

# Wohnungsmarktkonzept Bad Segeberg

Bericht | 2025



Bildquellen: GEWOS

#### GEWOS Kontaktdaten

|                       |                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ansprechpartner       | Lena Brune<br>Zhiyuan Huang                                       |
| Telefon               | +49(0)40 – 69712-234                                              |
| Fax                   | +49(0)40 – 69712-220                                              |
| E-Mail                | info@gewos.de                                                     |
| Homepage              | www.gewos.de                                                      |
| Geschäftsführung      | Christina Ebel                                                    |
| Bankverbindung        | Deutsche Bank<br>IBAN: DE19210700200034408500<br>BIC: DEUTDEHH210 |
| Sitz der Gesellschaft | Hamburg                                                           |
| Registergericht       | Hamburg, HRB 12 536                                               |

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inhaltsverzeichnis .....</b>                                                | <b>3</b>  |
| <b>Abbildungsverzeichnis .....</b>                                             | <b>5</b>  |
| <b>Tabellenverzeichnis .....</b>                                               | <b>6</b>  |
| <b>1. Hintergrund, Ziele und Aufgaben des Wohnungsmarktkonzeptes.....</b>      | <b>7</b>  |
| <b>2. Sozioökonomische Entwicklung in Bad Segeberg .....</b>                   | <b>9</b>  |
| <b>3. Wohnungsangebot in Bad Segeberg .....</b>                                | <b>13</b> |
| 3.1. Struktur des Wohnungsbestandes.....                                       | 13        |
| 3.2. Angebots- und Nachfragerelation .....                                     | 18        |
| <b>4. Wohnungsnachfrage in Bad Segeberg .....</b>                              | <b>22</b> |
| 4.1. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung .....                               | 22        |
| 4.2. Bevölkerungsprognose .....                                                | 27        |
| 4.3. Haushaltsstruktur und -prognose.....                                      | 29        |
| <b>5. Wohnungsmarktprognose und -bilanz.....</b>                               | <b>31</b> |
| <b>6. Analyse preisgünstiger Wohnraum .....</b>                                | <b>33</b> |
| 6.1. Berechnungsmethodik .....                                                 | 33        |
| 6.2. Bilanzierung von Angebot und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ..... | 34        |
| <b>7. Analyse Wohnen im Alter .....</b>                                        | <b>37</b> |
| 7.1. Pflegesegment.....                                                        | 37        |
| 7.2. Nachfrage nach barrierearmem Wohnraum .....                               | 37        |
| 7.3. Angebot barrierearmer Wohnraum .....                                      | 38        |
| 7.4. Bilanzierung barrierearmer Wohnraum .....                                 | 40        |
| <b>8. Wohnraumbedarf von Geflüchteten .....</b>                                | <b>41</b> |

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>9. Energieeinsparung im Wohnbereich.....</b>                    | <b>43</b> |
| <b>10. Wohnbauflächen .....</b>                                    | <b>47</b> |
| <b>11. Stärken-Schwächen-Analyse .....</b>                         | <b>48</b> |
| <b>12. Handlungs- und Maßnahmenkatalog .....</b>                   | <b>50</b> |
| 12.1. Wohnen für Familien.....                                     | 50        |
| 12.2. Preisgünstiger Wohnraum .....                                | 51        |
| 12.3. Barrierefreies Wohnen.....                                   | 52        |
| 12.4. Energetische Angebotsoptimierung(/Bestandsentwicklung) ..... | 53        |
| 12.5. Neubau und Baulandentwicklung .....                          | 53        |
| <b>13. Quellen.....</b>                                            | <b>55</b> |
| <b>Anhang: Baulandstrategie Bad Segeberg .....</b>                 | <b>1</b>  |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort in Bad Segeberg 2011 bis 2023 .....                                                          | 9  |
| Abbildung 2: Zahl der Ein- und Auspendler nach/von Bad Segeberg 2011 bis 2023 .....                                                                                         | 10 |
| Abbildung 3: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt in Bad Segeberg 2011 bis 2024 .....                                                                                     | 11 |
| Abbildung 4: Arbeitslose nach SGB II und SGB III in Bad Segeberg 2011 bis 2023 .....                                                                                        | 11 |
| Abbildung 5: Empfänger und Empfängerinnen von Wohngeld und Leistungen der Grundsicherung in Bad Segeberg 2011 bis 2022 .....                                                | 12 |
| Abbildung 6: Wohnungen nach Segmenten in Bad Segeberg, dem Kreis Segeberg, Schleswig-Holstein und Deutschland im Jahr 2022 .....                                            | 13 |
| Abbildung 7: Wohnungen nach Gebäudetyp in Bad Segeberg, dem Kreis Segeberg, Schleswig-Holstein und Deutschland im Jahr 2022 .....                                           | 14 |
| Abbildung 8: Baualtersklassen von Wohnungen in Wohngebäuden in Bad Segeberg im Jahr 2022 .....                                                                              | 14 |
| Abbildung 9: Wohnungsgenehmigungen nach Gebäudeart in Bad Segeberg 2011 bis 2023 .....                                                                                      | 15 |
| Abbildung 10: Baufertigstellungen (Wohnungen) nach Gebäudeart in Bad Segeberg 2011 bis 2022 .....                                                                           | 16 |
| Abbildung 11: Index der Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand in Bad Segeberg von 2013 bis 2023 .....                                                                   | 17 |
| Abbildung 12: Median der Angebotsmieten für Bestands- und Neubauwohnungen in Bad Segeberg, dem Kreis Segeberg, Schleswig-Holstein und Deutschland im Jahr 2023 (€/m²) ..... | 17 |
| Abbildung 13: Interesse an Mietwohnungen nach Miethöhe in Bad Segeberg (01/2021 bis 09/2024) .....                                                                          | 18 |
| Abbildung 14: Interesse an Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer in Bad Segeberg (01/2021 bis 09/2024) .....                                                                   | 19 |
| Abbildung 15: Interesse an Eigentum nach Kaufpreis in €/m² in Bad Segeberg (01/2021 bis 09/2024) .....                                                                      | 20 |
| Abbildung 16: Interesse an Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl in Bad Segeberg (01/2021 bis 09/2024) .....                                                                   | 20 |
| Abbildung 17: Interesse an Eigenheimen nach Zimmerzahl in Bad Segeberg (01/2021 bis 09/2024) .....                                                                          | 21 |
| Abbildung 18: Index der Bevölkerungsentwicklung in Bad Segeberg, dem Kreis Segeberg und Schleswig-Holstein 2011 bis 2023 .....                                              | 22 |
| Abbildung 19: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssalden in Bad Segeberg 2011 bis 2023 .....                                                                   | 23 |
| Abbildung 20: Wanderungssalden nach Altersgruppen in Bad Segeberg 2011 bis 2023 .....                                                                                       | 24 |
| Abbildung 21: Wanderungsverflechtungen von Bad Segeberg und Umlandgemeinden (2020 bis 2022) .....                                                                           | 25 |
| Abbildung 22: Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Bad Segeberg, dem Kreis Segeberg, Schleswig-Holstein und Deutschland im Jahr 2023 .....                 | 27 |
| Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2023 und Bevölkerungsprognose von 2024 bis 2040 in Bad Segeberg .....                                                        | 28 |
| Abbildung 24: Verteilung der Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen in Bad Segeberg im Jahr 2022 .....                                                                          | 36 |
| Abbildung 25: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Alter und Geschlecht .....                                                                             | 38 |
| Abbildung 26: Anzahl der Wohnungen nach Merkmalen der Barrierereduktion anhand der Baualtersklassen in der Stadt Bad Segeberg im Jahr 2024 .....                            | 40 |
| Abbildung 27: Energieverbrauchskennwerte im Wohnungsbestand in Bad Segeberg nach Bezugsquelle im Jahr 2024 .....                                                            | 44 |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Bad Segeberg nach Altersgruppen in den Jahren 2011, 2017 und 2023.....                                                    | 26 |
| Tabelle 2: Prognose der Altersstruktur für Bad Segeberg 2023 bis 2040.....                                                                                      | 29 |
| Tabelle 3: Haushaltsprognose für Bad Segeberg 2023 bis 2040.....                                                                                                | 30 |
| Tabelle 4: Wohnungsmarktbilanz bis 2040 für Bad Segeberg.....                                                                                                   | 32 |
| Tabelle 5: Einkommens- und Mietobergrenzen laut Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein 2024 .....                                                              | 34 |
| Tabelle 6: Bilanz von Angebot und Nachfrage im 1. Förderweg im Jahr 2024 .....                                                                                  | 35 |
| Tabelle 7: Bilanz von Angebot und Nachfrage im 2. und 3. Förderweg im Jahr 2024 .....                                                                           | 35 |
| Tabelle 8: Voraussichtliche Entwicklung der pflegebedürftigen Personen in Bad Segeberg 2023, 2030 und 2040.....                                                 | 37 |
| Tabelle 9: Anteile des Wohnungsbestandes in Bad Segeberg und dem Kreis Segeberg an den Energieklassen „D und besser“ sowie „E und schlechter“ im Jahr 2024..... | 45 |
| Tabelle 10: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Wohnungsmarktes in Bad Segeberg                                                                         | 49 |



# 1. Hintergrund, Ziele und Aufgaben des Wohnungsmarktkonzeptes

Im Jahre 2010 wurde zuletzt für die Stadt Bad Segeberg ein Wohnungsmarktkonzept aufgestellt. Im Laufe der darauffolgenden Jahre vollzogen sich einige weitreichende gesellschaftliche Veränderungen. Von der starken Zuwanderung der Schutzsuchenden zwischen 2014 und 2016, über die COVID-19-Pandemie, bis hin zu den Auswirkungen des russischen Invasionskrieges auf die Ukraine, entstanden weitreichende Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auch auf die Wohnbedarfe in Bad Segeberg. Ziel des fortgeschriebenen Wohnungsmarktkonzeptes ist es, auf Basis einer Analyse und Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung aktuelle Handlungsfelder abzuleiten und passende Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung der Stadt zu formulieren. Im Fokus stehen dabei unter anderem das Segment des bezahlbaren Wohnens, die Analyse der Wohnbedarfe im Alter sowie die energetische Ausstattung des Wohnens. Vor dem Hintergrund der nur eingeschränkten Verfügbarkeit von (Wohn)Bauflächen ist ein ergänzendes Ziel des vorliegenden Wohnungsmarktkonzeptes die finale Ableitung einer Baulandstrategie.

*Analyse der Wohnungsmarktsituation und Ableitung von Handlungsempfehlungen*

Zu diesem Zweck werden in der Situationsanalyse zunächst die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 und das Wohnungsangebot betrachtet. Daraufaufgehend wird die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Bad Segeberg prognostiziert, um die langfristige Entwicklung der Einwohnenden bis 2040 abzubilden. Auf Basis dieser Entwicklung wird eine Prognose der nachfragenden Haushalte erarbeitet und dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Anhand der sich daraus ergebenden Bilanz können potenzielle Nachfrageüberhänge und damit Neubaubedarfe identifiziert werden. Zur vertiefenden Betrachtung der Wohnungsbedarfe werden ergänzend Angebot und Nachfrage im preisgünstigen und barrierearmen Segment untersucht. Auf diese Weise werden neben den Quantitäten auch die benötigten Qualitäten differenziert abgebildet.

*Methodisches Vorgehen*

Die zunächst durchgeführte Situationsanalyse untersucht den Wohnungsmarkt differenziert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem Wohnungsangebot. Zurückgegriffen wird dabei primär auf folgende Datenquellen:

*Datengrundlagen*

- |                                                           |                                                    |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| ▪ Stadt Bad Segeberg                                      | ▪ Datenbank der Value AG                           |
| ▪ Statistikamt Nord                                       | ▪ Daten von ImmobilienScout24                      |
| ▪ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (DeStatis) | ▪ Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) |
| ▪ Zensus 2022                                             | ▪ Daten der Wohnungswirtschaft                     |

Die vorliegende Fortschreibung bildet in der Regel den Datenstand vom 31.12.2011 bis zum 31.12.2023 ab. Vereinzelt wird von diesem Betrachtungszeitraum abgewichen, da entweder bei einzelnen Quellen keine frühen Daten vorlagen

(bspw. Value AG) oder bei der amtlichen Statistik nicht immer die aktuellsten Daten zum Zeitpunkt der Berichtserstellung verfügbar waren.

Sämtliche Ergebnisse sind im vorliegenden Bericht aufbereitet. Dieser dient der Stadt Bad Segeberg als Handlungsgrundlage, um auf Basis der Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation dazu beizutragen, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen bereitstellen zu können.

*Ziel: Bedarfsgerechtes  
Wohnungsangebot*



## 2. Sozioökonomische Entwicklung in Bad Segeberg

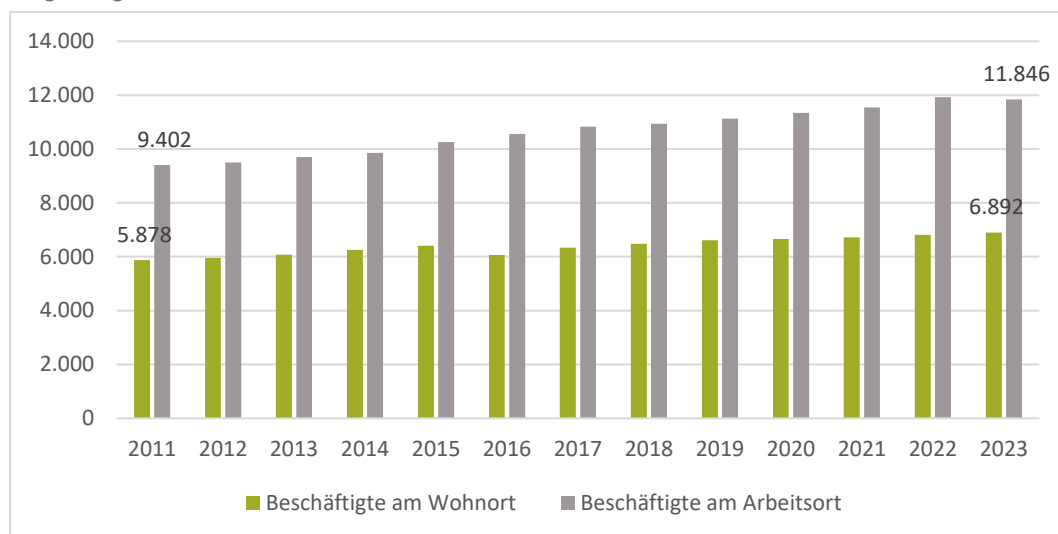
Die sozioökonomische Situation ist eine zentrale Determinante für die Wohnungsnachfrage von Bevölkerungsgruppen, weshalb sie im Folgenden differenziert dargestellt wird. Sie lässt sich anhand verschiedener, teils voneinander abhängiger Indikatoren bestimmen.

Zunächst erfolgt die Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigte) am Arbeits- und Wohnort<sup>1</sup> in Bad Segeberg. Die entsprechenden Zahlen stiegen in den vergangenen Jahren kontinuierlich an (vgl. Abbildung 1). Wie aus nachfolgender Abbildung hervorgeht, liegen in Bad Segeberg die Zahlen der Beschäftigten am Arbeitsort über denen der Beschäftigten am Wohnort.

*Steigende Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten*

Das bedeutet, dass mehr Beschäftigungsverhältnisse in Bad Segeberg bestehen, als SVP-Beschäftigte in Bad Segeberg leben. Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort entwickelte sich dabei mit +26 % positiver, als die der Beschäftigten am Wohnort mit +17 %. Dies weist auf eine steigende Attraktivität von Bad Segeberg als Arbeitsstandort hin.

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort in Bad Segeberg 2011 bis 2023



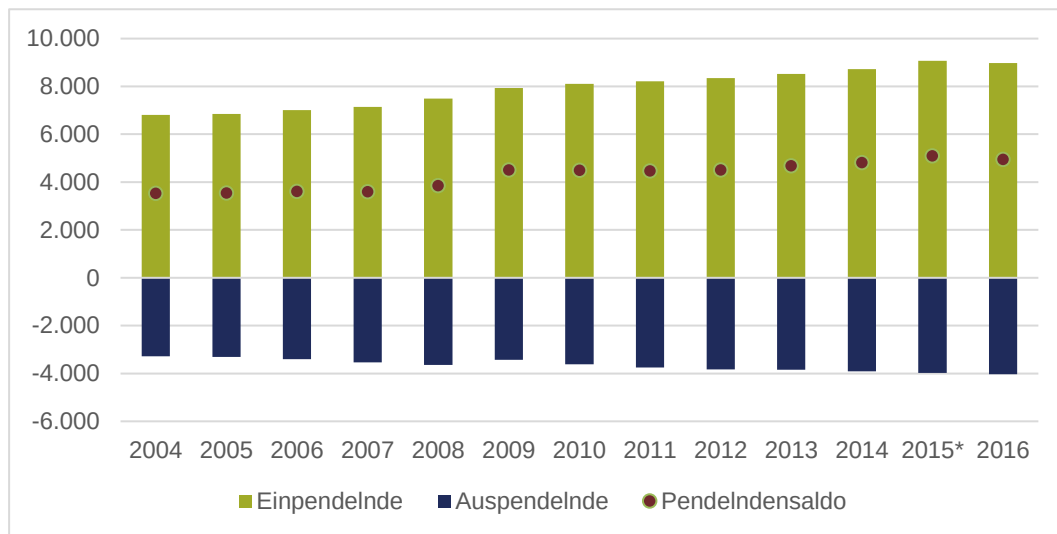
Quelle: Agentur für Arbeit

*Positive Pendlersalden*

<sup>1</sup> Unterschieden wird bei der Betrachtung von Beschäftigungszahlen in SVP-Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort. Die Zahlen der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort geben an, wie viele Beschäftigungsverhältnisse in Bad Segeberg bestehen. Die Zahl der SVP-Beschäftigten am Wohnort sagt aus, wie viele SVP-Beschäftigte in Bad Segeberg ihren Wohnsitz haben. Verschiedene Berufsgruppen wie Verbeamtete, Soldaten und Soldatinnen und Selbstständige sind nicht sozialversicherungspflichtig und werden hierbei nicht berücksichtigt.

Ein Blick auf die Verflechtungen der Pendelnden Bad Segebergs (vgl. Abbildung 2) belegt die Attraktivität Bad Segebergs als Arbeitsstandort. Aus Sicht der Kommune wird unterschieden in Einpendelnde, die zum Arbeiten in den Ort kommen, dort aber nicht leben und Auspendelnde, die im Ort leben, dort aber nicht arbeiten. Die Differenz dieser Zahlen bildet den Pendlersaldo. Dieser wuchs im Betrachtungszeitraum konstant von rund 3.520 Personen in 2011 auf rund 4.950 Personen in 2023 an. Ursächlich hierfür ist eine stärker wachsende Zahl von Einpendelnden nach Bad Segeberg (rund 2.180 Personen bzw. +32 %) gegenüber Auspendelnden aus Bad Segeberg (rund 750 Personen bzw. +23 %). Dies unterstreicht ebenfalls die (wachsende) Attraktivität von Bad Segeberg als Arbeitsort.

Abbildung 2: Zahl der Ein- und Auspendelnden nach/von Bad Segeberg 2011 bis 2023

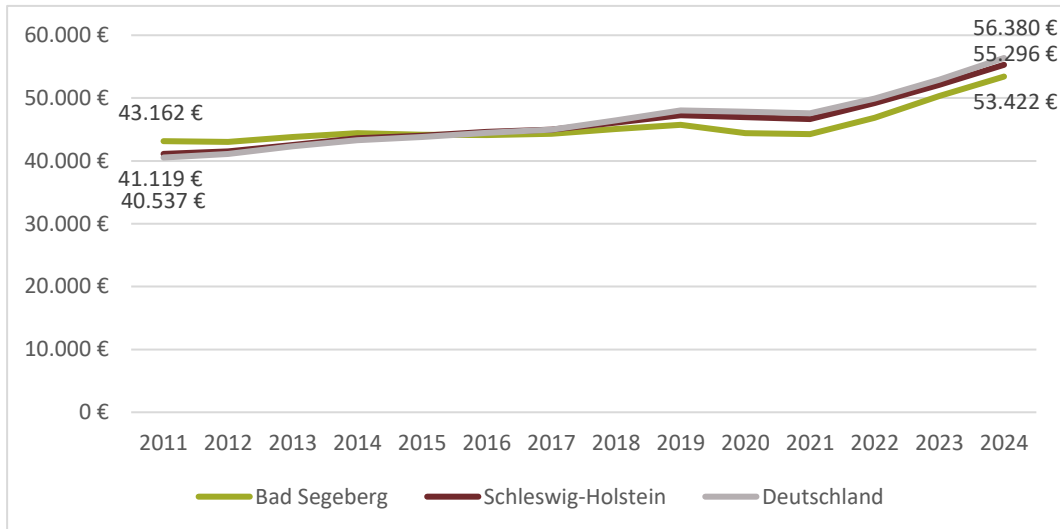


Quelle: Agentur für Arbeit

Ein weiterer Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung ist die Kaufkraft. In der Stadt Bad Segeberg hat sich die Kaufkraft der Haushalte seit 2011 um 24 % erhöht und betrug 2024 gemäß Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) 53.422 € pro Haushalt (vgl. Abbildung 3). Die Entwicklung der Kaufkraft erfolgte damit etwas weniger positiv als im Landes- (+34 %) und Bundesvergleich (+39 %). Das führte dazu, dass seit 2016 sowohl das Kaufkraftniveau von Schleswig-Holstein, als auch das bundesdeutsche Kaufkraftniveau höher liegen, als in der Stadt Bad Segeberg.

*Steigende Kaufkraft  
der Haushalte*

Abbildung 3: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt in Bad Segeberg 2011 bis 2024

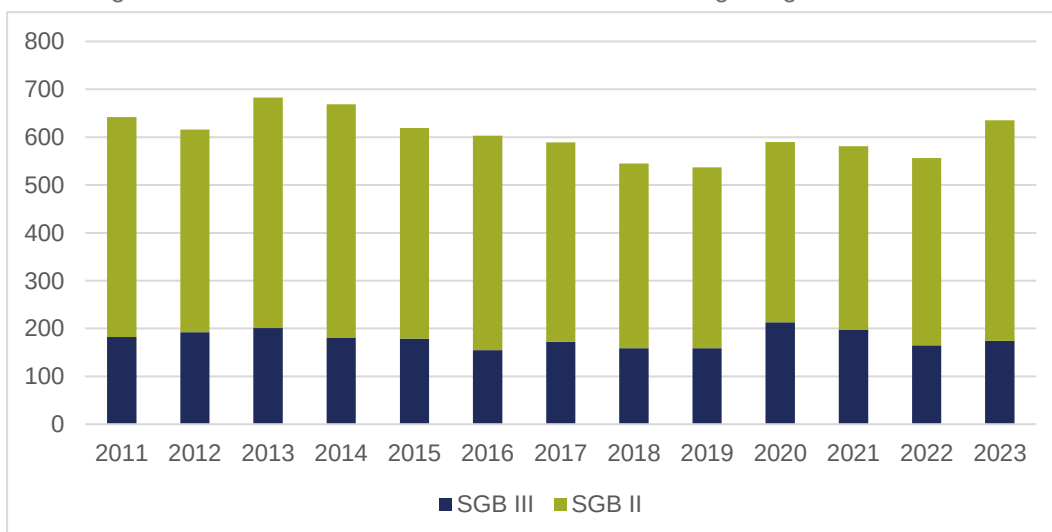


Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Während die vorherigen Analysen und Abbildungen darstellten, dass die Wirtschaftskraft gewachsen ist, deuten die folgenden zwei Abbildungen zur Arbeitslosigkeit auf keinen positiven Effekt hin. Insgesamt verlief die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Bad Segeberg im Betrachtungszeitraum schwankend. Die Zahl der Arbeitslosen im SGB II und SGB III Bezug erreichte im Jahr 2013 einen Höchstwert, auf den eine Reduktion der Arbeitslosenzahlen bis zum Jahr 2019 folgte. Im Zuge der COVID-19 Pandemie stiegen die Zahlen wieder an. Das höhere Niveau von 2020 wurde im Jahr 2023 jedoch übertroffen. Im Jahr 2023 gab es in Bad Segeberg 461 arbeitslose Personen, die SGB II bezogen und 174 Personen im SGB III-Bezug.

*Zahl der Arbeitslosen schwankend mit hoher Zahl in 2023*

Abbildung 4: Arbeitslose nach SGB II und SGB III in Bad Segeberg 2011 bis 2023

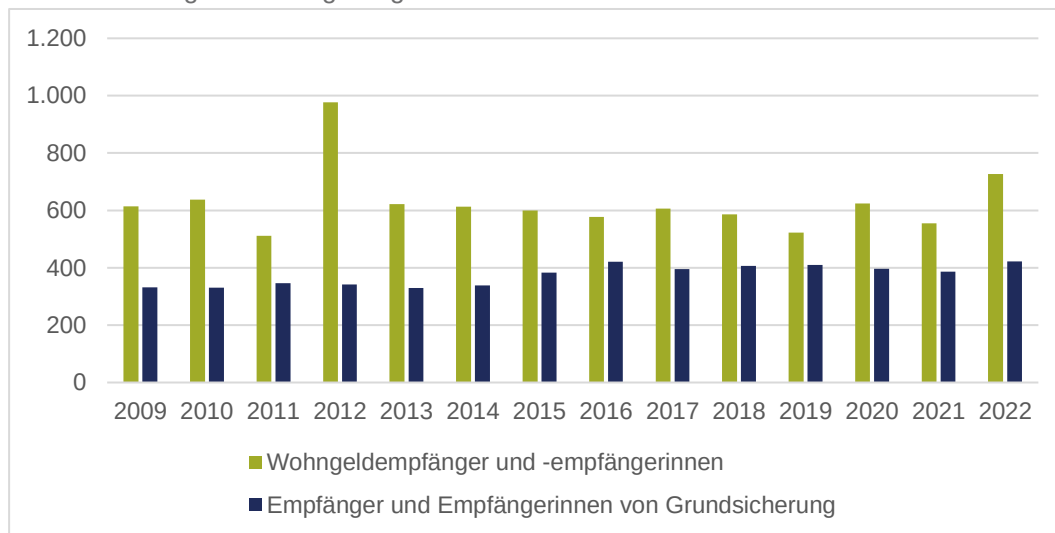


Quelle: Agentur für Arbeit

Die Zahl der Empfänger und Empfängerinnen von Wohngeld stieg insgesamt über den Betrachtungszeitraum von 511 Personen mit Leistungsberechtigung auf 711 Personen mit Leistungsberechtigung an. Ebenfalls erhöhte sich die Zahl der Empfänger und Empfängerinnen von Grundsicherung. Wurden 2011 noch 346 Personen registriert, die Anspruch auf Leistungen der Grundsicherung hatten, erhöhte sich ihre Zahl auf 422 Personen im Jahre 2022. Insgesamt ist jedoch – wie bei der Zahl der Arbeitslosen – eine eher schwankende Entwicklung zu beobachten.

*Wohngeld und Grundsicherung mit schwankenden, aber steigenden Zahlen*

Abbildung 5: Empfänger und Empfängerinnen von Wohngeld und Leistungen der Grundsicherung in Bad Segeberg 2011 bis 2022



Quelle: Statistikamt Nord

### 3. Wohnungsangebot in Bad Segeberg

#### 3.1. Struktur des Wohnungsbestandes

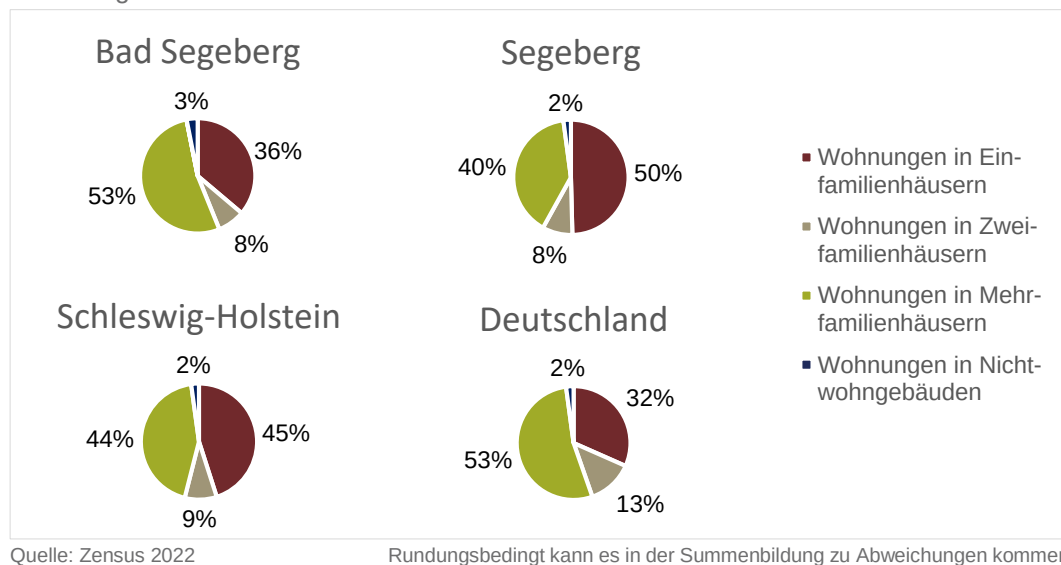
Im Folgenden wird die Struktur des Wohnungsbestandes in Bad Segeberg dargestellt. Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen war die aktuelle Erhebung des Zensus 2022.

*Bestandsstruktur auf Basis des Zensus*

In der Stadt Bad Segeberg gab es im Jahr 2022 insgesamt rund 9.610 Wohnungen. Davon befanden sich 9.310 Wohnungen in Wohngebäuden und die übrigen in Nichtwohngebäuden.<sup>2</sup> Der Großteil der Wohnungen (55 %) befindet sich in einem Mehrfamilienhaus. Hinsichtlich der Gebäudestruktur ist augenscheinlich jedoch das Eigenheim das dominante Segment: Im Einfamilienhaus befinden sich 36 % des Wohnungsbestandes und weitere 8 % in Zweifamilienhäusern. Die übrigen 3 % der Wohnungen sind in Nichtwohngebäuden zu finden. Im überörtlichen Vergleich ist der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bad Segeberg höher als im Landkreis Segeberg und Schleswig-Holstein (vgl. Abbildung 6).

*Über die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern*

Abbildung 6: Wohnungen nach Segmenten in Bad Segeberg, dem Kreis Segeberg, Schleswig-Holstein und Deutschland im Jahr 2022



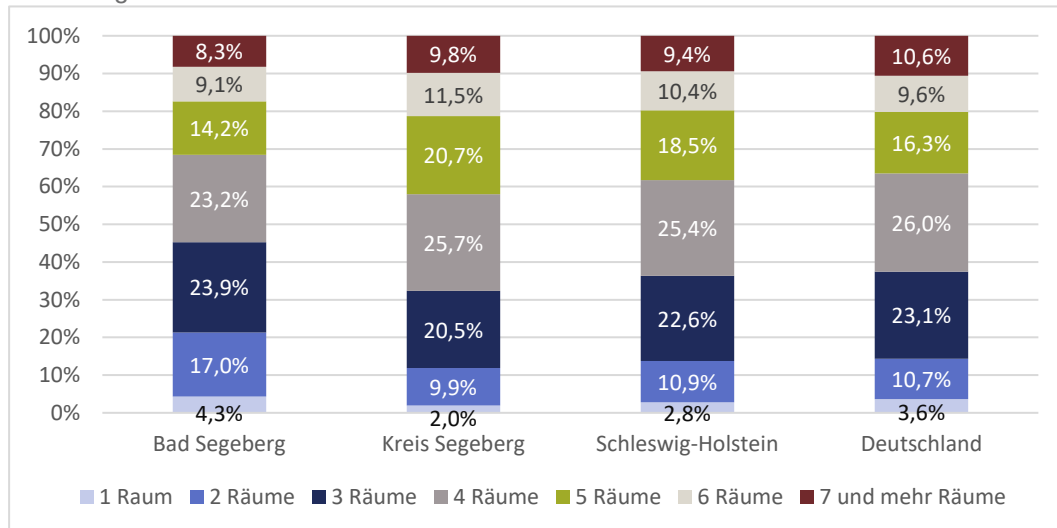
Die Dominanz der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zeigt sich auch bei der Größenverteilung der Wohnungen. Der Anteil kleinerer Wohnungen ist hoch. Etwas mehr als jede fünfte Wohnung verfügt über 1 oder 2 Räume (2.050 Wohnungen). Der Großteil aller Wohnungen (rund 61 % bzw. 5.890 Wohnungen) besitzt

*Überdurchschnittlich viele kleine Wohnungen*

<sup>2</sup> Laut statistischem Bundesamt gelten Gebäude als Nichtwohngebäude, wenn diese – gemessen an der Gesamtfläche – überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind (bspw. Büro- und Verwaltungsgebäude). (vgl. Statistisches Bundesamt 2025b).

drei bis fünf Räume und etwas mehr als jede fünfte Wohnung hat mindestens 6 Räume. Der vergleichsweise hohe Anteil an kleineren Wohnungen wird durch die nachfolgende Abbildung verdeutlicht. Sowohl gegenüber dem Kreis Segeberg, dem Bundesland Schleswig-Holstein und Deutschland ist der Anteil an kleineren Wohnungen in Bad Segeberg überdurchschnittlich.

Abbildung 7: Wohnungen nach Gebäudetyp in Bad Segeberg, dem Kreis Segeberg, Schleswig-Holstein und Deutschland im Jahr 2022



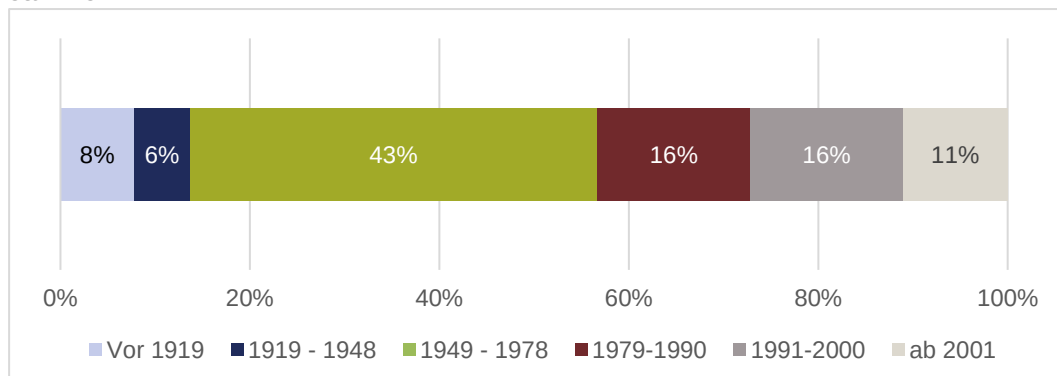
Quelle: Zensus 2022

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

Ein Blick auf das Baualter der Wohnungen in Bad Segeberg zeigt, dass ein Großteil der Wohnungen in der Nachkriegszeit entstanden ist (vgl. Abbildung 8). Insbesondere die Periode von 1949 bis 1978 war, aufgrund des Wiederaufbaus, stark durch den Wohnungsbau geprägt. Rund 43 % des Wohnungsbestandes entstanden in dieser Zeit. Etwas mehr als jede zehnte Wohnung (rund 11 %) des Wohnungsbestandes in Bad Segeberg wurde im neuen Jahrtausend errichtet.

*4 von 10 Wohnungen entstanden zwischen 1949 und 1978*

Abbildung 8: Baualtersklassen von Wohnungen in Wohngebäuden in Bad Segeberg im Jahr 2022



Quelle: Zensus 2022

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

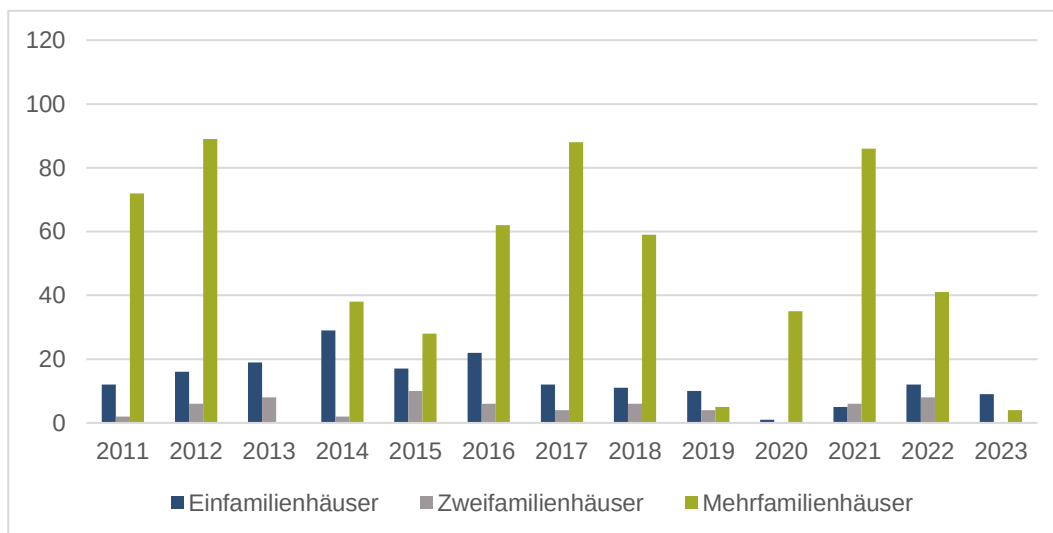
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sind Indikatoren für die aktuelle und zukünftige bauliche Entwicklung in einer Kommune. Baugenehmigungen geben dabei einen Einblick in die Planungen. Nur was genehmigt wurde, kann in Zukunft auch gebaut werden. Umgekehrt weisen die Baufertigstellungen auf das tatsächliche Baugeschehen der vergangenen Jahre hin.

*Bautätigkeit zur Abbildung der aktuellen und zukünftigen Entwicklung*

Ein Blick auf die Genehmigungen zeigt, dass in den vergangenen Jahren ein starker Fokus auf dem Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag (vgl. Abbildung 9). Von den zwischen 2011 und 2023 insgesamt 844 genehmigten Wohnungen sollten 607 Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus entstehen. Das entspricht einem Anteil von rund 72 %. Die Genehmigungszahlen waren dabei in den Jahren 2012, 2017 und 2021 besonders hoch. Im Jahr 2023 hingegen wurden die geringsten Zahlen an Wohnungen im Betrachtungszeitraum genehmigt. Dies dürfte in der Verteuerung der Baukosten begründet liegen, die bundesweit zu einem Rückgang bei den Baugenehmigungen führte.<sup>3</sup>

*Hohe Genehmigungszahlen im Segment der Mehrfamilienhäuser*

Abbildung 9: Wohnungsgenehmigungen nach Gebäudeart in Bad Segeberg 2011 bis 2023



Quelle: Statistikamt Nord

Die Betrachtung der Baufertigstellungen zeigt, dass die hohen Genehmigungszahlen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Mehrheit auch eine Umsetzung fanden (vgl. Abbildung 10). Seit 2012 überstieg die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis auf 2016 stets die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Jährlich entstanden so im Durchschnitt 39 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mit 103 Wohnungen wurden die meisten dabei im Jahre 2020 errichtet. Im gleichen Zeitraum seit 2012 wurden jährlich 8 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Insgesamt liegt die Zahl der Fertig-

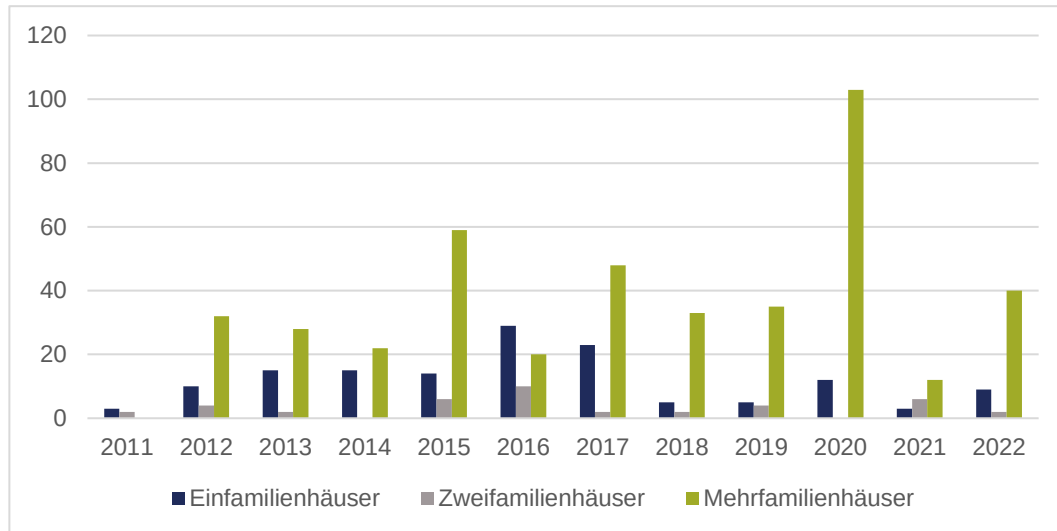
*Zahl der Fertigstellungen geringer als Zahl der Genehmigungen*

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt (2024a)



stellungen (610 Wohnungen zwischen 2011 und 2023) etwas unterhalb der Genehmigungen (831 Genehmigungen zwischen 2011 und 2022). Rund  $\frac{1}{4}$  der genehmigten Wohnungen wurde demnach bisher nicht realisiert.

Abbildung 10: Baufertigstellungen (Wohnungen) nach Gebäudeart in Bad Segeberg 2011 bis 2022



Quelle: Statistikamt Nord

Miet- und Kaufpreisniveaus sind ein weiterer wichtiger Indikator zur Einschätzung der Wohnungsmarktsituation. Ihre Höhe und Entwicklung geben einen Einblick in die Bezahlbarkeit des Wohnraums. Um einen Eindruck des Miet- und Kaufpreisniveaus in der Stadt Bad Segeberg zu erhalten, hat GEWOS die Angebotsdaten der Value Datenbank analysiert, die auf der Erfassung von Wohnungsangeboten im Internet aus mehr als 100 Quellen, darunter die großen Immobilienportale Immoscout24 und Immowelt, Ebay-Kleinanzeigen sowie Zeitungsannoncen basieren.

*Betrachtung der Angebotsmieten und -kaufpreise*

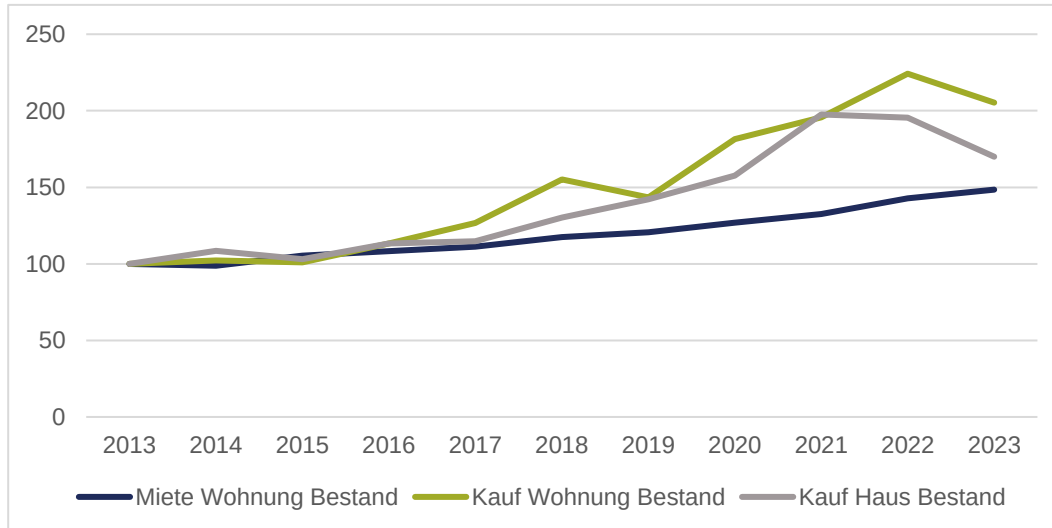
Im Folgenden wird ein Blick auf die Entwicklung der Bestandspreise geworfen. Das bedeutet, dass Neubauobjekte keine Berücksichtigung finden, um einer Preisverzerrung entgegenzuwirken. Der Index der Preisentwicklung zeigt, dass sowohl die angebotenen Miet-, als auch die Kaufpreise seit 2013 angestiegen sind (vgl. Abbildung 11). Der stärkste Anstieg für Bad Segeberg war beim Kaufpreis für Bestandswohnungen zu erkennen. Im Jahr 2023 lag er mit durchschnittlich 2.430 €/m<sup>2</sup> mehr als doppelt so hoch wie noch im Jahr 2013 mit durchschnittlich 1.180 €/m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis für Eigenheime stieg im selben Zeitraum im Durchschnitt von 1.490 €/m<sup>2</sup> auf 2.540 €/m<sup>2</sup>. Zu betonen ist darüber hinaus, dass die höchsten Kaufpreise für das Jahr 2022 ermittelt wurden. Eigentumswohnungen im Bestand erzielten in diesem Jahr durchschnittlich einen Preis von 2.660 €/m<sup>2</sup> und Eigenheime im Bestand waren für durchschnittlich 2.920 €/m<sup>2</sup> zu erwerben.

*Deutliche Kaufpreisanstiege seit 2013 mit Rückgängen in 2023*

Die Mietpreise stiegen im Indexvergleich weniger stark, jedoch kontinuierlich an. Die durchschnittliche Angebotsmiete für eine Bestandswohnung lag im Jahr 2013 bei rund 6,60 €/m<sup>2</sup> und bis 2023 stieg sie auf durchschnittlich 9,80 €/m<sup>2</sup>.

*Kontinuierlicher Anstieg der Angebotsmieten*

Abbildung 11: Index der Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand in Bad Segeberg von 2013 bis 2023

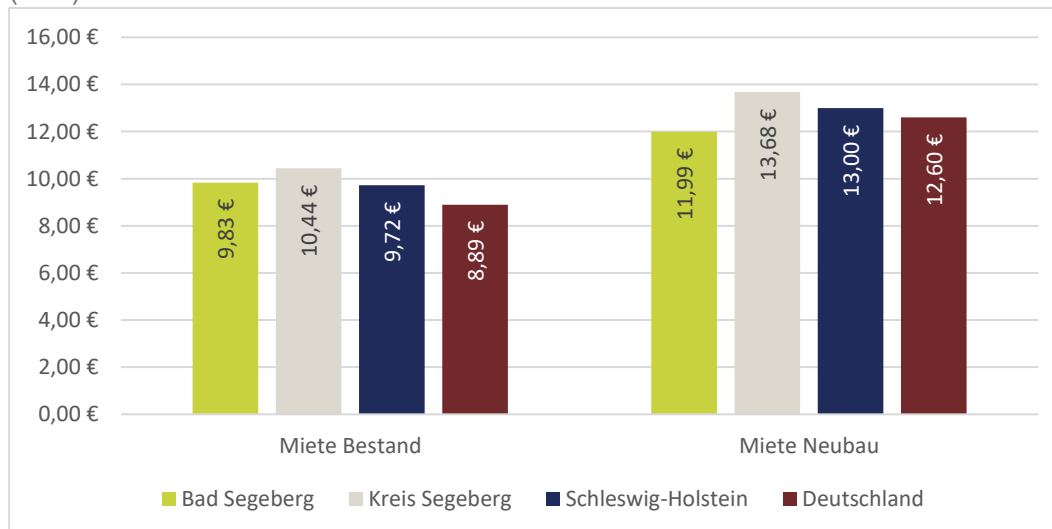


Quelle: Value AG

Die durchschnittlich angebotene Netto-Kalt-Miete von Bestandswohnungen, also Wohnungen, die älter als 3 Jahre sind, betrug in Bad Segeberg im Jahr 2023 rund 9,80 €/m<sup>2</sup>. Damit lag sie etwas unterhalb des Niveaus des Kreises Segeberg (10,44 €/m<sup>2</sup>), aber oberhalb des Niveaus vom Land Schleswig-Holstein (9,72 €/m<sup>2</sup>) und des bundesdeutschen Durchschnitts (8,89 €/m<sup>2</sup>). Die Betrachtung der Neubaumieten (Netto-Kalt) zeigt im Gegensatz dazu ein niedrigeres Niveau als die Vergleichsräume. In Bad Segeberg lag die Neubaumiete bei rund 12,00 €/m<sup>2</sup>, im Kreis Segeberg bei rund 13,70 €/m<sup>2</sup> und im Land Schleswig-Holstein bei rund 13,00 €/m<sup>2</sup>.

*Regionaler Vergleich: Durchschnittliches Niveau bei den Bestandsmieten*

Abbildung 12: Median der Angebotsmieten für Bestands- und Neubauwohnungen in Bad Segeberg, dem Kreis Segeberg, Schleswig-Holstein und Deutschland im Jahr 2023 (€/m<sup>2</sup>)



Quelle: Value AG

### 3.2. Angebots- und Nachfragerelation

Für eine tatsächliche Einschätzung der Wohnungsnachfrage in Bad Segeberg hat GEWOS eine Analyse von ImmoScout24 Daten vorgenommen. Die Daten geben die Inserate wieder, die im Zeitraum zwischen Januar 2021 und September 2024 auf dem Onlineportal geschaltet wurden. Für die Auswertung der Wohnungsnachfrage wurden diese in Relation zur Anzahl der jeweiligen Kontaktanfragen, also der Angebotsaufrufe mit Kontaktaufnahme, gesetzt. Zu beachten ist, dass die Nachfrage immer auch abhängig vom Angebot ist. Werden viele Wohnungen inseriert, steigt tendenziell auch die Zahl der Anfragen für die jeweiligen Wohnungen.

*Betrachtung der Nachfrage auf Basis von Kontaktanfragen*

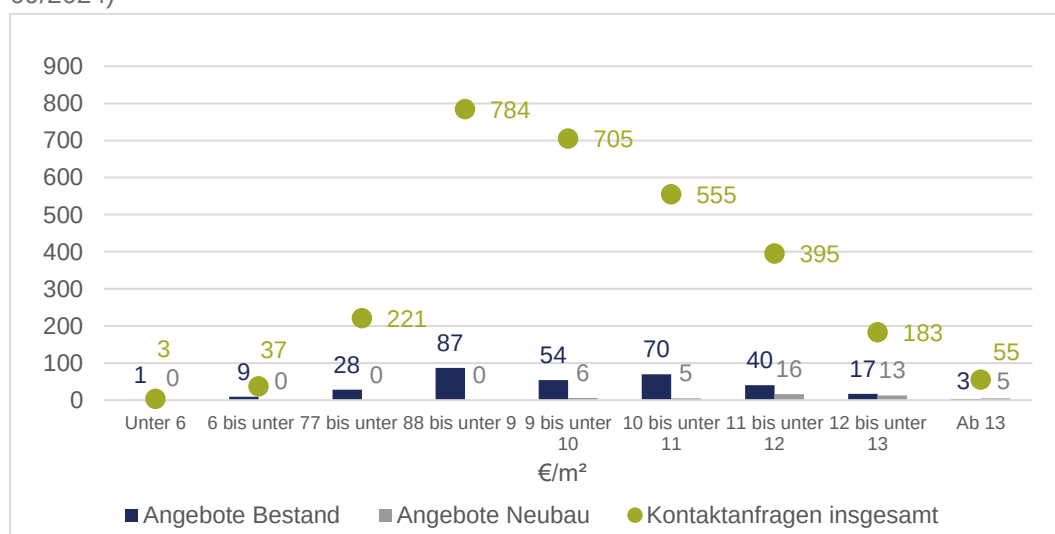
Das Gros der Wohnungen wurde im Preissegment von 8 €/m<sup>2</sup> bis unter 11 €/m<sup>2</sup> inseriert. Mehrheitlich (rund 87 %) handelt es sich um Bestandswohnungen. Neubauwohnungen sind vor allem im Preissegment von 11 €/m<sup>2</sup> bis unter 13 €/m<sup>2</sup> zu finden. Die Mengenverteilung der Kontaktanfragen verhält sich dabei größtenteils entsprechend der Angebotsverteilung.

*Angebote insbesondere mit Mietpreisen zwischen 8 und 11 €/m<sup>2</sup>*

Das größte Angebot und die größte Nachfrage entfiel auf Wohnungen mit einem Mietpreis von 8 €/m<sup>2</sup> bis unter 9 €/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 13). Auf 87 Inserate kamen 784 Kontaktanfragen. Das entspricht im Durchschnitt rund neun Anfragen pro Inserat. Etwas stärker sind damit nur Wohnungen von 9 €/m<sup>2</sup> bis unter 10 €/m<sup>2</sup> nachgefragt. Pro Inserat gab es durchschnittlich zwölf Anfragen mit Kontaktaufnahme. Die Nachfrageintensität nimmt in der Tendenz sowohl bei Objekten mit teureren, als auch mit niedrigeren Quadratmeterpreisen ab. Auf ein Inserat mit einem Angebotspreis von 12 €/m<sup>2</sup> oder mehr fallen durchschnittlich sechs Kontaktanfragen an. Bei Inseraten mit einem Quadratmeterpreis von unter 7 € waren es im Durchschnitt vier.

*Höchste Nachfrage nach Wohnungen mit 8 bis 9 €/m<sup>2</sup>*

Abbildung 13: Interesse an Mietwohnungen nach Miethöhe in Bad Segeberg (01/2021 bis 09/2024)

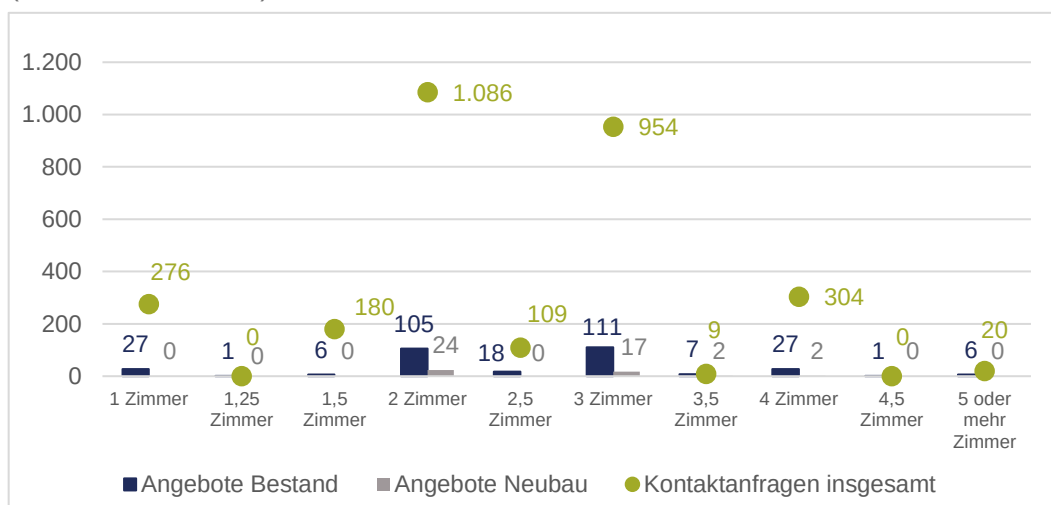


Quelle: ImmoScout24

Bei den inserierten Wohnungen fällt auf, dass der Großteil der Wohnungen 2 oder 3 Zimmer besitzt (vgl. Abbildung 14). Rund 71 % der Wohnungen fällt in diese Kategorie. Im Durchschnitt gab es für jede 2-Zimmerwohnung acht und für jede 3-Zimmerwohnung sieben Kontakthanfragen. Gerade bei den kleinsten Wohnungen gab es eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage. Jede 1-Zimmerwohnung wurde im Durchschnitt zehn Mal mit einer Kontaktaufnahme angefragt, jede der 1,5-Zimmerwohnungen sogar 30 Mal. Das impliziert einen hohen Bedarf an Kleinstwohnungen, der über das bestehende Angebot noch nicht gedeckt werden kann. Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern werden dagegen nur vereinzelt angeboten und weisen mit durchschnittlich drei Kontakthanfragen eine vergleichsweise geringe Nachfrage aus.

*Überdurchschnittlich hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen*

Abbildung 14: Interesse an Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer in Bad Segeberg (01/2021 bis 09/2024)

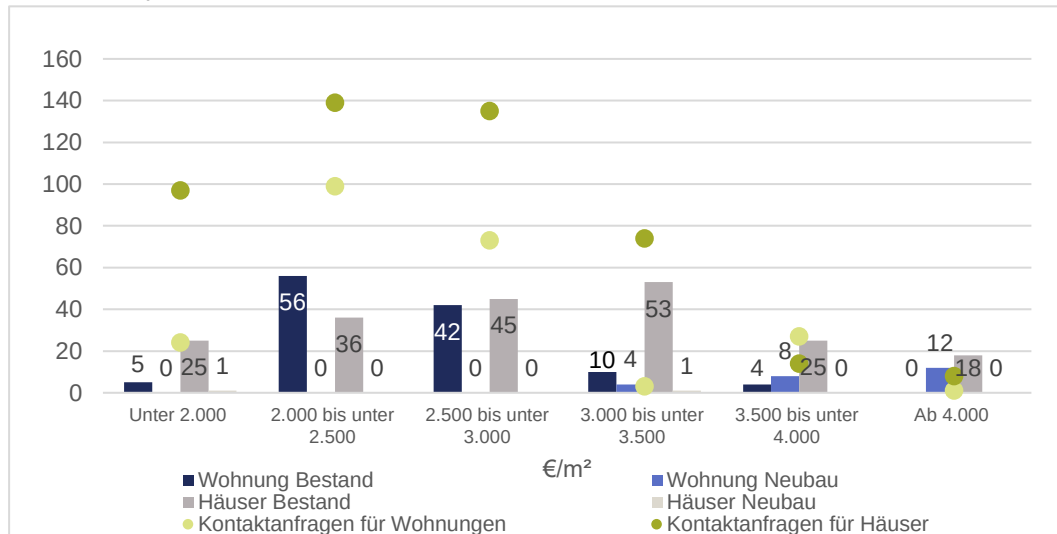


Quelle: ImmoScout24

Die Nachfrage nach Eigentum in Bad Segeberg besteht sowohl für Wohnungen, als auch für Eigenheime. Dabei überwiegt die Zahl der Angebote für Ein- und Zweifamilienhäuser leicht. Rund 59 % aller Kaufangebote bzw. 67 % aller Kontakthanfragen bezogen sich auf dieses Segment. Die Nachfrage war dabei vor allem im niedrigen Preissegment unter 2.000 €/m<sup>2</sup> hoch. Jedes Angebot erhielt durchschnittlich vier Kontakthanfragen, wobei Wohnungen etwas stärker nachgefragt waren als Eigenheime. Für Angebote zwischen 2.000 und 3.000 €/m<sup>2</sup> waren es pro Angebot im Durchschnitt etwa drei Kontakthanfragen. Hier war die Nachfrage für Eigenheime etwas stärker als bei Wohnungen.

*Eigentumssegment weniger stark nachgefragt als Mietwohnungen*

Abbildung 15: Interesse an Eigentum nach Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> in Bad Segeberg (01/2021 bis 09/2024)

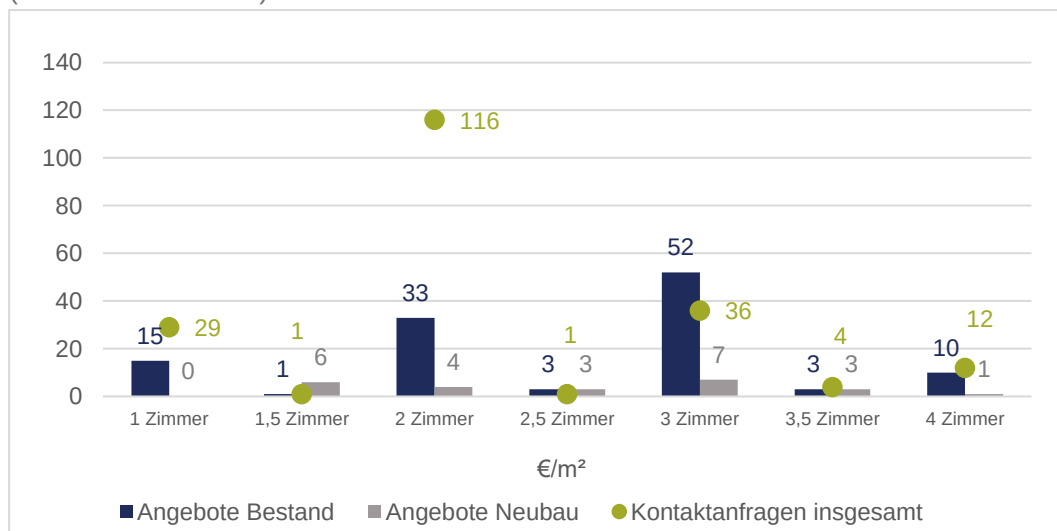


Quelle: ImmoScout24

Im Segment der Eigentumswohnungen waren vor allem 2-Zimmerwohnungen beliebt. Auf rund 37 Angebote im Betrachtungszeitraum verteilen sich 116 Kontaktanfragen. Das entspricht rund drei Anfragen pro Angebot. Die meisten inserierten Angebote nach Zimmeranzahl stellten 3-Zimmerwohnungen dar. Die insgesamt 59 inserierten Wohnungen dieses Größensegments wurden jedoch vergleichsweise wenig nachgefragt. Bei insgesamt 36 Kontaktanfragen entfiel weniger als eine Kontaktanfrage auf jede 3-Zimmerwohnung.

*Größeres Interesse an kleinen Eigentumswohnungen und ....*

Abbildung 16: Interesse an Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl in Bad Segeberg (01/2021 bis 09/2024)

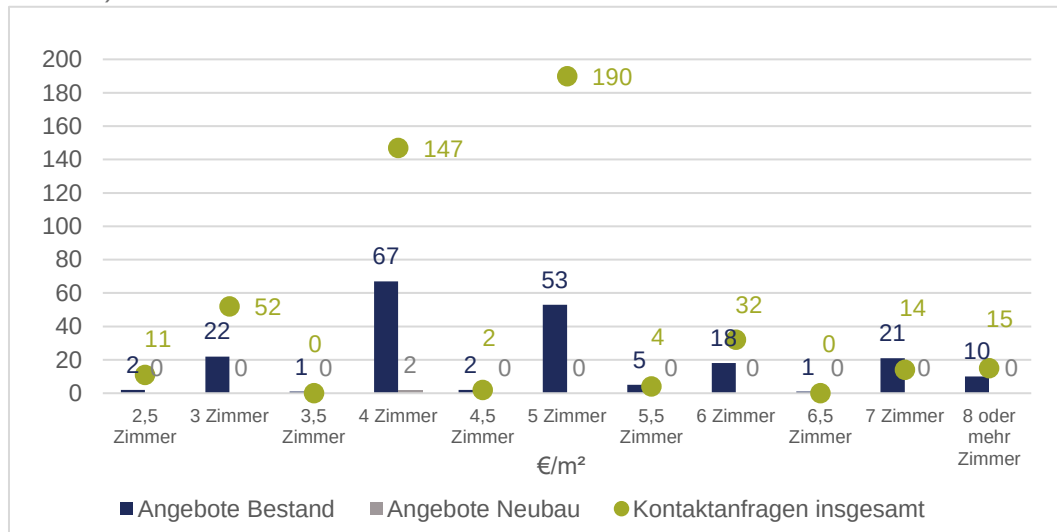


Quelle: ImmoScout24

Das Gros der Kontaktanfragen und Inserate für Eigenheime konzentriert sich auf solche mit 3 bis 5 Zimmern. 144 der 204 Inserate (71 %) und 389 von 467 Kontaktanfragen (83 %) finden sich bei diesen Wohnungsgrößen. Die stärkste Nachfrageintensität dabei fand sich bei den Eigenheimen mit 5 Zimmern: Durchschnittlich rund vier Anfragen entfielen auf ein solches Angebot. Eigenheime mit mehr als 5 Zimmern verzeichneten eher weniger Rücklauf. Auf insgesamt 55 Wohnungen kommen nur 65 Kontaktanfragen. Das entspricht etwas mehr als einer Kontaktanfrage pro Wohneinheit

...klassischen Eigenheimen

Abbildung 17: Interesse an Eigenheimen nach Zimmerzahl in Bad Segeberg (01/2021 bis 09/2024)



Quelle: ImmoScout24

## 4. Wohnungsnachfrage in Bad Segeberg

### 4.1. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Für eine Analyse der aktuellen und zukünftigen Wohnbedarfe wird im Folgenden die Entwicklung der Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt analysiert. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Bevölkerungsentwicklung gelegt. Das betrifft die Analyse der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungen. Zur Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung wird dabei im Folgenden auf die Bevölkerungsfortschreibung der amtlichen Statistik zurückgegriffen. Im Zuge einer kohärenten Betrachtung werden aber ebenfalls die Daten des Zensus dargestellt.

*Amtliche Fortschreibung und Zensus*

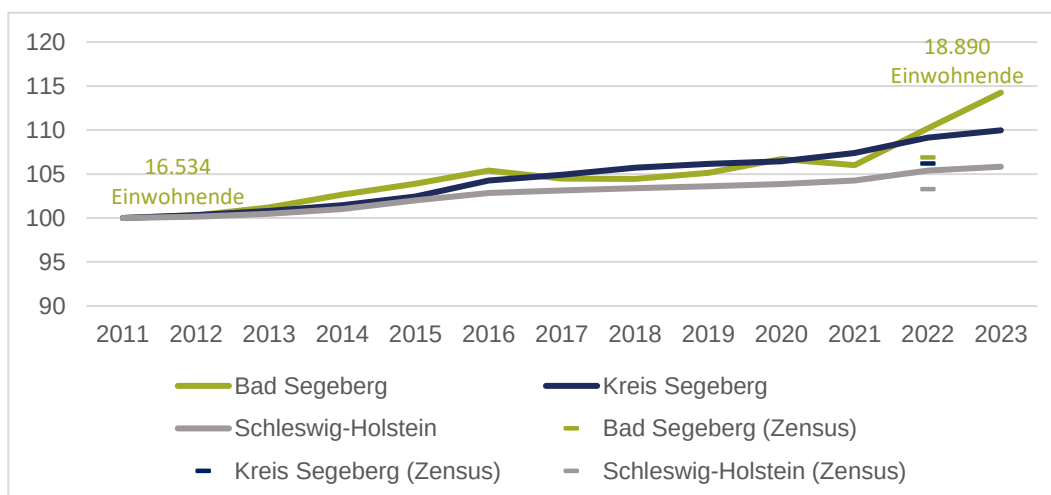
Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Segeberg verlief in den letzten Jahren deutlich positiv. Im Vergleich zum Jahr 2011 lebten 2023 mit rund 18.890 Einwohnenden etwa 14 % mehr Personen in der Stadt. Damit wies Bad Segeberg im Betrachtungszeitraum ein stärkeres relatives Wachstum auf als der umgebende Kreis Segeberg (10 %) und das Land Schleswig Holstein (6 %) (vgl. Abbildung 18). Die stärksten Wachstumsperioden sind auf die Fluchtbewegungen zwischen 2014 und 2016 sowie ab 2022 auf die Folgen des Ukraine-Kriegs zurückzuführen. Auch weil das Land Schleswig-Holstein eine Landesunterkunft für Geflüchtete im Stadtgebiet unterhält, war die Stadt Bad Segeberg in diesen Perioden stark von Wanderungsbewegungen geprägt.

*Wachsende Bevölkerungszahl*

Die Ergebnisse des Zensus korrigieren die Daten der amtlichen Statistik vielerorts nach unten, dies zeigt sich auch im Kreis Segeberg und Bundesland Schleswig-Holstein. Gemäß Zensus lebten zum Stichtag des 15. Mai 2022 rund 17.670 Personen in der Stadt Bad Segeberg.

*Laut Zensus geringere Anstiege*

Abbildung 18: Index der Bevölkerungsentwicklung in Bad Segeberg, dem Kreis Segeberg und Schleswig-Holstein 2011 bis 2023



Quelle: Statistikamt Nord

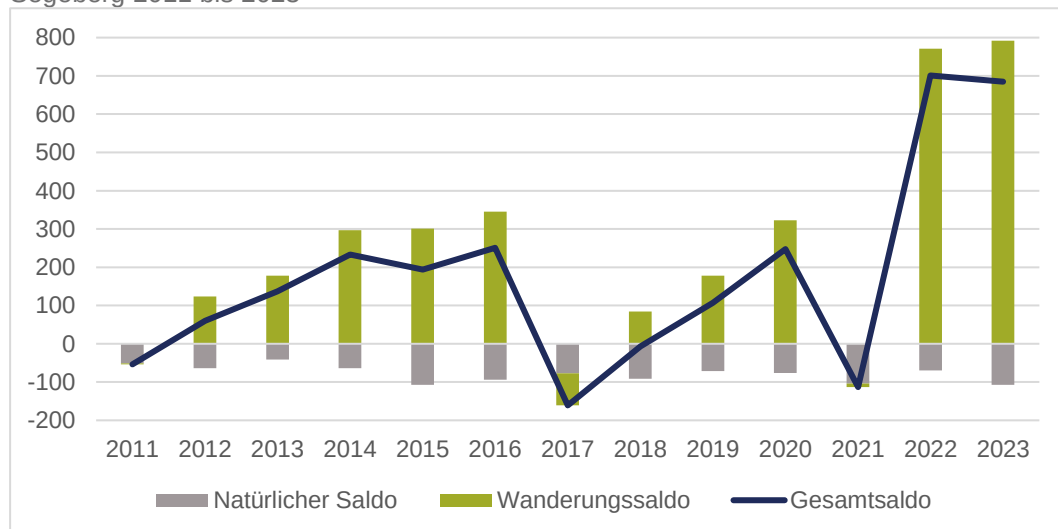
Die Bevölkerungsentwicklung ist auf zwei Komponenten zurückzuführen. Zum einen ist dies die natürliche Entwicklung, bestehend aus Geburten und Sterbefällen, zum anderen sind es die Wanderungen, bestehend aus Zu- und Fortzügen. In Deutschland ist dabei vielerorts eine negative natürliche Entwicklung zu beobachten. Hintergrund hierfür sind unter anderem die zunehmenden Alterungsprozesse in der Bevölkerung. Damit geht eine sinkende Fertilitäts- sowie eine wachsende Sterberate einher. Dies ist auch in Bad Segeberg zu beobachten. Zwischen 2011 und 2023 verzeichnete die Stadt stets einen negativen natürlichen Saldo. Im Durchschnitt starben jährlich rund 80 Personen mehr, als geboren wurden.

*Natürliche Entwicklung und Wanderungen als Determinanten der Bevölkerungsentwicklung*

Die positive Bevölkerungsentwicklung lässt sich demnach vor allem auf das Wanderungsgeschehen zurückführen. Die hohe Zahl der Zuzüge, vor allem in den Jahren mit höherer Flüchtlingszuwanderung, konnte über fast alle Jahre hinweg den negativen natürlichen Saldo ausgleichen. Ausnahmen bilden die Jahre 2017 und 2021. Ursachen sind im Jahr 2017 vermutlich Rückwanderungsprozesse und im Jahr 2021 die eingeschränkte Mobilität aufgrund der Covid-19-Pandemie. Durchschnittlich zogen im Betrachtungszeitraum rund 150 Personen jährlich mehr nach Bad Segeberg als fort. Und auch ohne Betrachtung der Sonderjahre mit verstärktem Zuzug Geflüchteter (2014-2016; 2023) übersteigt das Wanderungsplus den negativen natürlichen Saldo.

*Wachstum der Bevölkerungszahl auf Wanderungsgewinne zurückzuführen*

Abbildung 19: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssalden in Bad Segeberg 2011 bis 2023



Quelle: Statistikamt Nord

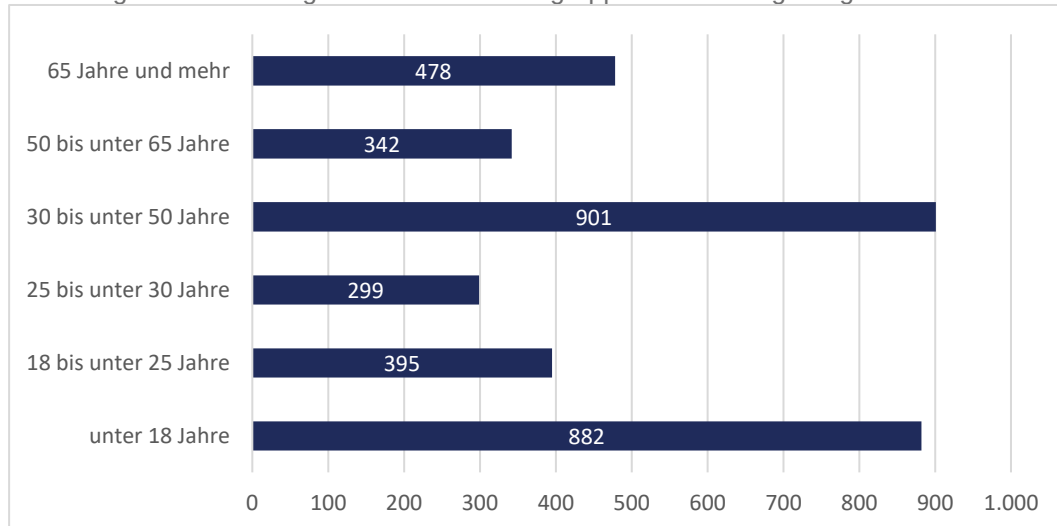
Die positiven Wanderungssalden verteilen sich dabei unterschiedlich auf die verschiedenen Altersgruppen. Grundsätzlich lässt sich aber ein Wachstum über alle Altersgruppen hinweg erkennen. Den größten Anstieg verzeichnete die Altersgruppe zwischen 30 und unter 50 Jahren (+ rund 900 Personen), gefolgt von der Gruppe der Kinder und Jugendlichen (+ rund 880 Personen) (vgl. Abbildung 20). Dies weist auf eine hohe Attraktivität Bad Segebbergs bei Familien mit Kindern

*Wanderungsgewinne in allen Altersgruppen*



hin. Auch bei der Gruppe der Senioren zeigt sich ein deutliches Wanderungsplus mit rund 480 Personen.<sup>4</sup>

Abbildung 20: Wanderungssalden nach Altersgruppen in Bad Segeberg 2011 bis 2023



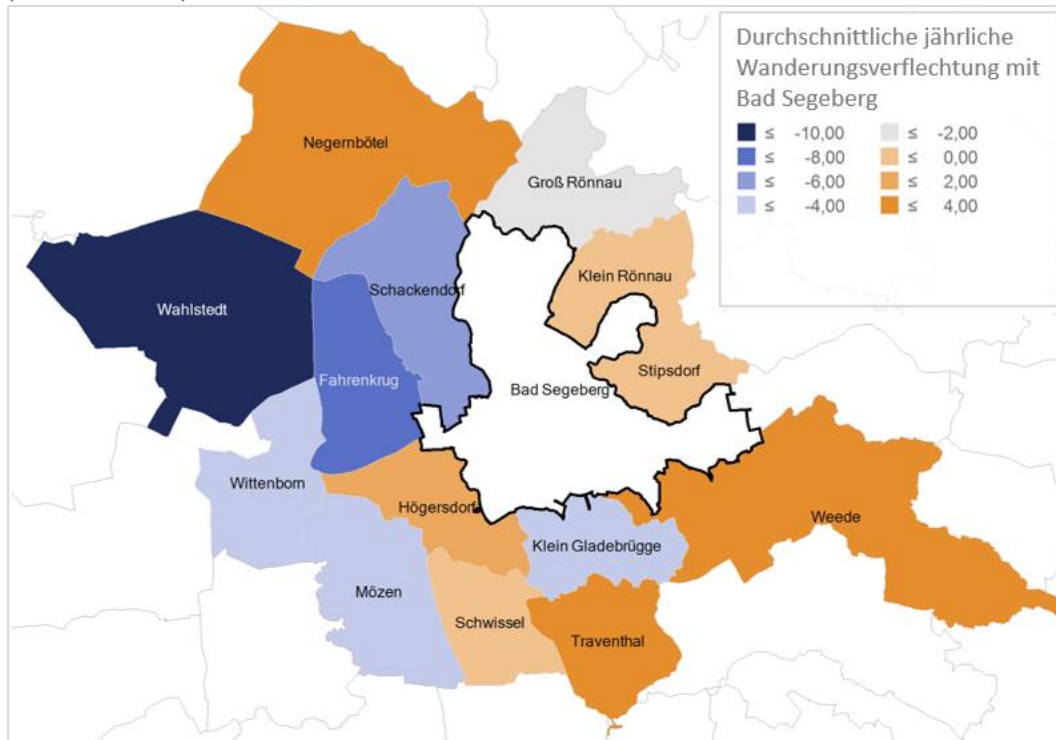
Quelle: Statistikamt Nord

Die Betrachtung der Wanderungsverflechtungen mit dem Umland hingegen zeigt einen eher negativen Trend (vgl. Abbildung 21). Im Mittel der Jahre 2020 bis 2022 zogen im Durchschnitt 48 Personen mehr aus Bad Segeberg in umliegende Gemeinden als umgekehrt. Die stärkste negative Verflechtung verzeichnete man hierbei mit dem westlich liegenden Wahlstedt mit -23 Personen pro Jahr. Leichte Wanderungsüberschüsse bestanden vor allem mit südlich liegenden Gemeinden (vor allem Weede und Traventhal mit +2 bzw. + 3 Personen pro Jahr) und dem nördlich liegenden Negernbötel (+3 Personen pro Jahr). Überregionale Verflechtungen finden sich mit größeren Städten wie Neumünster, Lübeck, Kiel oder Hamburg. Wanderungsgewinne konnten in den letzten Jahren vor allem aus Boostedt, Rendsburg und Neumünster verzeichnet werden. Diese Zahlen werden jedoch maßgeblich durch die jeweiligen zentralen Erstaufnahmeeinrichtungen überlagert.

*Wanderungsverluste gegenüber den westlichen Nachbarkommunen*

<sup>4</sup> Die deutlichen Anstiege bei den Familien sowie Senioren und Seniorinnen sind dabei nicht auf die Landesunterkunft für Geflüchtete zurückzuführen. Diese hat einen stärkeren Einfluss auf die Entwicklung der 18- bis unter 30-Jährigen.

Abbildung 21: Wanderungsverflechtungen von Bad Segeberg und Umlandgemeinden (2020 bis 2022)



Quelle: Statistikamt Nord

Der Vergleich der Bevölkerungszahlen 2011 und 2023 zeigt, dass Bad Segeberg in allen Altersgruppen Gewinne verzeichnen konnte (vgl. Tabelle 1). Vor allem die Zahl der hochbetagten Senioren ab 75 Jahren erhöhte sich im Betrachtungszeitraum deutlich (+ rund 710 Personen), was sich auch am Anteil an der Gesamtbevölkerung widerspiegelt: Während im Jahr 2011 noch jeder zehnte Einwohnende in Bad Segeberg über 75 Jahre alt gewesen ist, war es im Jahr 2023 bereits jeder achte.

*Anstiege bei den hochbetagten Senioren*

Die Gruppe der jüngeren Senioren zwischen 65 bis unter 75 Jahre konnte ihre Zahl, nach einem leichten Rückgang bis 2017, ebenfalls erhöhen (+ rund 160 Personen). Demgegenüber konnten die Gruppen der 25- bis unter 45-Jährigen (+ rund 690 Personen) und der 45- bis unter 65-Jährigen (+ rund 220 Personen) konstante Zuwächse verzeichnen.

*Leichte Zuwächse auch in den Altersgruppen zwischen 25 und unter 75 Jahren*

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen wuchs hingegen vor allem seit 2021 an. Insbesondere der Anstieg bei den jungen Erwachsenen ist dabei auf die Zuwanderung Geflüchteter zurückzuführen.

*Stärkere Gewinne bei den Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen seit 2021*

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Bad Segeberg nach Altersgruppen in den Jahren 2011, 2017 und 2023

|                       | <b>2011</b>   |              | <b>2017</b>   |              | <b>2023</b>   |              | <i>Entwicklung<br/>2011 bis 2023</i> |                |
|-----------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------------------------------|----------------|
| 75 Jahre und älter    | 1.640         | 9,9 %        | 2.300         | 13,3 %       | 2.350         | 12,5 %       | +710                                 | +43,3 %        |
| 65 bis unter 75 Jahre | 1.970         | 11,9 %       | 1.920         | 11,1 %       | 2.130         | 11,3 %       | +160                                 | +8,1 %         |
| 45 bis unter 65 Jahre | 4.910         | 29,7 %       | 5.200         | 30,1 %       | 5.130         | 27,2 %       | +220                                 | +4,5 %         |
| 25 bis unter 45 Jahre | 3.950         | 23,9 %       | 3.810         | 22,1 %       | 4.640         | 24,6 %       | +690                                 | +0,7 %         |
| 18 bis unter 25 Jahre | 1.340         | 8,1 %        | 1.340         | 7,8 %        | 1.590         | 8,4 %        | +250                                 | +17,5 %        |
| bis unter 18 Jahre    | 2.720         | 16,4 %       | 2.710         | 15,7 %       | 3.050         | 16,2 %       | +330                                 | +12,1 %        |
| <b>Summe</b>          | <b>16.530</b> | <b>100 %</b> | <b>17.270</b> | <b>100 %</b> | <b>18.890</b> | <b>100 %</b> | <b>+2.360</b>                        | <b>+14,3 %</b> |

Quelle: Statistikamt Nord

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

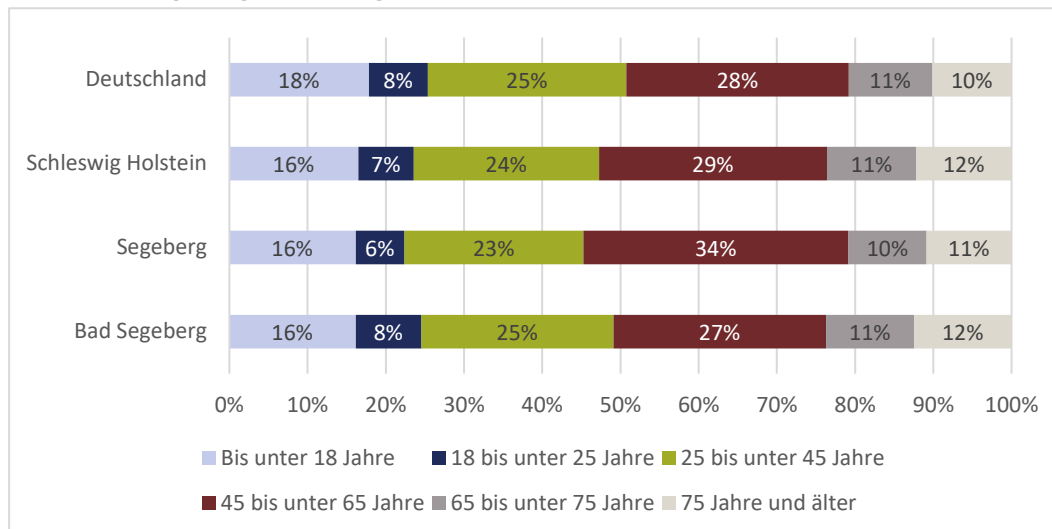
Der Vergleich der Zensuserhebungen aus dem Jahr 2011 und 2022 zeigt dabei ein ähnliches Bild. Zwar ist die Aufteilung der Altersgruppen teilweise abweichend und die Anteile der einzelnen Altersgruppen fallen etwas anders aus, der anteilige Anstieg der älteren Senioren wird aber auch bei Betrachtung der Zensuszahlen deutlich.

*Entwicklung laut Zensus mit ähnlichen Strukturverschiebungen*

Die folgende Abbildung 22 stellt die Altersverteilung der Stadt Bad Segeberg im Vergleich zu übergeordneten Referenzräumen dar. Demnach zeigt die Altersverteilung Bad Segebergs gegenüber dem Kreis Segeberg einen deutlich geringeren Anteil in der Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen. Im Gegensatz dazu überwiegt der Anteil in allen anderen Altersgruppen, bis auf bei den unter 18-Jährigen. Gegenüber dem Bund ist vor allem der Anteil der hochbetagten Senioren ab 75 Jahren höher.

*Höhere Anteile an jungen und alten Einwohnenden im regionalen Vergleich*

Abbildung 22: Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Bad Segeberg, dem Kreis Segeberg, Schleswig-Holstein und Deutschland im Jahr 2023



Quelle: Statistikamt Nord, DeStatIS

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

## 4.2. Bevölkerungsprognose

Für die Ermittlung des zukünftigen Wohnbedarfs ist es notwendig eine Einschätzung über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung zu gewinnen. Auf Basis der Fortschreibung der Bevölkerungsdaten des Zensus 2011 wurde für Bad Segeberg eine eigene Prognose erstellt. Der Ausgangspunkt der Berechnung ist der Datenstand zum 31.12.2023. Auf Basis der beschriebenen Daten der natürlichen Entwicklung und der Wanderungen wurde die Bevölkerungsentwicklung bis zum 31.12.2040 prognostiziert. Grundlagen der Bevölkerungsentwicklung und damit auch einer Bevölkerungsprognose sind die natürliche Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie Wanderungen. Die jeweiligen Annahmen der vorliegenden Prognose werden im folgenden kurz beschrieben.

*Einschätzung der zukünftigen Entwicklung*

Die Annahmen der Geburtenhäufigkeit basieren auf der relativen Geburtenhäufigkeit pro Frau in einem Kalenderjahr. Auf Basis der durchschnittlichen Geburtenzahlen zwischen 2011 und 2022 wurde für Bad Segeberg ein Wert von 1,40 angenommen. Die Sterbezahlen für die Prognose basieren auf den Kohortensterbetafeln des Statistischen Bundesamtes. Diese geben je Geburtenjahrgang jeweils eine durchschnittliche Lebenserwartung unter Berücksichtigung der jeweiligen Sterbewahrscheinlichkeiten an. In den Kohortensterbetafeln findet dabei auch die zu erwartende natürliche Steigerung der Lebenserwartung Berücksichtigung.

*Annahmen zur natürlichen Entwicklung*

Entsprechend der Analyse haben die Wanderungsbewegungen den stärksten Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung, da sie den Faktor der natürlichen Entwicklung um ein weites übersteigen. Sie stellen die sensibelste Steuerungsgröße dar und unterliegen in der Regel starken Schwankungen. Mitunter kommt es zu Sonderentwicklungen, die zu temporären Abweichungen

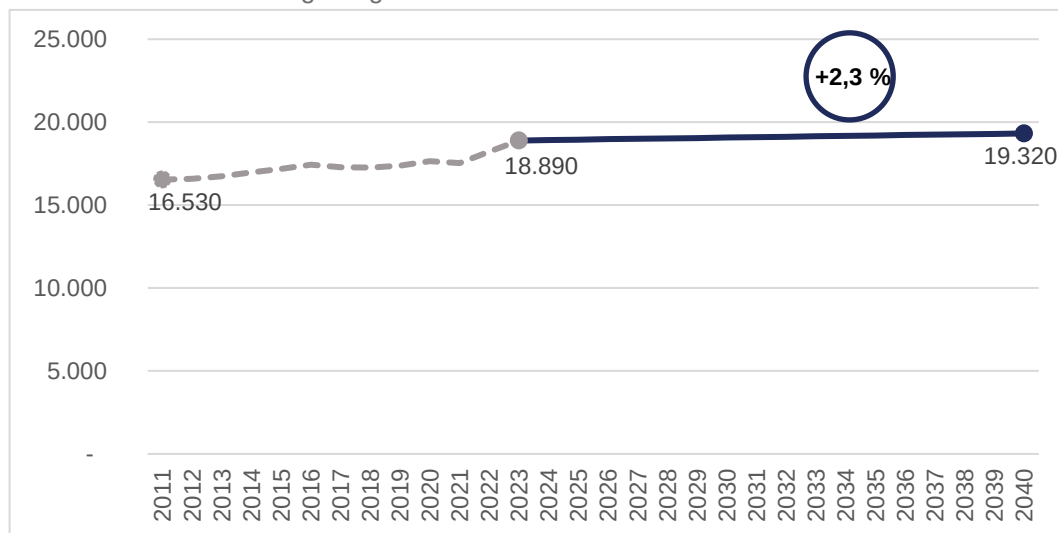
*Wanderungsannahmen basieren auf einem Stützzeitraum*

von der gängigen Entwicklung führen können, wie es beispielsweise in den Jahren 2022 und 2023 geschehen ist. Der Zuzug von Schutzsuchenden aus der Ukraine wirkte sich stark auf das Wanderungsgeschehen aus und bewirkte eine höhere Fluktuation. Für die nachfolgende Prognose für Bad Segeberg wurden die Jahre 2011 bis 2021 als Referenzzeitraum der Wanderungsentwicklung genutzt.

Im Ergebnis ergibt sich in der Bevölkerungsprognose ein Bevölkerungsanstieg. Ausgehend von rund 18.890 Personen für das Jahr 2023 laut Fortschreibung der amtlichen Statistik wird sich die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf rund 19.320 Personen erhöhen (vgl. Abbildung 23). Der Zuwachs beträgt demnach rund 430 Personen, also etwa 2,3 %. Im Durchschnitt würde sich die Bevölkerungszahl pro Jahr somit um etwa 25 Personen erhöhen. Die Wachstumsrate ist damit deutlich niedriger als im vorherigen Betrachtungszeitraum (181 Personen), ursächlich sind die normalisierte Wanderungsbilanz und der demografische Wandel.

*Anstieg der Bevölkerungszahl  
um 2,3 % bis 2040*

Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2023 und Bevölkerungsprognose von 2024 bis 2040 in Bad Segeberg



Quelle: Eigene Berechnungen

Wie die nachfolgende Betrachtung der Entwicklung der Altersstruktur zeigt, wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung vornehmlich zu einem weiteren Anstieg bei den hochbetagten Senioren ab 75 Jahren führen (vgl. Tabelle 2). Gemäß Prognose wächst ihre Zahl von 2.350 Personen im Jahr 2023 auf 2.860 Personen im Jahr 2040. Die Zahl der jüngeren Senioren zwischen 65 und 75 Jahren erhöht sich ebenfalls bis 2030 von 2.130 auf 2.450 Personen, geht dann aber wieder auf 2.340 Personen zurück. Ursächlich hierfür sind vor allem Alterungsprozesse, die dazu führen, dass Personen in die nächst höhere Altersgruppe rutschen. Die nachrückende Bevölkerung kann diese Entwicklung zahlenmäßig nicht kompensieren. Dies zeigt sich insbesondere auch in der

*Kräftige Anstiege bei den  
Senioren*

Altersgruppe der Best Ager zwischen 45 bis unter 65 Jahren, deren Zahl sich bis 2040 aufgrund des beschriebenen Alterungsprozesses reduzieren wird.

Leichte Zuwächse zeigen sich auch in den Altersgruppen der 25- bis unter 45-Jährigen (+ 90 Personen) sowie bei den unter 18-Jährigen (+70 Personen). Bei den jungen Erwachsenen zwischen 18- und 25-Jahren muss hingegen mit rückläufigen Zahlen gerechnet werden.

*Geringe Anstiege bei den unter 18- sowie den 25- bis unter 45-Jährigen*

In der Zusammensetzung der Altersstruktur zeigt sich demnach eine weitere Verlagerung auf die älteren Jahrgänge. Im Jahr 2040 wird gemäß Prognose mehr als jeder vierte Einwohnende in Bad Segeberg im Seniorenalter sein (27 %). Rückläufig sind dafür vor allem die Anteile der 45- bis unter 65- Jährigen sowie der 18- bis unter 25- Jährigen.

*In 2040 ¼ der Bewohnenden 65 Jahre und älter*

Tabelle 2: Prognose der Altersstruktur für Bad Segeberg 2023 bis 2040

|                       | 2023          |              | 2030          |              | 2040          |              | Entwicklung<br>2023 bis 2040 |               |
|-----------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------------------|---------------|
| 75 Jahre und älter    | 2.350         | 12,5 %       | 2.490         | 13,1 %       | 2.860         | 14,8 %       | +510                         | +21,7 %       |
| 65 bis unter 75 Jahre | 2.130         | 11,3 %       | 2.450         | 12,8 %       | 2.340         | 12,1 %       | +210                         | +9,9 %        |
| 45 bis unter 65 Jahre | 5.130         | 27,2 %       | 4.820         | 25,3 %       | 4.850         | 25,1 %       | -280                         | -5,5 %        |
| 25 bis unter 45 Jahre | 4.640         | 24,6 %       | 4.810         | 25,2 %       | 4.730         | 24,5 %       | +90                          | +1,9 %        |
| 18 bis unter 25 Jahre | 1.590         | 8,4 %        | 1.380         | 7,3 %        | 1.420         | 7,4 %        | -170                         | -10,7 %       |
| bis unter 18 Jahre    | 3.050         | 16,2 %       | 3.120         | 16,3 %       | 3.120         | 16,2 %       | +70                          | +2,3 %        |
| <b>Summe</b>          | <b>18.890</b> | <b>100 %</b> | <b>19.070</b> | <b>100 %</b> | <b>19.320</b> | <b>100 %</b> | <b>+430</b>                  | <b>+2,3 %</b> |

Quelle: Eigene Berechnung

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

### 4.3. Haushaltsstruktur und -prognose

Die eigentliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt resultiert nicht aus der Bevölkerungs-, sondern der Haushaltszahl. Aus diesem Grund erfolgt zur Ableitung der konkreten Nachfrage eine Haushaltsgenerierung<sup>5</sup>. Basis für die Haushaltsgenerierung ist die Altersstruktur der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Der Haushaltsgenerierung wird zudem die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung zugrundegelegt. Das bedeutet, dass neben der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Stadt auch Personen mit einem Nebenwohnsitz Berücksichtigung finden. Heimbewohner hingegen fallen nicht darunter. In Bad Segeberg gibt es weiterhin den Sonderfall des Levo-Parks. Die dort lebenden

*Haushalte als Nachfrager von Wohnungen*

<sup>5</sup> Die Haushaltsgenerierung wurde von GEWOS auf Basis der Haushaltsvorstandquoten durchgeführt. Haushaltsvorstandsquoten stellen dar, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts Vorstand eines Haushalts mit ein, zwei, drei, vier oder mehr Personen ist.

Geflüchteten werden in der vorliegenden Haushaltsgenerierung ebenfalls nicht berücksichtigt, da sie nicht als klassische Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Ihnen ist ein eigenes Kapitel gewidmet (vgl. Kapitel 8).

Die im Folgenden dargestellte Entwicklung der Haushalte wird dabei nicht nur durch eine sich verändernde Bevölkerungszahl beeinflusst. Ebenso kann die Entwicklung der Haushaltsgröße die Haushaltzahl verändern. Eine Zunahme von kleineren Haushalten kann so bei gleichbleibender Bevölkerungszahl eine höhere Nachfrage nach Wohnraum auslösen. Dieser Trend lässt sich vielerorts beispielsweise aufgrund sich verändernder Lebensstile oder des demografischen Wandels erkennen. Klassische Beispiele für die Verringerung der Haushaltsgröße sind der Auszug von Kindern aus Familienhaushalten oder Todesfälle bei älteren Paarhaushalten.

*Bevölkerungsentwicklung und  
Haushaltsstrukturen bedingen  
Nachfrageentwicklung*

Für Bad Segeberg ergibt die Haushaltsmodellierung für das Basisjahr 2023 rund 9.170 wohnungsmarktrelevante Haushalte. Bis 2040 wird sich die Zahl der Haushalte um 4,0 % bzw. auf rund 9.540 erhöhen (vgl. Tabelle 3). Damit fällt der Anstieg der Haushaltszahl etwas höher aus als das Bevölkerungswachstum von 2,3 %. Grund hierfür ist der Anstieg bei der Zahl der kleineren Haushalte mit ein bis zwei Personen. Dieser wiederum bedingt sich durch den Zuwachs der Seniorenhaushalte: Durch den Auszug von Kindern und aufgrund der höheren Mortalität bilden sich verstärkt kleinere Haushalte.

*Kräftiger Anstieg kleinerer  
Haushalte*

Insgesamt zeigen sich bei allen dargestellten Haushaltsgrößen Anstiege. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird sich gemäß Prognose bis 2040 um rund 220 und die der Zweipersonenhaushalte um rund 90 erhöhen. Die Haushalte mit mindestens drei Personen zeigen absolut einen geringeren Anstieg um insgesamt rund 70 Haushalte, prozentual fällt dieser aufgrund der geringeren Ausgangszahl insbesondere bei den Haushalten mit vier bzw. mindestens fünf Personen jedoch höher aus.

*Anstiege in allen  
Haushaltsgrößen*

Tabelle 3: Haushaltsprognose für Bad Segeberg 2023 bis 2040

|                                     | Veränderung in % |              |              |                |                |
|-------------------------------------|------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|                                     | 2023             | 2030         | 2040         | 2030 zu 2023   | 2040 zu 2023   |
| <b>Haushalte insgesamt</b>          | <b>9.170</b>     | <b>9.340</b> | <b>9.540</b> | <b>+ 1,9 %</b> | <b>+ 4,1 %</b> |
| Einpersonenhaushalte                | 4.290            | 4.380        | 4.510        | +2,0 %         | +5,1 %         |
| Zweipersonenhaushalte               | 2.920            | 2.960        | 3.000        | +1,5 %         | +3,0 %         |
| Dreipersonenhaushalte               | 990              | 990          | 1.000        | 0,0 %          | +1,1 %         |
| Vierpersonenhaushalte               | 630              | 660          | 670          | +3,9 %         | +5,5 %         |
| Haushalte mit mindestens 5 Personen | 340              | 360          | 360          | +4,7 %         | +5,9 %         |

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung und bei Berechnung der Veränderungsdaten zu Abweichungen kommen.



## 5. Wohnungsmarktprognose und -bilanz

Die Wohnungsmarktbilanz stellt die prognostizierte Nachfrage der Entwicklung des verfügbaren Wohnungsbestands gegenüber. Im Ergebnis lässt sich die Entwicklung des Wohnraumbedarfs bilanzieren und die dadurch verändernden Bedarfe an Wohnungen feststellen. Zu berücksichtigen hierbei ist, dass neben der Wohnraumnachfrage durch Haushalte zusätzlich eine Fluktuationsreserve von 2 % in die Bilanzierung einbezogen wird. Diese ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt entscheidend, da neben der Versorgung der Haushalte ein gewisser Anteil des Wohnraums für Modernisierungen oder Umzüge zur Verfügung stehen muss.

*Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage (inklusive Fluktuationsreserve)*

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes bezieht dabei keine geplanten Neubautätigkeiten ein, jedoch Annahmen zu Wohnungsabgängen. Durch Zusammenlegungen, Umnutzungen oder auch bauliche Mängel fällt in der Regel mit der Zeit ein kleiner Anteil des Wohnungsbestandes weg. Für die folgende Wohnungsmarktbilanz wird eine Abgangsquote von jährlich 0,2 % angenommen.

*Reduzierung des Wohnungsbestandes um 0,2 % p.a.*

Der daraus entstehende Mehrbedarf ist in der nachfolgenden Tabelle 4 unter Ersatzbedarf gefasst. Bis 2040 ergibt sich so ein Ersatzbedarf von insgesamt 320 Wohnungen. Grundsätzlich empfiehlt es sich, die Schaffung des Ersatzbedarfs auf durch Abgänge entstandene Flächen vorzunehmen. Dadurch wird kein zusätzliches Bauland notwendig. Oftmals geschieht dies bereits über den Eigentümer selbst. Eine verdichtete Bauweise lässt sich über eine dichtere Ausnutzung der frei gewordenen Fläche gewährleisten und hilft bei der Reduktion der Flächeninanspruchnahme.

*Ersatzbedarf*

Gemäß des Zensus standen im Jahr 2022 rund 370 Wohnungen bzw. 3,8 % des Wohnungsbestandes leer. Auf dem Wohnungsmarkt ist jedoch eine deutliche Anspannung festzustellen, was einerseits durch die strukturellen Leerstände (170 Wohnungen stehen seit mehr als 12 Monaten leer und 110 sollen abgerissen werden) und andererseits aus dem Bevölkerungs- bzw. Haushaltsanstieg resultiert. Für das Jahr 2023 wird damit inklusive dem strukturellen Leerstand von einem geringfügigen Überhang in Höhe von 110 Wohnungen ausgegangen.

*Angebotsüberhang mit strukturellem Leerstand*

Neben dem Ersatzbedarf ergibt sich ein demografisch bedingter Zusatzbedarf. Dieser umfasst den Wohnraumbedarf, der sich aus einer verändernden Nachfragestruktur ergibt. Das betrifft sowohl eine Veränderung in der Bevölkerungszahl als auch der Haushaltsstruktur. Bis 2040 gilt es – gemäß Prognose – 380 zusätzliche Wohneinheiten zu errichten.

*Zusatzbedarf*

Insgesamt ergibt sich auf Basis der getroffenen Annahmen ein Bedarf von 590 Wohneinheiten. Dies bedeutet einen jährlichen Neubaubedarf von rund 33 Wohnungen. Zum Vergleich: Im Betrachtungszeitraum zwischen 2011 und 2022

*Neubaubedarf insgesamt*



wurden durchschnittlich 47 Wohnungen jährlich fertig gestellt. Um den im Prognosezeitraum relativ gleichmäßigen Zuwachs der Wohnungsnachfrage zu befriedigen, empfiehlt es sich demnach für den gesamten Prognosezeitraum kontinuierlich neuen Wohnraum zu schaffen.

Tabelle 4: Wohnungsmarktbilanz 2025, 2030 und 2040 für Bad Segeberg

|                               | 2025     | 2030       | 2040       |
|-------------------------------|----------|------------|------------|
| <b>Neubaubedarf insgesamt</b> | <b>0</b> | <b>190</b> | <b>590</b> |
| davon Nachholbedarf*          | -110     | -110       | -110       |
| davon Zusatzbedarf            | 80       | 180        | 380        |
| davon Ersatzbedarf            | 40       | 130        | 310        |

Quelle: Eigene Berechnung

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

\*Der Nachholbedarf umfasst auch strukturell leerstehende Wohnungen. Rund 170 Wohnungen stehen seit mindestens 12 Monaten leer.

## 6. Analyse preisgünstiger Wohnraum

### 6.1. Berechnungsmethodik

Die Anspannung von Wohnungsmärkten stellt bundesweit Haushalte vor Versorgungsschwierigkeiten. Die zurückliegenden Jahre, die durch Inflation und Baukostenanstiege geprägt waren, haben die Situation auf dem Wohnungsmarkt noch einmal weiter verschärft. Vor diesem Hintergrund stellt die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum für preissensible Zielgruppen einen wesentlichen Baustein in der ausgewogenen Gestaltung der kommunalen Wohnungsmärkte dar. Im Folgenden wird eine Vertiefungsanalyse zur Angebots- und Nachfragesituation des preisgünstigen Wohnens in Bad Segeberg durchgeführt.

*Vertiefungsanalyse*

Die Bilanzierung des preisgünstigen Wohnens ermöglicht es, gezielt Versorgungsengpässe zu erkennen und eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu bilden. Die Analyse bezieht sich dabei auf den preisgünstigen Mietwohnraum für die Stadt, da das Eigentumssegment für preissensible Haushalte eher eine Ausnahme darstellt.

*Bezahlbare Mietwohnungen*

Im ersten Schritt wird dazu zunächst eine Definition der Begriffe „preissensibel“ und „preisgünstig“, bzw. der Begriffe „bezahlbar“ und „leistbar“ vorgenommen. Für die Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnen können beispielsweise Quoten und bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden zur Abgrenzung von Haushalten mit einem geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) herangezogen. Diese wurden zu Jahresbeginn 2025 aktualisiert und gewährleisten eine aktuelle und für das Land Schleswig Holstein übertragbare Definition geringer Einkommen. Dadurch finden auch preissensible Haushalte Berücksichtigung, die beispielsweise nicht als Transferleistungsbeziehende statistisch erfasst sind, aber dennoch über geringe Einkommen verfügen.

*Definition „preissensibel“ und „preisgünstig“ auf Basis des SHWoFG*

Im Folgenden wird eine Modellrechnung zur Bilanzierung von Angebot und Nachfrage von preisgünstigem Wohnraum vorgenommen, um mögliche Handlungsbedarfe in diesem Segment zu ermitteln.

*Modellrechnung*

Die Abbildung der lokalen Einkommensgrenzen erfolgt über die aktuellsten Ergebnisse des Mikrozensus für Schleswig Holstein, der die Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklasse und Altersklasse darstellt. Anhand der Kaufkraft der Stadt werden diese im Landesdurchschnitt gewichtet. Die Einkommensstruktur wird anschließend mit der lokalen Haushaltsgrößenstruktur verschnitten und dazu genutzt, die Anzahl der Haushalte zu berechnen, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen wäre. Die lokale Haushaltsgrößenstruktur basiert dabei auf der in Kapitel 3 vorgestellten Haushaltsgenerierung.

*Einkommensstruktur des Mikrozensus*

Auf Seiten des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden für die Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegmentes die Wohnflächengrenzen der Sozialen Wohnraumförderung im Land Schleswig-Holstein herangezogen. Diese bilden die maximal förderfähige Wohnungsgröße je Größe des Haushalts ab. Bad Segeberg fällt in Regionalstufe B der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holsteins. Die Fördermiete liegt demnach gegenwärtig bei 6,65 €/m<sup>2</sup> für niedrige Einkommen, bei 8,50 €/m<sup>2</sup> für mittlere und 9,25 €/m<sup>2</sup> für hohe Einkommen. Über die zulässige Fördermiete lässt sich die jeweils zulässige Mietobergrenze ableiten (vgl. Tabelle 5).

*Mietobergrenzen gemäß sozialer Wohnraumförderung*

Tabelle 5: Einkommens- und Mietobergrenzen laut Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein 2025

| Haushaltsgröße | Einkommensgrenze |              |              | Wohnungsgröße                            | Mietobergrenze |              |              |
|----------------|------------------|--------------|--------------|------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|
|                | 1. Förderweg     | 2. Förderweg | 3. Förderweg |                                          | 1. Förderweg   | 2. Förderweg | 3. Förderweg |
| 1 PHH          | 23.000 €         | 27.600 €     | 32.200 €     | bis 50 m <sup>2</sup>                    | 333 €          | 425 €        | 463 €        |
| 2 PHH          | 32.000 €         | 38.400 €     | 44.800 €     | bis 60 m <sup>2</sup>                    | 399 €          | 510 €        | 555 €        |
| 3 PHH          | 37.700 €         | 45.240 €     | 52.780 €     | bis 75 m <sup>2</sup>                    | 499 €          | 638 €        | 694 €        |
| 4+ PHH         | 49.350 €+        | 59.220 €+    | 69.090 €+    | 75 m <sup>2</sup> bis 105 m <sup>2</sup> | 648 €+         | 829 €+       | 902 €+       |

Quelle: IB SH

Zur Ermittlung des Angebots wurde die Zahl der Mietwohnungen in Bad Segeberg ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand wird durch die Analyse der Wohnungsangebote der Jahre 2022 und 2023 der Value AG und eine ergänzende Datenabfrage bei den kommunalen Wohnungsunternehmen erfasst. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen wird anschließend nach Größenklasse und Mietobergrenze ermittelt. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestandes wird anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Um eine hinreichend genaue Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes abzubilden, werden dabei auch die Mietwohnungs- und Wohnungsgrößenquoten berücksichtigt.

*Angebotsermittlung auf Basis von Angebots- und Bestandsmieten*

## 6.2. Bilanzierung von Angebot und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

In Schleswig-Holstein gibt es, wie im vorherigen Kapitel ausgeführt wurde, drei Förderwege. Im Rahmen der Modellrechnung zur Analyse von Angebot und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wurden diese drei getrennt berechnet. Nachfolgend wird dabei zunächst das Ergebnis für den ersten Förderweg, das preisgünstige Wohnen, beschrieben. Dieser bildet das Gros der Nachfragenden

*1. Förderweg mit größten Bedarfen, gemeinsame Betrachtung des 2. und 3. Förderwegs*

ab. Aufgrund der geringeren Fallzahlen werden der zweite und dritte Förderweg im Anschluss gemeinsam dargestellt.

Die Modellrechnung zeigt ein deutliches Defizit im preisgünstigen Segment (1. Förderweg). Lediglich für Haushalte mit 3 Personen besteht ein ausreichend vorhandenes Wohnungsangebot. Insbesondere für Single-Haushalte zeigt sich ein hohes Angebotsdefizit. In diesem Segment steht eine jährliche Nachfrage nach 190 preisgünstigen Wohnungen einem Angebot von 40 verfügbaren Wohnungen gegenüber. Daraus resultiert ein Angebotsdefizit von 150 preisgünstigen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>. Auch für Zweipersonenhaushalte und Haushalte mit vier oder mehr Personen übersteigt die Nachfrage das vorhandene Angebot, hier besteht ein Defizit von jeweils 30 Wohnungen (vgl. Tabelle 6).

*Defizite bezahlbaren Wohnraums vor allem für kleine Haushalte*

Tabelle 6: Bilanz von Angebot und Nachfrage im 1. Förderweg im Jahr 2025

| Haushaltsgröße   | Wohnungsgröße          | Nachfrage  | Angebot   | Bilanz      | Anteil preisgünstiger Wohnungen bei Neuvermietung |
|------------------|------------------------|------------|-----------|-------------|---------------------------------------------------|
| 1 PHH            | bis 50 m <sup>2</sup>  | 190        | 40        | -150        | 26 %                                              |
| 2 PHH            | bis 60 m <sup>2</sup>  | 40         | 10        | -30         | 5 %                                               |
| 3 PHH            | bis 75 m <sup>2</sup>  | 10         | 20        | 10          | 10 %                                              |
| 4+ PHH           | über 75 m <sup>2</sup> | 40         | 10        | -30         | 3 %                                               |
| <b>Insgesamt</b> |                        | <b>280</b> | <b>80</b> | <b>-200</b> |                                                   |

Quelle: Eigene Berechnung

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

In den Einkommensgrenzen des zweiten und dritten Förderwegs hingegen ergibt sich lediglich ein Defizit bei den Wohnungen zwischen 50 und 60 m<sup>2</sup>. Für rund 30 Nachfragende stehen lediglich 20 Wohnungen zur Verfügung. Bei den Einpersonenhaushalten gibt es ein leichtes Überangebot an 10 Wohnungen. Das ist auf die Situation im dritten Förderweg zurückzuführen ist, da im zweiten Förderweg hier ein Angebotsdefizit besteht. Bei den größeren Wohnungen ab 60 m<sup>2</sup> übersteigt das Angebot die Nachfrage sowohl im zweiten als auch im dritten Förderweg um insgesamt 60 bzw. 80 Wohnungen.

*Rechnerische Angebotsüberhänge in mittleren Einkommensgrenzen für größere Haushalte*

Tabelle 7: Bilanz von Angebot und Nachfrage im 2. und 3. Förderweg im Jahr 2024

| Haushaltsgröße   | Wohnungsgrößen         | Nachfrage  | Angebot    | Bilanz     |
|------------------|------------------------|------------|------------|------------|
| 1 PHH            | bis 50 m <sup>2</sup>  | 50         | 60         | 10         |
| 2 PHH            | bis 60 m <sup>2</sup>  | 30         | 20         | -10        |
| 3 PHH            | bis 75 m <sup>2</sup>  | 10         | 70         | 60         |
| 4+ PHH           | über 75 m <sup>2</sup> | 10         | 90         | 80         |
| <b>Insgesamt</b> |                        | <b>100</b> | <b>240</b> | <b>140</b> |

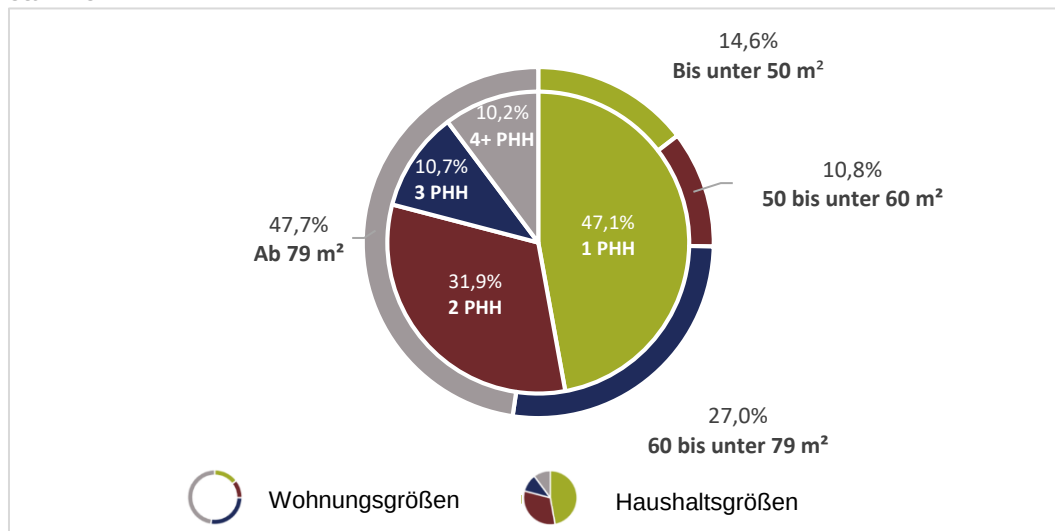
Quelle: Eigene Berechnung

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

Die Modellrechnung bildet die rechnerische Bilanz der Angebots- und Nachfragesituation in Bad Segeberg ab. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bestimmte Effekte auf dem Wohnungsmarkt nicht abschließend abgebildet werden können. So kann es beispielsweise zu Fehlbelegungen kommen, da auch weniger preissensible Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen. Das gilt vor allem für kleine Haushalte mit höherem Einkommen, die große Wohnungen nachfragen, die per angeführter Definition der Wohnraumförderung für größere Haushalte als bedarfsgerecht gelten. Weiterhin wurde deutlich, dass es insbesondere einen Bedarf an kleinen preisgünstigen Wohnungen gibt. Ein grundsätzliches Problem hierbei ist nicht unbedingt die Bezahlbarkeit, denn wie die Anteile der preisgünstigen Wohnungen bei Neuvermietung zeigen (vgl. Tabelle 6), ist der Anteil an preisgünstigen Wohnungen in der Kategorie bis 50 m<sup>2</sup> mit 26 % mit Abstand am höchsten. Problematisch hingegen ist der geringere Wohnungsbestand in dieser Wohnungsgrößenklasse. Ein Hinweis darauf gibt auch die aktuelle Zensus Erhebung. So sind rund 47 % der Haushalte in Bad Segeberg Einpersonenhaushalte, während Wohnungen bis unter 50 m<sup>2</sup> lediglich rund 15 % des Wohnungsbestandes ausmachen (vgl. Abbildung 24).

*Schwierigkeiten der bedarfsge-  
rechten Versorgung durch  
Fehlbelegungen*

Abbildung 24: Verteilung der Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen in Bad Segeberg im Jahr 2022



Quelle: Zensus 2022

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

## 7. Analyse Wohnen im Alter

### 7.1. Pflegesegment

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels rückt insbesondere auch das Themenfeld Wohnen im Alter ins Blickfeld der Wohnraumversorgung. Eine belastbare Datenlage auf Ebene der Kommunen existiert derzeit nicht. Um dennoch eine Einschätzung über die mögliche Entwicklung der Pflegebedarfe in Bad Segeberg zu ermitteln, wird im folgenden eine Ermittlung anhand der Pflegestatistik von Destatis vorgenommen. Diese weist die Zahl der Pflegebedürftigen nach Altersgruppen auf Ebene des Bundes aus. Dabei wird zwischen stationären Pflegebedürftigen, die in Pflegeheimen versorgt werden, und ambulanten Pflegebedürftigen, die zu Hause versorgt werden, unterschieden.

*Analyse auf Basis der  
Pflegestatistik*

Überträgt man die aktuellen Pflegequoten auf die in Kapitel 4 dargestellte Bevölkerungsvorausberechnung, zeigt sich bis zum Jahr 2040 insgesamt ein Wachstum der pflegebedürftigen Senioren. Die Zahl der jungen Senioren mit Pflegebedarf steigt dabei zunächst von rund 50 bis 2030 auf rund 60 Personen und verharrt bis zum Jahr 2040 etwa auf diesem Niveau. Die Gruppe der Pflegebedürftigen ab 75 Jahren steigt hingegen kontinuierlich. Bis zum Jahr 2040 erhöht sich ihre Zahl von derzeit rund 430 auf rund 520 Personen. Das entspricht einem Wachstum von 21 % gegenüber dem Jahr 2023.

*Anstieg der Pflegebedürftigen*

Tabelle 8: Voraussichtliche Entwicklung der pflegebedürftigen Personen in Bad Segeberg 2023, 2030 und 2040

|                       | 2023       | 2030       | 2040       |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| 65 bis unter 75 Jahre | 50         | 60         | 60         |
| ab 75 Jahre           | 430        | 450        | 520        |
| <b>Summe</b>          | <b>480</b> | <b>510</b> | <b>580</b> |

Quelle: Eigene Berechnung

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen

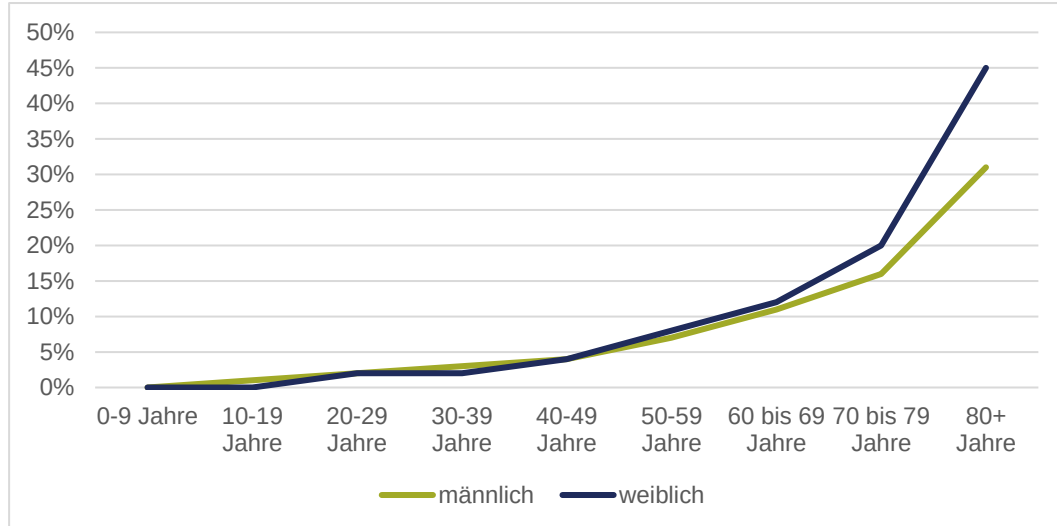
### 7.2. Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum

Der demografische Wandel bewirkt auch eine steigende Nachfrage nach barrierearmem Wohnraum. Da es keine umfassenden Statistiken zu der Nachfrage nach dieser Art von Wohnungen gibt, wird die Größe des Nachfragesegments im Folgenden auf Basis einer Modellrechnung erfasst. Hinweise darauf, wie hoch der Anteil der Personen ist, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind, gibt die Studie „Mobilität in Deutschland 2017“. Hierbei handelt es sich um eine bundesweite Befragung von Haushalten im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) (vgl. Abbildung 25). Demnach steigt die Prävalenzrate nach dem 50. Lebensjahr mit zunehmendem Alter deutlich an. Mobilitätseinschränkungen setzen sich dabei aus

*Bedarf an barrierearmen Wohnungen aufgrund von Mobilitätseinschränkungen*

Gehbehinderungen und anderen Beeinträchtigungen wie z.B. Sehbehinderungen zusammen, die die Mobilität beeinträchtigen.

Abbildung 25: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Alter und Geschlecht



Quelle: Studie Mobilität in Deutschland, eigene Darstellung

Die Anteile sind in der Studie nach Altersgruppen und Geschlecht differenziert und werden auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung übertragen. Der Anteil der mobilitätseingeschränkten Personen an der Gesamtbevölkerung wird im Prognosezeitraum konstant gehalten. Die Ableitung der nachfragerlevanten Haushalte erfolgt auf Basis der altersspezifischen Haushaltsgröße. Für Kinder und Jugendliche wird angenommen, dass nicht mehr als eine mobilitätseingeschränkte Person in einem Haushalt lebt. Auf Basis der getroffenen Annahmen ergeben sich für das Jahr 2023 rund 1.180 Haushalte mit mindestens einer mobilitätseingeschränkten Person. Bis 2040 wird sich die Zahl gemäß der Haushaltsprognose voraussichtlich auf 1.310 Haushalte erhöhen.

Derzeitiger Bedarf: 1.180  
Zukünftiger Bedarf: 1.310

### 7.3. Angebot barrierearmer Wohnraum

Da es auch bei dem barrierearmen Wohnungsangebot keine belastbaren Zahlen auf lokaler Ebene gibt, wurde der Wohnungsbestand mit barrierearmen Merkmalen anhand des Mikrozensus-Zusatzprogramms Wohnen in Deutschland 2022 ermittelt. Hier gibt es das Merkmal der barrierearmen Wohnungen<sup>6</sup>, auf dessen Basis eine Ableitung der entsprechenden Wohnungsangebote auch für die Stadt Bad Segeberg erfolgen kann.

Angebot an barrierearmen Wohnungen auf Basis des Mikrozensus

<sup>6</sup> Im Zusatzprogramm des Mikrozensus wurden die Haushalte u.a. hinsichtlich der Barrieren in ihren Wohnungen befragt. Die Ableitung der Barrierearmut erfolgt dabei auf Basis acht verschiedener Merkmale: Schwellen/Bodenunebenheiten, die stufenlose Erreichbarkeit aller Räume, der ebenerdige Einstieg in die Dusche, genügend vorhandener Raum für Küche/Sanitär sowie ausreichende Breiten für Wohnungstür, Raumentüren und Flure. Näheres in: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024)



Die Mikrozensus Ergebnisse differenzieren dabei nach den unterschiedlichen abgefragten Merkmalen. Für unsere nachgelagerte Untersuchung gelten jedoch nur Wohnungen als barrierereduziert, die alle abgefragten Merkmale aufweisen. Zusätzlich ist eine Auswertung nach Baualtersklassen möglich. Der Anteil an barrierereduzierten Wohnungen ist demnach bei Objekten, die ab 2011 errichtet wurden, mit Abstand am höchsten und liegt bei 24 %. Bereits in Gebäuden, die zwischen 1991 und 2010 errichtet wurden, beträgt der Anteil barrierereduzierter Wohnungen nur noch rund 5 % und ihr Anteil reduziert sich mit dem Baualter weiter. In Objekten, die vor 1948 fertiggestellt wurden, konnte nur noch ein Anteil von rund 2 % erfasst werden.

Durch die Übertragung der Anteile an barrierereduzierten Wohnungen je Baualtersklasse laut Mikrozensus auf den Wohnungsbestand in der Stadt Bad Segeberg wird deutlich, dass etwas mehr als ein Zehntel der Wohnungen dort keines der relevanten Merkmale aufweist. Lediglich 4,7 % der Wohnungen erfüllt alle für eine Barrierereduzierung relevanten Merkmale. Im Vergleich zeigt sich damit ein Anteil ähnlich des Bundesdurchschnitts. Bundesweit sind 4,9 % des Wohnungsbestandes barrierereduziert.<sup>7</sup>

*5% der Wohnungen in Bad Segeberg barrierereduziert*

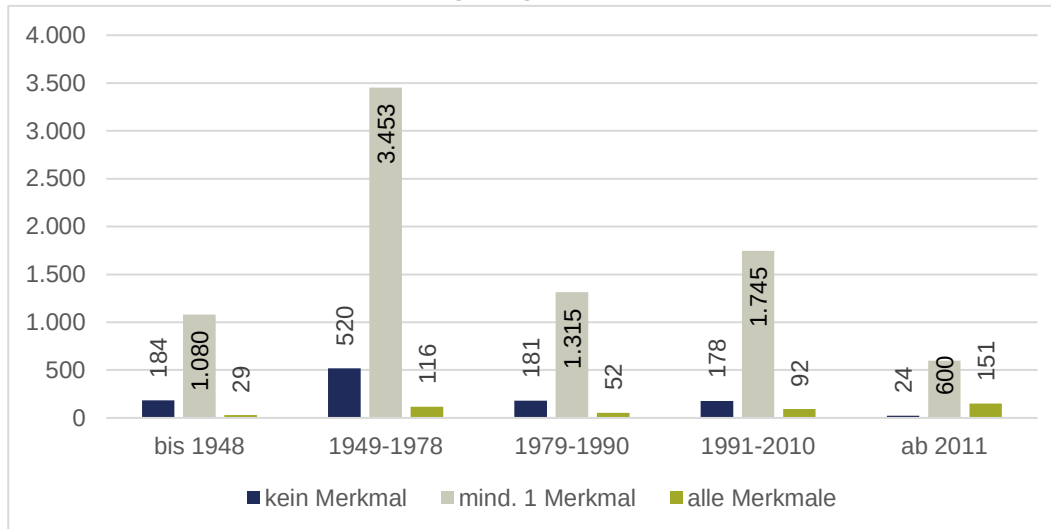
Keines der genannten Merkmale weisen rund 1.090 der Wohnungen auf. Zu beachten ist jedoch, dass seit 2011 nur noch eine geringe Anzahl solcher Wohnungen gebaut wurde. Aufgrund der in der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vorgeschriebenen Barrierefreiheit im Mehrfamilienhausbau weisen die meisten neu errichteten Wohnungen barrierearme Merkmale auf. Die Zahl barrierefreier Wohnungen wird mit dem Neubau weiter allmählich steigen. Der Großteil der Wohnungen kann jedoch mindestens ein Merkmal der Barrierereduktion aufweisen. 93 % der Wohnungen fallen in diese Kategorie, was rund 8.630 Wohnungen entspricht. Lediglich ca. 440 Wohnungen in der Stadt Bad Segeberg besitzen alle in der Erhebung abgefragten Merkmale der Barrierereduktion und sind damit weitgehend barrierefrei (vgl. Abbildung 26).

*Durch Neubau erhöht sich der Anteil barrierereduzierter Wohnungen*

---

<sup>7</sup> Für die Berechnung der Anteile an barrierereduzierten Wohnungen wurde der Wohnungsbestand Bad Segebergs bzw. Deutschlands nach Baualtersklassen mit den Anteilen des Wohnungsbestands mit allen barrierereduzierten Merkmalen nach Baualtersklassen verschnitten.

Abbildung 26: Anzahl der Wohnungen nach Merkmalen der Barrierereduktion anhand der Baualtersklassen in der Stadt Bad Segeberg im Jahr 2024



Quelle: Eigene Berechnung auf Datengrundlage des Zensus 2022 und des Zusatzprogramms Wohnen in Deutschland des Mikrozensus 2022

#### 7.4. Bilanzierung barrierearmer Wohnraum

Auf Basis der erläuterten Analyseschritte ergibt sich für die Stadt Bad Segeberg ein konkreter Bedarf von derzeit rund 1.180 Haushalten nach barrierearmem Wohnraum und ein Angebot von ca. 440 Wohnungen mit umfassenden barrierereduzierten Merkmalen. Es besteht somit also eine Versorgungslücke in Höhe von etwa 740 barrierearmen Wohnungen im Ausgangsjahr 2023. Bei gleichbleibendem Angebot würde sich das Defizit aufgrund des demografischen Wandels und der sich erhöhenden Bedarfe (vgl. Kapitel 7.2) bis 2040 auf 870 erhöhen.

*Derzeitiges Angebotsdefizit  
barrierearmer Wohnungen:  
740*

Zu beachten ist weiterhin, dass auch andere Bevölkerungsgruppen von barrierearmen Wohnraum profitieren. So nutzen beispielsweise auch Familien mit kleinen Kindern für den Kinderwagen gern einen Fahrstuhl und jeder Haushalt freut sich, wenn Getränkekisten nicht mehrere Etagen hoch getragen werden müssen. Barrierearme Wohnungen werden auch von Haushalten ohne Mobilitätseinschränkungen bewohnt und damit von Haushalten, die diesen Standard nicht zwingend benötigen.

*Barrierearmer Wohnraum ist  
auch für andere Zielgruppen  
attraktiv*

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das tatsächliche Defizit noch höher ausfällt als die quantitative Bilanzierung ausweist und die Versorgungslücke nicht allein durch Neubauten gedeckt werden kann. Es bedarf ebenso einer Anpassung des Wohnungsbestands.

*Neubau und Bestandsanpas-  
sungen zur Schließung der  
Versorgungslücke*

## 8. Wohnraumbedarf von Geflüchteten

Nach der großen Flüchtlingswelle ab 2014 mit Geflüchteten insbesondere aus Syrien und Afghanistan, erfolgte durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine Anfang 2022 abermals eine verstärkte Zuwanderung Geflüchteter und die Notwendigkeit der (Wohnraum)Versorgung. Allein im Jahr 2022 zogen fast 1,1 Millionen Ukrainer und Ukrainerinnen nach Deutschland.<sup>8</sup> Bad Segeberg nimmt dabei für das Land Schleswig-Holstein bei der Aufnahme Geflüchteter eine Schlüsselrolle ein. Mit der Landesunterkunft für Flüchtlinge im Levo-Park besitzt die Stadt eine der größten Landesunterkünfte in Schleswig-Holstein.

*Flüchtlingswellen und Unterbringung im Levo-Park*

Zum Stichtag 31.12.2023 waren im Levo-Park nach Angaben des Landesamtes für Zuwanderung und Geflüchtete rund 1.200 Personen untergebracht. Davon besaßen rund 70 Personen eine ukrainische Staatsbürgerschaft. Die meisten Geflüchteten kamen aus der Türkei (rund 290), Syrien (rund 270) und Afghanistan (rund 150). Mit Ausnahme der ukrainischen Geflüchteten überwiegt in der Regel der Anteil der männlichen Geflüchteten. Insgesamt sind rund 70 % der untergebrachten Geflüchteten männlich.

*Großteil der rund 1.200 Geflüchteten männlich*

In der Regel verbleiben die Geflüchteten bei guter Bleibeperspektive möglichst kurz und andernfalls für die Dauer des Asylverfahrens in der Unterkunft. Anschließend werden sie bei positivem Asylentscheid von den Landesunterkünften in die Zuständigkeit der Kommunen übergeleitet.<sup>9</sup> Die nachfolgende Analyse stellt die Größenordnung der potenziell langfristig in Deutschland verbleibenden und wohnungsnachfragenden Haushalte dar. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass sie keine unmittelbaren Nachfrager für den örtlichen Wohnraum darstellen, da sie aus der LUK auf andere Gemeinden verteilt werden. Da es ihnen aber freisteht nach Wohnraum zu suchen, kann dies auch in Bad Segeberg erfolgen.

*Abschätzung der langfristigen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt*

Die Zahl der Haushalte ist dabei zum einen abhängig von den jeweiligen Haushaltsstrukturen. Für die ukrainischen Geflüchteten wird die Publikation „Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben“<sup>10</sup> herangezogen. Für die Geflüchteten aus anderen Staaten wurde die Haushaltsstruktur über die Publikation „Haushalts- und Wohnstrukturen von Geflüchteten in Deutschland –

*Unterschiedliche Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen nach Nation*

<sup>8</sup> Statistisches Bundesamt (2024b)

<sup>9</sup> In Landesunterkünften werden Geflüchtete nach Ankunft und erster Registrierung über den Königsberger Schlüssel verteilt und verbleiben vorerst dort. Bei positivem Ausgang und Aufenthaltsgenehmigung unterliegen Geflüchtete anschließend der Wohnsitzauflage nach §12a AufenthG. D.h. sie müssen in der Regel drei Jahre im zugewiesenen Bundesland verbleiben. Es besteht die Möglichkeit in eine eigene Wohnung zu ziehen. Wird keine Wohnung gefunden, vermitteln Städte und Gemeinden die Geflüchteten in Anschlussunterbringungen.

<sup>10</sup> IAB, BiB, BAMF, SOEP (2022)

Möglichkeiten und Grenzen der Auswertung des Mikrozensus<sup>11</sup> ermittelt. Zum anderen ist sie aber auch abhängig von den jeweiligen Bleibeperspektiven.

Insbesondere bei den Schutzsuchenden aus der Ukraine ist diese mit größeren Unsicherheiten behaftet. Je länger der Krieg dauert und je unsicherer die politische Situation nach einem Kriegsende, desto wahrscheinlicher ist es, dass die Geflüchteten eine langfristige Perspektive in Deutschland in Betracht ziehen. Laut der dritten Folgebefragung im Rahmen der „BiB/FReDA-Befragung: Geflüchtete aus der Ukraine“<sup>12</sup> liegt der Anteil der Geflüchteten aus der Ukraine, die für mehrere Jahre oder dauerhaft in Deutschland bleiben wollen, mittlerweile bei rund 52 %. Aus diesem Grund wird bei den Geflüchteten aus der Ukraine davon ausgegangen, dass 52 % langfristig in Deutschland bleiben.

*Bleibewahrscheinlichkeit von Ukrainern*

Die Bleibeperspektiven von Geflüchteten aus anderen Staaten hängen oftmals von den Entscheidungen über Asylanträge ab. So wurden zwischen 2021 und 2023 beispielsweise nur 1,9 % der Asylanträge von Menschen aus Afghanistan abgelehnt, während es bei Menschen aus Armenien mehr als 17 % waren. Vor diesem Hintergrund wurde eine durchschnittliche Bleibeperspektive für Geflüchtete auf Basis der Herkunftsstruktur der Geflüchteten im Levo-Park gebildet. Gemäß der Ableitung zeigt sich, dass 89 % der Schutzsuchenden aus anderen Ländern ebenfalls langfristig in Deutschland bleiben würden.

*Bleibewahrscheinlichkeit anderer Geflüchteter*

Auf Basis dieser Einschätzungen lassen sich für Ende 2023 rund 20 Haushalte ukrainischer Geflüchteter sowie rund 420 Haushalte von Flüchtlingen aus anderen Herkunftsländern ermitteln. Das bedeutet, dass insgesamt rund 440 Haushalte der Geflüchteten langfristig in Deutschland bleiben würden. Sollten sich die Bleibewünsche der Ukrainer weiter erhöhen, so würde sich der Bedarf entsprechend erhöhen. Auf der anderen Seite kann beispielsweise die veränderte Situation in Syrien zu einer Verringerung der Wohnbedarfe führen.

*440 Haushalte Geflüchteter mit längerer Bleibeperspektive*

Die Geflüchteten generieren somit eine zusätzliche Wohnraumnachfrage. Diese wird jedoch nicht unbedingt in der Stadt Bad Segeberg zum Tragen kommen, da aufgrund der Erstaufnahmeeinrichtung vor Ort auch eine Verteilung auf andere Kommunen erfolgt. Längerfristig kann sich aufgrund der guten Infrastrukturen in der Stadt die Nachfrage jedoch wieder auf das Mittelzentrum Bad Segeberg konzentrieren. Wie hoch die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Bad Segeberg durch Geflüchtete ist, lässt sich nicht abschließend benennen. Allerdings zeigen Wohnungsanfragen, dass es zusätzlich zu dem im Kapitel 5 berechneten Wohnbedarf weitere Wohnbedarfe Geflüchteter – außerhalb des Levo-Parks – gibt.

*Zusätzliche Wohnbedarfe für Bad Segeberg, Größenordnung jedoch schwer zu fassen*

---

<sup>11</sup> Haug, S. & Schmidbauer, S. (2022)

<sup>12</sup> BiB, FReDA (2023)

## 9. Energieeinsparung im Wohnbereich

Die Energieeffizienz des Wohnungsbestandes ist eine wesentliche Aufgabe der Bestandserneuerung. Die amtliche Statistik und auch die Ergebnisse des Zensus bieten zu diesem Thema nur eingeschränkte Informationen. Um Aufschluss über den Stand der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes in Bad Segeberg zu gewinnen, wurden Angebotsdaten für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime zum Kauf und zur Miete nach ihrem energetischen Verbrauch ausgewertet. Typischerweise handelt es sich bei solchen Angeboten zu großen Teilen um private Eigentümer und Eigentümerinnen. Dem werden die Ergebnisse einer Datenabfrage der Wohnungswirtschaft gegenübergestellt.

*Einschätzungen zur Energetik auf Basis von Angebotsdaten und Daten der Wohnungswirtschaft*

Für eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse wurde eine Einteilung nach den Energieeffizienzklassen des vorherigen ISEKs vorgenommen. Es zeigt sich, dass über die Hälfte des betrachteten Wohnungsbestandes in Bad Segeberg einen Verbrauchswert von 120 kWh pro Quadratmeter aufweist. Der Wohnungsbestand der Wohnungswirtschaft liegt hierbei mit rund 68 % etwas höher als der Anteil der inserierten Angebotsdaten mit rund 51 %. Diese Differenz deckt sich mit bundesweiten Beobachtungen und spiegelt vor allem das unterschiedliche Modernisierungsverhalten zwischen Wohnungswirtschaft und privaten Eigentümern und Eigentümerinnen wider.<sup>13</sup>

*Niedrigere Werte bei privaten Eigentümern in der niedrigsten und ....*

Auch in der Energieeffizienzklasse von 200 bis unter 240 kWh pro Quadratmeter überwiegt der Anteil des Wohnungsbestandes der Wohnungswirtschaft und liegt etwa 12 Prozentpunkte über den inserierten Angebotsdaten. In den übrigen betrachteten Verbrauchskategorien findet sich ein jeweils höherer Anteil bei den inserierten Angebotsdaten.

*...den höheren Energieverbrauchsclassen*

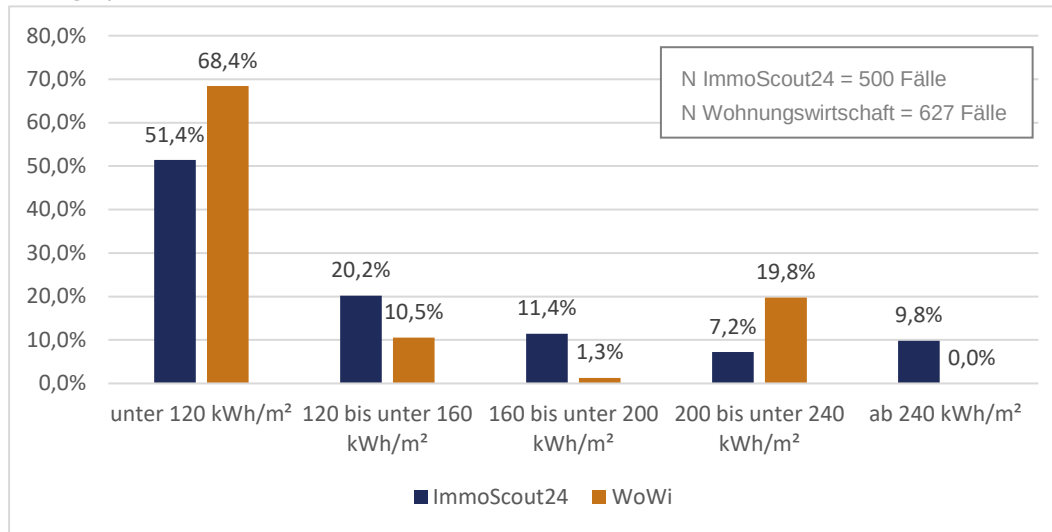
Gegenüber den Ergebnissen des vorherigen Wohnungsmarktkonzeptes von 2010 hat sich eine deutliche Verbesserung eingestellt. Zu diesem Zeitpunkt wiesen nur 25 % der Bestände der größeren Wohnungsanbieter in Bad Segeberg einen Energieverbrauchskennwert von unter 120 kWh/m<sup>2</sup> auf.

*Verbesserung gegenüber 2010*

---

<sup>13</sup> Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen gibt an, dass rund 66 % seiner Wohnungen energetisch mindestens teilmodernisiert sind. Eine repräsentative Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft zeigt, dass es unter privaten Eigentümern rund 55 % sind. Näheres in: Die Wohnungswirtschaft Deutschland (2024); Institut der deutschen Wohnungswirtschaft (2024)

Abbildung 27: Energieverbrauchskennwerte im Wohnungsbestand in Bad Segeberg nach Bezugsquelle im Jahr 2024



Quelle: ImmoScout24, Datenabfrage Wohnungswirtschaft

Ein Blick auf die Energieeffizienzklasse nach Segmenten zeigt, dass vor allem der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern den guten bis mittleren Energieeffizienzklassen (A-D) zuzuordnen ist.<sup>14</sup> Nur rund 28 % der ausgewerteten Wohnungen in diesem Segment besitzen eine Energieeffizienzklasse von E oder schlechter. In Ein- und Zweifamilienhäusern finden sich hingegen rund 63 %, die eine Energieeffizienzklasse von E und schlechter aufweisen.

*Bessere Energieeffizienz im Mehrfamilienhaussegment*

Insgesamt weisen rund zwei Drittel aller ausgewerteten Wohnungen eine Effizienzkategorie von D und besser auf, was rund 13 Prozentpunkte mehr sind als der Durchschnitt im Kreis Segeberg (vgl. Abbildung 27). Hierbei ist die Struktur der analysierten Stichprobe zu berücksichtigen. Rund 56 % der Wohnungen sind der Wohnungswirtschaft zuzuordnen, die in der Regel umfassender modernisiert als dies im privaten Eigentumssegment der Fall ist. Da die Wohnungen der Wohnungswirtschaft in der Realität aber einen wesentlich geringeren Anteil des Gesamtwohnungsbestandes ausmachen, liegt der tatsächliche Anteil an Wohnungen mit Effizienzkategorie von E und schlechter voraussichtlich höher.<sup>15</sup>

*Bessere Energieeffizienz als im übrigen Landkreis*

<sup>14</sup> Die Energieeffizienzklasse gibt an, wieviel Energie im Durchschnitt für ein Gebäude oder eine Wohnung verbraucht wird. Die Skala reicht dabei von A+ (<25 kWh/m²; sehr energiesparend), bis hin zu H (>250 kWh/m²; nicht energiesparend)

<sup>15</sup> Gemäß der Erhebung des Zensus 2022 befinden sich in Bad Segeberg rund 18 % des Wohnungsbestandes in den Händen von Kommunalen Wohnungsunternehmen, privatwirtschaftlichen Unternehmen oder Wohnungsgenossenschaften.



Tabelle 9: Anteile des Wohnungsbestandes in Bad Segeberg und dem Kreis Segeberg an den Energieklassen „D und besser“ sowie „E und schlechter“ im Jahr 2024

|                       | <b>D und besser</b><br><b>(bis unter 130 kWh/m<sup>2</sup>)</b> | <b>E und schlechter</b><br><b>(ab 130 kWh/m<sup>2</sup>)</b> |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Bad Segeberg gesamt   | 67 %                                                            | 33 %                                                         |
| Wohnungen in EZFH     | 37 %                                                            | 63 %                                                         |
| Wohnungen in MFH      | 72 %                                                            | 28 %                                                         |
| Kreis Segeberg gesamt | 54 %                                                            | 46 %                                                         |

Quelle: ImmoScout24, Datenabfrage Wohnungswirtschaft

Weiterhin bietet der Bericht zur Kommunalen Wärmeplanung<sup>16</sup> in Bad Segeberg Erkenntnisse hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit der Gebäude in der Stadt. Allerdings bezieht sich die Kommunale Wärmeplanung auf den gesamten Gebäudebestand und nicht ausschließlich auf Wohngebäude. Gemäß der Analyse der Kommunalen Wärmeplanung werden jedoch 88,2 % des Gebäudebestandes privatem Wohnen zugeordnet, so dass die Ergebnisse auch auf den Wohnungsbestand übertragbar sind.

*Ergebnisse Bericht  
Kommunale Wärmeplanung*

Der Anteil der Gebäude mit der Energieeffizienzklasse E und schlechter liegt gemäß Kommunalen Wärmeplanung bei rund 44 %. Der Anteil fällt damit höher aus, als in der Tabelle 9. Diese bezieht sich jedoch auch auf den Wohnungsbestand und zeigt für Ein- und Zweifamilienhäuser einen deutlich höheren Anteil als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die weiteren Analysen hinsichtlich der Wärmebedarfe, der dezentralen Wärmeerzeuger, der eingesetzten Energieträger, der Gasinfrastruktur, des Wärmenetzes und der Treibhausgasemissionen verdeutlicht dabei die zentrale Bedeutung fossiler Energieträger in der aktuellen Wärmeversorgungsstruktur. Zusammenfassend wird festgehalten, dass sich nicht nur die Notwendigkeit für einen systematischen und technisch fundierten Ansatz zur Modernisierung der Wärmeinfrastruktur zeigt, sondern auch dass konkrete Ansatzpunkte und Chancen für die zukünftige Gestaltung der Wärmeversorgung vorhanden sind.

*44 % der Gebäude in Energie-  
klasse E und schlechter aber  
konkrete Ansatzpunkte für Mo-  
dernisierung der Wärmeinfra-  
struktur vorhanden*

Größes Einsparungspotenzial von CO<sub>2</sub>-Emissionen zeigt sich – insbesondere auch bei Wohngebäuden – durch Sanierungen. In den Fokus werden dabei Gebäude gerückt, die vor 1978 errichtet wurden. Durch energetische Verbesserung der Gebäudehülle können signifikante Energieeinsparungen erzielt werden. Typische Sanierungen betreffen dabei beispielsweise die Dämmung der Außenwände, Kellerdecke und obersten Geschossdecke sowie eine Erneuerung der Fenster. In Kombination mit einem Austausch der Heiztechnik kann eine Reduzierung des Energiebedarfs erfolgen. Gemäß Bericht zur Kommunalen

*Reduzierung des Energiebe-  
darfs durch Sanierungen*

<sup>16</sup> IPP ESN Power Engineering GmbH und greenventory GmbH



Wärmeplanung sind die Einsparungspotenziale in Christiansfelde sowie in weiten Teilen der Südstadt aber auch in einzelnen Baublöcken in Klein Niendorf hoch.

## 10. Wohnbauflächen

In den vergangenen Jahren war die Stadt Bad Segeberg in der Wohnbaulandentwicklung sehr aktiv (vgl. Kapitel 3.1). Seit 2005 wurden insgesamt fünf städtische Flächen und 22 private Flächen umgesetzt. Eine weitere städtische und neun private befinden sich in Planung. Auf diesen Flächen wäre die Realisierung von bis zu 650 Wohnungen denkbar. Darüberhinaus gibt es weitere fünf Potentialflächen mit Planungsrecht und vier Flächen ohne Planungsrecht.

*Vergangene und zukünftige  
Wohnbaulandentwicklungen*

Hinsichtlich der strategischen Baulandentwicklung in Bad Segeberg ist eine der größten Herausforderungen, dass das Gros der Flächen in privatem Besitz ist und die Stadt zunächst einmal keine Steuerungsmöglichkeiten hat. Lediglich bei der Schaffung von Baurecht auf privaten Flächen, könnte über städtebauliche Verträge die Schaffung beispielsweise von barrierefreien oder geförderten Wohnraum avisiert werden. Weiterhin haben die Eigentümer und Eigentümerinnen oftmals kein Interesse an der Entwicklung der Potentialflächen und so kann auf attraktiven (Wohn)Bauflächen keine (strategische) Wohnungsmarktentwicklung erfolgen.

*Viele private Flächen*

Wie auch dem Landschaftsplan zu entnehmen ist, will die Stadt Bad Segeberg im Zuge der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans unter anderem zusätzliche Siedlungsflächen für die Wohnnutzung auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ausweisen. Diese befinden sich zwischen Eutiner Straße und großem Segeberger See, zwischen Kuhkamp und Gustav-Frenssen-Weg, südlich der Kreisberufsfachschule sowie am Ostrand von Christiansfelde.

*Weitere Wohnbauflächen ...*

Ein Neuausweisung von Siedlungsflächen auf natürlichen Flächen ist jedoch für die örtliche Flora und Fauna immer kritisch zu sehen. Um eine möglichst flächenschonende Entwicklung anzustoßen, wird im Landschaftsplan der Stadt eine maßvolle Entwicklung empfohlen. Hierfür ist eine strategische Nutzung des vorhandenen Baulands unabdingbar. Eine aktive Baulandstrategie kann hierbei helfen den Prozess der Baulandentwicklung zu systematisieren und aktiv zu steuern. Das kann sowohl Akquirierung, Baurechtschaffung, Erschließung als auch die tatsächliche baulichen Entwicklung betreffen (vgl. Anhang).

*... schonend entwickeln und ...*

Eine Chance birgt der Generationenwechsel. Wenn innerhalb der größeren Einfamilienhausgebiete seniorengerechter Wohnraum geschaffen wird und entsprechend Umzüge älterer Generationen raus aus dem Eigenheim erfolgen, können die Bestandsobjekte von Familien bezogen werden. Auf diese Weise müssen weniger Einfamilienhäuser neu realisiert werden, was den Bedarf an Neubauflächen verringert.

*... Generationenwechsel laut  
Landschaftsplan*

## 11. Stärken-Schwächen-Analyse

Insgesamt weist die Analyse der Wohnungsmarktsituation in Bad Segeberg auf einen attraktiven Wohnstandort hin. Darauf schließen lässt zum einen die stark angestiegene Bevölkerungszahl seit 2011, die nicht nur auf den Zuzug von Geflüchteten zurückführen ist. Die Wohnungsnachfrage führt zu einem Anstieg von Miet- und Kaufpreisen, was in allen Segmenten deutlich wird. Die Kaufpreise stiegen im Vergleich zu den Mietpreisen etwas stärker an.

*Wachsende Bevölkerung im Betrachtungszeitraum*

Besonders in den letzten Jahren gelingt die Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes. Der verstärkte Fokus auf das Bauen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern diversifiziert das Wohnungsangebot und schafft ein breiteres Angebot für verschiedene Nachfragegruppen. Insbesondere in Hinblick auf den demographischen Wandel helfen diese dabei den Generationswechsel weiter voranzutreiben.

*Zuletzt starker Fokus auf den Bau von Geschosswohnungen*

Sektoral zeigen sich dennoch Schwächen, die vor allem Risiken für die Versorgung einzelner Zielgruppen bergen können. Zum einen betrifft dies die Gruppe der preissensiblen Haushalte. Wie die Analyse aus Kapitel 6 zeigt, fehlt es vor allem an bezahlbaren kleinen Wohnungen. Dies erschwert insbesondere die Versorgung für Starterhaushalte und/oder Fachkräfte in niedrigen Lohnklassen und birgt die Gefahr einer Abwanderung dieser in preisgünstigere Gemeinden. Daneben zeigt sich ebenfalls ein Defizit an barrierearmen Wohnungen. In Hinblick auf die Alterungsprozesse und das kräftige Wachstum in der Gruppe der Hochbetagten in den nächsten Jahren, wird die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen bis 2040 weiter zunehmen.

*Defizite im preisgünstigen und barrierefreien Wohnen*

Insgesamt lässt sich in Bad Segeberg ein relativ enger Wohnungsmarkt erkennen. Die Wohnungsnachfrage (inklusive Fluktuationsreserve) lässt sich über das verfügbare Wohnungsangebot (ohne strukturellen Leerstand) kaum decken. Dies erschwert die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, sodass Nachfrager mitunter nicht ausreichend versorgt werden. Zudem fördert es auf lange Sicht das Entstehen von Lock-In Effekten<sup>17</sup>.

*Enger Wohnungsmarkt*

Die durch den demografischen Wandel und die weiteren Bevölkerungsanstiege voraussichtlich weiter wachsende Nachfrage weist auf einen kontinuierlichen Neubaubedarf hin. Knappe Baulandreserven, umfassende Einschränkungen der Nutzbarkeit potentieller Erweiterungsflächen durch Mitigrationswege der Fledermäuse von und zu den Kalbkerghöhlen sowie steigende Baukosten stellen dabei Herausforderungen dar, die notwendige Bauaktivitäten hemmen können.

*Weiterer Wohnungsbau notwendig*

---

<sup>17</sup> Der Lock-In Effekt beschreibt einen Zustand des Wohnungsmarktes, der durch den Rückgang von Umzügen entsteht. Aufgrund externer Faktoren, wie ansteigender Mieten oder fehlender bedarfsgerechter Angebote finden Umzugsinteressierte keinen passenden Wohnraum. Sie verbleiben dadurch in ihren Wohnungen.

Basierend auf den Analysen, Prognosen und der Gesamtbewertung verdeutlicht die nachfolgende Tabelle die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken auf dem Wohnungsmarkt.

Tabelle 10: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Wohnungsmarktes in Bad Segeberg

| Stärken                                                                                                                            | Chancen                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktiver Wohn- und Arbeitsort</li> </ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Anhaltende Nachfrage verschiedener Zielgruppen</li> </ul>                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelungene Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes (Geschosswohnungsbau)</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ausweitung des Wohnungsbestandes für differenzierte Zielgruppen<br/>→ Bevölkerungsgewinne</li> </ul>                                           |
|                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ansprache von älteren Privateigentümern zur Unterstützung des Generationenwechsels</li> </ul>                                                  |
| Schwächen                                                                                                                          | Risiken                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mangel an barrierefreiem/-armen Wohnraum</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Gehemmter Generationenwechsel/ verringerte Lebensqualität</li> </ul>                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enger Wohnungsmarkt / zu geringe Fluktuationsreserve</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Umzüge werden vermieden/Interessierte finden keinen (passenden) Wohnraum</li> </ul>                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Steigende Mieten und Kaufpreise</li> </ul>                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Gefahr der Abwanderung/ hohe Wohnkostenbelastungen</li> </ul>                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mangel an bezahlbarem/gefördertem Wohnraum</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Hohe Wohnkostenbelastungen</li> </ul>                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mangel an Wohnungen für Starterhaushalte (junge Erwachsene)</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Gefahr der Abwanderung</li> </ul>                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Zahl an älterem Wohnungsbestand mit (energetischen) Sanierungsbedarfen</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sanierungskosten, insbesondere für Privateigentümer</li> <li>→ Hohe Nebenkosten durch mangelnde energetische Qualität</li> </ul>               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Steigende Baukosten</li> </ul>                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Neubau/Umbau wird vermieden</li> </ul>                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgeschöpfte Baulandreserven</li> </ul>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Neubau/Ausbau des Wohnungsangebotes gehemmt</li> </ul>                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterschiedliche Ansätze/Sichtweisen zur Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ (stellenweise) nicht bedarfsgerechte Wohnungsmarktentwicklung</li> <li>→ <u>Chance</u>: Grundlage Wohnraumversorgungskonzept nutzen</li> </ul> |

Quelle: GEWOS

## 12. Handlungs- und Maßnahmenkatalog

Wie die Stärken-Schwächen-Analyse zeigt, ist die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes in Bad Segeberg von besonderer Relevanz. Es gibt eine vielschichtige Nachfrage bei merklicher Anspannung. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) das parallel erstellt wurde, wurde daher folgende Leitlinie formuliert:

*Leitlinie gemäß ISEK,  
differenzierte Handlungs-  
empfehlungen im WMK*

### *SCHAFFUNG EINES BEDARFSGERECHTEN UND VIELFÄLTIGEN WOHNUNGSANGEBOTS*

Ziel ist die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes in Bad Segeberg. In diesem abschließenden Kapitel werden daher Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung in Bad Segeberg entwickelt. Die Bereitstellung von attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt.

#### 12.1. Wohnen für Familien

Bad Segeberg stellt nach wie vor einen attraktiven Standort für junge Familien dar, wie die Wanderungsanalyse zeigt (vgl. Kapitel 4.1.). Ein- und Zweifamilienhäuser sind für junge Familien nach wie vor eine beliebte Wohnform im Neubau. Dementsprechend ist dieses Segment weiterhin ein wichtiger Faktor, um junge Familienhaushalte anzuziehen bzw. in der Stadt zu halten. Mit solchen Neubauvorhaben geht jedoch jeweils ein hoher Flächenverbrauch einher. Um eine flächensparendere Alternative mit der Nachfrage nach Eigenheimformen bei jungen Familien zu verbinden, besteht die Möglichkeit, stärker kompaktere Eigenheimformen, wie Stadtvillen oder Townhouses, in Maßnahmen der Innenentwicklung zu integrieren. Auf diese Weise kann die bestehende Nachfrage flächensparend bedient werden, zumal auch viele Nachfragende aufgrund hoher Immobilienpreise keine allzu großen Grundstücksflächen mehr nachfragen.

*Alternativen zum klassischen  
Einfamilienhaus*

Betrachtet man die Verkaufsfälle für Einfamilienhäuser und die entsprechenden Grundstücke, wird deutlich, dass bundesweit jährlich der Großteil der Transaktionen auf Bestandsgebäude, also gebrauchte Immobilien, entfällt. Vor dem Hintergrund der erschwerten Finanzierbarkeit von Wohneigentum ist zu erwarten, dass das Interesse für gebrauchte Immobilien weiter ansteigen wird und weniger höherpreisige Neubauten im Einfamilienhaussegment nachgefragt werden. Dem Generationenwechsel in den bestehenden Einfamilienhausgebieten kommt somit eine große Bedeutung zu.

*Steigende Nachfrage nach  
Bestandsimmobilien*

Weiterhin empfiehlt es sich, auch im Mehrfamilienhaussegment attraktive Angebote als Alternative zum Eigenheim zu entwickeln. Durch die derzeit teuren Rahmenbedingungen des Bauens wird das Eigentumssegment für immer mehr

*Zusätzlich Angebote in  
Mehrfamilienhäusern  
notwendig*

Haushalte unerschwinglich und das Mietsegment gewinnt zunehmend an Attraktivität.

## 12.2. Preisgünstiger Wohnraum

Preisgünstiger Wohnraum ist für eine sozial ausgewogene Bevölkerung in einer Kommune von hoher Relevanz. In dieses Segment fallen nicht nur öffentlich geförderte Wohnungen für Transferleistungsempfangende, wie etwa Arbeitslose (SGB II+III), Geflüchtete (AsylbLG) oder von Altersarmut (SGB XII) betroffene. Auch für Haushalte mit niedrigen Einkommen ergeben sich Angebotsdefizite für bedarfsgerechten Wohnraum.

*Defizit an preisgünstigen Wohnungen*

Die Analyse der sozialen Wohnraumversorgung ergibt, dass vor allem bei kleinen Wohnungen Bedarfe bestehen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung sowie der Individualisierung von Lebensstilen hat die Anzahl kleiner Haushalte in der Vergangenheit zugenommen. Die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zeigen auf, dass sich dieser Trend hin zu mehr älteren und kleineren Haushalten fortsetzen wird. Es ist also mit einem weiterhin anwachsenden Bedarf im Segment der kleinen und vor allem bezahlbaren Wohnungen zu rechnen, da es sich bei diesen Haushalten häufig um recht preissensible Zielgruppen handelt. Idealerweise sollte der Neubau solcher Wohnungen in die bestehende Bebauung integriert werden, um unter anderem die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

*Klein, preiswert, barrierefrei*

Die generelle Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubau ist dabei ein grundsätzlich wichtiger Baustein, um Preisanstiege zu dämpfen. Durch die Initiierung innerörtlicher Umzugsketten können auch Wohnungsangebote, die nicht im preisgünstigen Segment liegen, zur Entspannung des Wohnungsmarkts beitragen. Dies geschieht, wenn etwa Haushalte beim Umzug in eine höherpreisige Neubauwohnung preisgünstige Bestandswohnungen freiziehen.

*Freiwerden preisgünstiger Wohnungen durch Neubau*

Um den Neubau preisgünstiger Wohnungen voranzutreiben, gibt es je nach Eigentumsverhältnissen und Baurecht verschiedene Möglichkeiten. Sofern die Stadt Eigentümerin einer entsprechenden Fläche ist, sind die Einflussmöglichkeiten am größten. Hierbei kann zum Beispiel im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens der Neubau preisgünstiger oder geförderter Wohnungen zur Voraussetzung für die Grundstücksvergabe gemacht werden. Befindet sich die zu bebauende Fläche in Privatbesitz und ist noch kein Baurecht geschaffen, sind die Einflussmöglichkeiten deutlich geringer aber durch städtebauliche Verträge möglich. Bei bereits vorliegendem Baurecht hat die Stadt keinerlei Einflussmöglichkeiten mehr. In solch einem Falle ist die Schaffung von entsprechenden preisgünstigen Wohnungen über wirtschaftliche Anreize denkbar. Dazu gehören zum Beispiel eine Anreizförderung im Rahmen der Städtebauförderung oder die Einführung eigenkapitalschonender Baukostenzuschüsse für preisgünstige Mieten.

*Verschiedene Einflussmöglichkeiten*

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit potenzieller Bauflächen stellt die Bereitstellung preiswerten Wohnraums insgesamt jedoch eine deutliche Herausforderung dar. Daher kann ebenfalls ein möglicher Weg sein, die bereits bestehenden Wohnungen miteinzubeziehen: Der Ankauf langfristiger Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die Stadt kann eine Option darstellen. Auf diese Weise können auch private Vermieter und Vermieterinnen in die Wohnraumförderung einbezogen und die Verteilung anspruchsberechtigter Haushalte im Stadtgebiet flexibel gesteuert werden. Auch das Modell der mittelbaren Belegung kann für Wohnungsunternehmen relevant sein. Dabei erhält der Investor bzw. die Investorin Wohnungsbaufördermittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene Mietwohnungen im Bestand des Investors bzw. der Investorin. Da die Miete für eine Bestandswohnung in der Regel niedriger ist als für eine Neubauwohnung, können so mit gleichem Mitteleinsatz mehr Bindungen geschaffen werden.

*Nutzung des Bestands*

### 12.3. Barrierefreies Wohnen

Die Bedeutung von barrierefreiem Wohnen wird in Zukunft stark anwachsen. Bereits heute lässt sich hier schon ein Defizit beobachten (vgl. Kapitel 7.4). Im Bestand lassen sich barrierefreie Wohnungsangebote nachträglich meist jedoch nur mit sehr hohem Aufwand realisieren. Im Neubau sind hingegen viele barrierearme Ausstattungsmerkmale mittlerweile Standard. Eine Ausweitung des barrierefreien Wohnungsangebots ist demnach vor allem durch Neubau möglich.

*Defizitäres barrierefreies  
Wohnraumangebot*

Meist wird dieses Segment als Wohnungsangebot für Senioren und Seniorinnen beschrieben. Es möchte jedoch nur ein geringer Anteil älterer Haushalte seine Wohnung zugunsten eines barrierereduzierten Wohnungsangebots verlassen. Aufgrund stark steigender Bevölkerungszahlen in dieser Altersgruppe wird die Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen dennoch stark anwachsen. Dabei sind solche Wohnungen nicht nur für mobilitätseingeschränkte Haushalte von Interesse. Auch für Familien und andere jüngere Haushalte ergeben sich Vorteile durch eine barrierefreie oder -reduzierte Wohnsituation. Dabei ist zu beachten, dass all diese Zielgruppen eine fußläufige Erreichbarkeit von Handel, Dienstleistungen und medizinischer Versorgung präferieren. Dies ist in der Regel vor allem in zentralen Lagen gegeben. Der Neubau barrierefreier Wohnungen sollte daher primär in Baulücken entstehen oder als Ersatz für nicht mehr erhaltenswürdige Bestandsbauten erfolgen. Jedoch sind auch Lagen am Rande von Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen von Interesse, da auf diese Weise ein Generationenwechsel in den oft monostrukturierten Gebieten angestoßen werden kann und Umziehende die Möglichkeit haben, in dem ihnen vertrauten Umfeld zu bleiben.

*Bedarfe in zentralen Lagen  
und Bestandsquartieren*

Grundsätzlich sind aber auch Anpassungen im Bestand notwendig, um die zukünftig wachsende Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum decken zu können. Dies betrifft nachfragegerechte (bspw. kleine) Wohnungen, die noch über keinen barrierearmen Standard verfügen, insbesondere aber die bestehenden Ein

*Anpassungen im Bestand,  
Informationsangebote*



und Zweifamilienhäuser. Da die Kommunen selbst nur wenig Einfluss auf das Sanierungsgeschehen nehmen können, ist es besonders wichtig über bestehende Förderangebote zu informieren. Selbstnutzende Eigentümer und Eigentümerinnen verfügen mitunter über geringe eigene finanzielle Möglichkeiten und Kenntnisstände um Sanierungen umzusetzen. Auf Bundesebene ergeben sich Fördermöglichkeiten über die KfW und auf Landesebene über die IB.SH. Hinsichtlich Anpassungen an die Barrierefreiheit kann zudem die Pflegekasse unterstützend einbezogen werden.

#### 12.4. Energetische Angebotsoptimierung(/Bestandsentwicklung)

Wie in Kapitel 3.1 beschrieben, wurde über Hälfte des Wohnungsbestandes in Bad Segeberg vor 1979 errichtet. Die (energetische) Sanierung/Modernisierung nimmt daher einen wichtigen Stellenwert in der Wohnraumversorgung, aber auch zur Erreichung der Landes- und Bundesziele zur Klimaneutralität ein. Gerade vor dem Hintergrund des ausgerufenen Klimanotstandes in der Stadt Bad Segeberg besitzt die energetische Optimierung eine hohe Priorität. Weiterhin sind hinsichtlich der Anpassungen im Bestand notwendig.

*Sanierungs- und  
Modernisierungsbedarf*

Für die Stadt sind die Sanierungen und Modernisierungen nur schwer zu steuern. In der Regel sind die Eigentümer und Eigentümerinnen selbst gefragt, ihre Gebäude zu sanieren. Dafür ist es wichtig, dass sie von Seiten der Stadt eine Unterstützung erfahren, zum Beispiel durch Informationen zu bestehenden Förderprogrammen. Dies ist besonders daher von Bedeutung, weil diese Zielgruppe vergleichsweise wenig in den Erhalt ihres Bestandes investiert. Selbstnutzende Haushalte sowie private Eigentümer und Eigentümerinnen verfügen über geringere finanzielle Möglichkeiten und meist auch über einen diesbezüglich weniger umfassenden Kenntnisstand, als dies bei großen Wohnungsunternehmen der Fall ist.

*Unterstützung und Information*

Auch das Thema des Generationenwechsels spielt vor dem Hintergrund möglicher Modernisierungen und Sanierungen eine bedeutende Rolle. Interessenten eines Bestandsobjektes nehmen nach dem Kauf desselbigen häufig Sanierungen und Modernisierungen vor. Um den Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen jedoch zunächst geeignete (altersgerechte) Wohnalternativen für die bisherigen Eigenheimbesitzer und -besitzerinnen geschaffen werden. Darüber hinaus sollten für die bisherigen Eigentümer oder Eigentümerinnen Unterstützungsangebote geschaffen werden, die ihnen bei ihrem Weg in eine altersgerechte Wohnung beratend zur Seite stehen, zum Beispiel bei der Findung eines altersgerechten Wohnobjektes oder dem Verkauf des Hauses.

*Generationenwechsel*

#### 12.5. Neubau und Baulandentwicklung

Der Neubau von Wohnungen bleibt das zentrale Handlungsfeld, um auch in Zukunft ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Er sollte die bestehende Struktur ergänzen und einer sich wandelnden Nachfrage Rechnung tragen. Die Innenentwicklung und Nachverdichtung sollte dabei grundsätzlich

*Innenentwicklung und  
Nachverdichtung*

priorisiert werden, vor allem vor dem Hintergrund mangelnder Bebauungsflächen. Der Fokus sollte auf kleinen integrierten Standorten liegen, die eine Ausdehnung der Siedlungsfläche vermeiden und dazu beitragen, die bereits bestehende Infrastruktur auszulasten. Hierbei ist vor allem der Ersatzneubau von nicht mehr marktgängigen oder aktuell untergenutzten Gebäuden in dann höherer Dichte von Bedeutung. Aber auch Baulücken und mindergenutzte Flächen bieten Potenziale und sollten entsprechend genutzt werden. Dafür sollten die jeweiligen Eigentümer und Eigentümerinnen direkt angesprochen werden, um die Bauflächenpotenziale zu aktivieren. Parallel dazu kann eine Beratung zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung oder den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf erfolgen.

Insgesamt sollte der Fokus vor allem auf dem weiteren Bau von Mehrfamilienhäusern liegen. Diese bieten die Möglichkeit einer Wohnraumversorgung von einem breitem Zielgruppenspektrum und sind besonders für Haushalte mit geringeren Einkommen von hoher Bedeutung. Aber auch bei Haushalten mit mittleren Einkommen vollzieht sich aufgrund hoher Kaufpreise und gestiegener Zinsen zusehends eine Verschiebung der Wohnpräferenz weg vom Eigenheim.

*Schwerpunkt auf Bau von  
Mehrfamilienhäusern*

Beim Neubau kleiner Wohnungen, der von besonderer Bedeutung ist, ist der Stellplatzschlüssel pro Wohnung ein bedeutsamer Flächen- und damit Kostenfaktor. Um dieses Segment im Neubau möglichst attraktiv zu halten, sollten bei entsprechenden Neubauvorhaben flexible Lösungen zwischen Stadtverwaltung und Investoren und Investorinnen gefunden werden, um einen möglichst niedrigen Stellplatzschlüssel zu ermöglichen. Dies kann zum Beispiel durch die Bereitstellung von alternativen Mobilitätsangeboten, in Form von Car- und Bikesharing, für die Bewohnenden geschehen.

*Berücksichtigung des  
Stellplatzschlüssels*

Bad Segeberg steht jedoch vor der Herausforderung, dass der eigene Handlungs- und Gestaltungsspielraum hinsichtlich potenzieller Flächen recht gering ist, da sich ein hoher Anteil solcher Flächen in Privatbesitz befindet. Eine Einflussnahme auf mögliche Neubauvorhaben, zum Beispiel in Form von Konzeptvergabeverfahren oder Quoten für geförderten Wohnungsbau, ist von Seiten der Stadt daher nur bedingt möglich. Entsprechende Flächenpotenziale sind häufig nur sehr langsam und meist nicht komplett aktivierbar, weil sich die Intentionen und Möglichkeiten der verschiedenen Eigentümer und Eigentümerinnen mitunter deutlich unterscheiden. Von ausgesprochen hoher Bedeutung ist daher ein möglichst frühzeitiger und intensiver Austausch mit den jeweiligen Investoren und Investorinnen bzw. Eigentümern und Eigentümerinnen.

*Intensiver Austausch mit  
Investoren und Eigentümern*

## 13. Quellen

**BiB (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung), FReDA (Das familiendemografische Panel) (2023):** Lebenssituation ukrainischer Geflüchteter. Höhere gesellschaftliche Teilhabe nach eineinhalb Jahren in Deutschland. In: Bevölkerungsforschung Aktuell 6/2023. Online unter: [Lebenssituation-ukrainischer-Gefluechteter.pdf \(bund.de\)](#) letzter Zugriff am 27.02.2025.

**Die Wohnungswirtschaft Deutschland (2024):** Gebäudesanierung. Online unter: <https://www.gdw.de/themen/energie-klimaschutz/gebaeudesanierung/> letzter Zugriff am 27.02.2025.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg (2024):** Bodenrichtwertübersicht für baureifes Land ortsüblich erschlossen. Online unter: [Bodenrichtwerte Übersicht für den Kreis Segeberg Stand 01\\_01\\_2024 .PDF](#) letzter Zugriff am 03.04.2025.

**Haug, S. & Schmidbauer, S. (2022):** Haushalts- und Wohnstrukturen von Geflüchteten in Deutschland – Möglichkeiten und Grenzen der Auswertung des Mikrozensus. Online unter: [Haushalts- und Wohnstrukturen von Geflüchteten in Deutschland – Möglichkeiten und Grenzen der Auswertung des Mikrozensus \(destatis.de\)](#) letzter Zugriff am 27.02.2025.

**IAB (Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung), BiB (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung), BAMF (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge), SOEP (Sozioökonomisches Panel) (2022):** Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben. Online unter: [BiB – Publikationen – Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland: Flucht, Ankunft und Leben \(bund.de\)](#) letzter Zugriff am 27.02.2025.

**Institut der deutschen Wirtschaft (2024):** Sanierungspotenziale von Wohnimmobilien in Deutschland. <https://www.iwkoeln.de/studien/pekka-sagner-johannes-ewald-hanno-kem-permann-sanierungspotenziale-von-wohnimmobilien-in-deutschland.html> letzter Zugriff am 27.02.2025.

**IPP ESN Power Engineering GmbH und greenventory GmbH (2024):** Kommunale Wärmeplanung Bad Segeberg. Online unter: [2024-10-14\\_Bericht\\_KWP\\_Bad\\_Segeberg - Endbericht.pdf \(bad-segeberg.de\)](#) letzter Zugriff am 27.02.2025.

**Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024):** Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2022.

**Statistisches Bundesamt (2024a):** 26,6 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2023. Online unter: [26,6 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2023 - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](#) letzter Zugriff am 27.02.2025.

**Statistisches Bundesamt (2024b):** Bevölkerung. Starker Zuwachs an ukrainischen Staatsbürgern seit Ende Februar 2022. [Gesellschaft - Ukraine - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](#) letzter Zugriff am 27.02.2025.

**Statistisches Bundesamt (2025a):** Baukostenindizes für Wohngebäude. [Baukostenindizes für Wohngebäude: Deutschland, Quartale, Art der Baukosten \(destatis.de\)](#) letzter Zugriff am 03.04.2025.

**Statistisches Bundesamt (2025b):** Nichtwohngebäude. [Nichtwohngebäude - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](#) letzter Zugriff am 27.02.2025.

## Anhang: Baulandstrategie Bad Segeberg

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inhaltsverzeichnis .....</b>                                             | <b>2</b>  |
| <b>1. Hintergrund .....</b>                                                 | <b>3</b>  |
| <b>2. Baulandstrategie .....</b>                                            | <b>4</b>  |
| <b>2.1. Kooperation mit Umlandgemeinden.....</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>2.2. Flächenschaffung .....</b>                                          | <b>6</b>  |
| <b>2.2.1. Flächenmonitoring.....</b>                                        | <b>6</b>  |
| <b>2.2.2. Anwendung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechts .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>2.2.3. Bodenvorratspolitik/Baulandreserven .....</b>                     | <b>7</b>  |
| <b>2.2.4. Revolvierende Bodenfonds.....</b>                                 | <b>8</b>  |
| <b>2.3. Flächennutzung.....</b>                                             | <b>9</b>  |
| <b>2.3.1. Erbbaurecht .....</b>                                             | <b>9</b>  |
| <b>2.3.2. Ausdifferenzierung von Vergabekriterien .....</b>                 | <b>10</b> |
| <b>2.3.3. Quotierung für sozialen Wohnungsbau bei Neubau .....</b>          | <b>10</b> |
| <b>2.3.4. Förderung des Geschosswohnungsbaus .....</b>                      | <b>11</b> |
| <b>2.3.5. Beteiligung der Investoren bei Kosten der Aufwendung.....</b>     | <b>12</b> |

## 1. Hintergrund

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bad Segeberg wird sich gemäß Prognose bis zum Jahr 2040 weiter erhöhen. Zudem ist sie stark ausdifferenziert, was bedeutet, dass unterschiedliche (neue) Wohnformen in der Kommune angeboten werden sollte. Neben der Schaffung und Qualifizierung der Wohnungsangebote im Bestand, kommt dem Neubau dabei eine gewichtige Rolle zu. Es zeigen sich jedoch zumindest zwei große Herausforderungen:

1. Bad Segeberg verfügt über eine nur begrenzte Anzahl an Wohnbauflächen, die zudem oftmals in privater Hand sind.<sup>18</sup>
2. Die Preise für Bauland<sup>19</sup> sowie die Baukosten<sup>20</sup> befinden sich auf einem hohen Niveau.

Eine Möglichkeit zur Begegnung dieser Herausforderungen ist das Aufsetzen einer Baulandstrategie. Ziel dabei ist es die Baulandentwicklung an strategischen Zielen auszurichten und der Verwaltung passgenaue Instrumente zur Entwicklung des Wohnungsmarktes an die Hand zu geben.

Im Folgenden werden auf Basis der Analyseergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes für Bad Segeberg einige Vorschläge zur Ausgestaltung der Baulandpolitik gemacht.

---

<sup>18</sup> Vgl. Kapitel 10 des Wohnungsmarktkonzeptes.

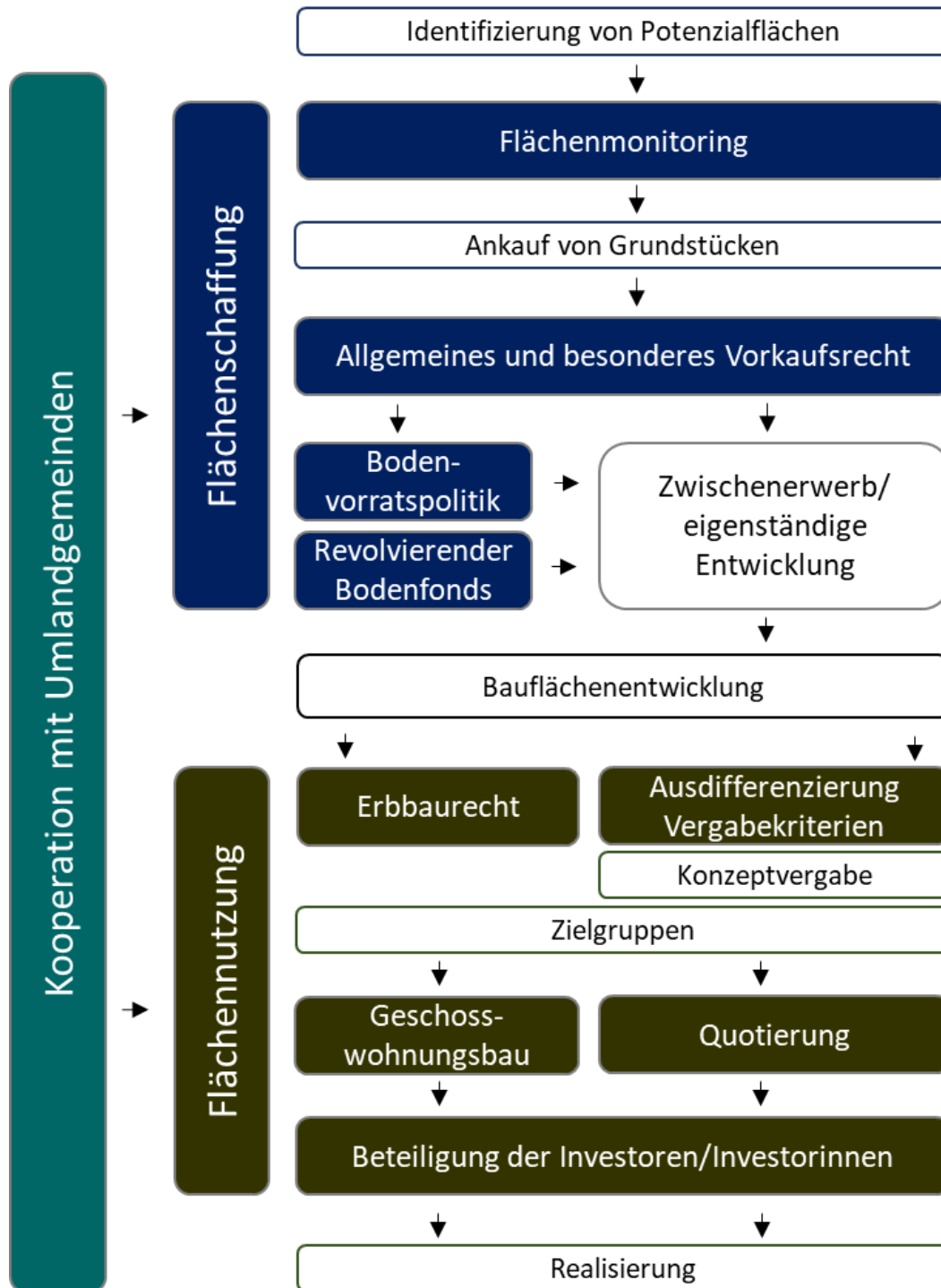
<sup>19</sup> Die Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau und Mehrfamilienhaus- bzw. Geschosswohnungsbau lagen in Bad Segeberg zum 1. Januar 2024 zwischen 200 € (Südstadt, östlicher Bereich Kalkberg, Bereiche Bornwiesen, Christiansfelde und Nelkenweg) und 320 € (Bereich „Am Ihlsee“). Gegenüber den Vorjahren ist der Wert zwar gefallen, nach wie vor aber auf einem hohen Niveau. (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Segeberg 2024)

<sup>20</sup> Der Baukostenindex für Wohngebäude in Deutschland im 4. Quartal betrug 119,2. Das ist der höchste Wert im Betrachtungszeitraum seit 2000 (1. Quartal 2000: 62,6, 2021=100). Die deutliche Steigerung ist sowohl auf die Material- als auch die Arbeitskosten zurückzuführen und der größte Sprung zeigte sich im Jahr 2022 insbesondere bei den Materialkosten. (vgl. Statistisches Bundesamt 2025a)



## 2. Baulandstrategie

Die vorliegende Baulandstrategie konzentriert sich auf die zwei Themenbereiche der Flächenbeschaffung und der Flächennutzung und weist auf die Möglichkeiten von Umlandkooperationen hin. Einen ersten Überblick bietet das nachfolgende Schaubild.



## 2.1. Kooperation mit Umlandgemeinden

Für verschiedene Maßnahmen der Wohnungsmarktentwicklung sind grundsätzlich Kooperationen mit Umlandkommunen möglich. Gerade für eine strategische Entwicklung des preisgünstigen Wohnens kann dies von Vorteil sein um Planungen zu koordinieren und gegebenenfalls Mittel zu bündeln und gemeinsam Flächen zu entwickeln. Es besteht beispielsweise die Möglichkeit regionale Wohnraumkonzepte zu erstellen, um die Deckung von Wohnbedarfen umzuverteilen. Dies kann dabei helfen Kommunen mit begrenzten Bauflächen zu entlasten und den Wohnungsnachfrage in anderen Kommunen anzukurbeln. Das bedeutet, es ist denkbar einen Teil der in Kapitel 5 des Wohnungsmarktkonzeptes ausgewiesenen Neubaubedarfe auch durch Neubau in umliegenden Gemeinden zu befriedigen. Wichtig bei dieser Betrachtung ist aber auch die Nachfrage der entsprechenden Bevölkerung. Da die ausgewiesenen Neubaubedarfe sich auf die Bevölkerungsprognose der Stadt Bad Segeberg beziehen, sind Zuzüge vor allem auf die Attraktivität der Stadt selbst zurückzuführen. Das kann beispielsweise der lokale Arbeitsmarkt oder auch die lokale Infrastruktur sein. Dadurch wird vor allem eine gute Anbindung an Bad Segeberg Kernvoraussetzung.

*Koordinierte Planungen*

Für eine Stärkung von interkommunalen Kooperationen gibt es eine Reihe von verschiedenen Instrumentarien. So sind beispielsweise Runde Tische eine erste Möglichkeit des Austausches um zu erörtern, inwieweit Kooperationsbereitschaft und -möglichkeit besteht.

*Runde Tische*

Für eine engere Zusammenarbeit können beispielsweise Zweckverbände gebildet werden, um gemeinsam in der Bauleitplanung zu agieren. So lässt sich beispielsweise ein interkommunaler Flächennutzungsplan erstellen<sup>21</sup>. Durch die gemeinsame Ausweisung von den Flächennutzungen ist eine bessere Abstimmungen zum Wohnungsbau möglich, die auch dabei hilft Konkurrenzsituationen zu vermeiden.

*Interkommunaler  
Flächennutzungsplan*

Ferner können gemeinsame Ziele der Wohnraumversorgung aufgestellt werden (bspw. im Rahmen eines regionalen Wohnungsmarktkonzeptes), durch die höhere Nachfragen in einer Kommune räumlich verteilt werden können. Dadurch können gleichzeitig gezielt Umlandkommunen gestärkt werden, die sonst eine geringere Wohnnachfrage verzeichnen.

*Regionales  
Wohnungsmarktkonzept*

---

<sup>21</sup> Vgl. §204 BauGB

## 2.2. Flächenschaffung

In Anbetracht der begrenzten Zahl an Wohnbauflächen in Bad Segeberg sollte der Bauflächenschaffung oberste Priorität eingeräumt werden. Dafür ist zu empfehlen eine aktive Bodenvorratspolitik zu betreiben. Derzeit verfügt Bad Segeberg gemäß Plan der Wohnbauflächenentwicklung (Stand 31.01.2024) von insgesamt zehn in Planung befindlichen Flächen nur über eine einzige selbst und hat dadurch nur wenige Steuerungsmöglichkeiten. Um langfristig wieder mehr Handlungsfähigkeit in der Flächenentwicklung zu erlangen, ist es sinnvoll einen Vorrat an eigenen Flächen zu schaffen. Auf diesen kann bei Bedarf Baurecht geschaffen werden.

*Eigene Flächen zur Steuerung  
des Wohnungsmarktes*

### 2.2.1. Flächenmonitoring

Eine wesentliche Voraussetzung für eine strategische Bodenpolitik ist ein kontinuierliches Monitoring. Dadurch lassen sich die potenziell frei werdenden Grundstücke frühzeitig identifizieren. Mögliche Monitoringschwerpunkte können etwa die Bodenpreisentwicklung oder die Eignung von Flächen für eine Wohnentwicklung sein. Grundlage eines solchen Monitorings kann zudem die regelmäßige Bestimmung von Potenzialflächen sein. Die Ergebnisse können bspw. in den bereits etablierten Plan zur Wohnbauflächenentwicklung fließen.

*Identifizierung geeigneter  
Flächen*

### 2.2.2. Anwendung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechts

Ein wesentliches Instrument, zur Erleichterung des Grundstücksankaufs bildet das allgemeine Vorkaufsrecht nach §24 BauGB. Dieses ermöglicht einer Kommune in bestimmten Fällen als Vorkaufsberechtigte in einen bestehenden Kaufvertrag einzutreten. Sie kann mit dem Verkäufer bzw. der Verkäuferin einen Kaufvertrag zu den gleichen Bedingungen abschließen, wie sie der Verkaufende bereits mit einem Dritten vereinbart hat. Der Kommune wird dann unter diesen gleichen Kaufbedingungen ein vorgezogenes Kaufrecht zugestanden.

*Allgemeines Vorkaufsrecht  
§24 BauGB*

Allerdings besteht kein allgemeines Vorkaufsrecht für alle Flächen im kommunalen Verwaltungsgebiet. In erster Linie dient das Recht der aktiven Durchsetzung von Stadtentwicklungsmaßnahmen, die dem Gemeinwohl dienen. Nach §24 Abs. 1 BauGB müssen die Grundstücke sich daher in den Geltungsbereichen von Stadtentwicklungsplänen, wie z.B. Bebauungsplänen (sofern Nutzung für öffentliche Zwecke), Flächennutzungsplänen oder städtebaulichen Sanierungsgebieten befinden. Ausnahmen bilden Grundstücke auf Gebieten die nach §30, 33 oder 34 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können oder Missstände aufweisen, die sich erheblich negativ auf das soziale und städtebauliche Umfeld auswirken können und Gebiete die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauungen freizuhalten sind. Auch in solchen Fällen kann eine Kommune das Vorkaufsrecht nutzen.

*Festlegung des  
Geltungsbereiches*

Darüber hinaus kann die Kommune über Satzungen nach §25 BauGB besondere Vorkaufsrechte geltend gemacht werden. Dies gilt für unbebaute Grundstücke in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen oder für bebaute und unbebaute

*Besondere Vorkaufsrechte  
§25 BauGB*

Grundstücke, wenn städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Betracht gezogen werden. Dadurch besteht für die Stadt grundsätzlich die Möglichkeit auf alle Teile des Gemeindegebietes eine Satzung zu erlassen, sofern dies über städtebauliche Maßnahmen begründet werden kann. Die Maßnahme bedarf dabei keiner förmlichen Einleitung von Verfahren, jedoch müssen ernsthafte Anhaltspunkte für die Absicht der Maßnahmenumsetzung, wie z.B. über städtebauliche Planungen oder informellen Planungskonzepten bestehen. Ein bloßer Missstand, eine allgemeine Zielformulierung oder eine Anwendung aus fiskalischen Gründen reichen als Gründe im Allgemeinen nicht aus.

Das Inkrafttreten setzt einen Erlass der im Vorkaufsrecht begründeten Satzung durch das kommunalrechtlich zuständige Gemeindeorgan voraus. Anschließend kann die Kommune das besondere Vorkaufsrecht für die definierten Flächen nach den gleichen Bedingungen des §25 BauGB (Gemeinwohlorientierung) ausüben. Ebenfalls sind dann eine einzelfallbezogene Beurteilung und Begründung erforderlich. Der §27 BauGB hingegen regelt durch die „Abwendungsvereinbarung“, dass auch der Käufer bzw. die Käuferin die städtebaulichen Absichten der Gemeinde realisieren kann.

*Einzelfallprüfung*

Das besondere Vorkaufsrecht kann damit für Bad Segeberg ein nützliches Instrument darstellen, um Potenzialflächen, die nicht den Bestimmungen des §24 BauGB unterliegen, zu akquirieren bzw. ihre Eigentumsverhältnisse in Blick zu behalten. Die Stadt kann vorab für Potenzialflächen mit Planungsabsichten eine Satzung beschließen. Bei einem Eigentümerwechsel eines Grundstücks im Satzungsgebiet ist sie als Vorkaufsberechtigte zu benachrichtigen und kann dann darüber entscheiden, ob sie ihr Vorkaufsrecht wahrnehmen und in den bestehenden Kaufvertrag eintreten möchte.

*Auswahl geeigneter, relevanter Potenzialflächen*

### 2.2.3. Bodenvorratspolitik/Baulandreserven

Für eine langfristige Stadtentwicklung empfiehlt es sich eine aktive Bodenvorratspolitik zu betreiben und strategisch wichtige Grundstücke zu erwerben und zu halten. Dadurch können diese langfristig für Ziele der Stadtentwicklung oder zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Soziale Infrastruktur, Ausgleichsflächen) reserviert werden. Die Stadt gewinnt dadurch an Handlungs- und Planungsspielraum (vgl. Kapitel 0) und kann diese bei Bedarf nutzen um Baurecht zu schaffen. Grundlage einer solchen Bodenbevorratung können Mittel sein, die langfristig über einen revolvierenden Bodenfonds (vgl. Kapitel 2.2.4) aufgebaut werden.

*Grundstückserwerb zur strategischen Wohnungsmarktentwicklung und ...*

Die Stadt greift damit aktiv in den lokalen Bodenmarkt ein und kann durch die Schaffung sowie zur Verfügungstellung von eigenem Bauland bspw. die Entwicklung von Bodenpreisen abdämpfen, auch um Preisspekulationen vorzubeugen. Weiterhin sind die kommunalen Handlungsmöglichkeiten bei der Entwicklung eigener Flächen (bspw. durch Konzeptvergaben) vielfältiger als wenn Investoren oder Investorinnen Flächen entwickeln.

*...Preisdämpfung*

Für den Ankauf von Flächen können zudem Förderprogramme des Landes Schleswig-Holstein genutzt werden. Die IB SH bietet über seine Baulandfonds Darlehen für die Kommunen an, um sie bei Ankauf und Entwicklung für Bauland zu unterstützen. Ebenfalls könnten Programme wie „Altlastensanierung und Flächenrecycling“ und „Neue Perspektive Wohnen“ zielführend sein.

*Fördermöglichkeiten*

#### **2.2.4. Revolvierende Bodenfonds**

Revolvierende Bodenfonds stellen eine aktive Methode der kommunalen Bodenpolitik dar und sind gerade für Kommunen mit begrenzten finanziellen Spielräumen eine gute Möglichkeit um eigene Flächen zu entwickeln. Dies wiederum erleichtert die Wohnungsmarktsteuerung und bspw. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

*Eignung bei begrenztem  
finanziellem Spielraum*

Beim revolvierenden Bodenfonds handelt es sich um ein Sondervermögen, welches eine Kommune speziell für den eigenen Flächenerwerb schafft. Als solches ist es kurzfristig anwendbar und bietet eine größere Flexibilität als Mittel aus dem Haushalt. Der Fonds ist darauf ausgerichtet über Flächen An- und Verkäufe auf mittlerer Sicht eine finanzielle Basis zu schaffen, um die Kosten von weiterem Flächenerwerb zu decken. Voraussetzung hierfür ist zu Beginn eine Investition von Seiten der Kommune. Sie kann dadurch geeignete Grundstücke erwerben, entwickeln und Baurecht schaffen, um diese anschließend weiterzuveräußern oder zu verpachten. Die Kommune verpflichtet sich die erwirtschafteten Gewinne weiter für den Aufbau des Bodenfonds zu reinvestieren. Dabei ist abzuwägen, welche Flächen für den Aufbau eines solchen Fonds erworben bzw. verkauft werden können und welche Flächen für eine strategische Entwicklung gehalten werden. Letztere können für eine Zwischennutzung dann beispielsweise über Erbbaurechte (vgl. 2.3.1) an Interessenten vergeben werden.

*Einrichtung Sondervermögen  
mit Reinvestitionen*

Für ein Gelingen eines solchen Bodenfonds ist insbesondere der gezielte Ankauf von Flächen wichtig. Er ist am wirksamsten, wenn die Flächen möglichst frühzeitig angekauft werden. Einerseits kann dadurch stärker von einem Wertzuwachs profitiert werden und andererseits können Planungen frühzeitig aufgenommen werden. Dabei sind Potenzialflächen gezielt abzuwägen. Wenig profitable Flächen können den Entwicklungsdruck auf die Kommune erhöhen.

*Gezielte Abwägung und  
frühzeitiger Ankauf*

Der Entschluss für einen revolvierenden Bodenfonds ist langfristig bindend und kann für Kommunen finanziell auch benachteiligend sein. Denn die Verpflichtung die Mittel aus Immobilienerlösen langfristig zweckzubinden bedeuten auch, dass sie nicht zur Deckung von Kosten anderer Bereiche nutzbar sind. Die Einrichtung eines revolvierenden Bodenfonds bedarf daher eines breiten Konsens zwischen Politik und Verwaltung.

*Zweckbindung*

## 2.3. Flächennutzung

Mit welcher Art von Bebauung bzw. für welche Zielgruppen Wohnbauflächen in der Kommune realisiert werden sollen, lässt sich am einfachsten auf eigenen Flächen steuern, daher genießt zunächst die Flächenschaffung (Kapitel 2.2) Priorität. Auf Flächen von dritten lassen sich zwar über städtebauliche Verträge ebenfalls Richtlinien setzen und Quotierungen (vgl. Kapitel 2.3.2) können sowohl auf eigenen als auch fremden Flächen zu berücksichtigen sein, nachfolgend soll jedoch zunächst die Entwicklung der eigenen Flächen im Fokus stehen.

*Richtlinien zur Ausgestaltung des Neubaus*

### 2.3.1. Erbbaurecht

Vor dem Hintergrund der derzeitigen hohen Kreditzinsen und Grunderwerbskosten gewinnt das Erbbaurecht an Relevanz, da für den Eigentümer bzw. die Eigentümerin die Möglichkeit besteht Flächen zur Bebauung für Investoren und Investorinnen anzubieten, ohne diese zu veräußern. Im Gegenzug zahlt der bzw. die Erbbauberechtigte einen regelmäßigen Erbbauzins an den Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin. Gerade für Kommunen mit wenigen eigenen Flächen und einer hohen Wohnnachfrage kann dies nützlich sein, um langfristige Kontrolle über die eigenen Flächen zu behalten und dennoch die Wohnnachfrage zu befriedigen.

*Bebauung durch Dritte auf eigenen Flächen*

Durch die fehlenden Grunderwerbskosten ist das Bauen grundsätzlich günstiger, als auf einer vergleichbaren Fläche, die zunächst erworben werden muss. Dadurch sind geringere Miethöhen notwendig, um Baukosten zu refinanzieren. Entsprechende Vereinbarungen zur Mietpreisgestaltung können in den Erbbaurechtsverträgen festgesetzt werden und dienen als (potenziell längerfristig gültige) Alternative zum klassischen öffentlich geförderten Wohnungsbau.<sup>22</sup>

*Baukosten und Mietreduktion*

Wichtig für die Eignung des Erbbaurechts ist auch die Festlegung der richtigen Konditionen. Dies betrifft in der Regel die Laufzeit der Erbbauvertrages, aber ebenso die festgelegte Zinshöhe. In der Regel liegt diese bei einer Höhe von drei bis fünf Prozent vom jeweiligen Bodenwert und kann über Vertragsklauseln, (z.B. Anpassung an Inflation) während der Laufzeit ansteigen.<sup>23</sup>

*Vertragskonditionen*

Ferner ist ebenfalls die Laufzeit der Erbbauverträge zu berücksichtigen. Neben den Verwaltungskosten von Erbbaurechtsgrundstücken betrifft dies auch mögliche Ausgleichszahlungen nach Vertragsende. Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin muss dem bzw. der Erbbauberechtigten nach Laufzeitende eine Ausgleichszahlung für das Haus auf dem Grundstück zahlen (mindestens 2/3 des Objektwertes), sofern der Erbbaurechtsvertrag nicht verlängert wird. Insbesondere

*Vertragsende mitdenken*

---

<sup>22</sup> Siehe hierzu auch *GEWOS 2018: Expertise „Wohnungspolitische Potenziale des Erbbaurechts“*

<sup>23</sup> In der Regel sind Erbbauzinses über Wertsicherungsklauseln inflationsbedingt wertgesichert. Die Anpassungshöhe und -frequenz ist nach §9a ErbbauRG eingeschränkt, wenn das Erbbaurecht Wohnzwecken dient.



wenn dadurch größere Flächen oder mehrere Verträge betroffen sind, kann es zu hohen Kosten für den Erbbaurechtgeber bzw. die Erbbaurechtgeberin kommen.

Grundsätzlich sind Grundstücke nach Erbbaurecht attraktiver, wenn die Person mit Erbbaurecht auch Gesamteigentümer bzw. Gesamteigentümerin der Immobilie ist. Besteht eine differenzierte Eigentumsstruktur auf dem Grundstück, kann dies zu Komplikationen bei Entscheidungen (z.B. Verlängerung des Erbbauvertrages) führen, da es der Zustimmung aller Eigentümer und Eigentümerinnen bedarf.

*Kleinteilige Struktur vermeiden*

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die Vergabe nach Erbbaurecht der möglichen Strategie eines revolvingierenden Bodenfonds (vgl. Kapitel 2.2.4) widersprechen kann. Die Zinseinnahmen sind im Vergleich zu dem Verkauf eines Grundstücks gering und können nur bedingt für den Ankauf weiterer Grundstücke genutzt werden. Sollte das Erbbaurecht als gemeinsame Strategie mit einem revolvingierenden Bodenfonds verfolgt werden, ist zu beachten, dass nur vereinzelte Grundstücke über Erbbaurecht vergeben werden. Das können etwa Grundstücke sein, die die Stadt für langfristige Planungen vorhalten möchte.

*Auswahl von Flächen für Erbbaurecht*

### 2.3.2. Ausdifferenzierung von Vergabekriterien

Für die Steuerung der baulichen Entwicklung können weiterhin Modelle für die Vergabe von Bauland hilfreich sein. So sind Konzeptvergaben mittlerweile in vielen Kommunen bereits gängige Praxis. Im Rahmen von diesen werden Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern im Wettbewerbsverfahren nach der Qualität des Nutzungskonzepts unter Berücksichtigung vorgegebener sozialer, wohnungs- und städtebaulicher Kriterien vergeben. Dabei sind die Kriterien von der Stadt im Vergabeverfahren vorzugeben und können sich beispielsweise an der Nachfragesituation orientieren. Gemäß der Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes können beispielsweise preisgünstige Wohnformen oder auch Angebote für Menschen mit körperlichen Einschränkungen priorisiert werden.

*Konzeptvergaben bei eigenen Grundstücken, städtebauliche Verträge zur Schaffung von Baurecht*

Ferner können auch weitere Kriterien bei der Vergabe von Bauland an private Haushalte zur Eigentumbildung hilfreich sein. So kann beispielsweise in Anlehnung an ein Einheimischenmodell der Wohn- oder Arbeitsort des Bewerbenden ein Vorzugskriterium darstellen. Dies kann dazu beitragen junge Eigenheiminteressenten bzw. -interessentinnen vor Ort zu halten oder die Stadt fürs Beschäftigte als Wohnort attraktiv zu halten.

*Private Eigenheiminteressenten bzw. -interessentinnen*

### 2.3.3. Quotierung für sozialen Wohnungsbau bei Neubau

Wie bereits in Kapitel 13.2. des Wohnungsmarktkonzeptes dargestellt, stellt der öffentlich geförderte Wohnungsbau eine wesentliche Maßnahme zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum dar. Gerade vor dem Hintergrund der Bindungsausläufe sollte ein Fokus auf die Schaffung des bezahlbaren Wohnraums im Neubau gelegt werden. Dies kann dazu beitragen das verfügbare Wohnangebot zu halten bzw. auszuweiten.

*Schaffung geförderten Wohnraums*



Eine Möglichkeit stellt die Quotenregelung dar. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Quotenregelung potenzielle Investitionen einschränken kann, das Förderkontingent des Landes eine Rolle spielt und dass Stigmatisierungen vermieden werden sollten. Vor diesem Hintergrund ist beispielsweise keine stadtweit festgesetzte Quote sinnvoll, sondern sie kann an die Förderung des Landes angelehnt und in unterschiedlichen Stadtteilen unterschiedlich ausgestaltet sein.

*Ansetzung von Quoten bei  
Neubauvorhaben...*

Insgesamt ist daher zu empfehlen bei der Bestimmung einer genauen Höhe die Sozialverträglichkeit, die Renditemöglichkeiten potenzieller Investoren und Investorinnen zu berücksichtigen sowie die Anwendung abhängig von verfügbaren Mittel im Fördertopf des Landes zu machen.

*... aber Abwägungen  
notwendig*

#### **2.3.4. Förderung des Geschosswohnungsbaus**

Um den derzeit rückläufigen Baulandzahlen zu begegnen und gleichzeitig die Wohnraumversorgung für preissensible Haushalte (u.a. Haushalte im Transferleistungsbezug aber auch Starterhaushalte) und Nachfragende nach Barrierearmen Wohnungen zu befriedigen, ist eine Fokussierung auf Geschosswohnungsbau sinnvoll (vgl. Kapitel 13 des Wohnungsmarktkonzeptes).

*Geschosswohnungen für  
verschiedenste Zielgruppen*

Für eine zukunftsgerichtete Baulandstrategie sollten dabei zunächst einmal die Rahmenbedingungen der Bauleitplanung überprüft werden. Sofern der Wohnungsbau auf den entsprechenden Flächen durch den Flächennutzungsplan erlaubt ist, definiert der entsprechende Bebauungsplan das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Schließt diese einen Geschosswohnungsbau aus, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

*Festsetzungen zu Geschoss-  
höhen im Bebauungsplan*

Dabei sind vor allem die Festlegungen nach §16 BauNVO zur Bestimmung des baulichen Maßes relevant. Danach können im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse bzw. ein Höchstmaß an Geschossen festgesetzt werden. Diese können bereits grundsätzliche Planungen von Geschosswohnungsbau ausschließen und dürfen nicht zu stark von der Umgebungsbebauung abweichen. Weiterhin sind Regelungen der Schleswig-Holsteinischen Landesbauordnung (LBO) zu beachten. Insbesondere die Regelung der Abstandflächen nach §6 LBO könnte je nach Bemessung Planungen von zu hohen Geschossen verhindern, wenn jeweilige Grundstücksgrößen nicht ausreichend sind. Ausnahme bildet Bebauung nach §34 BauGB, da diese ohne Bebauungspläne geregelt wird und sich in Art und Maß der umgebenden Bebauung einfügen muss.

*Geschosshöhen müssen sich  
an bestehender Bebauung ori-  
entieren*

Ferner ist der Immissionsschutz zu berücksichtigen. Mit Geschosswohnungsbau geht in der Regel eine höhere Dichte an Bewohnenden und damit auch mehr Verkehr einher. Hier müssen die Planungen gängige Immissionsrichtlinien berücksichtigt werden, um die Lebensqualität der bestehenden Nachbarschaft nicht negativ zu beeinflussen. Für den Lärm gelten die Bestimmungen der Lärmaktionsplanung der Stadt Bad Segeberg. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass geplante Vorhaben sich gut in das Stadtbild integrieren und

*Schaffung kleinere  
Mehrfamilienhäuser*

Lärm- sowie Immissionswerte nicht überschritten werden, da für Bad Segeberg vorraussichtlich eher kleinere Mehrfamilienhäuser in Betracht kommen. Der Fokus richtet sich vielmehr auf die Realisierung kleiner Mehrfamilienhäuser in integrierten Lagen in klassischen Einfamilienhausgebieten.

#### **2.3.5. Beteiligung der Investoren und Investorinnen bei Kosten der Aufwendung**

Für eine Kostenentlastung in Bauprojekten bei den Gemeinden kann eine Beteiligung von Investoren und Investorinnen bei Kosten von Vorteil sein. Dies kann beispielsweise für Erschließungskosten für Straßen, Wasser oder Strom gelten, aber ebenfalls auf Folgekosten der Infrastruktur ausgeweitet werden. Auch kann der Investor bzw. die Investorin an Kosten für die Erstellung eines Bebauungsplans beteiligt werden. Die Kommune kann dies für die Schaffung von Baurecht voraussetzen und dies über städtebauliche Verträge nach §11 BauGB absichern.

*Infrastruktur- und Erschließungskosten*

## **GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH**

Ein Unternehmen der BIG-BAU

### *Büro Berlin*

Dircksenstraße 50  
10178 Berlin

### *Büro Hamburg*

Drehbahn 7  
20354 Hamburg  
[www.gewos.de](http://www.gewos.de)