



ATTRAKTIVES LÜNEBURG

Top beim Wachstum

Unter Deutschlands Städten mittlerer Größe spielt Lüneburg beim Wachstum ganz vorne mit. Das schlägt sich natürlich auch auf die Immobilien-Preise nieder. » **Seite 3**

Lüneburg – attraktiv und teuer

Die Hansestadt gehört zu den am schnellsten wachsenden Städten mittlerer Größe. Die Kehrseite: Die Preise für Immobilien steigen

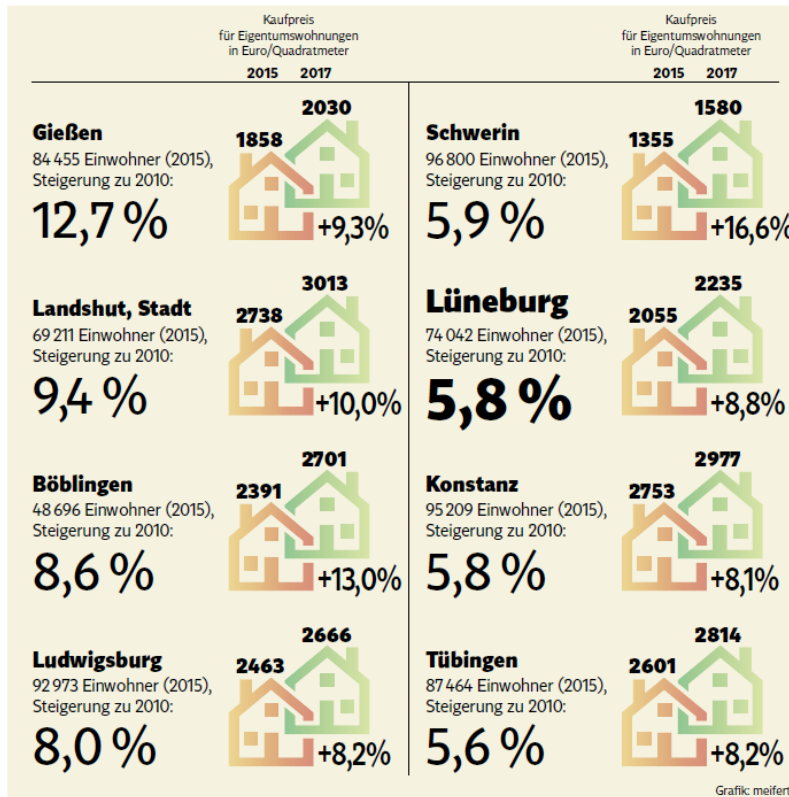
VON RAINER SCHUBERT

Lüneburg. Die Lokalpolitik diskutiert über Stadtentwicklung. Wo kann und wie stark darf Lüneburg noch wachsen? Ein Plan soll das festlegen. Derweil zieht es immer mehr Menschen in die Hansestadt: Lüneburg gehört zu den am schnellsten wachsenden Mittelstädten im ganzen Land.

Die Pluspunkte sind schnell ausgemacht: „Lüneburg punktet durch seine Infrastruktur, ist Oberzentrum, Universitätsstadt, hat eine gute ÖPNV-Anbindung an die Millionenstadt Hamburg“, sagt Manfred Neuhöfer. Für ihn steht fest: „Lüneburg gehört zu den attraktiveren Städten in Deutschland – das macht sich im Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt bemerkbar.“ Neuhöfer ist Geschäftsführer des Instituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt. Das vor 25 Jahren gegründete private Institut mit Hauptsitz in Hamburg beobachtet den Immobilienmarkt und hat nun die 616 Mittelstädte mit 20000 bis 100000 Einwohnern in den Blick genommen. Dabei belegt Lüneburg Top-Platzierungen.

Viele ziehen im Alter vom Dorf in die Stadt

Bei den an Einwohnern gemessen am schnellsten wachsenden Mittelstädten liegt Lüneburg auf Platz 6: Hier stieg die Zahl der Einwohner von 2010 um 5,8 Prozent auf 74042 im Jahr 2015. Platz 1 belegt Gießen mit einem Zuwachs von 12,7 Prozent. Bei den boomenden Mittelstädten sind es laut Neuhöfer Universitätsstädte wie Gießen, Flensburg oder Tübingen, die dank steigender Studentenzahlen Tausende Einwohner hinzugewonnen haben: „Es sind aber auch Oberzentren wie Schwerin und Lüneburg, die das Umland mit Ausbildungsplätzen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten versorgen und deren Bevölkerung wächst – auch, weil ältere Menschen gerne dorthin ziehen.“ Auch aus dem übr-



Die Grafik zeigt die Entwicklung der – gemessen an den Einwohnern im Verhältnis zur Größe – am schnellsten wachsenden Mittelstädte in Deutschland und die dortigen Immobilienpreise. Foto: t&w

gen Kreisgebiet Lüneburgs.

Zu diesen älteren Menschen zählt Michael Bromm, der 2011 in den Ruhestand getretene Leiter der Lüneburger Grundschule Hasenburger Berg lebte mit seiner Frau von 1975 an in Melbeck:



„Wir genießen das Leben in der Stadt. Hier ist fast alles zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.“

Michael Bromm
Neu-Lüneburger

„Wir hatten ein großes Grundstück mit zwei Häusern, davon ein Mietshaus, und einen schönen, großen Garten. Doch irgendwann wurde uns das zu viel, Haus und Garten brauchten sehr viel Pflege.“ Das Paar blickte in

die Zukunft: „Irgendwann wird der Zeitpunkt kommen, wo man nicht mehr selbstständig alles machen kann.“ Im vergangenen Jahr zog das Paar in die Hansestadt: „Wir genießen das Leben in Lüneburg. Hier ist fast alles zu

AKTUELLE DURCHSCHNITTSPREISE

Preise klettern weiter

Das Hamburger Institut F+B hat aktuell weitere Vergleichszahlen ermittelt und der LZ zur Verfügung gestellt. Dabei geht es um die durchschnittlichen Preissteigerungen bei Mieten und Käufen, bezogen jeweils auf einen Quadratmeter. Bei den Wohnungen ist eine Größe von 75 Quadratmetern zugrunde gelegt. Bei Einfamilienhäusern wird von einem Alter von zehn Jahren, 130 Quadratmeter Wohn- und 650 Quadratmeter Grundstücksfläche ausgegangen. Bei zehn Jahre alten Reihenhäusern von 110 Quadratmetern Wohn- und 250 Quadratmetern Grundstücksfläche. Bei zehn Jahre alten Mehrfamilienhäusern sind zehn Wohneinheiten und eine Gesamtwohnfläche von 750 Quadratmetern die Grundlage. Hier der Vergleich von 2017 zu 2014.

Neuvertragsmiete Wohnung:	7,97 Euro (2017)	7,56 Euro (2014)
Bestandsmiete Wohnung:	7,05 Euro	6,79 Euro
Mehrfamilienhaus:	1176 Euro	1135 Euro
Einfamilienhaus (freistehend):	2117 Euro	1814 Euro
Einfamilienhaus (Neubau):	2095 Euro	1857 Euro
Reihenhaus:	1802 Euro	1626 Euro
Reihenhaus (Neubau):	2058 Euro	1796 Euro

Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Wir leben direkt hinter dem Kurpark, brauchen das Auto so gut wie nicht mehr, können so einkaufen, ins Theater oder zu Ärzten. Sollte es einen Ernstfall geben, ist das Krankenhaus schnell zu erreichen.“

Dennoch registriert auch der Landkreis einen Bevölkerungszuwachs, gerade junge Familien siedeln sich im Speckgürtel von Lüneburg an. Allerdings fällt das Plus geringer aus. Laut Kreissprecher Hannes Wönig gab es im Landkreis (ohne Hansestadt) Ende 2010 genau 104 296 Einwohner, Ende 2015 waren es 106 647 – das entspricht einer Steigerung von rund 2,3 Prozent.

Bei steigender Einwohnerzahl steigen auch die Immobilienpreise. „Wir saugen Daten von 120 Internet-Portalen und Printausgaben, werten Angebote von Portalen wie ImmobilienScout24, immowelt oder ebay aus.“ Und da hat F+B die Steigerungen von Anfang 2015 bis Anfang 2017 verglichen. War für eine Eigentumswohnung vor zwei Jahren ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2055 Euro pro Quadratmeter zu bezahlen, sind es aktuell 2235 Euro. Das entspricht einem Plus von 5,8 Prozent.

Fast 5000 Euro für einen einzigen Quadratmeter

Die Preise in den guten Lagen der sieben wichtigsten Städte bundesweit – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt/Main, Düsseldorf und Stuttgart – stiegen von 2015 auf Ende 2016 um 7 Prozent auf 2970 Euro pro Quadratmeter, in München erreichten die Durchschnittspreise laut einem Marktbericht des renommierten Maklerunternehmens Engel & Völkers fast 5000 Euro für einen einzigen Quadratmeter Eigentumswohnung.

Der Immobilien-Boom trifft nicht alle der 616 Mittelstädte, die Bevölkerung wuchs von 2010 bis 2015 durchschnittlich nur um zwei Prozent. Städte in wirtschaftsstarken Ländern wie Bayern und Baden-Württemberg brachten es auf ein durchschnittliches Bevölkerungsplus von vier Prozent – in der Rangfolge der am schnellsten wachsenden Mittelstädte liegen hier vor Lüneburg auf Platz 2 Landshut (+ 9,4 Prozent), auf 3 Böblingen (+ 8,6) und Ludwigsburg auf der 4 (+ 8,0), gleichauf mit Lüneburg auf der 6 Konstanz (+ 5,8 Prozent).