

Immobilien und Bauland in Kellinghusen und Hohenlockstedt – so ist die Lage

Von [Christian Lipovsek](#) | 10.03.2024, 17:00 Uhr



Das neue Baugebiet an der Luisenberger Straße in Kellinghusen erhält Wasseranschluss und Gehweg. Foto: Gisela Tietje-Räther

Der Immobilienmarkt hat zuletzt eine 180-Grad-Kehrtwende vollzogen. Jahrelang sind die Preise immer weiter gestiegen. Mit wieder gestiegenen Zinsen änderte sich das. Das sind die Auswirkungen im Nordosten des Kreises.

In den Jahren nach der Finanzkrise kannten die Immobilienpreise in Deutschland nur eine Richtung: nach oben. Seit 2022 sinken sie wieder – und das teilweise ziemlich stark. Im vergangenen Jahr sind die Preise für deutsche Wohnimmobilien so stark gefallen wie seit mindestens 60 Jahren nicht. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) legte der Abwärtstrend zum Jahresende zwar einen Halt ein. Doch im Gesamtjahr 2023 verbilligten sich Eigentumswohnungen um 8,9 Prozent, Einfamilienhäuser um 11,3 Prozent und Mehrfamilienhäuser sogar um 20,1 Prozent, wie das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) kürzlich mitteilte. Gleichzeitig ist die Zahl der Baugenehmigungen im vergangenen Jahr in Schleswig-Holstein um etwa ein Viertel gesunken. Im Amt Kellinghusen sieht die Situation folgendermaßen aus.

In Hohenlockstedt beabsichtigt die Gemeinde laut Bürgermeister Wolfgang Wein eine Fläche von etwa 4,5 Hektar im benachbarten Lohbarbek zu entwickeln. Allerdings stehe dazu die Entscheidung in Lohbarbek noch aus, sagt Bürgermeister Wolfgang Wein. Gebe es von dort ein positives Votum, sollen ausschließlich Wohnungen entstehen. „Die Realisierung wird aber noch andauern. Es wird im Erfolgsfall mit einer mittelfristigen Umsetzung gerechnet“, so Wein. Ebenfalls 4,5 Hektar umfasst eine weitere gemeindliche Fläche am Schäferweg. Hier wäre eine kurzfristige Realisierung von Wohnraum möglich, erklärt der Bürgermeister, aber: „Momentan gibt es leider keine politische Einigung, wie in dieser Sache weiter verfahren werden soll.“

Lediglich einen Grundstücksrückkauf habe es im gerade realisierten Wohnbaugebiet „Ernst-Voss-Kolonie“ gegeben, ansonsten seien alle Grundstücke veräußert. „Die Vermarktung erfolgte von der Gemeinde“, sagt Wein. Für ihn ist damit klar, dass das Interesse an Bauflächen weiter durchaus vorhanden ist. Allerdings seien Kaufabsichten aufgrund der allgemeinen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und der Kosten eher verhalten.

Baugebiete in Kellinghusen

Ähnlich sieht das sein Amtskollege Axel Pietsch in Kellinghusen. Er sagt:

„Die Nachfrage nach Bauland ist zurückgegangen.“

Axel Pietsch

Bürgermeister von Kellinghusen

Stornierungen sind ihm aber nicht bekannt. In der Störstadt gibt es mehrere Neubauprojekte. Dazu zählen laut Pietsch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59 „Auktionshaus Bauer“. Dort soll ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten auf dem Grundstück „Lindenstraße 19“ entstehen.

Ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern auf 36 Bauplätzen ist laut Bebauungsplan Nr. 61 „Lockstedter Weg“ für die Fläche nordwestlich der Luisenberger Straße, mittelbar südlich der Großen Lohe und östlich des Lockstedter Wegs einschließlich des südlichen Straßenabschnitts des Lockstedter Wegs geplant. Die Erschließungsmaßnahmen sind dort weitgehend abgeschlossen. Die ersten Häuser werden aktuell gebaut. Hier seien noch ausreichend freie Bauplätze verfügbar, sagt Pietsch. Über die Amtsverwaltung wird für Interessenten und Investoren eine Liste geführt.

Mischgebiet Poggenwiese

Zwei weitere Bebauungspläne betreffen die sogenannte Poggenwiese für das Gebiet nördlich der Stör, westlich der Hauptstraße 70 und südlich der Straße An der Stör und die ehemalige Liliencronkaserne. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Poggenwiese läuft derzeit die förmliche Beteiligung. Hier sind neben den Gewerbe- und Sondergebieten auch Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind im hinteren Bereich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im vorderen Bereich können auch Mehrfamilienhäuser entstehen. Schließlich sollen auf dem Gebiet der ehemaligen Liliencronkaserne laut zweiter Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 schwerpunktmäßig die vorhandenen Gebäude in Wohnungen umgebaut und ein Seniorenheim errichtet werden.