

Im folgenden Kapitel werden die Bestandsstruktur des Wohnungsangebotes sowie das Neubaugeschehen analysiert. Ziel ist es, die Angebotsstruktur den Erkenntnissen aus der Wohnungsnachfrage gegenüberzustellen.

4.2.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes

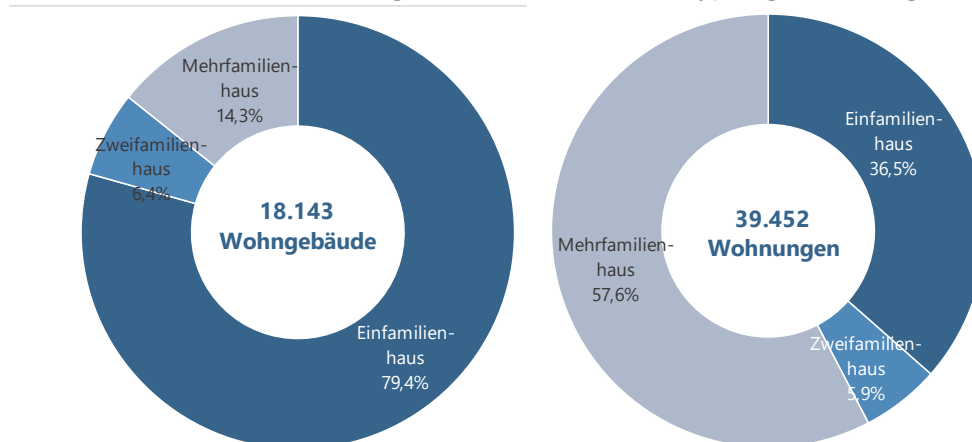
»» 18.143 Wohngebäude in Norderstedt

Gemäß der Bestandsfortschreibung des Statistikamtes Nord gab es in der Stadt Norderstedt Ende 2017 18.143 Wohngebäude. Der Bestand in Norderstedt ist überwiegend durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt (85,7 %). Lediglich 14,3 % des Gebäudebestandes entfallen auf Mehrfamilienhäuser.

»» Bestand von 39.452 Wohnungen

Der Wohnungsbestand in Norderstedt umfasst im Jahr 2017 39.452 Wohnungen. Davon entfallen 42,4 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 57,6 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohnheimen und Nichtwohngebäuden.

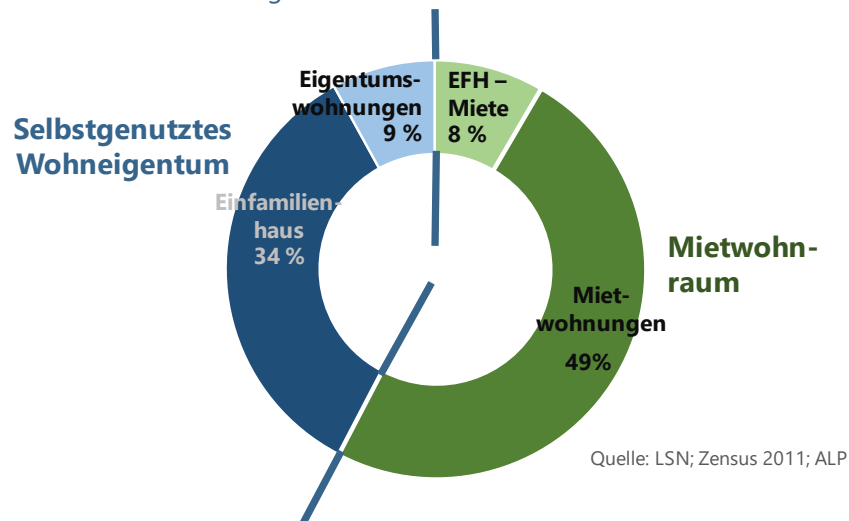
Abb. 21: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien und Segmenten



»» Mietwohnungsquote: 57 %

Aus wohnungspolitischer Perspektive ist vor allem der Mietwohnungsmarkt von Interesse. In Norderstedt wohnen ca. 57 % der Haushalte zur Miete. Der überwiegende Teil der Mietwohnungen (86 %) befindet sich in Mehrfamilienhäusern. 14 % der Mietwohnungen entfallen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Dies entspricht einem Anteil von 8 % vom Gesamtmarkt.

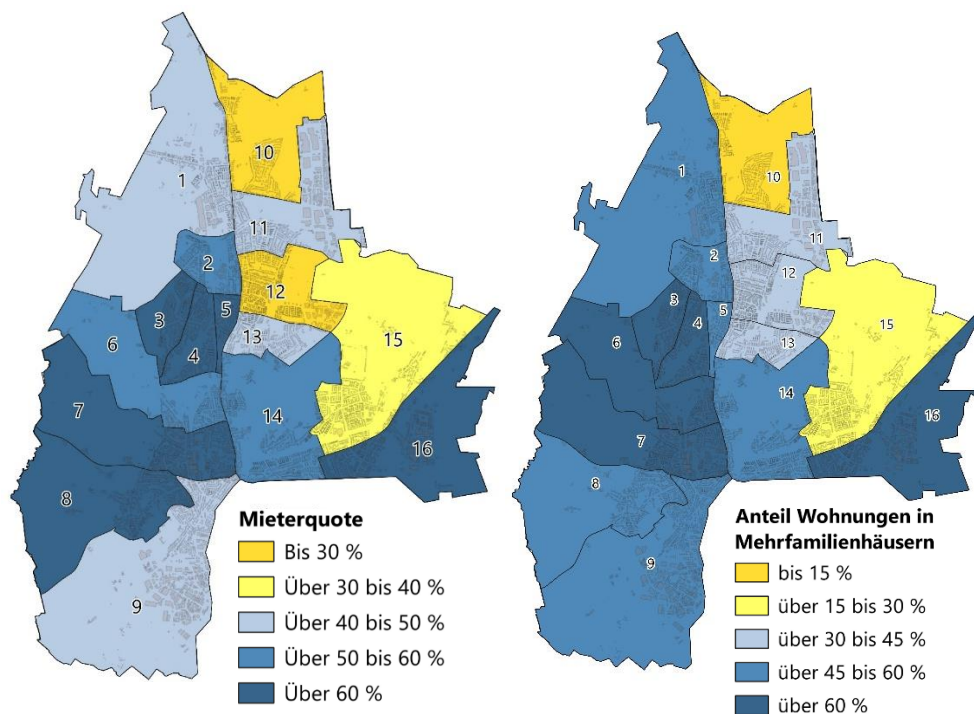
Abb. 22: Struktur der Marktsegmente



» Hoher Anteil an Mietwohnungen in Norderstedt Mitte und Garstedt Zentrum

Ein hoher Anteil an Mietwohnungen ist charakteristisch für die Teilräume in Norderstedt Mitte sowie für Garstedt Zentrum und Glashütte Süd. Wie Abbildung Abb. 23 zeigt, korrespondiert der Anteil der Mieterhaushalte erwartungsgemäß stark mit dem Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Abb. 23: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien und Segmenten



Quelle: Zensus 2011

»» Mietwohnungsbestand durch institutionelle Bestandshalter geprägt

Etwa 47 % des Mietwohnungsbestandes ist im Besitz größerer Bestandshalter (privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunaler Wohnungsbestand etc.). Die knappe Mehrheit des Mietwohnungsbestands ist damit im Eigentum von Privatpersonen bzw. Gemeinschaften von Eigentümern, die häufig nur einzelne Mietwohnungen besitzen.

Im genossenschaftlichen Besitz befinden sich rund 3.500 Wohnungen (u.a. Adlershorst und Bauverein der Elbgemeinden). Über 6.000 Wohnungen befinden sich im Eigentum von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (u.a. Plambeck, Erich Thor).

»» Indikator: Leerstand

Ein zentraler Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist der Wohnungsleerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten, den Grad der Versorgung privater Haushalte mit Wohnraum und die Marktgängigkeit von Wohnraum aus. Für Norderstedt konnte kein Wohnungsleerstand festgestellt werden. Im Gegenteil: Viele Unternehmen führen Wartelisten. Die Auswertung der durchgeführten Expertengespräche sowie die Ergebnisse der Haushaltsprognose deuten darauf hin, dass der Wohnungsmarkt derzeit, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderliche Fluktuationsreserve von 2 bis 3 % des Wohnungsbestands, nicht vorhält.

»» Indikator: Fluktuation

Ein starkes Indiz für eine angespannte Marktsituation ist auch die geringe Fluktuation im Wohnungsbestand. Im Mietwohnungsbestand konnte auf Basis der Haushaltsbefragung und der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft eine Fluktuationsrate¹ von 7 % für die Stadt Norderstedt festgestellt werden. Bei genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen betrug die Fluktuationsrate sogar nur 5 %. Zum Vergleich: Auf dem ebenfalls angespannten Hamburger Wohnungsmarkt war die Fluktuationsrate sogar leicht höher (9 % bezogen auf den Gesamtmarkt und 8 % bezogen auf kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen).²

»» Heterogene Baualtersstruktur – Hoher Anteil von Gebäuden der Vorkriegszeit

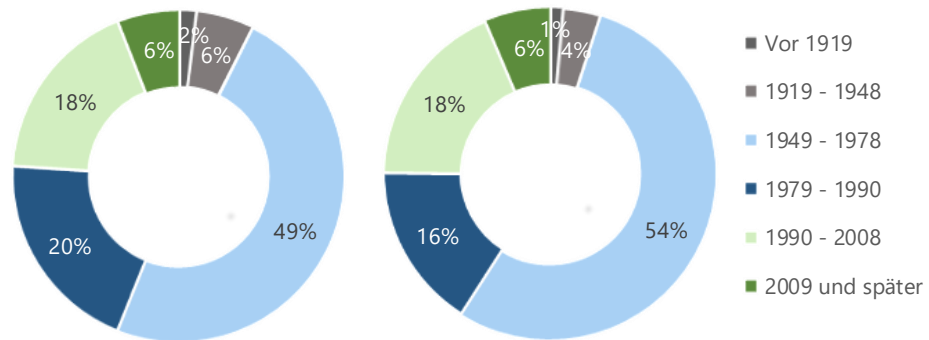
An der Baualtersstruktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes spiegelt sich die Siedlungsentwicklung Norderstedts wider. Aufgrund der jungen Geschichte Norderstedts ist der Anteil der Wohnungen, die vor 1948 errichtet wurden mit

¹ Die Fluktuationsquote oder Fluktuationsrate zeigt den prozentualen Anteil Neuvermietungen von Mietwohnungsbeständen an. Eine hohe Fluktuationsquote weist auf ein Überangebot von Wohnraum hin, niedrige Fluktuationsquoten sind ein Indiz für einen angespannten Markt.

² Quelle: CRES-Studie 2016eu

5 % sehr gering. Der Wohnungsbestand wurde überwiegend in der Hauptwachstumsphase der 1960er und 1970er Jahre errichtet (54 %). 16 % der Wohnungen wurden von 1979 bis 1990 gebaut. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Zentrumsbebauung von Norderstedt Mitte. Rund ein Viertel der Wohnungen wurden nach 1990 fertiggestellt.

Abb. 24: Baualtersstruktur des Gebäude- (l.) und Wohnungsbestandes (r.) 2017



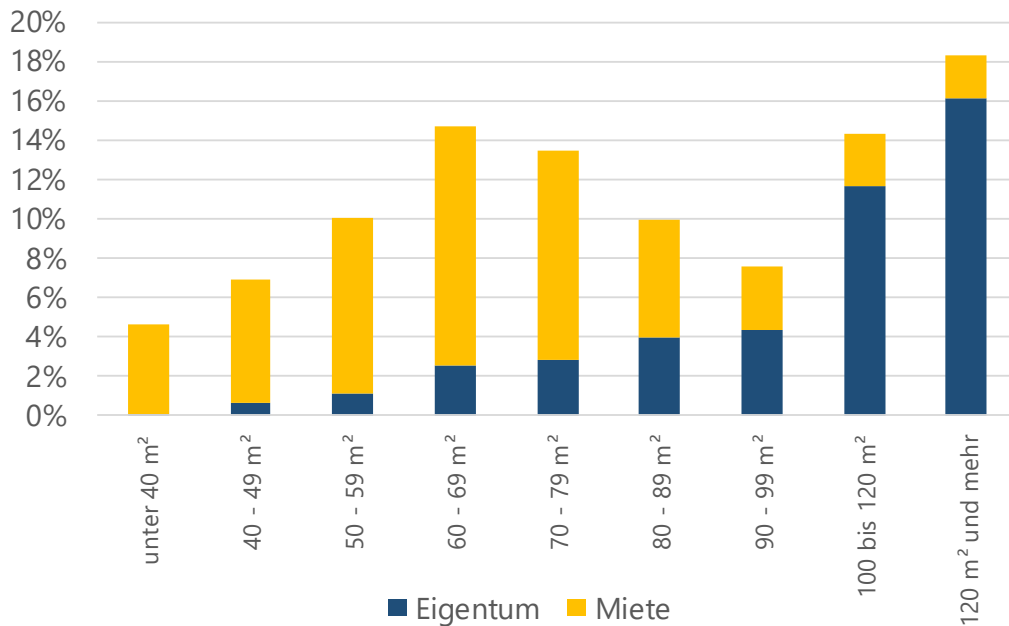
Quelle: Zensus, amtliche Statistik

»» 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. Rund 12 % des Wohnungsbestandes entfallen auf das Segment der kleinen Wohnungen (unter 50 m²). Rund 38 % der Wohnungen haben eine mittlere Wohnungsgröße. Die Hälfte der Wohnungen sind in Norderstedt 80 m² oder größer.

Bezogen auf das Mietwohnungssegment sind 19 % der Wohnungen kleiner als 50 m², 56 % haben eine mittlere Wohnungsgröße und 24 % der Wohnungen sind größer als 80 m².

Abb. 25: Wohnungsgrößenstruktur



Quelle: Zensus, amtliche Statistik

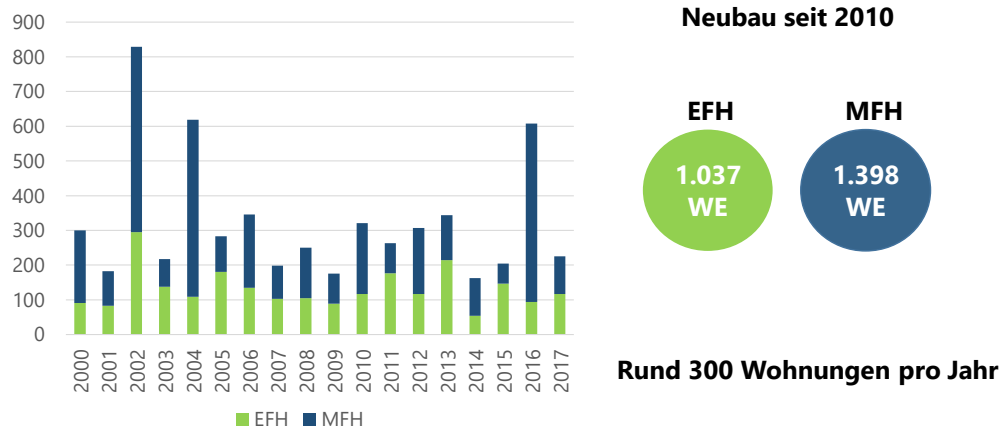
»» Indikator Neubautätigkeit

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. Gelingt dies nicht sind überdurchschnittliche Preissteigerungen die Konsequenz.

»» Spitze der Neubautätigkeit im Jahr 2015

Die Bautätigkeit unterliegt seit dem Jahr 2000 größeren Schwankungen. Einer vergleichsweise regen Bautätigkeit zu Beginn der 2000er Jahre folgte eine Phase mit teils geringer Bautätigkeit. Dies gilt, mit Ausnahme des Jahres 2016, auch für den Zeitraum ab 2010. Im Mittel wurden ab 2010 durchschnittlich rund 300 Wohnungen pro Jahr neu errichtet. Insbesondere in den Jahren der verstärkten Bautätigkeit wurden in Norderstedt überwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Aber auch das Einfamilienhaussegment spielt mit durchschnittlich rund 130 WE weiterhin eine wichtige Rolle auf dem Norderstedter Wohnungsmarkt.

Abb. 26: Anzahl der Baufertigstellungen



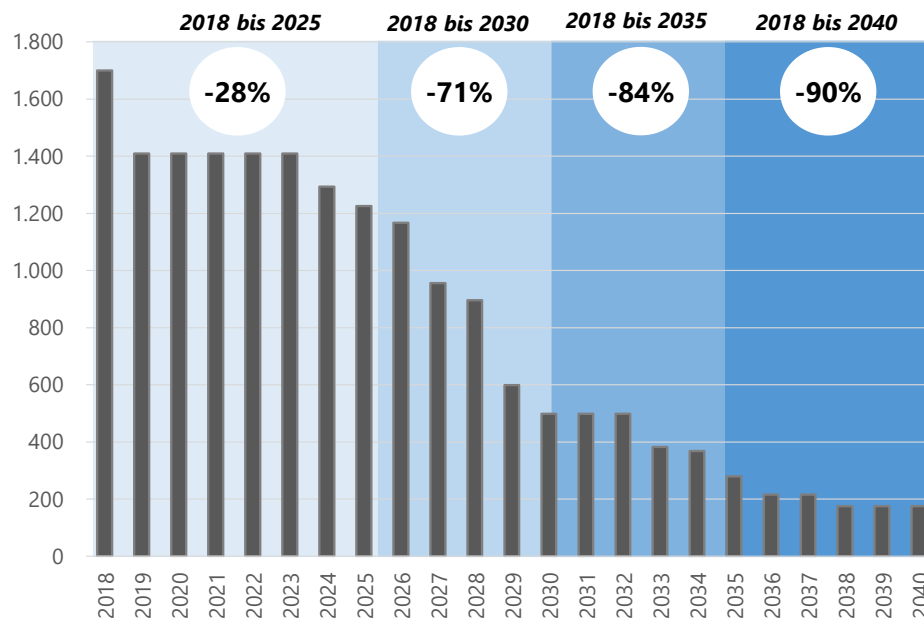
Quelle: Statistik Nord

4.2.2 Mietpreisgebundener Wohnraum

»» Preisgebundener bzw. geförderter Wohnungsbestand

Zum 31.12.2018 gab es in Norderstedt 1.700 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Seit dem Jahr 2000 ist der geförderte Mietwohnungsbestand, trotz der Realisierung von neuen geförderten Wohnungen, um über 40 % zurückgegangen (rund 2.900 WE auf 1.700 WE). Nach Auswertungen der Stadt Norderstedt wird der geförderte Mietwohnungsbestand bis zum Jahr 2030 um weitere 71% auf dann 499 WE und bis 2035 um 84 % auf dann 280 WE absinken. Nicht berücksichtigt sind dabei zukünftige Bewilligungen beispielsweise durch den Neubau von geförderten Wohnungen.

Abb. 27 Bindungsauslauf



Quelle: Stadt Norderstedt

4.2.3 Mietenstruktur und -entwicklung

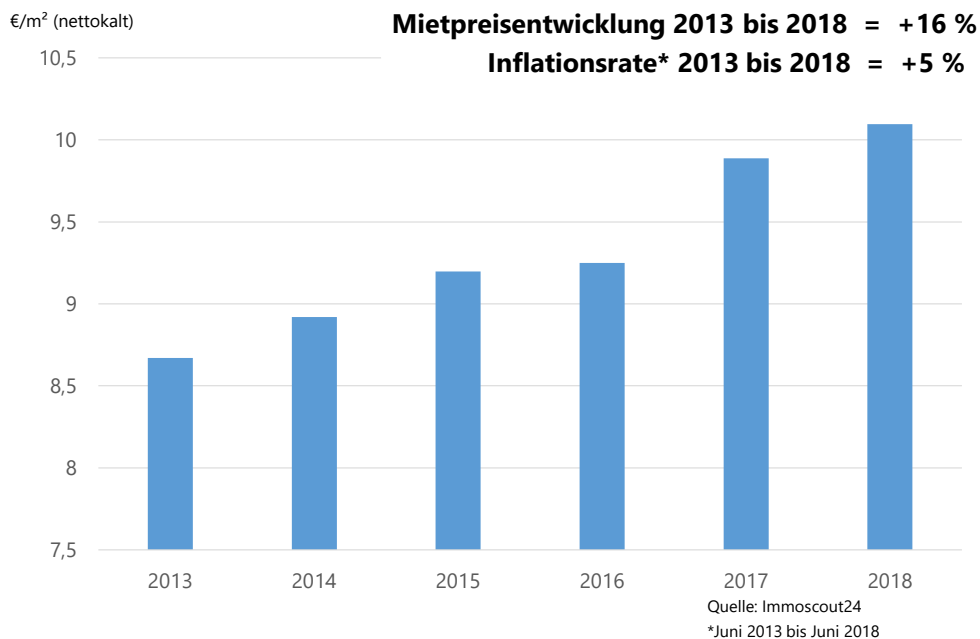
Das Mietniveau bzw. die Entwicklungsdynamik der Angebotsmieten stellt einen aussagekräftigen Indikator für das Verhältnis von Wohnungsnachfrage und -angebot dar.

»» Anstieg der Angebotsmieten und -preise im Zeitverlauf

Im Zuge des Nachfrageanstiegs und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sind auch in Norderstedt die Angebotsmieten und -preise spürbar angestiegen.

Von 2013 bis 2018 sind die Angebotsmieten um rund 16 % und damit deutlich stärker als der Verbraucherpreisindex (5 %)³ angestiegen. Die Kosten, die für das Wohnen aufgebracht werden müssen, sind in Norderstedt in der jüngsten Vergangenheit demzufolge deutlich stärker gewachsen als die durchschnittlichen Kosten für Waren und Dienstleistungen des privaten Bedarfs. Die Wohnkostenbelastung ist damit bei allen Haushalten, die nicht in gleichem Umfang Einkommenszuwächse verzeichnen konnten, gestiegen. Diese Entwicklung ist ein Indiz für einen wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Norderstedt.

³ Juni 2013 bis Juni 2018

Abb. 28: Mietpreisentwicklung in Euro pro m² (nettokalt)

»» Struktur der Angebotsmieten in Norderstedt

Die Auswertung der Inserate zeigt, dass die durchschnittlichen Angebotsmieten 2018 über alle Wohnungsgrößenklassen hinweg bei ca. 10,20 Euro/m² (nettokalt) liegen. Wohnungen mit einer größeren Fläche (über 90 m²) werden für rund 10,20 Euro/m² angeboten. Etwas günstiger sind mittelgroße Wohnungen (50 bis 90 m²), die für rund 10,00 € pro m² angeboten werden. Kleine Wohnungen unter 50 m² weisen mit 10,70 Euro im Vergleich die höchsten Mieten pro m² Wohnfläche auf. Die Mieten im Neubau (nach 2015 errichtet) liegen im Mittel bei 12,10 Euro/m² Wohnfläche.

»» Nachfrage nach kleinen, preisgünstigen Wohnungen

Auf Basis von Daten von Immobilienscout24 wurde die Nachfrage nach Wohnungen differenziert nach Größenklassen ausgewertet. Hierzu wurden die Nachfrageindikatoren „Klicks pro Tag“ und „Laufzeittage“ gebildet. Der erste Indikator zeigt auf, wie oft ein Inserat pro Tag aufgerufen wurde, der zweite Indikator gibt an, wie viele Tage eine Inserat online geschaltet war. Sowohl eine hohe Anzahl von Klicks als auch eine kurze Laufzeit deuten auf eine hohe Nachfrage hin.

Auffällig ist, dass kleinere (bis 50 m²) Wohnungen am meisten aufgerufen werden (bezogen auf die einzelne Wohnung). Vergleichsweise wenig Klicks entfallen auf große Wohnungen.

Die durchschnittliche Laufzeit der Mietinserate in Norderstedt beträgt 20 Tage. Kleinere Wohnungen werden meist bereits nach kurzer Zeit (16 Tage) vermarktet. Größere Wohnungen weisen hingegen eine deutlich längere Laufzeit auf (110 bis

130 m² = 25 Tage / über 130 m² = 26 Tage). Dies verdeutlicht das Interesse an kleinen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen und stellt ein weiteres Indiz für Engpässe in diesem Segment dar.

Tab. 3 : Nachfrageindikator - Klicks pro Inserat/Laufzeittage

	Klicks pro Tag	Laufzeittage
unter 50 m ²	105	16
50 bis 70 m ²	83	20
70 bis 90 m ²	69	22
90 bis 110 m ²	67	22
110 bis 130 m ²	58	25
130 bis 180 m ²	60	26

	Überdurchschnittliche Nachfrage
	Durchschnittliche Nachfrage
	Unterdurchschnittliche Nachfrage

Quelle: Immobilienscout24

5 Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche

»» Hohe Wohnzufriedenheit in Norderstedt

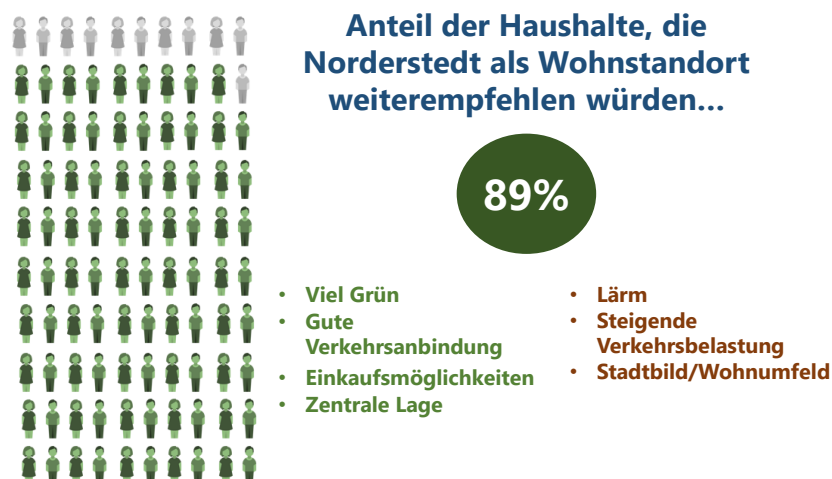
Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde die Zufriedenheit der Haushalte mit der Wohnung, dem Wohnumfeld sowie der Stadt Norderstedt als Wohnstandort abgefragt. Insgesamt gaben knapp 92 % der Haushalte an, mit ihrer aktuellen Wohnung sehr zufrieden/zufrieden zu sein. Dabei sind Mieter häufiger eher unzufrieden/unzufrieden (14 %) als Eigentümer (1 %).

Auch mit dem unmittelbaren Wohnumfeld ist ein Großteil der Norderstedter Haushalte sehr zufrieden/zufrieden (87 %). Auch hier ist die Unzufriedenheit bei Mieterhaushalten (16 %) stärker ausgeprägt als bei den Eigentümern (10 %).

»» 90 % würden Norderstedt als Wohnstandort weiterempfehlen

Insgesamt gaben 90 % aller Haushalte an, mit Norderstedt als Wohnstandort sehr zufrieden oder zufrieden zu sein. 89 % der befragten Haushalte würden Norderstedt als Wohnstandort weiterempfehlen. Als Hauptgründe hierfür wurden die ruhige und zentrale Lage, die gute Verkehrsanbindung, gute Einkaufsmöglichkeiten sowie viel Grün in der Stadt genannt. Bei der Bewertung der Zufriedenheit mit der Stadt Norderstedt als Wohnstandort sind Eigentümer (11 %) häufiger eher unzufrieden/unzufrieden als Mieterhaushalte (9 %).

Abb. 29: Anteil Haushalte, die Norderstedt weiterempfehlen würden

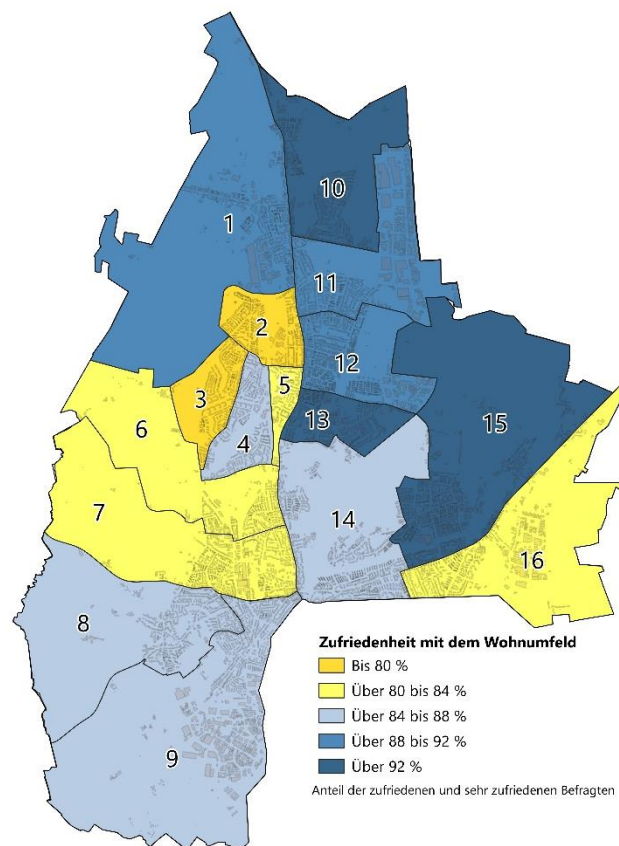


Quelle: ALP Haushaltsbefragung

»» Nord-Süd-Gefälle hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

Abbildung Abb. 30 zeigt die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld auf Ebene der Stadtbezirke. In der Tendenz gibt es ein Nord-Süd-Gefälle. So sind die Haushalte im Nord-Osten tendenziell zufriedener als im Süd-Westen der Stadt. So besteht eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld in Glashütte Nord, Harksheide Nord und in Harksheide Markt (jeweils 95 % oder mehr). In den Stadtbezirken Friedrichsgabe Süd, Garstedt Zentrum, Glashütte Süd und Norderstadt Mitte West ist die Zufriedenheit weniger stark ausgeprägt (82 % oder weniger sind zufrieden).

Abb. 30: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld



Quelle: Haushaltsbefragung

»» Wohnzufriedenheit differenziert nach Haushaltstypen

Die Differenzierung der Wohnzufriedenheit nach Haushaltstyp zeigt kaum gravierende Abweichungen von der insgesamt hohen Zufriedenheit der Norderstedter Haushalte (sowohl mit der Wohnung, dem Wohnumfeld als auch der Stadt Norderstedt als Wohnstandort insgesamt). Am ehesten kann ein Einfluss des Einkommens auf die Zufriedenheit festgestellt werden. Haushalte mit einem überdurchschnittlichen Einkommen sind überdurchschnittlich zufrieden mit ihrer Wohnung. Dies verwundert nicht, da die Wohnwünsche mit einem höheren Einkommen eher umgesetzt werden können. Bei der Bewertung der Gesamtstadt

kehrt sich das Bild jedoch um. Haushalte mit einem überdurchschnittlichen Einkommen sind mit der Stadt häufiger unzufrieden als Haushalte mit einem geringen Einkommen. Hieraus lässt sich ein höherer Anspruch der Gutverdiener ableiten. Zudem ist bei Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen, dass die Haushalte auf die Gestaltung der Wohnung/des Hauses direkt Einfluss nehmen können. Die Wohnlage bzw. das Wohnumfeld kann zwar bei einer Neuanmietung frei gewählt werden, auf die Entwicklung des Wohnumfeldes und insbesondere auf die gesamtstädtische Entwicklung kann jedoch kaum Einfluss genommen werden.

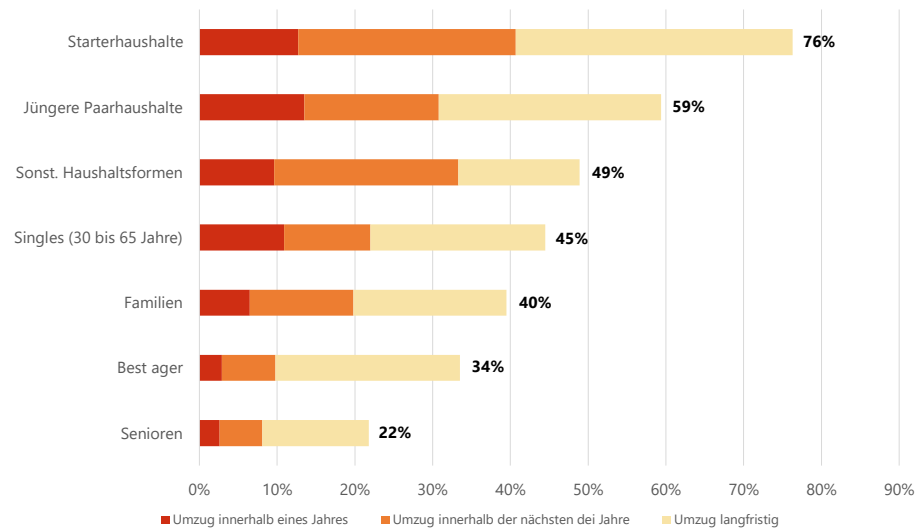
»» Gründe für bestehende Unzufriedenheit

Die von den befragten Haushalten angegebenen Gründe für die bestehende Unzufriedenheit sind heterogen. Vergleichsweise häufig und in vielen Facetten wurde der Lärm als Grund für eine bestehende Unzufriedenheit angegeben. Neben dem Fluglärm wurde der Straßenlärm am häufigsten angeführt. Ebenfalls wird eine steigende Verkehrsbelastung angemerkt. Zudem wurde angeführt, dass ein attraktives Zentrum fehlt. Ferner wurde oft ein unattraktiver Wohnungsbau, ein unzureichendes ÖPNV-Angebot sowie hohe Wohnkosten kritisiert.

»» Umzugspläne nach Haushaltstyp

Die Umzugswünsche und Umzugspläne der Haushalte sind für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik unmittelbar von Interesse, da durch diese Haushalte die Binnennachfrage charakterisiert wird. Erwartungsgemäß können deutliche Unterschiede zwischen dem Alter der Befragten bzw. den Haushaltstypen festgestellt werden. Während bei Starterhaushalten und jungen Paarhaushalten eine ausgeprägte Umzugsneigung besteht, plant nur etwa jeder fünfte Seniorenhaushalt einen Umzug.

Abb. 31: Umzugsabsichten differenziert nach Haushaltstyp



» Die Umzugsgründe liegen im persönlichen Bereich

Die Umzugsgründe (vgl. Tab. 4) liegen überwiegend im persönlichen Bereich. Bei den jüngeren Haushalten ist der häufigste Umzugswunsch die Eigentumsbildung. Bei den Senioren und Best Ager ist der Wunsch nach mehr Komfort bzw. der Wunsch nach einer altersgerechten Wohnung ausgeprägt. Familien mit Umzugswunsch wollen meist eine größere Wohnung beziehen und/oder Eigentum bilden.

Tab. 4 : Umzugsgründe differenziert nach Haushaltstyp

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

»» Gewünschte Ausstattungs- und Wohnumfeldqualitäten

Hinsichtlich der gewünschten Ausstattungs- und Wohnumfeldqualitäten lassen sich deutliche Unterschiede zwischen den Zielgruppen erkennen. Wie bereits dargestellt, schätzen die Norderstedter die Nähe zu Grün- und Freiräumen. Auf diese Qualität wird auch bei dem neuen/zukünftigen Wohnstandort hohen Wert gelegt. Knapp zwei Drittel der Haushalte gab an, dass diese Qualität wichtig ist. Auffällig ist, dass dieser Wunsch bei den jüngeren Haushaltstypen (Starter, Jüngere Paarkhaushalte, Familien) deutlich ausgeprägter ist als bei den Seniorenhaushalten, die stärker Standorte im Zentrum wünschen. Auch eine hochwertige Ausstattung bzw. der Bezug einer Neubauwohnung nimmt bei den jüngeren Haushalten einen höheren Stellenwert ein.

Erwartungsgemäß fragen Senioren und Best-Ager Haushalte verstärkt altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnraum nach. Die Befragung zeigt jedoch, dass auch jüngere Haushalte Wert auf eine barrierefrei gestaltete Wohnung legen. Die jüngeren Haushaltstypen gaben zudem häufig an, dass ihnen eine hohe ökologische Qualität wichtig sei. Vergleichsweise wenige Haushalte (aber immerhin noch mehr als jeder zehnte Haushalt) legen Wert auf gemeinschaftliches Wohnen. Am häufigsten ist dieser Wunsch noch bei den Starterhaushalten (20 %) und Best Ager (16 %) vorhanden.

Tab. 5 : Ausstattungs- und Wohnumfeldqualitäten

	Starterhaushalte	Jüngere Paarkhaushalte	Familien	Best Ager	Senioren	Singles (30 bis 65 Jahre)	Sonst. Haushaltsformen	Gesamt
Barrierefreies Wohnen	30%	23%	37%	72%	75%	50%	36%	53%
Ökologisch orientiertes Wohnen	38%	34%	35%	25%	15%	26%	32%	27%
Wohnen im Stadtzentrum	25%	16%	19%	28%	35%	28%	29%	27%
Wohnen im Grünen	88%	85%	77%	54%	43%	71%	58%	64%
Wohnen im Neubau	38%	33%	32%	22%	17%	27%	32%	26%
Gemeinschaftliches Wohnen	20%	5%	15%	16%	9%	14%	12%	13%
Generationenübergreifendes Wohnen	20%	9%	14%	35%	21%	27%	23%	22%
Wohnformen für Ältere	5%	5%	8%	31%	64%	21%	19%	28%
Hochwertige Ausstattung	33%	36%	30%	22%	18%	32%	23%	26%

»» Knapp zwei Drittel der Haushalte ziehen auch zukünftig Norderstedt in Betracht

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde darüber hinaus gefragt, wohin die Haushalte ziehen wollen (Mehrfachantworten waren möglich). Knapp zwei Drittel der Haushalte mit Umzugswunsch wollen innerhalb Norderstedts nach Wohnraum suchen. Etwa ein Drittel der Haushalte zieht Hamburg als Wohnstandort in Betracht. Rund ein Viertel kann sich einen Umzug in das Umland Norderstedts vorstellen. Darüber hinaus plant ein weiteres Viertel den Umzug an sonstige inländische und ausländische Wohnstandorte.

6 Vertiefungsanalyse bezahlbares Mietwohnungssegment

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:

- Wie hoch ist der Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen?
- Wie hoch ist der segment- bzw. zielgruppenspezifische Bedarf?

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 (vgl. Kap 6.1).

6.1 Definition preisgünstiges Angebot / Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

ALP hat zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Während die Einkommensgrenzen direkt den Förderbestimmungen entnommen werden können, ergibt sich die Mietobergrenze erst aus dem Produkt der förderfähigen Mietobergrenze in Höhe von 6,10 € im 1. und 8,00 € im 2. Förderweg pro Quadratmeter Wohnfläche und der angemessenen Wohnungsgröße. Die Grenze für eine preisgünstige Wohnung liegt für einen Ein-Personen-Haushalt demnach bei 305 € nettokalt ($6,10 \text{ €} \cdot 50 \text{ m}^2$).

Tab. 6 Einkommens- und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung SH

	Wohnungsgröße (m ²) ¹	1. Förderweg		2. Förderweg	
		Einkommensgrenze (netto monatl.) ³	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.) ²	Einkommensgrenze (netto monatl.) ³	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.) ²
Alleinstehend	50	1.700 €	6,10 €	2.040 €	8,00 €
2 Personen	60	2.342 €	6,10 €	2.810 €	8,00 €
Alleinerziehend ein Kind	60	2.400 €	6,10 €	2.880 €	8,00 €
Familie ein Kind	75	2.733 €	6,10 €	3.280 €	8,00 €
Familie zwei Kinder	85	3.300 €	6,10 €	3.960 €	8,00 €
Familie drei Kinder	95	3.858 €	6,10 €	4.630 €	8,00 €

¹ Wohnraumförderbestimmungen WFB Zweiten Abschnitt, B Fördergrundsätze Nr. 7 Angemessene Wohnungsgrößen

² Wohnraumförderbestimmungen WFB Zweiter Abschnitt, C Mietwohnraum Nr. 13 Höchstzulässige Mieten

³ Bruttoeinkommen ./ Werbungskostenpauschale ./ 30 % Abzug für Steuer, Kranken- und Rentenversicherung Stand monatliches Einkommen: 2017

¹ Wohnraumförderbestimmungen WFB Zweiten Abschnitt, B Fördergrundsätze Nr. 7 angemessene Wohnungsgrößen

² Wohnraumförderbestimmungen WFB Zweiter Abschnitt, C Mietwohnraum Nr. 13 Höchstzulässige Mieten

6.2 Nachfragestruktur

6.2.1 Leistungsempfänger

»» Haushalte mit niedrigem Einkommen

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Dies sind:

- Grundsicherung für erwerbsfähige und nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte
- Sozialhilfeempfänger (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem AsylbLG

»» 4.661 SGB II - Empfänger

Abb. 32 gibt einen Überblick über die Zahl der Leistungsempfänger (Personen). Die größte Gruppe sind Leistungsempfänger der Grundsicherung für Arbeitsuchende des SGB II (Hartz IV). Insgesamt erhalten 4.661 Personen eine entsprechende Unterstützung. Dazu zählen die erwerbsfähigen (3.285 Personen) und nicht erwerbsfähigen Personen (1.376 Personen). Die erwerbsfähigen Leistungsempfänger sind aber keineswegs sämtlich arbeitsuchend bzw. arbeitslos. Arbeitslos sind 1.248 Personen. Die anderen 2.037 erwerbsfähigen Leistungsempfänger suchen aktuell keine Arbeit oder sind nicht als arbeitslos registriert. Dabei handelt es sich vor allem um Personen, die wegen ihrer spezifischen Lebensumstände, also vor allem wegen eines Schulbesuchs, der Betreuung von Kleinkindern oder der Pflege von Angehörigen, dem Arbeitsmarkt nicht zur Verfügung stehen und denen eine Erwerbstätigkeit nicht zugemutet wird. Auch können Erwerbstätige Leistungsempfänger SGB II (Hartz IV) erhalten, wenn das Einkommen der Bedarfsgemeinschaft, in der sie leben, den Grundsicherungsbedarf nicht erreicht. Bei den restlichen Leistungsempfängern handelt es sich um nicht erwerbsfähige Angehörige, in der Regel sind dies Kinder bis 15 Jahre, die Anspruch auf Sozialgeld haben.

»» 1.237 SGB XII - Empfänger

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.

Anspruch auf Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung haben

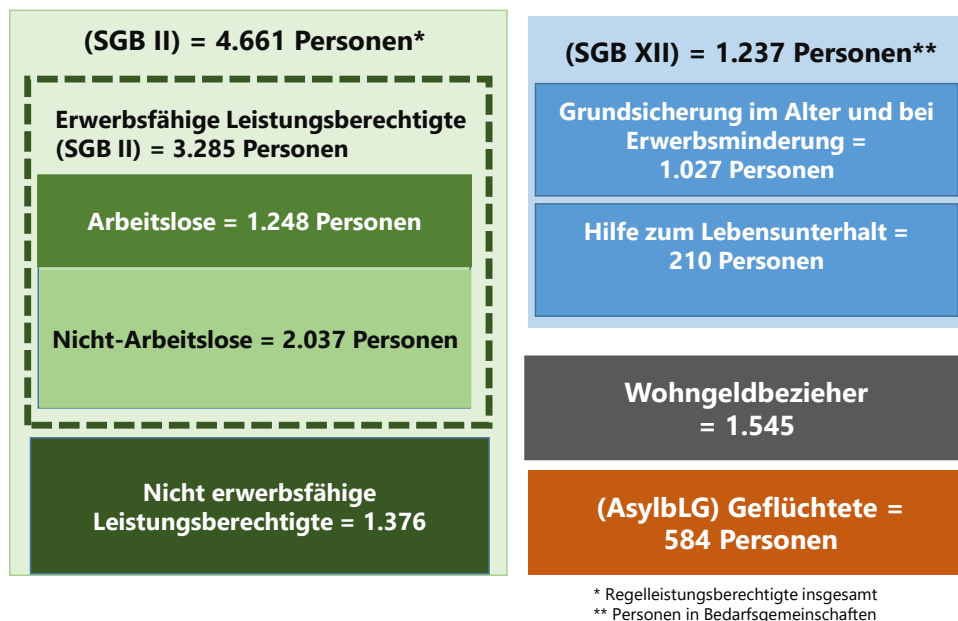
- Personen, die die Altersgrenze (Renteneintrittsalter) erreicht haben und

- Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und dauerhaft voll erwerbsgemindert sind.

»» 1.545 Wohngeld-Empfänger

Neben Transferleistungen des II und XII SGB zählen die Bezieher 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 Niedrigeinkommensbezieherinnen 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. 2015 bezogen in Norderstedt 1.545 Personen Wohngeld.

Abb. 32: Nachfrage nach gefördertem Wohnraum – Leistungsempfänger (Personen)

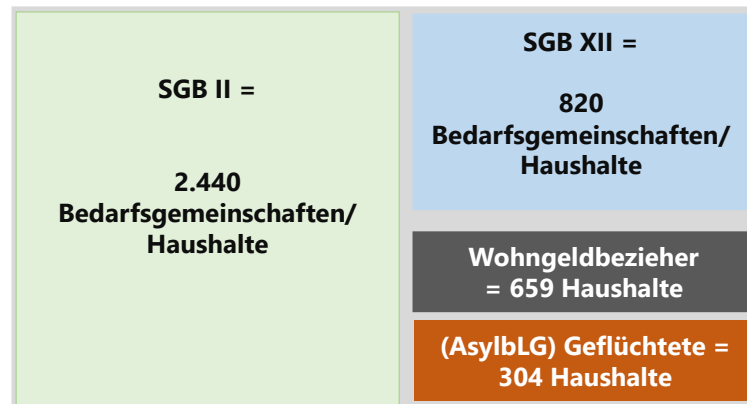


Quelle: Stadt Norderstedt

»» Haushalte: Bedarfsgemeinschaften im Leistungsbezug

Für die Wohnraumnachfrage ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften aufschlussreicher als die Zahl der Personen; denn nicht Personen, sondern Haushalte sind die relevante Nachfragegröße. Abb. 33 gibt einen Überblick über die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in den einzelnen Rechtskreisen.

Abb. 33: Nachfrage nach gefördertem Wohnraum – Leistungsempfänger (Bedarfsgemeinschaften/Haushalte)



Quelle: Stadt Norderstedt

6.2.2 Haushalte ohne Leistungsbezug

In der Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen für das Wohnen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift hierzu auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten aus den Mikrozensususerhebungen herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Deshalb wurden zum anderen Daten aus der Haushaltsbefragung herangezogen. Im Ergebnis konnte so eine Schätzung der Einkommensstrukturen auf kleinräumiger Ebene vorgenommen werden.

Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümerhaushalte (aufgrund hoher Kosten für die Instandhaltung und der Nebenkosten) teils Probleme haben, die Wohnkosten zu tragen.

»» Rund die Hälfte der Mieterhaushalte fällt unter die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung

Insgesamt gibt es in Norderstedt rund 22.150 Mieterhaushalte. Mehr als die Hälfte der Mieterhaushalte fällt unterhalb der Einkommensgrenzen (1. Förderung) der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung.

Insgesamt verfügen rund 47 % oder 10.400 Mieterhaushalte über Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen. Insbesondere bei den Ein- (54 %) und Fünfpersonenhaushalten (87 %) besteht ein hoher Anteil von Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum. Etwas geringer ist dagegen der Anteil bei den Zwei- (39 %), Drei- (39 %) und Vierpersonenhaushalten (45 %).

Es wird deutlich ist, dass die Zahl der Haushalte mit Leistungsempfängern - im Vergleich zur Gruppe der Haushalte ohne Leistungsbezug aber mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen - kleiner ist. Gut 4.200 Haushalten mit Transferleistungsempfängern stehen rund 6.200 Haushalte ohne Leistungsbezug aber mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen gegenüber. Dieses Verhältnis verschiebt sich nochmals leicht, wenn berücksichtigt wird, dass ein (kleiner) Teil der SGB II und SGB XII-Empfänger im Eigentum lebt.

Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Wohnraumförderung breite Schichten der Bevölkerung einbezieht und geförderter Wohnungsbau keinesfalls nur für Transferleistungsempfänger in Betracht kommt.

Tab. 7 : Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen der SH-Wohnraumförderung

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH	Insgesamt
Mieterhaushalte insgesamt	10.430	7.580	2.430	1.310	400	22.150
Haushalte mit Leistungsbezug	2.413	709	445	360	296	4.223
<i>Leistungsbezieher an Mieterhaushalten</i>	23%	9%	18%	27%	74%	19%
Sonstige Mieterhaushalte innerhalb der EK-Grenzen	3.217	2.211	495	230	50	6.203
Mieterhaushalte innerhalb der EK-Grenzen insgesamt	5.630	2.920	940	590	346	10.426
Mieterhaushalte innerhalb der EK-Grenzen an Mieterhaushalten	54%	39%	39%	45%	87%	47%

Quelle: ALP Haushaltsbefragung

6.3 Preisgünstiges Angebot

» Ermittlung des Mietwohnungsangebotes

Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotssituation analysiert. Dabei wurden die Mietwohnungsinserte der Jahre 2013 bis 2018 differenziert nach der Wohnungsgrößenstruktur sowie die Neuvertragsmieten großer Bestandshalter ausgewertet.

» Definition von bezahlbarem Wohnraum

Wie angeführt, wurde zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots die aktuell gültige Fördermiete (6,10 Euro/m² nettokalt im 1. Förderweg und 8,00 Euro/m² im 2. Förderweg) mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert. Dafür wurden die Wohnungsgrößenklassen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung genutzt. Diese sieht für einen Einpersonenhaushalt beispielsweise eine

Wohnungsgröße von 50 m² vor. Demnach ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt eine maximale (Nettokalt-) Miete von 305,00 Euro pro Monat (6,10 Euro/m² x 50 m² = 305 Euro).

»» Geringes Angebot an bezahlbaren Wohnungen

Aufgrund des vergleichsweise hohen Mietenniveaus ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen gering. So sind nur rund 12 % der angebotenen Mietwohnungen preisgünstig. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen variiert in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen jedoch stark. So ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen im Segment der kleinen Wohnungen unter 50 m² vergleichsweise hoch (17 %). Zu berücksichtigen ist, dass kleine Wohnungen eine vergleichsweise hohe Quadratmetermiete aufweisen können, um noch unterhalb der Mietobergrenze zu liegen. Beispielsweise zählen 30 m² große Wohnungen mit Mieten von 10,00 € pro m² Wohnflächen noch zum preisgünstigen Angebot.⁴ Bei den größeren Wohnungen ist der Anteil preisgünstiger Wohnungen sehr gering. Nur rund jede 10. Wohnung, die in den letzten Jahren annonciert wurde, weist ein Mietenniveau unterhalb der aufgeführten Mietobergrenzen auf.

6.4 Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

»» Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Um Versorgungsengpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo. Bei den Ergebnissen handelt es sich jeweils um Jahresangaben. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es insgesamt zu wenig preisgünstigen Wohnraum gibt.

»» Zu wenige kleine Wohnungen

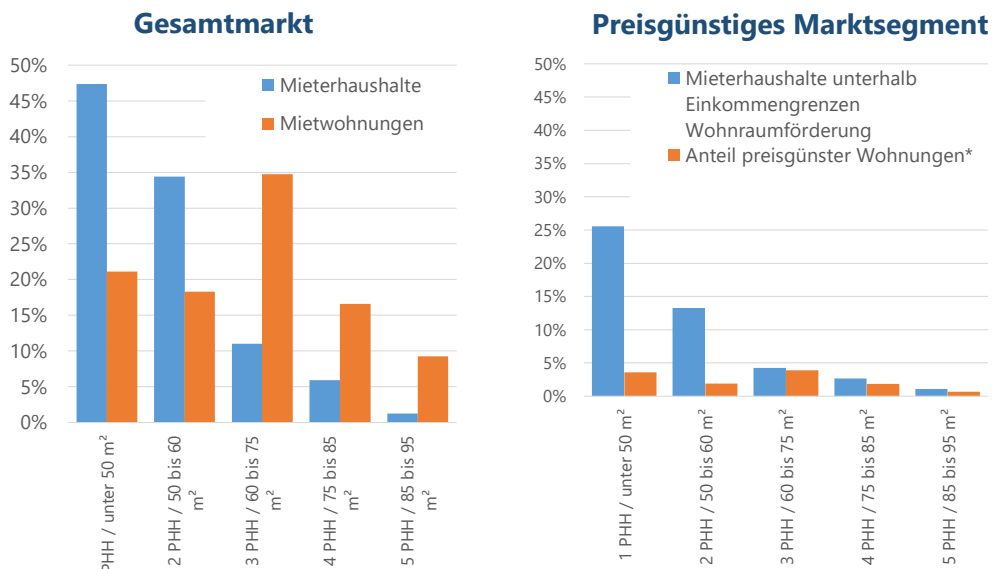
Allerdings ist eine Betrachtung der Gesamtzahlen wenig aussagekräftig. Engpässe in einem größeren Umfang werden insbesondere bei kleinen Haushalten deutlich. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Konkret fragen rund 450 Einpersonenhaushalte pro Jahr eine preisgünstige Wohnung nach. Es kommen allerdings nur 55 preisgünstige Wohnungen auf den Markt. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen demnach rund 8 Nachfrager.

Dies ist Ausdruck eines strukturellen Defizits. Selbst wenn alle Wohnungen unter 50 m² zu Preisen unterhalb der Mieterobergrenze angeboten würden, ergäbe sich ein Defizit (450 HH : 330 WE). Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass

⁴ Beispielrechnung: 10,00 € * 30 m² = 300,00 € (Mietobergrenze = 305,00 €)

Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen oder einen Umzug unterlassen. Trotz einer teils geringen Miete pro Quadratmeter sind diese (großen) Wohnungen für kleine Haushalte in der Regel zu teuer. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz teils moderater Kaltmiete häufig eine hohe Wohnkostenbelastung (vgl. Kap. 6.5).

Abb. 34: „Mismatch“: Viele kleine Haushalte – wenig kleine Wohnungen



Quelle: ALP Haushaltsbefragung

»» Umzugsketten funktionieren nicht

Der Mangel an kleinen (preisgünstigen) Wohnungen führt auch dazu, dass für die Wohnraumversorgung notwendigen Umzugsketten unterbleiben. Rund 38 % der umzugswilligen Haushalte wollen nach dem Umzug tendenziell eine kleinere Wohnung beziehen. Dieser Umzug unterbleibt jedoch häufig. So ist es insbesondere für ältere Menschen, die einen alten, günstigen Mietvertrag für eine große Wohnung haben, oft unattraktiv, in eine kleinere umzuziehen, wenn sie dort genauso viel oder sogar mehr zahlen müssen.

»» Die 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 besteht Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wird die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum 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, die Einkommen oberhalb der aufgezeigten Grenzen beziehen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbezieher*innen 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 Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung definiert. Denkbar wären grundsätzlich auch höhere Mietobergrenzen bzw. niedrigere Einkommensgrenzen. Im Ergebnis würden die Defizite entsprechend geringer ausfallen.

6.5 Wohnkostenbelastung

»» Hohe Wohnkostenbelastung insbesondere bei Mieterhaushalten

Hinweise auf Handlungsbedarfe gibt die Auswertung der Wohnkostenbelastung. Hierfür wird die Miete (Warmmiete/Bruttomiete) ins Verhältnis zum Haushaltseinkommen gesetzt. Wie bereits die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums gezeigt hat, besteht ein Mangel an kleinen preisgünstigen Wohnungen. In der Folge des Defizits muss eine große Anzahl von Haushalten eine hohe Wohnkostenbelastung tragen. Dies trifft insbesondere auf die Mieterhaushalte zu. Im Mittel liegt die Wohnkostenbelastung (bezogen auf die Warmmiete) bei Mietern bei 35 % und bei Eigentümern bei 18 % des monatlichen Einkommens (netto).

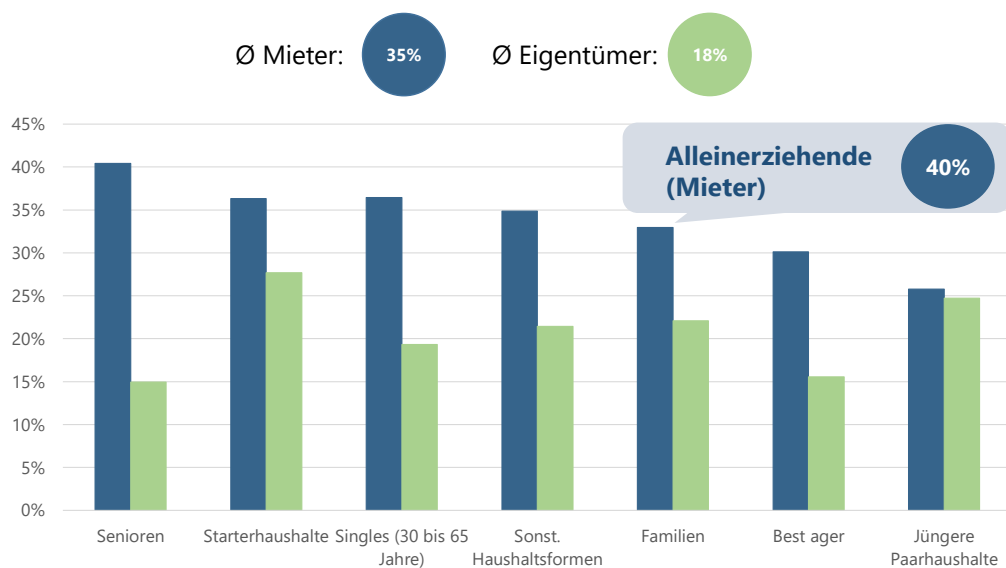
Während 60 % der Mieter eine Belastung in Höhe von 30 % des Einkommens und mehr stemmen, sind es bei den Eigentümern lediglich 20 %. Die geringere Wohnkostenbelastung bei selbstnutzenden Eigentümern ist darauf zurückzuführen, dass vor allem viele ältere Haushalte ihre Eigenheime bereits abgezahlt haben und nur der Unterhalt der Wohnung gezahlt werden muss, der durchschnittlich geringer ausfällt als ein monatlicher Mietzins. Ferner verfügen die Eigentümer im Mittel über ein höheres Haushaltseinkommen. Dementsprechend können Sie bei gleicher (relativer) Belastungsquote höhere (absolute) Wohnkosten tragen.

» Senioren und Alleinerziehende besonders betroffen

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wird der Anteil von Seniorenhaushalten, die eine hohe Wohnkostenbelastung tragen müssen, weiter zunehmen. Ursächlich hierfür ist ein tendenziell steigender Anteil von Seniorenhaushalten mit vergleichsweise geringen Rentenbezügen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Seniorenhaushalte nur sehr bedingt ihre Einkommenssituation verbessern können. Während jüngere Haushalte grundsätzlich die Möglichkeit des beruflichen und damit finanziellen Aufstiegs haben, bleibt der Einkommensstatus eines Seniorenhaushalts unverändert. Auch aus diesem Grund wirken sich Mietpreissteigerungen über dem allgemeinen Teuerungsniveau direkt und dauerhaft auf das verfügbare Einkommen der Seniorenhaushalte aus. Im Zweifel wird ein Auszug aus der Wohnung notwendig.

Vor dem geschilderten Hintergrund sind insbesondere die Seniorenhaushalte im Segment der geförderten Wohnungen zu berücksichtigen.

Abb. 35: Nachfrage nach gefördertem Wohnraum - Insgesamt



Quelle: ALP Haushaltsbefragung

Die Auswertung nach Haushaltstypen gibt Aufschluss darüber, welche Gruppen in einem besonderen Maße von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen sind. Dazu zählen insbesondere die Seniorenhaushalte und Alleinerziehende, die zur Miete wohnen. Mehr als jeder zweite Haushalt dieses Typs hat eine überdurchschnittlich hohe Belastung von 40 % und mehr zu tragen. Zudem ist erwartungsgemäß bei den Alleinerziehenden die Kostenbelastung besonders hoch.

Tab. 8 : Nachfrage nach gefördertem Wohnraum - Insgesamt

		unter 10	10 % bis unter 20 %	20 % bis unter 30 %	30 % bis unter 40 %	40 % bis unter 50 %	50 % und mehr
Mieter	Starterhaushalte	0%	0%	29%	37%	18%	15%
	Jüngere Paarhaushalte	0%	26%	46%	25%	2%	1%
	Familien	0%	10%	36%	32%	15%	8%
	Best ager	0%	12%	46%	27%	11%	4%
	Senioren	0%	3%	18%	28%	27%	24%
	Singles (30 bis 65 Jahre)	0%	8%	29%	31%	10%	21%
	Sonst. Haushaltsformen	0%	8%	39%	19%	16%	18%
	Gesamt (Mieter)	0%	8%	31%	29%	16%	15%
Eigentümer	Starterhaushalte	/	/	/	/	/	/
	Jüngere Paarhaushalte	14%	11%	43%	25%	4%	4%
	Familien	25%	12%	36%	22%	3%	2%
	Best Ager	45%	24%	19%	8%	4%	0%
	Senioren	36%	43%	12%	5%	3%	2%
	Singles (30 bis 65 Jahre)	35%	23%	23%	12%	2%	4%
	Sonst. Haushaltsformen	24%	32%	20%	16%	4%	4%
	Gesamt (Eigentümer)	33%	27%	22%	12%	4%	2%

Quelle: ALP Haushaltsbefragung

6.6 Exkurs: Personen mit besonderem Wohnungsbedarf

Neben Transferleistungsempfängern und Niedrigeinkommensbeziehern gibt es Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. Diese Haushalte zeichnen sich neben einem meist geringen Einkommen durch weitere Notlagen aus. Zu dieser Gruppe zählen beispielsweise psychisch Kranke, Obdachlose, Suchtkranke oder Personen mit Mietschulden oder negativen Schufa-Einträgen. Auch Flüchtlinge und Großfamilien (mit Migrationshintergrund) zählen zu den Nachfragern, die kaum einen Zugang zum Wohnungsmarkt finden, da es für den ohnehin knappen preiswerten Wohnraum ausreichend solvente und „unauffällige“ Mieterinnen und Mieter gibt.

»» Gruppe ist sehr heterogen

Die Gruppe der Haushalte mit besonderem Wohnungsbedarf ist insgesamt sehr heterogen und kann grob unterteilt werden in Haushalte,

- die „lediglich“ keinen Zugang zum Wohnungsmarkt finden und Haushalten,
- die für eine selbstständige Haushaltsführung neben der Vermittlung einer Unterkunft oder Wohnung weitere bedarfsgerechte Hilfsangebote benötigen.

»» Haushalte, mit gefährdetem Wohnungsstatus – Ziel: Sicherung des Wohnraums

Die Gruppe der Haushalte mit besonderem Wohnungsbedarf kann weiter unterschieden werden in Haushalte, die akut von Wohnungsnot bedroht sind, aber noch über eine Wohnung verfügen. Dies ist der Fall, wenn die Kündigung oder Räumung der Wohnung droht. Beispielsweise, weil Mietrückstände bestehen oder die Hausordnung grob verletzt wurde. Durch Schlichtung zwischen den Mietvertragsparteien, der Übernahme von Mietrückständen (als Darlehen oder Beihilfe) oder der Vermittlung von alternativem Wohnraum unterstützt die Stadt Norderstedt Betroffene. Ziel der Hilfen ist die Sicherung des bestehenden Mietvertragsverhältnisses bzw. die Sicherung des Wohnraums. Häufig wird jedoch zu spät Hilfe in Anspruch genommen. In der Konsequenz kann eine Räumung der Wohnung nicht immer verhindert werden.

»» Obdachlose – Ziel: Vermittlung von Wohnraum

Darüber hinaus gibt es die Gruppe der Obdachlosen und „Sofa-Surfer“, die über keinen eigenen Wohnraum verfügen. Hier kann nur die Vermittlung von Wohnraum Abhilfe schaffen. Die Stadt Norderstedt versucht durch Kontaktaufnahme mit den Vermietern „gut vermittelbare“ Haushalte unterzubringen.

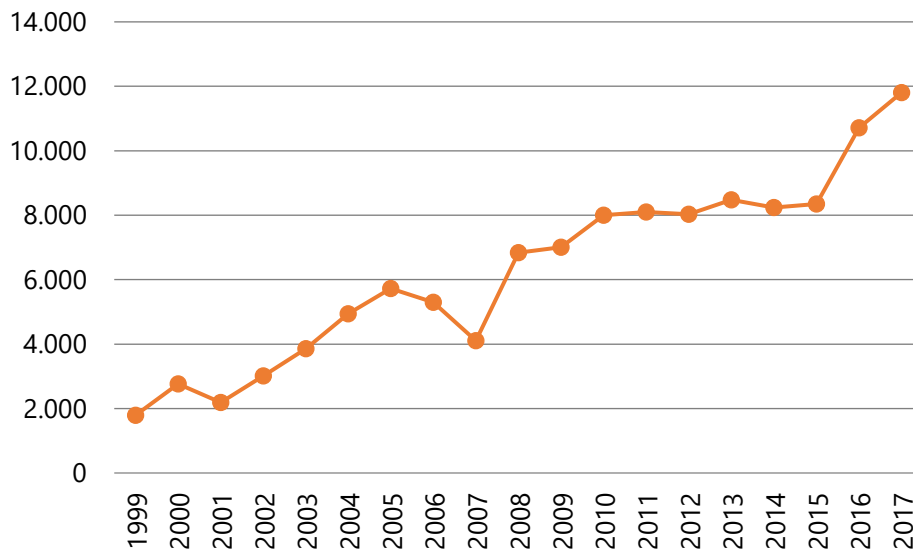
»» Gruppe statistisch schwer zu erfassen

Statistisch lassen sich diese Fälle nur bedingt in Zahlen fassen. Ein Hinweis auf die Nachfrage geben die Gästezahlen der Tagesaufenthaltsstätte (TAS)⁵. Diese haben sich seit der Jahrtausendwende auf rund 12.000 Gäste pro Jahr etwa versechsfacht. Ein deutlicher Sprung ist vom Jahr 2015 auf 2016 festzustellen. Hinter den 12.000 Gästen stehen rund 300 bis 400 Personen, die die TAS mehr oder weniger regelmäßig aufsuchen.

Ein starker Anstieg ist auch bei den Beratungsnachfragen für Obdachlose festzustellen. Wurden im Jahr 2008 lediglich 118 Beratungen durchgeführt, stieg die Zahl bis 2017 kontinuierlich auf rund knapp 700 Fälle an.

⁵ Die TAS Norderstedt ist offen für alle Menschen jeden Alters, Geschlechts, jeder Glaubensrichtung, Hautfarbe und Nationalität. Die Angebote sind niedrigschwellig: Gäste können anonym und ohne Voranmeldung kommen. Zu den Angeboten zählen: Frühstück, warmes Mittagessen, Wäsche waschen und trocknen, Duschen/Körperpflege, kostenlose ärztliche Sprechstunde, aktuelle Tageszeitungen, PC und Internet

Abb. 36: Gästezahlen in der TAS



Quelle: TAS

» Situation hat sich weiter angespannt

Insgesamt hat sich die Situation in den letzten Jahren nach Auskunft der lokalen Akteure zugespitzt. Einerseits ist die Nachfrage von Haushalten mit besonderem Unterstützungsbedarf gestiegen, andererseits hat sich der Wohnungsmarkt weiter angespannt. Zudem sind in den letzten Jahren zahlreiche Wohnungen aus der Bindung gefallen. Die Stadt Norderstedt verfügt zwar über Notunterkünfte, diese können die Nachfrage jedoch nicht decken.

Im Ergebnis können nicht alle Haushalte, trotz intensiver Vermittlungsbemühungen seitens der Stadt Norderstedt, adäquat versorgt werden. Zwar gibt es Vermieter, die offen für die Vermittlung von Haushalten mit besonderem Unterstützungsbedarf sind, andere lehnen eine Vermittlung jedoch ab. Damit eine Entspannung in diesem Marktsegment eintritt, wäre entweder eine deutlich höhere Bereitschaft zur Unterbringung solcher Haushalte auf der Vermieterseite erforderlich oder aber die Stadt Norderstedt verschafft sich durch Belegungsrechte und/oder eigene Wohnungen einen größeren Handlungsspielraum.

7 Wohnungsmarktprognose

7.1 Bevölkerungsprognose

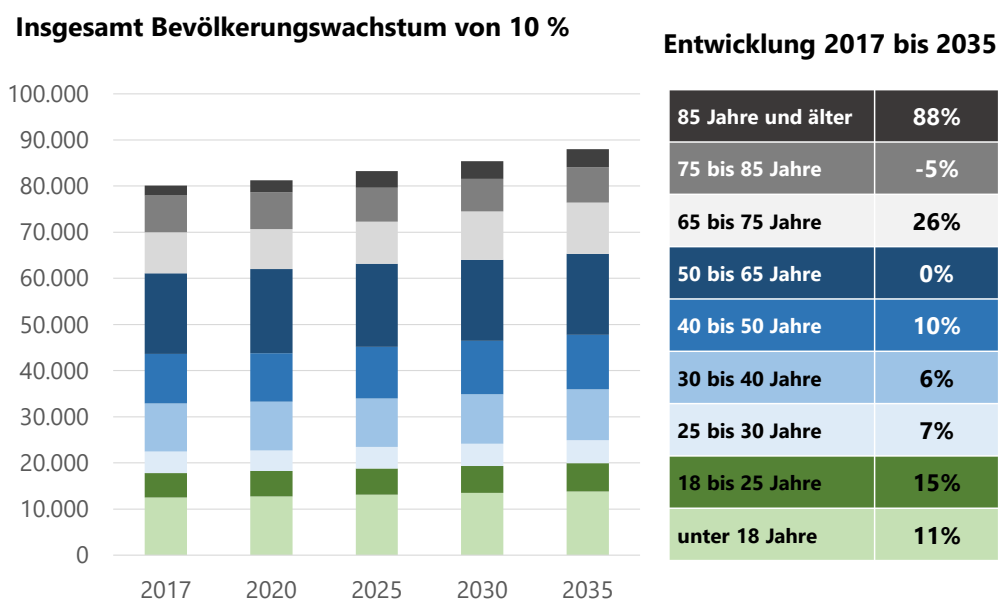
»» Grundlage städtische Bevölkerungsprognose

Die Wohnungsmarktprognose von ALP baut auf der städtischen Bevölkerungsprognose auf. Die Prognose wurde 2018 auf Basis des Melderegisters durch das Statistische Landesamt Schleswig-Holstein erstellt.

»» Bevölkerungsanstieg um 10 % bis 2035

Im Ausgangsjahr (2017) der Prognose liegt der Bevölkerungsstand in Norderstedt bei 80.104 Personen. Bis zum Jahr 2030 steigt die Zahl der Einwohner um 6,7 % auf rund 85.437 Personen. Das Bevölkerungswachstum wird sich bis 2035 nahezu ungebremst fortsetzen, so dass für die Stadt Norderstedt 2035 88.033 Einwohner erwartet werden. Dies entspricht einem Bevölkerungsanstieg von knapp 10 % bezogen auf das Basisjahr 2017. Diese Entwicklung setzt voraus, dass die zukünftig steigenden Geburtendefizite durch eine stärkere Zuwanderung ausgeglichen werden. Konkret wurden steigende Wanderungsgewinne mit Hamburg und dem Ausland angenommen. Zudem wird angenommen, dass sich der derzeit negative Wanderungssaldo mit Schleswig-Holstein zukünftig reduziert. Bezogen auf die Wanderungsbeziehungen mit den übrigen Regionen Deutschlands wird ein geringfügiger Rückgang erwartet.

Abb. 37: Bevölkerungsprognose 2035



Quelle: Statistik Nord; eigene Darstellung

»» Verschiebung der Altersstruktur

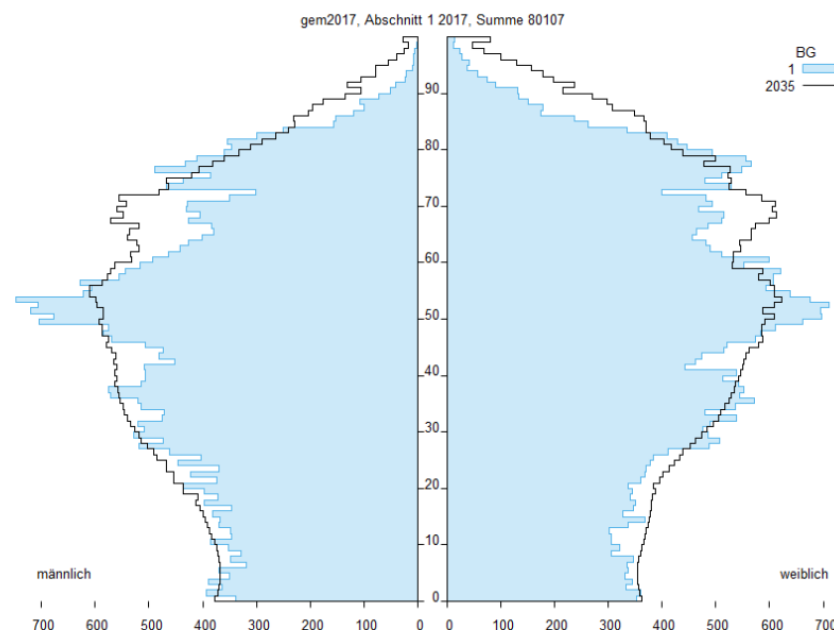
Neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl ist auch die Entwicklung der Altersstruktur von besonderer Bedeutung für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Deutlich wird, dass sich der Trend der alternden Gesellschaft in Norderstedt weiter fortsetzt (vgl. Abb. 38), wenn auch im Vergleich zu vielen anderen Kommunen deutlich abgeschwächt. Aufgrund der Zuwanderung jüngere Personen leben anteilig vergleichsweise wenig Ältere in Norderstedt.

Bis zum Jahr 2035 nimmt insbesondere die Zahl der Einwohner über 85 Jahren deutlich zu (+88 %), wohingegen die Zahl der 75- bis 85-Jährigen sogar leicht (-5 %) ab- und die Zahl der 65- bis 75-Jährigen wiederum deutlich (26 %) zunimmt. Hintergrund der abweichenden Dynamiken in den Altersgruppen sind unterschiedlich großen Geburtenjahrgänge im Basisjahr der Prognose (vgl. Abb. 38).

Im Gegensatz zur allgemeinen Entwicklung verzeichnet Norderstedt auch zukünftig ein Wachstum bei der Gruppe der unter 50-Jährigen. Dies gilt insbesondere auch für die Zahl der Kinder und jungen Erwachsenen, die um 11 % (u. 18 Jahre) bzw. 15 % (18 bis 25 Jahre) steigen wird.

»» Abb. 38: Bevölkerungspyramide 2017 vs. 2035



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

7.2 Haushaltsprognose

»» 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 Haushaltprognose erarbeitet. Bezugsgröße für die Haushaltprognose ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen ohne eigene Haushaltsführung, beispielsweise Personen in Anstalten, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden bei der Erstellung der Haushaltprognose herausgerechnet. Andernfalls wäre eine spätere Bilanzierung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht möglich bzw. würde zu einer Schieflage und damit zu Fehlinterpretationen führen.

»» 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 2011 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.

»» Aktuelle Haushaltsstruktur

Ende 2017 gibt es in Norderstedt 39.140 Haushalte. Davon entfallen rund 37 % auf Einpersonenhaushalte, 38 % auf Zweipersonenhaushalte, 22 % auf Drei- und Vierpersonenhaushalte und 3 % der Haushalte haben fünf und mehr Mitglieder. In etwa 30 % der Haushalte leben Kinder und in 35 % der Haushalte lebt mindestens eine Person, die 65 Jahre oder älter ist.

»» Prognostizierte 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.

Die altersstrukturellen Verschiebungen und der Trend zu kleineren Haushalten sind auch die Gründe dafür, dass die Haushalts- im Vergleich zur Bevölkerungsprognose meist etwas positiver verläuft. So leben Senioren ganz überwiegend in kleinen Ein- oder Zweipersonenhaushalten, jüngere Haushalte häufiger in größeren Haushalten (insbesondere Familien).

»» 11 % oder 4.160 Haushalte

Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums wird auch die Zahl der Privathaushalte in Norderstedt kontinuierlich zunehmen. Insgesamt wird ein Wachstum von 11 % oder 4.160 Haushalten erwartet. Im Vergleich zum Bevölkerungswachstum von ca. 9,9 % wächst damit die Zahl der Privathaushalte leicht stärker.

»» Verschiebung der Haushaltsstruktur

Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur, wenn auch nur leicht, bis zum Jahr 2035 verändern. Erwartungsgemäß wird jedoch die Zahl der Seniorenhaushalte am stärksten ansteigen (20 %). Aufgrund der Zuwanderung Jüngerer können auch Familien, Singlehaushalte unter 65 Jahre und Paarhaushalte unter 65 Jahre zulegen.

Tab. 9 : Haushaltsprognose differenziert nach Haushaltstypen

	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%

Quelle: ALP Wohnungsmarktprognose

»» Wachsende Handlungsbedarfe

Aus dem zielgruppenübergreifenden Anstieg der Haushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen. Neben einem steigenden Bedarf an seniorengerechten, barrierearmen und kleinen Wohnungen besteht ein erheblicher Bedarf an familiengerechten Wohnungen. Neben dem Neubau kann ein beschleunigter Generationenwechsel in den Wohnungsbeständen zu einer Bedarfsdeckung beitragen.

Zudem ist zu erwarten, dass infolge unsteter Erwerbsbiographien in Verbindung mit einem sinkenden Rentenniveau die Zahl der Seniorenhaushalte, die auf preisgünstigen (öffentlich geförderten) Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.

7.3 Neubaubedarf insgesamt

»» 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.

»» Berücksichtigung einer 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 2,5 % angesetzt.

»» Fortschreibung des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgangs

Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2017 bis 2030 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.

»» Basisjahr 2017: Nachholbedarf bzw. Erhöhung der Fluktuationsreserve

In Norderstedt hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren angespannt. Angebotsüberhänge sind nicht vorhanden. Vorhandene Reserven im Bestand sind auf ein Minimum zusammengeschrumpft und Wohnungswechsel können nicht wie erforderlich erfolgen. Insgesamt kann der Markt als angespannt beschrieben werden. Im Ergebnis besteht bereits 2017 ein rechnerischer Nachfrageüberhang von rund von 460 Wohnungen. Dieser Nachfrageüberhang sollte, möglichst kurzfristig abgebaut werden, was eine deutlich erhöhte Bautätigkeit erfordern würde. Durch den erwarteten Haushaltsanstieg erhöht sich auch die benötigte (absolute) Fluktuationsreserve bis 2035 um weitere 90 Wohnungen. Insgesamt entfällt auf diese Bedarfskomponente somit ein Bedarf von 550 Wohnungen.

»» Ersatzbedarf bis 2030

Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 für Norderstedt von einem Wohnungsabgang von etwa 1.830 Wohnungen auszugehen. Der Ersatzbedarf ist damit eine zentrale Größe bei der Ermittlung des Neubaubedarfs.

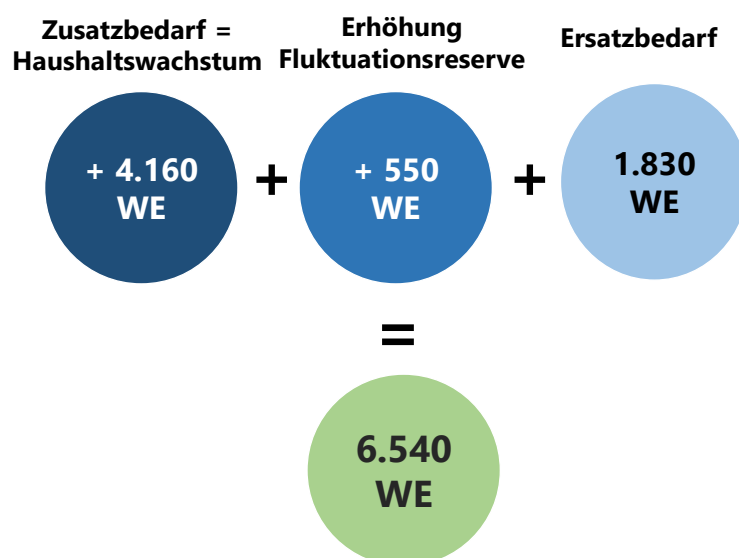
»» Zusatzbedarf aufgrund des Haushaltsanstiegs

Die zweite Bedarfskomponente, die aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf. Bis zum Jahr 2025 wird ein Zusatzbedarf in Höhe von 1.650 Wohnungen prognostiziert. In den Folgejahren wird der jährliche Zusatzbedarf weiter zunehmen. Bis 2035 erhöht sich der Zusatzbedarf auf 4.160 Haushalte.

»» Quantitativer Neubaubedarf

Der Neubaubedarf insgesamt setzt sich aus den Bedarfstypen Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Zusatzbedarf zusammen. In der Addition der drei Bedarfskomponenten ergibt sich ein Neubaubedarf von 6.540 Wohnungen. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von 360 Wohnungen.

Abb. 39: Übersicht Bedarfskomponenten



Quelle: ALP Wohnungsmarktprognose