

Im Kreis Steinburg fehlen 500 Wohnungen pro Jahr – darum stehen trotzdem viele leer

Von [Christian Lipovsek](#) | 03.09.2024, 11:00 Uhr



Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist auch im Kreis Steinburg angespannt. Foto: Alexander Steenbeck

Aktuell liegt der Fehlbedarf laut einer neuen Analyse bei rund 1090 Wohnungen. Kritik an der Lage kommt auch vom Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB).

Es muss gebaut werden: Bis 2028 braucht der Kreis Steinburg den Neubau von rund 500 Wohnungen – und zwar pro Jahr. Diese Wohnungsbau-Prognose für die kommenden vier Jahre hat das Pestel-Institut in einer aktuellen Regional-Analyse zum Wohnungsmarkt ermittelt. „Der Neubau ist notwendig, um das bestehende Defizit – immerhin fehlen im Kreis Steinburg aktuell rund 1090 Wohnungen – abzubauen: Aber auch, um abgewohnte Wohnungen in alten Häusern nach und nach zu ersetzen. Hier geht es insbesondere um Nachkriegsbauten, bei denen sich eine Sanierung nicht mehr lohnt“, sagt Matthias Günther vom Pestel-Institut.

An dem Wohnungsbedarf im Kreis Steinburg ändere auch die Zahl leerstehender Wohnungen nichts: Der aktuelle Zensus registriert für den Kreis Steinburg immerhin rund 2230 Wohnungen, die nicht genutzt werden, so das Pestel-Institut. Das seien 3,3 Prozent vom gesamten Wohnungsbestand im Kreis. Ein Großteil davon – nämlich rund 1110 Wohnungen – stehe jedoch schon seit einem Jahr oder länger leer. Matthias Günther sagt:

„Das sind immerhin rund 50 Prozent vom Leerstand. Dabei geht es allerdings oft um Wohnungen, die auch keiner mehr bewohnen kann. Sie müssten vorher komplett – also aufwendig und damit teuer – saniert werden.“

Matthias Günther

Leiter vom Pestel-Institut

Grundsätzlich sei ein gewisser Wohnungsleerstand aber immer auch notwendig. „Rund 3 Prozent aller Wohnungen, in die sofort jemand einziehen kann, sollten frei sein. Schon allein, um einen Puffer zu haben, damit Umzüge reibungslos laufen können. Und natürlich, um Sanierungen überhaupt machen zu können. Aber es wird nur selten gelingen, Wohnungen, die lange leer stehen, wieder zu aktivieren und an den Markt zu bringen“, so das Fazit von Matthias Günther.

Gründe für leerstehende Wohnungen

Denn viele Hauseigentümer halten sich nach Beobachtungen des Pestel-Instituts mit einer Sanierung zurück: „In ihren Augen ist eine Sanierung oft auch ein Wagnis. Sie wissen nicht, welche Vorschriften wann kommen. Es fehlt einfach die politische Verlässlichkeit“, kritisiert der Leiter des Pestel-Instituts. Außerdem hapere es bei vielen auch am nötigen Geld für eine Sanierung.

Weitere Gründe, warum leerstehende Wohnungen nicht vermietet werden: „Immer wieder kommt bei Erbstreitigkeiten kein Mietvertrag zustande. Und oft scheuen sich Hauseigentümer auch, sich einen Mieter ins eigene Haus zu holen, mit dem sie sich am Ende vielleicht nicht verstehen“, sagt Matthias Günther. Für ihn steht deshalb fest: „Am Neubau von Wohnungen führt daher auch im Kreis Steinburg kein Weg vorbei.“

Kritik an zu viel Bürokratie

Das Pestel-Institut hat die Regional-Analyse zum Wohnungsmarkt im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) erledigt. Für dessen Präsidentin macht die Untersuchung eines deutlich:

„Es ist eine Milchmädchenrechnung, die leerstehenden Wohnungen gegen den aktuellen Bedarf an Wohnungen gegenzurechnen. Das funktioniert so nicht. Politiker, die das gerade versuchen, betreiben Augenwischerei.“

Katharina Metzger

Präsidentin Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel

Sie erteilt damit der Aufforderung von Klara Geywitz (SPD) eine klare Absage. Die Bundesbauministerin hatte zuletzt den Menschen, die eine Wohnung suchen, geraten, aufs Land zu ziehen.



Es wird immer teurer und damit schwieriger, neue Wohnungen zu bauen. Der Baustoff-Fachhandel warnt: „Einfacher bauen. Sonst baut bald keiner mehr“, so Verbandspräsidentin Katharina Metzger. Foto: Tobias Seifert

Für die BDB-Verbandschefin steht fest: „Der Wohnungsbau ist auch im Kreis Steinburg das Bohren dicker Bretter.“ Um voranzukommen, fordert Metzger, die Baustandards zu senken: „Einfacher bauen – und damit günstiger bauen. Das geht, ohne dass der Wohnkomfort darunter leidet. Andernfalls baut bald keiner mehr.“ Es müsse ein „starkes Abspecken“ bei Normen und Auflagen geben – im Bund, bei den Ländern und Kommunen. Katharina Metzger warnt: „Am Ende stoppen überzogene Förderkriterien, Normen und Auflagen den Neubau von Wohnungen.“

Bau verliert Beschäftigte

Aktuell erlebe die Wohnungsbau-Branche „einen regelrechten Absturz“. Viele Unternehmen hätten bereits Kapazitäten abbauen müssen. „Die Neubau-Zahlen gehen in den Keller. Mauerstein-Hersteller zum Beispiel schließen Werke. Die Entlassungswelle rollt: Der Bau verliert Beschäftigte – darunter gute Fachkräfte. Dabei ist das das Letzte, was sich Deutschland jetzt erlauben darf“, so Katharina Metzger.

Die Verbandspräsidentin des Baustoff-Fachhandels warnt gemeinsam mit dem Pestel-Institut vor einer „Absturz-Spirale beim Wohnungsneubau“. Die Situation sei fatal: „Wohnungsnot trifft auf Nicht-Wohnungsbau. Diese toxische Entwicklung muss dringend gestoppt werden.“ Denn Wohnungsmangel schaffe soziale Spannungen. „Wenn sich Menschen wochen- und monatelang um eine neue Wohnung kümmern müssen, dann braut sich da etwas zusammen. Das ist Gift für das soziale Miteinander in der Gesellschaft“, so Katharina Metzger.