



Klein, aber fein ist das Baugebiet auf dem ehemaligen LSK-Platz in Wilschenbruch: Es ist das teuerste Pflaster Lüneburgs.

Foto: t&w

## Der Preis des Booms

Experten legen eine bundesweite Wohnraumstudie bis 2030 vor: Lüneburg bleibt danach ein teures Pflaster

VON ALEXANDER HEMPELMANN

**Lüneburg.** Die Immobilienpreise in Lüneburg kennen seit Jahren nur einen Weg: steil nach oben. Und ein Ende scheint nicht in Sicht. Experten haben jetzt eine deutschlandweite Kaufpreisprognose bis zum Jahr 2030 vorgelegt. Danach gehört der Landkreis Lüneburg zu den Regionen, in denen die Preise am stärksten klettern. Unter bundesweit 402 Kreisen und kreisfreien Städten kommt Lüneburg auf Rang 34. Die Studie „Wohnatlas 2017“ im Auftrag der Postbank prophezeit in und rund um die Hansestadt ein dauerhaftes jährliches Wachstum von 1,06 Prozent.

Im Vergleich der Regionen bleibt vor allem der Süden Deutschlands ein teures Pflaster. Obwohl die Preise dort eh schon gepfeffert sind, werden sie in den

meisten Regionen weiterhin steigen, sagen die Experten voraus. In den zehn Regionen mit der stärksten Steigerung sind gleich sieben bayerische Kreise zu finden. Drei dieser Kreise – Erding, Landkreis München und Ebersberg – zählen zum Speckgürtel der Landeshauptstadt.

In Norddeutschland gibt es dagegen nur drei Regionen, in denen die Immobilienpreise laut Prognose noch stärker anziehen als in Lüneburg, und zwar in Vechta, Oldenburg und im Emsland. Damit ist ein Immobilienkauf in Lüneburg nach Einschätzung der Macher der Studie wei-

terhin eine gute Altersvorsorge.

Die Berechnungen für 402 kreisfreie Städte und Landkreise hat das Hamburgische Welt-Wirtschaftsinstitut (HWWI) vorgenommen. Anhand verschiedener Regionaldaten zur Bevölkerungs- und Altersstruktur, Haushaltsgröße, Einkommensentwicklung und Wohnausgaben wurde die Nachfrageentwicklung berechnet. Sowohl die Entwicklung der Nachfrage wie auch des Angebots flossen in die Rangliste ein. Für Lüneburg geht die Studie auch für einen weiteren Bevölkerungszuwachs von jährlich 0,18 Prozent aus.

Der Grundstücksmarktbericht für Lüneburg, den die LZ im Februar vorgestellt hatte, nennt konkrete Preise, basierend auf abgeschlossenen Kaufverträgen. Ein zehn Jahre altes freistehendes Einfamilienhaus lag danach im vergangenen Jahr bei 341 000 Euro, ein etwa 40 Jahre altes Haus erzielte im Schnitt einen Kaufpreis von 219 000 Euro.

Für den Boom gibt es mehrere Gründe, neben den Niedrigzinsen bei Immobilienkrediten gilt Wohnungsmangel als eine der Hauptursachen für steigende Preise, die sich letztlich auch auf die Mieten auswirken. Die Stadt

Lüneburg hat deshalb bekanntlich ein Wohnungsbauprogramm aufgelegt, doch den Forderungen nach mehr Neubauten, die immer wieder erhoben werden, steht die Sorge vor weiterer Flächenversiegelung und zunehmendem Verkehr gegenüber. Gerade was den Einfamilienhausbau angeht, stehen gerade im Stadtgebiet nicht unbegrenzt Flächen zur Verfügung – zumal nach dem Bauboom der jüngsten Vergangenheit. Die Politik hatte sich deshalb auf einen Grüngürtel-West verständigt, um Teile der städtischen Peripherie von einer weiteren Bebauung auszunehmen.

Trotz steigender Preise sollten Kaufinteressierte ihr Investment vorab genau prüfen, raten die Experten. Denn in einigen Regionen würden zwar gute oder stabile Wertentwicklungen erwartet, aber bei besonders hohen Forderungen bestehe das Risiko, dass Wertgewinne bereits spekulativ in die aktuellen Wohnpreise eingeflossen sind.

### HINTERGRUND

#### Mehr Investitionen in Immobilien

Die Niedersachsen haben im vergangenen Jahr erneut mehr Geld für Wohneigentum ausgegeben, insgesamt 18,4 Milliarden Euro. Allerdings hat sich der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr mehr als halbiert. Das geht aus dem gestern vorgestellten Landesgrundstücksmarktbericht hervor. In städtischen Gebieten stiegen die Preise seit 2010 im Mittel um jährlich 9 Prozent, auf dem Land

um jährlich 5 Prozent. Spitzenreiter bei den Preissteigerungen war Wolfsburg mit etwa 10 Prozent pro Jahr. Vom Preisauftrieb sind im Agrarland Niedersachsen auch die Ackerflächen betroffen, zum Beispiel in den Landkreisen Cloppenburg, Vechta und im Emsland. Auch die Preise für Wohngrundstücke ziehen landesweit pro Jahr um 2,5 Prozent an. Dabei gibt es allerdings starke regionale

Unterschiede: In Oldenburg legten die Preise für Bauplätze seit 2010 jährlich um 10 Prozent zu, im Landkreis Hildesheim dagegen fielen die Preise sogar. Der Bau-Boom aber hält an: Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden in Niedersachsen im vergangenen Jahr gut 34 000 Baugenehmigungen für Wohnungen und Einfamilienhäuser erteilt, die Zahl stieg seit Jahren. dpa

ANZEIGE

**ARTUS KNABE**  
Feinuhnmachermeister & Juwelier