

Pressemitteilung

Lüneburg, 6. Dezember 2016

Neue Wohnimmobilien-Marktübersicht für Lüneburg

Hohe Dynamik auf dem Lüneburger Wohnungsmarkt

Die Niedrigzinsphase sorgt in Lüneburg seit geraumer Zeit für eine hohe Immobiliennachfrage. Mit seiner wirtschaftlich soliden Situation und einer sehr guten Verkehrsanbindung in den Großraum Hamburg wächst die Einwohnerzahl von Lüneburg beständig. Engpässe im Mietwohnungsangebot verschärfen die Situation zusätzlich. Folglich wird wieder mehr gebaut. Dieser Trend wird sich mit Blick auf die Genehmigungszahlen fortsetzen. In allen Segmenten (Mieten, Eigentumswohnungen, Eigenheime) steigen die Preise immer weiter, vor allem Baugrundstücke werden deutlich teurer. „Angesichts historisch niedriger Zinsen und verstärkter Zuzüge in der Region sehen wir bei Privatkunden eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien als Kapitalanlage“, erklärt Miriam Lehmke, Filialleiterin der HypoVereinsbank in Lüneburg.

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

Ein deutlicher Nachfrageüberhang kennzeichnet sowohl das Segment der Eigenheime als auch der Baugrundstücke. Es mangelt vor allem an Bauland. Flächen entstehen nur durch Nachverdichtungen oder in Lücken. Dies wird auch 2017 so bleiben. Entsprechend schnellen die Bodenpreise nach oben: in den vergangenen beiden Jahren jeweils im Schnitt mehr als 10 % pro Jahr. Parallel sinkt das Angebot an älteren Häusern beständig, die Immobilien werden immer teurer.

Markt für Eigentumswohnungen

Der Handel mit neuen sowie älteren Eigentumswohnungen ist anhaltend rege. Neben Eigennutzern suchen immer mehr Kapitalanleger in Lüneburg ein Anlageobjekt. Neben diversen kleineren Maßnahmen sorgen einige Großprojekte für immer neue Angebote (Speicherquartier, Hanseviertel, Ilmenaugarten). 2017 kommt

der 3. Bauabschnitt im Hanseviertel hinzu. Auch der Handel mit älteren Einheiten ist lebhaft, die Preise steigen teils merklich – auch außerhalb der bevorzugten Lagen (Rotes Feld, östlicher Altstadtbereich).

In Bezug auf die Finanzierung von Wohnimmobilien beobachtet die HypoVereinsbank bei ihren Kunden in der Breite ein sehr rationales Verhalten bei der Kauf- und Finanzierungsentscheidung. „Im Moment bringen unsere Privatkunden bei der Immobilienfinanzierung im Schnitt 20 bis 40 Prozent Eigenkapital mit. Aufgrund der niedrigen Zinsen liegt die durchschnittliche Zinsbindung bei uns im Moment bei mehr als 15 Jahren. Wir empfehlen den Kunden, die Zinsersparnis in eine höhere Tilgung fließen zu lassen. Aktuell beträgt die anfängliche Tilgung bei unseren Privatkunden durchschnittlich 2,9 Prozent“, erklärt Stefan Bubolz, Leiter Immobilienfinanzierung Hamburg/Niedersachsen.

Markt für Mietwohnungen

Am Mietwohnungsmarkt haben sich Engpässe eingestellt und die Mieten steigen auf breiter Front. Vor allem bezahlbarer Wohnraum wird knapp. Daher ist beabsichtigt, die Mietpreisbremse einzuführen. Für die Miete in guter Lage muss heute zwischen 9,25 € / m² und 11 € / m² kalkuliert werden.

Perspektiven

Die fortwährenden Einwohnerzuwächse und die anhaltende Niedrigzinsphase werden vorerst für eine weiterhin hohe Dynamik auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Ob die Preisentwicklung – insbesondere der Mieten – im selben Maße Schritt hält, bleibt jedoch abzuwarten.

Pressekontakt:

Birgit Zabel
Telefon: 089/378-26017
birgit.zabel@unicredit.de