

Die Sahnestücke sind weg

Der Markt für Eigentumswohnungen in Lüneburg ist eingebrochen. Das knappe Angebot sorgt für steigende Preise

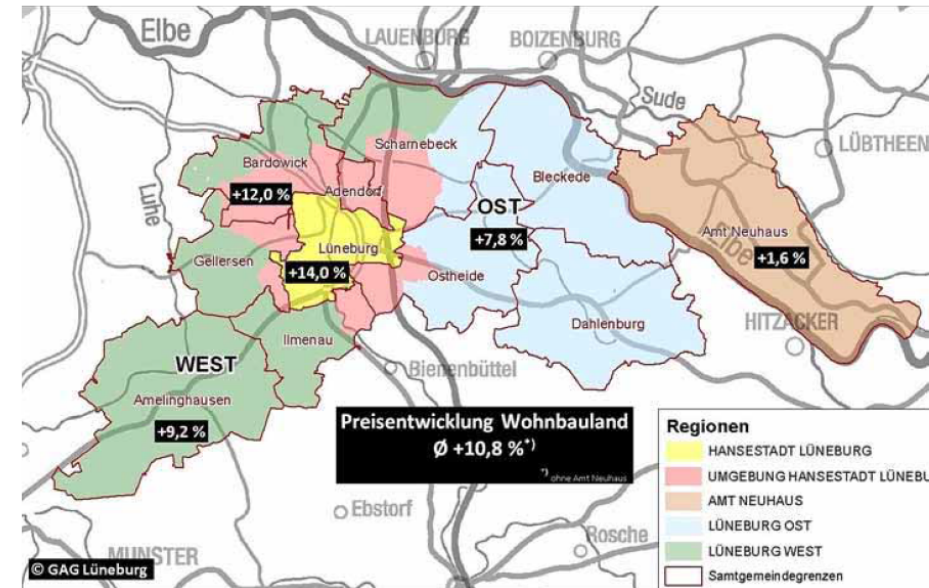
VON ALEXANDER HEMPELMANN

Lüneburg. Wohnen bleibt in Lüneburg überwiegend eine teure Angelegenheit, ganz egal ob zur Miete oder als Eigentümer. Das ist eine Erkenntnis aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 für die Region. Denn die Preise für Bauland, Häuser und Wohnungen ziehen weiter an, das dürfte sich über kurz oder lang auch auf die Mieten auswirken.

Der Bericht beleuchtet die aktuellen Trends und Entwicklungen am Immobilienmarkt. Und da formuliert Viola Rickel, Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg, eine wesentliche Erkenntnis: „Das Angebot an Eigentumswohnungen in Lüneburg ist eingebrochen.“ Die Sahnestücke seien weg. Das lässt sich an konkreten Zahlen belegen: Es wurde ein Drittel weniger Kaufverträge abgeschlossen. Durch das knappere Angebot sind die Preise noch einmal deutlich um 6,8 Prozent gestiegen. Viola Rickel drückt es so aus: „Kaufinteressenten waren nach wie vor bereit, hohe Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in der Hansestadt Lüneburg zu zahlen.“

2211 Kaufverträge für Analyse ausgewertet

Die Markt- und Preisanalyse bezieht sich auf den Zeitraum November 2016 bis Oktober 2017. Daten aus 2211 Kaufverträgen für Wohnhäuser, Eigentumswohnungen, Büro- und Geschäftshäuser, unbebaute Grundstücke sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen in Stadt und Landkreis Lüneburg sind in die Untersuchung eingeflossen. Damit gab es weniger Besitzerwechs-



Das verwundert nicht: In Lüneburg sind die Preise für Wohnbauland mit 14 Prozent am deutlichsten gestiegen. Doch auch in den anliegenden Kommunen sind Grundstücke deutlich teurer geworden. Grafik: Landesamt für Geoinformation

sel als im Vorjahr, das Minus beträgt 17,0 Prozent. Der Umsatz auf dem Immobilienmarkt lag im Landkreis Lüneburg mit rund 597,6 Millionen Euro aber nur leicht unter dem Umsatz vom Vorjahr. „Das zeigt, dass der Immobilienmarkt im Landkreis Lüneburg trotz sinkender Vertragszahlen stabil ist“, wertet Viola Rickel.

Unbebautes Wohnbauland ist gerade in der Hansestadt selbst rar, deshalb ist es keine Überraschung, dass die Preise im Jahr 2017 hier um satte 14,0 Prozent gestiegen sind, in der direkten Umgebung der Hansestadt immerhin noch um 12,0 Prozent. Im östlichen und westlichen Landkreis ging es um 7,8 bis 9,0 Prozent rauf. Eine Sonderrolle nimmt stets das Amt Neuhaus auf der anderen Elbseite ein, hier gab es ein leichtes Plus von 1,6 Prozent – allerdings bei sehr geringen Verkaufszahlen. Auch Unternehmen mussten mehr hinle-

gen, wenn sie Gewerbebauland kaufen wollten. Die Preise legten um 4,9 Prozent zu.

Ein Blick über die Kreisgrenzen hinweg: Rund um Salzhausen gab es einen Preisanstieg um 10,4 Prozent, in der Elbmarsch um 8,1 Prozent.

30 Jahre altes Reihenhauses kostet rund 250 000 Euro

Wer nicht selbst bauen wollte, sondern mit einer Immobilie aus dem Bestand liebäugelte, spürte ebenfalls einen deutlichen Preisanstieg: Ein- und Zweifamilienhäuser waren um 10,6 Prozent teurer als im Vorjahr, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften um 8,1 Prozent. Konkret heißt das: Im Landkreis wurden für Ein- oder Zweifamilienhäuser in den verschiedenen Baupochen durchschnittlich zwischen 769 Euro und 2535 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis eines freistehenden 15 Jahre alten

Ein- oder Zweifamilienhauses lag bei 304 000 Euro im Kreis Lüneburg, im Kreis Harburg gar bei 359 000 Euro, in Uelzen bei 217 000 Euro, in Lüchow-Danzenberg sind gerade mal 135 000 Euro fällig. Für ein 30 Jahre altes Haus in Lüneburg wurden durchschnittlich 250 000 Euro gezahlt, im Kreis Harburg gar

317 000 Euro, im Kreis Uelzen 137 000 Euro, in Lüchow-Danzenberg schlappe 109 000 Euro.

Der Bericht nennt für Stadt und Landkreis Lüneburg auch die Preisentwicklung bei Ackerflächen (+ 6,3 Prozent) und Grünland (+ 5,6 Prozent). Verdoppelt haben sich seit 2010 die Preise für Forstflächen.

HINTERGRUND

Angaben zu Mieten

Der Grundstücksmarktbericht 2018 für die Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Danzenberg und Uelzen gibt auch eine Übersicht über die Wohnungsmieten für die verschiedenen Stadtgebiete, Randbereiche und übrigen Teile des Zuständigkeitsbereiches. Diese Erhebungen beziehen sich auf Angaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufverträge. Das komplette Werk gibt es für

90 Euro inklusive Versandkosten zu kaufen, es kann beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg, Geschäftsstelle des GAG, Adolph-Kolping-Straße 12, 21337 Lüneburg bezogen werden. Als kostenpflichtige Downloadversion steht der Grundstücksmarktbericht auf www.gag.niedersachsen.de zur Verfügung.