

Weit entfernt von Trendwende

Der aktuelle Bericht über den Grundstücksmarkt belegt die weiterhin angespannte Lage in Lüneburg

VON WERNER KOLBE

Lüneburg. Seit Jahren gibt es auf dem Immobilienmarkt nur eine Richtung: steil aufwärts. Warnungen vor einer Blase gibt es fast genau so lange, geplatzt ist aber nichts. Bisher. Auch im Landkreis Lüneburg deutet nichts darauf hin. Das belegt auch der neue Grundstücksmarktbericht 2020. Die darin erfassten Daten sind eindeutig: die Preise für Häuser und Grundstücke sind erneut kräftig gestiegen.

Grundlage des Berichtes ist die systematische Auswertung sämtlicher Grundstückskaufverträge. Landesweit werden pro Jahr mehr als 100.000 Kaufverträge registriert. Im Landkreis Lüneburg waren es im Berichtszeitraum 2019 genau 2210 Eigentumsübertragungen, die dem Ausschuss übermittelt wurden. 2018 gab es zwar noch 2306 Übertragungen, trotz eines Minus von 4,5 Prozent ist der Geldumsatz 2019 um 7,5 Prozent auf 599 Millionen Euro gestiegen.

„Noch extremer ist der Markt für Baugrundstücke. 22,1 Prozent weniger Verkäufe in diesem Segment und der Geldumsatz stieg um 4,9 Prozent an. Das zu geringe Angebot an Baugrundstücken ist hier klar die Ursache“, berichtet Peter Wesnigk, der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg (GAG). Der Geldumsatz beim Wohnungseigentum nahm um 17,5 Prozent zu. „Die Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Lüneburg sind stabil“, sagt Wesnigk. Und zwar stabil steigend.



Bauen ist in Lüneburg nicht nur teuer, sondern auch renditeträchtig. Die Preise für freistehende Häuser sind erneut gestiegen, dieses Mal um durchschnittlich 7,2 Prozent.

Baulandpreise

Die Preise für Bauland sind in Lüneburg um 8,7 Prozent gestiegen, im Vorjahr nur um 7,3 Prozent. Gründe dafür waren und sind das relativ geringe Angebot bei hoher Nachfrage. Diese Nachfrage speist sich aus der Attraktivität Lüneburgs – auch wegen der Nähe zu Hamburg – und den weiter extrem niedrigen Zinsen. In der nahen Umgebung der Stadt (Bardowick, Adendorf, Scharnebeck) legten die Preise um 3,5 Prozent zu (2018: 6,2), im Westen und Süden des Landkrei-

ses mit den Samtgemeinden Gellersen, Amelinghausen und Ilmenau um 7,9 Prozent (Vorjahr 9,2). Hier verlangsamte sich der Anstieg also. Ganz anders ist die Entwicklung im Osten des Kreises: Hier gab es einen Anstieg um 7,0 Prozent (2018: 3,0 Prozent), in Amt Neuhaus waren es sogar 8,7 Prozent nach einem Minus von 2,3 Prozent im Jahr 2018.

Häuser und Wohnungen

Der Anstieg der Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis verläuft ei-

was gedämpfter. Der Bericht weist ein Plus von 7,2 Prozent aus, 2018 war der Anstieg mit 10,8 Prozent deutlich stärker als in den Nachbarkreisen. Reihenhäuser oder Doppelhaushälften legten stärker zu: um 9,7 Prozent. Bei Eigentumswohnungen waren es 7,0 Prozent.

Im Landkreis wurden für Ein- oder Zweifamilienhäuser in den verschiedenen Baupochen durchschnittlich zwischen 1472 Euro und 2707 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis ei-

nes freistehenden 15 Jahre alten Ein- oder Zweifamilienhauses lag bei 389.000 Euro. Für ein 30 Jahre altes Haus wurden durchschnittlich 249.000 Euro gezahlt.

Mieten

Ebenfalls im Marktbericht veröffentlicht wird eine Übersicht über die Wohnungsmieten. Diese Mietanalyse basiert auf insgesamt 2790 Mietinformationen aus dem gesamten Landkreis. Für eine „Musterwohnung“ mit 70 Quadratmetern Wohnfläche, Baujahr 1980, mussten Mieter in Lüneburg in einer Spitzenlage bis zu 10,18 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter bezahlen. In der nahen Umgebung der Stadt waren es bis zu 9,77 Euro, im übrigen Gebiet 9,37. Insgesamt ziehen die Mietpreise weiter an. Der Gutachterausschuss betont aber, dass es sich bei der Mieteranalyse nicht um einen Mietspiegel handelt.

Fazit

Die Zuwächse fallen 2019 in einigen Bereichen nicht mehr so stark aus wie 2018, aber von einer Trendwende ist der Landkreis Lüneburg noch weit entfernt. Der Immobilienmarkt ist weiterhin extrem stabil, die Nachfrage sehr hoch bei sinkendem Angebot. Angesichts dieser Gemengelage wird es – anders als in einigen Metropolen – auch keine Entspannung für Mieter geben.

DIE NACHBARKREISE IM VERGLEICH

Milliarden-Grenze geknackt

Harburg: Der Markt im Landkreis Harburg boomt. Die Zahl der Kaufverträge stieg um 1,9 Prozent, der Umsatz um 25,1 Prozent auf 1,12 Milliarden Euro. Für Ein- oder Zweifamilienhäuser musste 6,7 Prozent mehr bezahlt werden. Reihenhäuser oder Doppelhaushälften verteuerten sich um 9, Eigentumswohnungen um 9,3 Prozent.

Lüchow-Dannenberg: Die Zahl der Verträge stieg um 9,9 Prozent, der Geldumsatz um 12,5 Prozent auf nun 81,9 Millionen Euro. Für Ein- oder Zweifamilienhäuser musste durchschnittlich 6,8 Prozent mehr bezahlt werden. Reihenhäuser und Doppelhaushälften verteuerten sich um 5,0, Eigentumswohnungen um 7,5 Prozent.

Uelzen: Die Zahl der Verträge stieg um 17,8 Prozent, der Geldumsatz um 17,4 Prozent auf 214 Millionen Euro. Für Ein- oder Zweifamilienhäuser musste durchschnittlich 8,9 Prozent mehr bezahlt werden. Reihenhäuser und Doppelhaushälften verteuerten sich um 7,8 Prozent, Eigentumswohnungen um 9,9 Prozent.

► Der Grundstücksmarktbericht 2020 für die Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen kostet 95 Euro inklusive Versandkosten und kann bezogen werden beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg, Geschäftsstelle des GAG, Adolph-Kolping-Str. 12 in Lüneburg. Es gibt auch eine kostenpflichtige Downloadversion unter der Adresse: www.gag.niedersachsen.de.