

Meistens fehlt das nötige Eigenkapital

Maklerin Ute Quast erklärt, warum ein Eigenheim im Kreis Pinneberg derzeit fast unerschwinglich ist

Cornelia Sprenger

BOKHOLT-HANREDDER Ein renoviertes Reetdachhaus, ein malerischer Bauernhof, eine alte Villa: Es sind solche Liebhaber-Immobilien im Kreis Pinneberg, die Maklerin Ute Quast besonders gern verkauft. „Ich liebe es, wenn solche guten Häuser in gute Hände gehen“, sagt die 54-Jährige. Besonders begehrt seien aktuell idyllische Wohnlagen am Wasser oder in der Natur, in Elmshorn etwa direkt an der Krückau oder am Liether Wald. „Die Menschen suchen ihr Bullerbü. Viele ziehen dafür extra aus der Stadt heraus. Und sind dafür auch bereit, zu pendeln und ihre Kinder mit dem Auto zur Schule zu bringen.“

Quast muss es wissen. Sie arbeitet seit 1999 in der Immobilienbranche, feiert im nächsten Jahr ihr 20. Jahr als selbstständige Immobilienmaklerin. Ihr Büro befindet sich selbst in einer außergewöhnlichen Immobilie: in der Burg Vossloch in Bokholt-Hanredder. Für den Besitzer der repräsentativen weißen Villa hat Quast einst als Mediatorin gearbeitet.

Neue Kunden finden fast ausschließlich durch Weiterempfehlungen zu ihr. Einige der Häuser, insbesondere die außergewöhnlichen, kommen gar nicht erst auf den freien Markt – meist auf Wunsch der Verkäufer. Quast sucht gezielt nach geeigneten Käufern, die zu der Immobilie passen könnten.

So hat sich der Markt im Kreis Pinneberg verändert

Sie weiß: Der Immobilienmarkt ist in den vergangenen Jahren schwieriger geworden, hat sich von einem Verkäufer- zu einem Käufermarkt entwickelt. Früher hätten Verkäufer fast immer den Preis bekommen, den sie aufgerufen hätten. Das sei heute nur noch in wenigen Fällen so. „Ohne Engagement und Empathie geht



Immobilienmaklerin Ute Quast ist mit ihrem Unternehmen seit 20 Jahren selbstständig. Ihr Büro befindet sich im Erdgeschoss der Burg Vossloch in Bokholt-Hanredder. Foto: Cornelia Sprenger

nichts mehr“, sagt Quast.

Den Wendepunkt auf dem Immobilienmarkt datiert Quast auf das zweite Halbjahr 2022. Bis dahin wurden im Kreis Pinneberg jahrelang immer etwa 4000 Immobilien pro Jahr verkauft. 2022 war dann ein Rückgang von 20 Prozent zu verzeichnen. Und im Jahr 2023 ging die Zahl der Verträge um weitere 10 Prozent zurück. Das geht aus den Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg hervor. Quast macht für den Deutschen Immobilienverband (IVD) den Marktbericht mit den Angaben zur den Kaufpreisen in Elmshorn – in Abstimmung mit Stefan Heesch vom Gutachterausschuss.

Die schwächelnde Nachfrage wirkte sich auch auf die Immobilienpreise aus: Konnten Immobilienbesitzer von 2015 bis 2022 noch Spitzenpreise erzielen, fielen die Preise 2023 um bis zu 15 Prozent. Eine Doppelhaushälfte kostete 2022 im

Kreis Pinneberg durchschnittlich 450.000 Euro. 2023 lag der Preis nur noch bei 350.000 Euro. Mittlerweile ist der Immobilienmarkt aber wieder dabei, sich zu erholen, beobachtet Immobilienexpertin Quast.

2025 ist die Zahl der Kaufverträge bei den Eigentumswohnungen wieder leicht gestiegen, bei den Bestandsimmobilien sind die Zahlen stabil, bei den Bauplätzen dagegen immer noch leicht sinkend. Die Kaufpreise für

Immobilien steigen wieder etwas. Im ersten Halbjahr 2024 lag der durchschnittliche Kaufpreis einer Doppelhaushälfte im Kreis Pinneberg bei rund 370.000 Euro – und war damit im Vergleich zum Vorjahr um rund fünf Prozent gestiegen.

Gründe für Einbruch auf dem Immobilienmarkt

Was aber war der Grund für den Einbruch auf dem Immobilienmarkt im Jahr

2022? „Gemeinhin sagt man immer, das hänge mit den gestiegenen Zinsen zusammen“, sagt Quast. Während die gestiegenen Zinsen die monatlichen Raten verteuerten, sei die eigentliche Hürde jedoch die Reaktion der Banken gewesen: Um das gestiegene Risiko abzufedern, verlangten sie deutlich mehr Eigenkapital – was für viele Käufer zum eigentlichen Ausschlusskriterium wurde.

Quast erinnert sich: 1999, als sie noch als Geschäftsführerin einer Grundstücksgesellschaft gearbeitet hat, musste eine Familie mit zwei guten Gehältern nur die Erwerbsnebenkosten begleichen können und konnte dann einen Bauplatz kaufen und ein Einfamilienhaus bauen. „Da reichte ein Eigenkapital von zehn Prozent. Heute sind es 30 bis 50 Prozent.“

Quast erinnert sich an ein renoviertes Reetdach-Anwesen im Kreis Pinneberg für 800.000 Euro. „Dafür muss man heutzutage ein Eigengeld von bis zu 400.000 Euro mitbringen“, weiß Quast. Eine eigene Immobilie könnten sich aus diesem Grund viele Menschen nicht mehr leisten. Häufig unterstützten Eltern oder Großeltern ihre Kinder beim Hauskauf. Oder zögen selbst in die Nähe ihrer Kinder und Enkelkinder.

Familien wollen in die Natur ziehen

Besonders beliebt ist der Kreis Pinneberg bei Familien, die aus der Stadt in die Natur ziehen wollen, beobachtet Quast. Zu Preisen, in denen es in Hamburg nur kleine Wohnungen gibt, könne man sich hier die Traumimmobilie in der Natur leisten. Ältere Menschen hingegen würden oft ihre großen Häuser zugunsten kleinerer Wohnungen aufgeben und zögen gerne in Wohngegenden, die gut an Geschäfte und öffentlichen

Nahverkehr angebunden sind. Quast nennt das City Quartier in Elmshorn als Beispiel.

Nach ihrer Lieblingsimmobilie im Kreis Pinneberg gefragt, nennt die Immobilienmaklerin die weiße Jugendstil-Villa in der Moltkestraße 30 in Barmstedt. „Ich habe diese Immobilie dreimal verkauft, immer über Weiterempfehlungen. Jetzt lebt dort ein Kinderarzt mit seiner Familie und hat dort auch eine Außenstelle seiner Praxis. Die Familie ist dort so glücklich, dass ich das Haus wohl nicht noch ein viertes Mal verkaufen werde. So etwas ist einfach schön.“

Elmshorner Nachrichten

Ihr Kontakt zur Redaktion

Reporterchefs

Christian Uthoff 04101/535-6104
Caroline Warmuth 04101/535-6102
E-Mail redaktion@ja-beig.de

Reporter Elmshorn

C. Bramshuber 04121/297-1806
Carsten Wittmaack 04121/297-1807

Reporter Barmstedt

Michael Bunk 04123/2031-6191

Reporter Pinneberg

René Erdbrügger 04101/535-6120

Reporter Quickborn

Jonas Alwein 04106/997701-6150

Reporter Uetersen

Klaus Plath 04122/400830-6185

Reporter Wedel

Jan Melchior Bonacker 04101/535-6415

Reporter Regionales

Antonio Balcazar 04101/535-6152
Grischa Beißner 04101/535-6174
Claudia Ellersiek 04101/535-6112
Oliver Gabriel 04101/535-6170
Anna Goldbach 04101/535-6121
Manu Schmitter 04101/535-6123
Cornelia Sprenger 04101/535-6110
Anja Steinbuch 04101/535-6111

Leserservice (gebührenfrei)

0800/20507400



Stefan Heesch und Linda Pankratz sind der Leiter und die stellvertretende Leiterin des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg. Foto: Claudia Ellersiek