

Immobilien in Steinburg – so steht es um unsanierte Häuser

Von [Christian Lipovsek](#) | 08.09.2023, 05:30 Uhr



Die Villa Fernsicht in Kellinghusen: Schon seit Jahren wird ein Käufer für das Liehaberobjekt gesucht.
Foto: Christian Lipovsek

Vor allem Hamburger schlagen zu. Haus & Grund plädiert für ein Kompetenzzentrum für Wärmenetze nach dem Vorbild der Glasfaserversorgung.

Wer seine Immobilie im Kreis Steinburg verkaufen will, erzielt nach wie vor einen vernünftigen Preis – auch wenn sie schlecht gedämmt und energetisch nicht top ist. Das zumindest meint Stefan Weißert. Die Firma des Immobilien-Experten, die in Itzehoe ansässig ist, entwickelt nicht nur Neubaugebiete, sondern plant mit Kunden auch ihre Eigenheime vom ersten Gespräch bis zum Notartermin. Für ihn steht fest: Trotz steigender Darlehenszinsen, einem aus Brüssel drohenden Sanierungszwangs und dem Gebäudeenergiegesetz, das am Freitag wohl beschlossen wird, gebe es im Kreis eine rege Nachfrage nach Häusern – vor allem durch Menschen aus Hamburg.

Das kostet ein kleines Häuschen in Itzehoe

„Die Tiefstphase der Nachfrage war im Herbst, da haben einige Kollegen den Laden dicht gemacht“, sagt Weißert. Mittlerweile aber gehe der Trend wieder nach oben. Der Experte betont:

„Für 400.000 Euro kann sich eine Familie ein schönes Haus hier im Grünen kaufen oder eine schlechte Drei-Zimmer-Wohnung in Hamburg.“

Stefan Weißert
Immobilienexperte

Auch Rentner aus Süddeutschland suchten vermehrt in Steinburg nach Immobilien für ihren Lebensabend. Dabei spiele der Zustand eine eher untergeordnete Rolle. „Die Preise hier sind so moderat, dass es sich auch noch lohnt, Geld für eine energetische Sanierung in die Hand zu nehmen“, sagt Weißert. Ein Neubau-Häuschen in Itzehoe für eine kleine Familie gebe es ab 450.000 Euro.

„Jammern auf hohem Niveau“ nennt er daher die Tatsache, dass durch die neuen Regelungen und Vorgaben nun mehr auf den Energiestandard bei älteren Gebäuden geachtet werde. „Es gibt vielleicht nicht mehr die Preise wie vor einem oder zwei Jahren, aber in der Regel gehen die Verkäufer nach wie vor mit einem guten Gewinn aus den Geschäften“, so der Experte.

Sparkasse schränkt ein

Für die Immobilienvermittler der Sparkasse steht das nicht so klar fest. „Nach vielen Jahren der Preissteigerung für Immobilien stellen wir seit Eintritt der Zinswende sowie den gestiegenen Handwerker- und Materialkosten einen deutlichen Rückgang der Nachfrage fest“, erklärt Lars Lohmann von der Sparkasse. Dies habe zu ersten Rückgängen der Immobilienpreise geführt. Die Preisabschläge vergrößerten sich ihm zufolge mit Bekanntwerden der möglichen Inhalte des Gebäudeenergiegesetzes in den letzten Monaten im Schnitt auf 20 bis 25 Prozent. Lohmann weiter:

„Bei älteren, unsanierten Gebäuden im ländlichen Raum mit wenig Infrastruktur kann der Preisabschlag auch mal bei 35 bis 45 Prozent liegen.“

Lars Lohmann
von der Sparkasse Westholstein

Preisstabilisierend wirke sich allerdings aus, dass der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ungebrochen und das Angebot begrenzt sei. „Wenn ältere, unsanierte Immobilien zu realistischen Preisen angeboten werden, stellen wir auch aktuell noch eine Nachfrage für diese Immobilien fest“, so Lohmann. Hier mache sich die Wohnraumverknappung bemerkbar.



Die Mehrfamilienhäuser am Langen Peter in Itzehoe verfallen langsam. Foto: Christian Lipovsek

Die Immobilienvertreter der Sparkasse rechnen damit, dass dies dazu führt, dass die Immobilienpreise sich auf einem reduzierten Niveau einpendeln werden. Durch das Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes erwarten die Experten jedoch ebenfalls keine großen, zusätzlichen Preissprünge. Der Markt habe – ähnlich wie wir es vom Aktienmarkt kennen – bereits zukünftige Erwartungen eingepreist, sagt Lohmann.

Das sagt Haus & Grund

Alexander Blazek, Vorsitzender von Haus & Grund Schleswig-Holstein, spricht hingegen von einem Werteverfall für sanierungsbedürftige Häuser – allerdings aufs gesamte Land gesehen. Wer in Zeiten von sprunghaft gestiegenen Zinsen und immer höheren Baukosten bei einer Immobilie noch 100.000 Euro reinstecken müsse, überlege sich den Kauf gründlich. „Alleine im vergangenen Jahr sind die Baukosten um gut 15 Prozent angezogen“, sagt Blazek.

Vor allem der ländliche Raum mit den Einfamilienhäusern sei von den neuen Gesetzen und Vorgaben betroffen. „Die Wege der Wärmenetze in der Stadt sind viel kürzer als auf dem Land. Die Versorgung entsprechend aufwändiger“, betont Blazek und plädiert für ein Kompetenzzentrum ähnlich dem für die Breitbandversorgung. „Land und Kommunen müssen da enger zusammenarbeiten.“ Als Vorbild sieht der Vorsitzende das Nachbarland Dänemark. Dort liege die Anschlussquote trotz des ländlichen Charakters bei 75 Prozent. Im Kreis Steinburg seien es gerade einmal 10 bis 15 Prozent. Und das bei einem hohen Anteil alter Immobilien.

Ältere können nicht in die Stadt ziehen

Laut Gebäudetypologie Schleswig-Holstein der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. aus dem Jahr 2012 wurden knapp 75 Prozent der damals rund 40.000 Gebäude im Kreis Steinburg vor 1978 errichtet. Damals trat die erste Wärmeschutzverordnung in Kraft. Neuere Zahlen gebe es nicht, sagt Britta Semrau, stellvertretende Geschäftsführerin des Vereins. „Einige dieser Häuser sind in den vergangenen zehn Jahren abgerissen und ersetzt worden“, betont sie.

Doch längst nicht alle. Alexander Blazek verweist auf das Problem, dass besonders ältere Menschen ihre oft über Jahrzehnte bewohnten unsanierten Immobilien nicht mehr loswürden. „Die haben dann nicht das Geld, um sich in der Stadt mit den besseren Versorgungsmöglichkeiten eine Wohnung zu suchen und verbrauchen im Schnitt deutlich mehr Wohnfläche“, sagt er.