

## Wohnungsneubau hinkt hinterher

Insbesondere in den Städten des Kreises fehlt es an Wohnungen – vor allem an bezahlbaren

Insgesamt ist

festzustellen, dass

bezahlbarer Wohnraum nicht in ausreichendem

Maß zur Verfügung steht.

Gunter Erbt,

Jurist beim Mieterbund Neumünster

Von Nadine Materne



48 Wohnungen entstehen in Bad Segeberg. Doch in der Kreisstadt bleibt der Wohnungsmarkt angespannt. Das Angebot günstiger Mietwohnungen ist rar. ©

**Kreis Segeberg.** 1189 Neubauwohnungen sind laut Statistikamt 2017 im Kreis Segeberg entstanden – viel zu wenig, kritisiert das Bündnis Wohnen aus Baugewerkschaft und Bauwirtschaft. Denn das seien 39 Prozent weniger Wohneinheiten als noch im Jahr 2016, als fast 2000 neue Wohnungen in Segeberg gebaut wurden. Der Mieterbund in Neumünster bestätigt: „Es fehlt vor allem an bezahlbaren Wohnungen.“ Vor allem in und um die Kreisstadt Bad Segeberg herum ist Wohnraum knapp.

Der Bad Segeberger Lukas Mumme sucht seit einigen Monaten eine Wohnung in der Stadt. Unter 600 Euro Miete sei sowieso wenig zu finden, hat der 25-Jährige beobachtet. Und wenn doch, dann sei die Konkurrenz enorm. „Bei der letzten Wohnung, die ich mir angeschaut habe, gab es 250 Bewerber.“ Auf die nächste Wohnung, die er besichtigen darf, macht er sich auch kaum Hoffnungen: „Die Anzeige im Internet haben sich schon 1200 Leute angeschaut.“ In nur einer Woche.

Ähnliche Erfahrungen haben die Klienten von Gunter Erbt vom Mieterbund in Neumünster gemacht. Der Jurist berät Segeberger Mieter bei Problemen. „Ich habe einige Klienten, die wollen ausziehen, finden aber nichts.“ Gerade in und um Bad Segeberg herum. Einige Fälle betreut er sogar schon seit 2016. „Insgesamt ist festzustellen, dass bezahlbarer Wohnraum nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht.“ Wenn eine Wohnung frei werde, dann oft nur, weil etwas nicht stimme.

Auch Dr. Ulrik Schlenz von der Wankendorfer Wohnungsbaugenossenschaft bestätigt auf Anfrage: „Insgesamt besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum im Kreisgebiet.“ Der Leerstand habe sich in den vergangenen zwei Jahren deutlich verringert. Insbesondere nach Ein- bis Zweizimmerwohnungen im unteren Preissegment sei die Nachfrage hoch. In Bad Segeberg selbst führt die Wankendorfer eine Warteliste mit 75 Interessenten. Die Genossenschaft bewirtschaftet in Segeberg 2700 Wohnungen, insbesondere in Wahlstedt, Bad Segeberg, Trappenkamp und Bad Bramstedt.

Dabei werden in Bad Segeberg kontinuierlich neue Wohnungen gebaut: 80 waren es im Jahr 2015, in 2016 weitere 65 und in 2017 nochmal 75 – hier hat die Bautätigkeit also gerade nicht abgenommen. Ende 2017 gab es in der Stadt 9070 Wohnungen.

Segeberg ist eine Ausnahme: 2016 wurden 1448 neue Wohnungen allein in den fünf Städten des Kreises gebaut. 2017 waren es nicht einmal die Hälfte: 626. Vor allem in Norderstedt (609 Wohnungen in 2016 zu 223 in 2017) und Kaltenkirchen (599 gegenüber 219) nahm die Bautätigkeit ab. In Bad Bramstedt wurden im Vorjahr 99 Wohneinheiten neu gebaut, zu 126 in 2016. In Wahlstedt entstanden zehn Wohnungen in 2017 und 49 ein Jahr zuvor.

Auch in der amtsfreien Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist deutlich weniger Wohnraum entstanden: 130 Einheiten waren es 2016, ein Jahr später lediglich 62. Auf Ebene der Ämter dagegen ist die Bautätigkeit gestiegen: Insgesamt entstanden in den kleineren Gemeinden 472 neue Wohnungen 2017, das sind 132 Einheiten mehr als 2016.

In der aktuellen Wohnungsmarktproggnose Schleswig-Holstein im Auftrag des Landes wird für den Kreis Segeberg bis 2019 ein jährlicher Neubaubedarf von 1592 Wohnungen ausgewiesen. Danach sinkt dieser jährlich auf knapp 830 Wohnungen. Überdurchschnittlich hoch sei die Notwendigkeit von neuem Wohnraum in Norderstedt sowie in Bad Segeberg und dem Umland.

Ob Neubau allein reicht, bezweifelt Gunter Erbt vom Mieterbund. Zumindest, wenn die Bauenden auf Gewinnmaximierung aus seien. Im hochpreisigen Segment sei der Markt seiner Einschätzung nach gesättigt. „Wer mehr ausgeben kann für eine etwas größere Wohnung als benötigt, der findet leichter etwas“, so der Jurist.

Dagegen sinkt die Anzahl der Sozialwohnungen kontinuierlich. 50 200 waren es 2015 in Schleswig-Holstein, im Landesschnitt also etwa 18 auf 1000 Einwohner, laut Wohnungsmarktproggnose werden es bis 2030 nur noch knapp sieben sein. Mit derzeit 46 Sozialwohnungen auf 1000 Einwohner ist das Mittelzentrum Kaltenkirchen am besten versorgt. Bis 2030 wird es jedoch starke Verluste hinnehmen (minus 31). Ohne neue Förderung würde auch das Umland von Bad Segeberg ähnlich hohe Verluste an Sozialwohnungen erleiden, sagt die Untersuchung voraus.

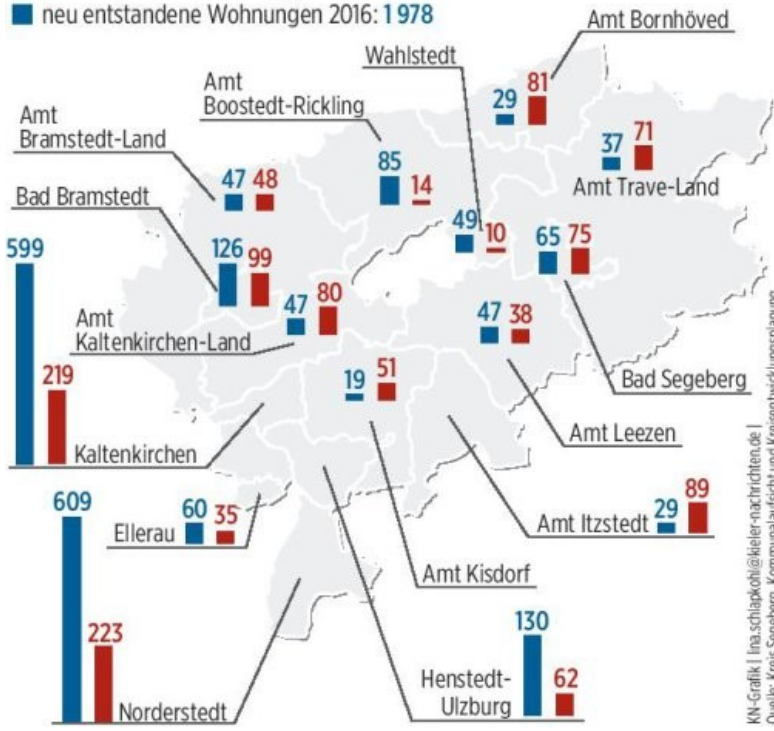
Das Innenministerium verkündete jüngst, dass das Ziel, 4000 neue Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein bis Jahresende zu schaffen, vorzeitig erreicht sei. Seit 2015 seien 4046 Wohnungen geschaffen worden. Davon 572 Einheiten im Kreis Segeberg. Nach Meinung von Mieterbund und Sozialverband reicht das längst nicht aus. Demnach seien landesweit mindestens 120 000 geförderte Wohnungen notwendig.

Auch die Kreispolitik ist mit dem Thema Wohnungsbauförderung beschäftigt. Die Notwendigkeit wurde im Projekt Segeberg 2030 erkannt. „Der Kreis wird aber nicht selbst bauen“, sagt Jörg Buthmann, Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur und Regionalentwicklung, ganz deutlich. Eingerichtet wurde eine Arbeitsgruppe Wohnraumförderung, die nach der Wahl erst neu zusammengesetzt werden musste. Eine diskutierte Möglichkeit sei eine Kooperation des Kreises mit der Wohnungsbauwirtschaft, wie jüngst im Nachbarkreis Stormarn geschehen. „Beschlussreif ist aber noch nichts“, sagt Buthmann.

**Zahl der Sozialwohnungen sinkt kontinuierlich**

### Entwicklung des Wohnungsbestandes im Kreis Segeberg

- neu entstandene Wohnungen 2017: **1 195**
- neu entstandene Wohnungen 2016: **1 978**



KN-Grafik | Ina.schlapkohl@kieker-nachrichten.de |  
Quelle: Kreis Segeberg, Kommunalaufsicht und Kreisentwicklungsplanung