

Weniger Kauf, mehr Miete

Steigende Zinsen und Kosten sorgen für Veränderung auf dem Lüneburger Immobilienmarkt

VON LILLY VON CONSBRUCH

Lüneburg. Steigende Zinsen und höhere Baukosten führen zu einer Wende auf dem Immobilienmarkt: Der steile Aufwärtstrend bei Kaufpreisen scheint gebrochen. Immobilienportale, darunter Immoscout24 und Immowelt, berichten von einer rasant sinkenden Nachfrage – besonders bei Neubauwohnungen – und dadurch teils fallenden Immobilienpreisen in Großstädten. Auf der anderen Seite steigt die Nachfrage nach Mietobjekten extrem an. Auch in Lüneburg verändert sich der Markt: Die Interessenten sind zögerlich, noch bleiben die Preise jedoch weitgehend konstant.

In Lüneburg steigen die Preise noch

Laut Immoscout24, einem der größten Online-Immobilienportale Deutschlands, haben die Preise in den deutschen Großstädten im zweiten Quartal um bis zu 6,6 Prozent nachgegeben. In Lüneburg sieht das derzeit noch anders aus, zeigt eine Datenanalyse, die das Unternehmen der LZ auf Anfrage zur Verfügung stellte. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Neubauwohnung betrug demnach im ersten Quartal rund 5739 Euro, im zweiten Quartal rund 6466 Euro – also etwa 12,6 Prozent mehr. Bei Neubauhäusern stieg der Preis um 9 Prozent auf rund 4246 Euro pro Quadratmeter.

Auf der anderen Seite sank die Nachfrage laut Immoscout24 jedoch rasant: In den ersten drei Monaten gab es im Vergleich zum ersten Quartal 2021 fast 72

Prozent weniger Kaufanfragen für Neubauwohnungen. Bei Neubauhäusern sank die Nachfrage um fast 49 Prozent. Das Kaufinteresse an Bestandshäusern ging um rund 7 Prozent zurück. Aus der Reihe tanzen nur die Bestandswohnungen: Die Nachfrage danach stieg laut Immoscout24 um 68 Prozent.

Die Daten von Immoscout24 kann Jonah Rebstock, Geschäftsführer der „Hansestadt Immobilien“, aus der Praxis bestätigen. Er merkt, „dass die Nachfrage im Allgemeinen zurückgeht“. Seiner Einschätzung nach seien besonders Anlageimmobilien „zu den aktuellen Preisen eher unattraktiv in Verbindung zum neuen Zinsniveau“. Er geht davon aus, „dass sich diese Gegebenheiten im Verlauf des Jahres auf die Immobilienpreise auswirken und zu geringeren Verkaufspreisen füh-

ren werden.“ Von einer „höheren Sensitivität unserer Kunden in Bezug auf die Angemessenheit des Kaufpreises“ spricht auch Jan Meyer-Sach, Geschäftsführer von „Engel & Völkers“. Auch er kann derzeit noch keine rückläufigen Preise bestätigen, beobachtet aber eine Stagnation: „Sowohl die Zinsentwicklung als

auch die politische Lage fördern aktuell eine tendenzielle preisliche Seitwärtsentwicklung“.

Philipp Dous, Geschäftsführer von „Wentzel Dr. Homes“, spricht hingegen schon jetzt von fallenden Preisen. Im Vergleich zum Jahresanfang seien Kaufimmobilien im Schnitt um etwa zehn Prozent im Wert gesunken. Die Nachfrage sei massiv eingebrochen, Kollegen aus Hamburg berichteten gar von einem Einbruch um 80 Prozent. Dous erklärt, dass die Entwicklung der Zinsen den Markt stark beeinflusse: „Immer weniger Menschen können sich einen Immobilienkauf leisten.“

So hat die Europäische Zentralbank erst kürzlich den Leitzins gleich um 0,5 Prozentpunkte erhöht. Das hat zwei Effekte: Die Bauzinsen werden weiter steigen. Es wird also teurer, Häu-

ser zu bauen. Andererseits endet die „Strafzinsphase“. Das nimmt den Druck, in Betongold investieren zu „müssen“ – denn niemand muss mehr Strafzinsen zahlen für Kapital, das bei Banken und Sparkassen geparkt ist.

Markt für Mietobjekte stark umkämpft

Genau deshalb wird der Markt für Mietobjekte nun noch stärker umkämpft. Laut Immoscout stieg die Nachfrage nach Neubauhäusern zur Miete in Lüneburg um 184 Prozent, die Nachfrage nach Bestandsimmobilien zur Miete um rund 71 Prozent. Die Preise für Neubauhäuser sanken jedoch in Lüneburg laut Immoscout24 um 4 Prozent – von 11,18 auf 10,70 Euro pro Quadratmeter –, für Bestandshäuser stiegen sie um 3 Prozent auf 10,78 Euro.



Laut immoscout24 betrug der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Neubauwohnung in Lüneburg im ersten Quarta 2022 rund 5739 Euro, im zweiten Quartal rund 6466 Euro – also etwa 12,6 Prozent mehr. Doch während die Preise noch steigen, sinkt die Nachfrage.

Foto: t&w

184

Prozent – so stark stieg die Nachfrage nach Neubauhäusern zur Miete in Lüneburg.