

NORDERSTEDT

Baugrundstücke: „Die Käufergruppen brechen regelrecht weg“



Ein Bild, das immer seltener wird im Kreis Segeberg: der Neubau eines Einfamilienhauses (Symbolfoto).

LEX20/GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO

Wegen hoher Zinsen und extrem gestiegener Baukosten werden kaum noch Grundstücke verkauft. Was Experten raten

Claas Greite

Norderstedt. Wer ein Haus kaufen oder verkaufen möchte in Norderstedt und Umgebung, hat es derzeit schwer. Die hohen Zinsen und der Ukraine-Krieg haben die Lage völlig verändert. Jetzt zeigt sich: Auch der Verkauf von unbebauten Grundstücken bricht drastisch ein. Das belegen aktuelle Zahlen, Makler und Immobilienfinanzierer aus der Region bestätigen es.

„Die Käufergruppen in dem Bereich brechen regelrecht weg“, sagt Thorsten Hausmann, Geschäftsführender Gesellschafter der Hausmann Immobilienberatung in Norderstedt. Sein Unternehmen vermarktet auch Baugrundstücke.

Der Wandel macht sich auch auf Bankenseite bemerkbar – bei den Finanzierungsanfragen. „Das ist total eingebrochen“, sagt Thoralf Schumann, Leiter des Bereichs Baufinanzierung bei der Sparkasse Südholstein. „Seit Sommer 2022 hatten wir fünf Finanzierungsanfragen für

Neubauten. In diesem Jahr noch keine einzige. Das ist wirklich ungewöhnlich. Normal wären 30 bis 50 pro Jahr.“

Der Trend ist auch statistisch belegt, im jetzt erschienenen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Segeberg, für die Jahre 2007 bis 2022. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Gremium, in dem unter anderem Architekten, Immobilienkaufleute und Mitarbeiter der Segeberger Finanzverwaltung sitzen.

Eine der wichtigsten Aufgaben: Der Ausschuss legt alle zwei Jahre die sogenannten Bodenrichtwerte fest. Und er beobachtet auch, wie viele Grundstücksverkäufe es gibt. 2022 waren es extrem wenige – in Norderstedt, Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen so wenige wie nie seit 2007. Nur ein Beispiel: Noch 2021 gab es in Norderstedt 63 Grundstücksverkäufe, 2022 waren es nur noch 30.

Für 2023 gibt es noch keine Daten. Sandra Schulz, Immobilienexpertin bei

der Postbank in Hamburg und auch tätig in Norderstedt und Umgebung, sagt: „Aus meiner Sicht ist die Vermarktung 2023 noch einmal schwieriger geworden. Wir hatten dieses Jahr nur ein einziges Grundstück in der Vermarktung, fanden aber keinen Käufer.“

Auch die Kosten für Abrisse sind extrem gestiegen

Woran es liegt? „Meiner Ansicht nach sind die gestiegenen Baukosten der Hauptgrund“, sagt sie. Auch Thorsten Hausmann führt, neben den hohen Finanzierungszinsen, die „extrem gestiegenen Baukosten“ an. Was viele nicht wissen: Auch die Kosten für die Abrisse sind sehr stark gestiegen – und das schlägt oft zusätzlich zu Buche.

„Wir vermarkten viele Grundstücke, auf denen noch ein altes Haus steht, das dann erstmal abgerissen werden muss. Aber früher kostete es etwa 20.000 Euro, ein Einfamilienhaus abzureißen. Heute werden da

Früher kostete ein Abriss etwa 20.000 Euro. Heute werden da schnell mal 70, 80.000 Euro fällig.“



Thorsten Hausmann, Geschäftsführer von Hausmann Immobilien

schnell mal 70, 80.000 Euro fällig.“ Ein Grund seien strengere Auflagen für Gesundheits- und Umweltschutz.

Können Verkäufer nicht einfach im Preis heruntergehen, für ihre Grundstücke? Theoretisch schon, praktisch tut das aber kaum jemand, wie Thoralf Schumann sagt. Der Grund: Bisher gelten noch die Mitte 2022 vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwerte – und die sind aus heutiger Sicht recht hoch. Verkäufer seien aber „noch nicht bereit, unter die Bodenrichtwerte zu gehen.“

Neue Richtwerte, so Schumann, kommen erst Ende 2024. „Und bis dahin stehen da die Spitzenwerte drin.“ Auch Thorsten Hausmann sagt über die aktuellen Bodenrichtwerte: „Die waren noch

der Marktsituation geschuldet, als wir 0,5 Prozent Finanzierungszinsen hatten.“ Mittlerweile sind es allerdings oft vier Prozent und mehr.

Was sollen private Bauherren tun?

Der Rat des Immobilienfinanzierers

Einstweilen wird deshalb einfach viel weniger gebaut – und das trifft private Häuslebauer genau so wie große Bauträger oder Baugenossenschaften. Ein Beispiel: Erst kürzlich sagte Uwe Heimbürge, Technischer Vorstand der Neuen Lübecker, dass man in den kommenden Jahren keine Neubauprojekte mehr machen, sondern sich stattdessen auf die Bestandspflege konzentrieren werde. Der Grund: Die Baukosten seien im Moment einfach zu hoch.

Und was sollen private Bauherren tun, die eigentlich ein Haus für ihre Familie bauen möchten? Sollen sie warten, bis sich die Marktlage vielleicht wieder bessert oder die Bodenrichtwerte ändern? Thoralf Schumann verneint. „Ich würde keinem raten, pauschal drei Jahre zu warten.“

Denn an anderer Stelle steigen in der Zeit die Kosten, wie er meint: „Wenn man mietet, wird es definitiv teurer. Auch Vermieter werden die Kosten für energetische Sanierungen umlegen. Und Wohnraum bleibt knapp.“ Sein Rat lautet deshalb: „Wer den Traum vom Eigenheim hat, sollte nicht die Flinte ins Korn werfen, sondern mit einem Bankberater nach Wegen suchen, wie er ihn noch realisieren kann.“

Stadtradeln: Ohne Auto fürs Klima strampeln

Norderstedt beteiligt sich zum achten Mal an dem Radfahr-Wettbewerb

Norderstedt. Das Stadtradeln 2023 beginnt bundesweit – und die Stadt Norderstedt beteiligt sich zum achten Mal an dem Wettbewerb des Klima-Blindnisses, dem größten kommunalen Netzwerk zum Klimaschutz, dem Norderstedt bereits seit 1995 angehört. Der Wettbewerb soll dazu animieren, das Auto zwischen dem 11. Juni und dem 1. Juli stehen zu lassen und mehr Wege auf zwei Rädern zurückzulegen. Drei Wochen lang können alle Teilnehmenden kräftig in die Pedale treten, um möglichst viele Fahrradkilometer für Norderstedt zu sammeln – und natürlich in erster Linie das Treibhausgas CO₂ einzusparen, weil das Auto stehen bleibt.

Im vergangenen Jahr haben mehr als 65.000 Menschen aus 137 Kommunen und Kreisen in der Metropolregion Hamburg beim Stadtradeln mitgemacht. Im Kreis Segeberg lag Norderstedt nach Kilometern weit vorne: 173.169 Kilometer wurden von 847 Teilnehmenden in 38 Teams erstrampelt. Das hat umgerechnet 27 Tonnen CO₂ eingespart. Auch aktivste Team im Kreis Segeberg kam aus Norderstedt: 136 Teilnehmende des Lise-Meitner-Gymnasiums radelten 21.358 Kilometer.

20 Teams sorgten beim letzten Mal für acht Tonnen eingespartes CO₂

Neben den Norderstedtern waren auch die Kaltenkirchener mit 54.265 Kilometern und dem zweiten Platz im Kreis äußerst aktiv. 258 Teilnehmende in 20 Teams sorgten so für acht Tonnen eingespartes CO₂. Rang drei belegte Bad Segeberg mit 39.406 Kilometern und 260 Teilnehmenden, auf Rang vier folgte Henstedt-Ulzburg mit 32.442 Kilometern und 128 Radelnden.

„Stadtradeln“ kann man in der Freizeit oder beruflich – ganz wie es beliebt. Jeder Kilometer zählt. Anmelden kann man sich unter www.stadtradeln.de/norderstedt. Um der Kampagne einen Schub zum Anfang zu geben, lädt die Stadt zu einer Auftaktfahrradtour durch Norderstedt ein.



Oberbürgermeisterin Elke Christina Roeder lädt zur Tour ein. STADT NORDERSTEDT

Am Sonntag, 11. Juni, um 14 Uhr, ist der Rathausmarkt an der Rathausallee 50 der Treffpunkt für alle Radlerinnen und Radler. Von hier geht über etwa 15 Kilometer durch die Stadt. Mit dabei ist auch Oberbürgermeisterin Elke Christina Roeder. „Die Klima-Krise ist in vollem Gange“, teilt Roeder mit. „Umso mehr sollten



Die Expertinnen Sandra Schulz (l.) und Claudia Winkmann. CLAAS GREITE



Thoralf Schumann von der Sparkasse Südholstein. SPARKASSE SÜDHOLSTEIN