

## Neubau oder Sanierung eines Altbaus

Es gibt verschiedene Wege ins Eigenheim – Was ist bei der Entscheidung zu beachten?

**W**er in Lübeck und Ostholstein den Schritt ins Eigenheim plant, muss im Sommer 2026 genau kalkulieren, wann sich ein Altbau oder Neubau wirtschaftlich rechnet. Der erste Blick beim Projekt Eigenheim geht in diesen Tagen unweigerlich auf die Bauzinsen. Nach den wilden Sprüngen der Vorjahre hat sich der Markt seit Anfang 2024 beruhigt: Bei einer zehnjährigen Zinsbindung verlangen die Banken im Schnitt 3,5 bis 4,1 Prozent.

Wer auf Energieeffizienz setzt, kann die monatliche Belastung direkt senken. Institute wie die Sparkasse zu Lübeck bieten eine Grüne Baufinanzierung mit einem Zinsrabatt von rund 0,10 Prozentpunkten für die Effizienzklassen A oder A+ an.

### Teures Travemünde, günstiges Moisling

Das größte Nadelöhr bleibt das Grundstück. Laut Daten des landesweiten Bodenrichtwertinformationssystems BORIS-SH liegen die Richtwerte in Lübeck derzeit bei 431 bis 647 Euro je Quadratmeter, während der Kreis Ostholstein mit 339 bis 508 Euro etwas günstiger ist.

Nach aktuellen Marktdaten des Immobilienportals Immowelt kosten Bestands-



Wer einen Neubau vorzieht, muss zwar keinen teuren Sanierungsmaßnahmen fürchten, braucht aber ein geeignetes Grundstück. Und Bauland ist bekanntlich rar. Foto: Woffilser - stock.adobe.com

wohnungen in Travemünde derzeit im Schnitt 6.174 Euro pro Quadratmeter, während Neubauprojekte die 7.000-Euro-Grenze oft überschreiten. Günstiger ist es in Moisling oder Kücknitz: Hier bewegen sich die Quadratmeterpreise für ältere Objekte im Schnitt zwischen 2.300 und 2.600 Euro.

### Die 75-Prozent-Hürde für Altbau-Liebhaber

Schlüsselfertige Einfamilienhäuser kosten heute laut Erhebungen des Verband Privater Bauherren (VPB) je

nach Ausstattung zwischen 3.200 und 4.500 Euro je Quadratmeter, ohne Grundstück. Bestandsimmobilien liegen vielerorts bei der Hälfte, doch oft wird das, was beim Kauf gespart wird, durch einen Sanierungsstau wieder aufgefressen.

Um teuren Fehlkalkulationen vorzubeugen, raten Experten zur folgenden Faustregel: Erreichen die Sanierungskosten 75 Prozent eines vergleichbaren Neubaus, ist die Abrissbirne samt folgendem Neubau oft die wirtschaftlichere Variante.

### Maximale Förderung mit dem iSFP

Wer gebraucht kauft, übernimmt Pflichten aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das heißt, alte Heizungen müssen raus, das Dach gehört gedämmt, auch die Kellerrohre gehören isoliert. Nach zwei Jahren läuft die Frist ab, dann drohen Bußgelder.

Als Handreichung dient ein individueller Sanierungsfahrplan, bekannt unter dem Kürzel iSFP. Er teilt Baustellen in bezahlbare Schritte auf und sichert bei der Bundesförderung fünf Prozentpunk-

te Extra-Zuschuss für die Hüllendämmung. Zudem lockt die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) mit zinsgünstigen Darlehen.

### Neubau vs. Sanierung: Die finale Rechnung für die Region

Eine Sanierung lohnt sich, wenn die Lage den Ausschlag gibt, etwa in gewachsenen Wohnvierteln oder in exklusiver Küstennähe. Wegen der akuten Baulandverknappung ist der Bestand hier oft die einzige Option. Weist die Immobilie einen hohen Substanzwert auf und wird der Instandhaltungsrückstau schrittweise über Fördergelder abgebaut, kann das eine wertstabile, inflationsgeschützte Altersvorsorge sichern.

Ein Neubau lohnt sich, wenn sich im Umland noch ein bezahlbares Grundstück finden lässt. Moderne Technik nach dem Standard Effizienzhaus 40 senkt die Heizkosten dauerhaft auf ein Minimum und schützt vor unvorhersehbaren Überraschungen beim Umbau.

Unter dem Strich ist eine fundierte Beratung durch Finanzierungsexperten und Handwerksbetriebe für beide Wege der wichtigste Schritt, um sicherzustellen, dass der Weg ins Eigenheim langfristig Vermögen aufbaut. Carsten Schmidt



Wer einen Altbau erwirbt, muss genau rechnen: Lohnt eine Sanierung oder wird ein Abriss und ein anschließender Neubau günstiger. Foto: LuluDa - stock.adobe.com

**S-Baufinanzierung**

**Gesucht und gefunden: die eine, die passt.**

Aus 300 Baufinanzierern finden unsere Profis den perfekten Deal für Sie.

- ✓ Top Zinsen
- ✓ Maximale Förderung
- ✓ Beste Beratung

Auf uns bauen die Schlaunen.



Jetzt Termin vereinbaren:  
**0451 147-147**  
[www.spk-luebeck.de/baufi](http://www.spk-luebeck.de/baufi)



Sparkasse zu Lübeck

## Zwischen Wohnraummangel, Energiewende und Sanierungsstau

Neubau oder Bestand? Die Sparkasse zu Lübeck analysiert die Lage auf Immobilienmarkt in und um Lübeck

**E**igentümer, Käufer und Investoren müssen zunehmend entscheiden, ob ein energieeffizienter Neubau oder die Sanierung einer Bestandsimmobilie langfristig die bessere Lösung ist. Gerade in Lübeck gewinnt diese Frage an Bedeutung. Einerseits fehlt dringend benötigter Wohnraum, andererseits muss der Gebäudebestand fit für die Energiewende gemacht werden. Während die Nachfrage nach Wohnungen hoch bleibt, hinkt die Neubautätigkeit dem Bedarf hinterher. Hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten, Fachkräftemangel und langwierige Genehmigungsverfahren bremsen viele Projekte aus.

Dabei wird häufig übersehen, dass die eigentliche Herausforderung nicht allein im Neubau liegt. Ein großer Teil

der Wohngebäude in Deutschland wurde vor Jahrzehnten errichtet und entspricht nicht den heutigen energetischen Anforderungen. Wer heute eine ältere Immobilie erwirbt, muss häufig zusätzlich zum Kaufpreis umfangreiche Modernisierungskosten einkalkulieren.

Gleichzeitig bietet die Sanierung Chancen. Wer energetisch modernisiert, kann den Wert seiner Immobilie steigern, Energiekosten senken und von staatlichen Förderprogrammen profitieren. Doch Sanierungen sind schwer kalkulierbar. Unentdeckte Baumängel, steigende Handwerkerkosten und technische Anforderungen können Projekte deutlich verteuern. Rechnet sich das?

Demgegenüber steht der Neubau. Moderne Wohngebäude erfüllen bereits hohe

Effizienzstandards, verfügen über Wärmepumpen, Photovoltaik und zeitgemäße Haustechnik. Die Energiekosten sind kalkulierbarer, der Instandhaltungsaufwand fällt zunächst geringer aus. Allerdings haben die gestiegenen Baukosten dazu geführt, dass Neubauten für viele Haushalte nur noch schwer finanzierbar sind.

Ein aktuelles Beispiel zeigt jedoch, dass Neubauprojekte trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen möglich bleiben. Im Lübecker Musikerviertel am Händelweg wird ein Wohnensemble mit 65 Eigentumswohnungen gebaut. Die KfW-40-Gebäude setzen auf moderne Energietechnik wie Photovoltaik und Wärmepumpen sowie eine nachhaltige Bauweise. Mit Kaufpreisen von rund 5.000 Euro pro Quadratmeter be-

wegt sich das Projekt in einem Bereich, der für hochwertige Neubauten inzwischen als marktgerecht gilt. Die Fertigstellung ist für 2028 geplant.

Angeht die Vielzahl an Fördermöglichkeiten, Finanzierungsmodellen und energetischen Anforderungen gewinnt eine qualifizierte Beratung zunehmend an Bedeutung. Die Finanzierungsberater der Sparkasse zu Lübeck AG begleiten seit vielen Jahren Bauherren, Käufer und Modernisierer bei der Umsetzung ihrer Immobilienvorhaben. Ihre regionale Marktkenntnis, langjährige Erfahrung und die individuelle Analyse der jeweiligen Lebenssituation helfen dabei, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen für Neubau- und Sanierungsvorhaben zu entwickeln.

Sparkasse zu Lübeck

### SPARKASSE ZU LÜBECK AG

ImmobilienCenter  
Immobilienfinanzierung  
[www.sparkasse-luebeck.de](http://www.sparkasse-luebeck.de)

**BAUGESCHÄFT**

**LANGNAU** GMBH

REPARATURARBEITEN · AN- U. UMBAUTEN  
NEUBAUTEN · SANIERUNG · PUTZ  
WÄRMEDÄMMUNG · ABRUCH · KRAN

Lübeck • Schönböckener Hauptstr. 16b  
04 51 / 89 59 15

**Baufinanzierung heißt für uns: Eigener Garten statt Finanzierungs-Dschungel.**

**Wir finden das beste Angebot aus über 180 Banken für Sie.**

Egal ob Kauf, Neubau, Sanierung oder Anschlussfinanzierung: Wir beraten Sie ehrlich, unabhängig und mit mehr als 70 Jahren Erfahrung in Ihrer Region!

Jetzt informieren und Termin machen!

**Klare Kante für Ihr Geld**

**Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg**

### MODERN - VIELFÄLTIG - TRANSPARENT - ZUVERLÄSSIG



Stockelsdorf, Ahrensböcker Straße 15-15a



**In diesem Neubau entstehen insgesamt 27 moderne Eigentumswohnungen, die alle bequem über einen Aufzug erreichbar sind. Mit Wohnungsgrößen von etwa 40 m<sup>2</sup> – 89 m<sup>2</sup> bietet das Projekt für verschiedenste Lebenssituationen passende Wohnräume.**

Der Neubau befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Stockelsdorf und fügt sich durch seine klare, zeitgemäße Architektur harmonisch in das bestehende Ortsbild ein. Zur Auswahl stehen attraktive 2- 3 Zimmer Wohnungen. Es kommen modernste technische Standards wie eine effiziente Luftwärmepumpe sowie bewährte Materialien zum Einsatz. Als familiengeführtes Unternehmen mit über 45 Jahren Erfahrung freuen wir uns besonders auf dieses Projekt und darauf, zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümern ein neues Zuhause zu ermöglichen.

### NORDISKA-HAUS GMBH

Schönböckener Straße 10 • 23556 LÜBECK • TEL.: 0451-4 86 69 0  
[s.swars@nordiska-haus.de](mailto:s.swars@nordiska-haus.de) • [WWW.NORDISKA-HAUS.DE](http://WWW.NORDISKA-HAUS.DE)