

# Neue S21 macht Wohnen teurer

## Gutachter präsentieren Untersuchung für die Achse Hamburg-Eidelstedt – Quickborn – Kaltenkirchen



von shz.de  
02. Juni 2018, 16:00 Uhr

Die AKN-Linie zwischen Kaltenkirchen und Hamburg soll bis 2021 Teil der S-Bahn-Linie 21 werden (wir berichteten). Nun haben sich Gutachter mit den Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden entlang der Strecke befasst. Ein Ergebnis: Der Druck auf den Wohnungsmarkt wird deutlich größer. Und ein Dach über dem Kopf damit wohl teurer. Die Studie wurde gestern in Quickborn während eines Treffens des Stadt-Umland-Forums-Nordwest präsentiert.

Bereits in der Vergangenheit war die Zahl der Menschen in der Region stark gewachsen. Die Untersuchung dokumentiert, dass von 2000 bis 2015 in Bönningstedt 621, in Hasloh 169, in Quickborn 733 und in Ellerau 1154 Einwohner hinzugekommen sind. Die Gutachter sagen voraus, dass die Einwohnerzahl bis 2030 in Bönningstedt um weitere 150, in Hasloh um 150, in Quickborn um 1550 und in Ellerau um 500 wachsen wird. Aus der Studie geht nicht hervor, welchen Anteil der Ausbau der Bahnlinie am Wachstum haben wird. Für die Gutachter steht aber fest: „Der Wachstumsdruck auf die Kommunen wird noch höher ausfallen, als die Landesprognose vorausberechnet.“ Das führe zu steigenden Bodenpreisen.

Die Städteplaner haben für jeden Ort entlang der Strecke eine Analyse mit Chancen und Risiken vorgelegt. Die Bodenpreise in Bönningstedt etwa sind mit 250 Euro pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser auf dem schleswig-holsteinischen Teil der Achse Eidelstedt – Quickborn – Kaltenkirchen bereits jetzt Rekord. Dabei stammen die Zahlen des Gutachtens aus dem Jahr 2014. Zu den Risiken heißt es: „Bei anhaltender Nachfrage ohne Schaffung neuer Angebote weiter steigende Bodenpreise. Das heißt Schwierigkeiten für mittlere Einkommen, Wohneigentum zu bilden.“ Ebenso klar dürfte sein: Verteuert sich der Bau von Wohnungen, steigen auch die Mieten. Noch ein Risiko: die Verschärfung der Verkehrsprobleme, wenn die Staus an den vier Übergängen der Strecke zunehmen.

Was die Experten für Hasloh beschreiben, hört sich nach Reichen-Ghetto an. Weil die Gemeinde auf Einfamilien- und Doppelhäuser fokussiere, drohe die Verdrängung von Menschen mit kleinem Einkommen. In der Analyse heißt es: „Geringe Baudichte führt zu höheren Preisen. Kann ein Beitrag zu einer sozialen Entmischung der Bevölkerung sein.“

Die Gutachter präsentieren auch mögliche Flächen für den Wohnungsbau. In städtischen Zentren wie Quickborn ist fast nur noch Nachverdichtung möglich. Potentielles Bauland gibt es vor allem noch in Bönningstedt, Hasloh und Ellerau.