



Immobilien sind in Lüneburg – wie hier im innerstädtischen Neubaugebiet Ilmenaugarten – selten zum Schnäppchenpreis zu haben. Und es scheint kein Ende des Preisanstiegs in Sicht. Foto: t&w

Betongold wird immer wertvoller

VON ALEXANDER HEMPELMANN

Lüneburg. Die Erkenntnis ist nicht neu, doch sie scheint sich seit Jahren zu verstärken: Wohnen in Lüneburg ist teuer. Das betrifft Mieter wie Eigentümer gleichermaßen und wird vom aktuellen Grundstücksmarktbericht 2019 für Stadt und Landkreis einmal mehr bestätigt. Die starke Nachfrage bei einem begrenzten Angebot lässt die Preise weiter in die Höhe schnellen.

553 Millionen Euro wurden im vergangenen Jahr auf dem Lüneburger Immobilienmarkt umgesetzt. Der Summe liegen 2306 Kaufverträge zugrunde. Einen starken Anstieg gab es beim knappsten Gut: die Baulandpreise in der Stadt zogen um satte 10,6 Prozent an. In der direkten Umgebung Lüneburgs lag das Plus bei 6,2 Prozent, im Westen des Kreises bei 9,2 Prozent, im Ostkreis bei 3,0 Prozent. Im Schnitt kostete ein Grundstück für das Eigenheim im Landkreis 102 Euro pro Quadratmeter. Bei einer mittleren Größe von 832 Quadratmetern entspricht das also einem rechnerischen Durchschnittspreis für ein Baugrundstück von knapp 85 000 Euro.

Wer sich seinen Traum von den eigenen vier Wänden mit einer Gebrauchtimmoblie erfüllte, musste ebenfalls mehr Geld überweisen als im vorangegan-

nen Jahr. Ein- und Zweifamilienhäuser waren um 10,8 Prozent teurer, Reihen- und Doppelhäuser um 8,8 Prozent, Eigentumswohnungen legten um 6,4 Prozent zu. In Summen ausgedrückt: Pro Quadratmeter Wohnfläche wurden zwischen 1157 und 3000

Euro gezahlt. Für ein freistehendes, etwa 15 Jahre altes Ein- bis Zweifamilienhaus wurden im Durchschnitt 349 000 Euro überwiesen, ein doppelt so altes Haus kostete im Schnitt 285 000 Euro.

Ein Blick in die Nachbarkreise zeigt die enorme preisliche

Bandbreite – je nach Lage: Das freistehende 15 Jahre alte Ein- bis Zweifamilienhaus ist im Kreis Lüchow-Dannenberg bereits für durchschnittlich 160 000 Euro zu haben, im Kreis Harburg – hier macht sich die Nähe zu Hamburg deutlich bemerkbar – werden stolze 360 000 Euro fällig.

Das es bei den abgeschlossenen Kaufverträgen ein Plus von 4,3 Prozent gegenüber dem Jahr 2017, aber ein Minus beim Geldumsatz von 13,5 Prozent bei den bebauten Grundstücken gab, führen die Experten des Gutachterausschusses, die für das Zahlenwerk verantwortlich sind, auf eine verstärkte Nachfrage in den östlichen, im Verhältnis noch günstigeren Bereichen des Landkreises Lüneburg zurück.

480 Euro kalt für 40 Quadratmeter
Preissteigerungen gab es auch bei unbebauten Gewerbeflächen (+ 4,7 Prozent) sowie bei Acker- und Grünland (+ 6,8 Prozent). Ebenfalls im Marktbericht veröffentlicht ist eine Übersicht über die durchschnittlichen Wohnungsmieten für die Stadt, Randbereiche und übrigen Teile des Landkreises. Die Erhebungen beziehen sich auf Angaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufverträge. Danach werden im Stadtgebiet bei neuen Wohnungen (ab Baujahr 2016)

bis zu 12 Euro pro Quadratmeter als Nettokaltmiete verlangt. Eine 40-Quadratmeter-Wohnung schlägt also im Schnitt mit 480 Euro plus Nebenkosten zu Buche. Ein weiteres Beispiel: Eine 100 Quadratmeter große Wohnung in einem etwa 20 Jahre alten Gebäude wird im Schnitt für eine Nettokaltmiete von 840 Euro angeboten.

Wer ein paar Kilometer außerhalb der Stadtgrenzen sucht, zahlt im Schnitt pro Quadratmeter zwischen 0,60 und 1,25 Euro weniger. Wenig überraschend dabei: Je weiter von den Stadtgrenzen entfernt, desto günstiger ist die Miete: Für den übrigen Landkreis Lüneburg nennt der Bericht zum Beispiel Kaltmieten von 680 Euro für eine 20 Jahre alte 100-Quadratmeter-Wohnung und für eine neue 40-Quadratmeter-Wohnung 376 Euro.

Wer ein paar Kilometer außerhalb der Stadtgrenzen sucht, zahlt im Schnitt pro Quadratmeter zwischen 0,60 und 1,25 Euro weniger. Wenig überraschend dabei: Je weiter von den Stadtgrenzen entfernt, desto günstiger ist die Miete: Für den übrigen Landkreis Lüneburg nennt der Bericht zum Beispiel Kaltmieten von 680 Euro für eine 20 Jahre alte 100-Quadratmeter-Wohnung und für eine neue 40-Quadratmeter-Wohnung 376 Euro.

HINTERGRUND

Transparenz als oberstes Ziel

Der Grundstücksmarktbericht 2019 für die Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen wird erstellt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Ihm gehören rund 60 Experten aus den Berufsgruppen der Bausachverständigen, Architekten, Bankfachleute, Immobilienmakler und -verwalter sowie landwirtschaftlichen Sachverständigen an.

Das Zahlenwerk soll eine allgemeine Transparenz auf dem Immobilienmarkt herstellen. Er ist für 90 Euro inklusive Versandkosten auch erhältlich beim Landesamt für Geoinfor-

mation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg, Geschäftsstelle des GAG, Adolph-Kolping-Straße 12 in 21337 Lüneburg. Als kostenpflichtige Downloadversion steht der Grundstücksmarktbericht auf www.gag.niedersachsen.de zur Verfügung.

238

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau wechselten im Landkreis Lüneburg im vergangenen Jahr den Besitzer.

ANZEIGE



Käsefachgeschäft Hensel Kuhstraße 1b

Tel. 04131 403301

Öffnungszeiten:

Mo. – Fr. 9 – 18 Uhr

Sa. 8 – 15 Uhr

Auf das gesamte Sortiment

3%

Einfach... GUT!