Bauland bleibt teure Mangelware

Gutachterausschuss beschließt den Grundstücksmarktbericht 2021: Keine Spur von Entspannung auf dem Immobilienmarkt

VON WERNER KOLBE

Lüneburg. Wie hat sich der Markt für Häuser entwickelt? Womit muss ich rechnen, wenn mein Erbpachtvertrag bald ausläuft? Antworten auf diese Fragen liefert Jahr für Jahr eine für den Lüneburger Immobilienmarkt unverzichtbare Datensammlung: Der Bodenrichtwerte- und Grundstücksmarktbericht. Das Fazit im aktuellen Bericht überrascht nicht: Die Preise ziehen weiter an – für Grundstücke und für Häuser.

Klares Indiz dafür: Die Zahl der abgeschlossenen Verträge insgesamt hat sich 2020 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, dafür stieg aber der Geldumsatz um 6,7 Prozent. In zwei Bereichen gibt es deutliche Anstiege: „Gerade im Bereich der unbebauten Baugrundstücke ist der Boom ungebremst", sagt Peter Wesnigk. „Mit einem starken Anstieg bei der Anzahl der Verträge und einem Zuwachs von 24,4 Prozent beim Geldumsatz zeigt sich weiterhin ein florierender Markt für Baugrundstücke", betont der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg (GAG) laut Pressemitteilung. Der Geldumsatz bei bebauten Objekten stieg um 12,4 Prozent an. Insgesamt hat der GAG Daten aus 2219 Kaufverträgen ermittelt, die 2020 im Landkreis Lüneburg abgeschlossen und über Notare zugeleitet wurden.

Bauland

Die Preise für Bauland sind in Lüneburg um 6,0 Prozent gestiegen, in der direkten Umgebung der Stadt um 4,4 Prozent. Anstiege gab es auch im östlichen (5,3) und westlichen Landkreis (8,0), Amt Neuhaus verzeichnete ein Plus von 7,4 Prozent.

Gewerbebauland

Gesucht und damit auch deutlich teurer wurde Gewerbebauland, die Preise zogen um 5,1 Prozent an.

Wohnhäuser

Konstant nach oben gehen die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche: Ein- oder Zweifamilienhäuser wurden um 7,1 Prozent teurer, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften um 9,6 und Eigentumswohnungen um 9 Prozent. Im Landkreis wurden für Ein- oder Zweifamilienhäuser je nach Alter zwischen 1167 und 2949 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Der durchschnittliche Kaufpreis eines freistehenden 15 Jahre alten Ein- oder Zweifamilienhauses lag bei 425 000 Euro. Für ein 30 Jahre altes Haus wurden 352 000 Euro gezahlt.

Acker- und Grünland

Die Preise für Ackerland sind um 1,0 Prozent gesunken, die Grünlandpreise hingegen um 7,1 Prozent gestiegen.

Mieten

Die Mietenübersicht basiert auf 2786 Mieterinformationen aus dem Landkreis. Wie hoch die Miete pro Quadratmeter ausfällt, hängt von Lage und Alter der Immobilie ab. Je größer die Wohnung, desto niedriger ist die Miete pro Quadratmeter, je neuer das Haus, desto höher die Miete. Für Mietimmobilien ab Baujahr 2018 mussten folgende Preise (Nettomonatsmiete pro Quadratmeter) gezahlt werden:

Stadt Lüneburg: Von 9,20 Euro (Wohnung größer als 100 Quadratmeter) bis 12,70 Euro (bis 40 Quadratmeter)

Umgebung Lüneburg: Von 8,30 bis 11,30 Euro

Übriger Landkreis: Von 7,50 bis 10 Euro

▸ Der Grundstücksmarktbericht 2021 ist nur noch digital als pdf-Datei auf www.gag.niedersachsen.de zum Download bereit gestellt. Ab Ende Februar sind die Bodenrichtwerte hier zu finden.

BODENRICHTWERTE

Situation im Landkreis

Die höheren Preise für Immobilien spiegeln sich auch in den Bodenrichtwerten wider. Das bedeutet für Tausende Lüneburger, deren Haus auf Erbpachtgrundstücken steht, keine Entspannung: Die für den Zins maßgeblichen Bodenrichtwerte steigen weiter. Überall dort, wo neue Erbpachtverträge abgeschlossen werden müssen, wird der Zins um ein Vielfaches steigen.

Angegeben sind die Preise für Bodenrichtwerte für drei Kategorien: gute, mittlere und mäßige Lage, jeweils in Euro pro Quadratmeter:

Lüneburg: 445, 350, 275 Euro
Adendorf: 255, 225, 160
Bardowick: 190, 160, 135
Gellersen: 230, 196, 170

Zwei Kategorien : mittlere und mäßige Lage:
Amelinghausen: 130, 115
Dahlenburg: 66,55

Eine Kategorie: mittlere Lage:
Amt Neuhaus: 28
Ilmenau: 130
Ostheide/Barendorf: 150
Wendisch Evern: 170
Scharnebeck: 160