



Wohnimmobilien- Marktbericht Lübeck



Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,
Trends und Perspektiven.

Juli 2024

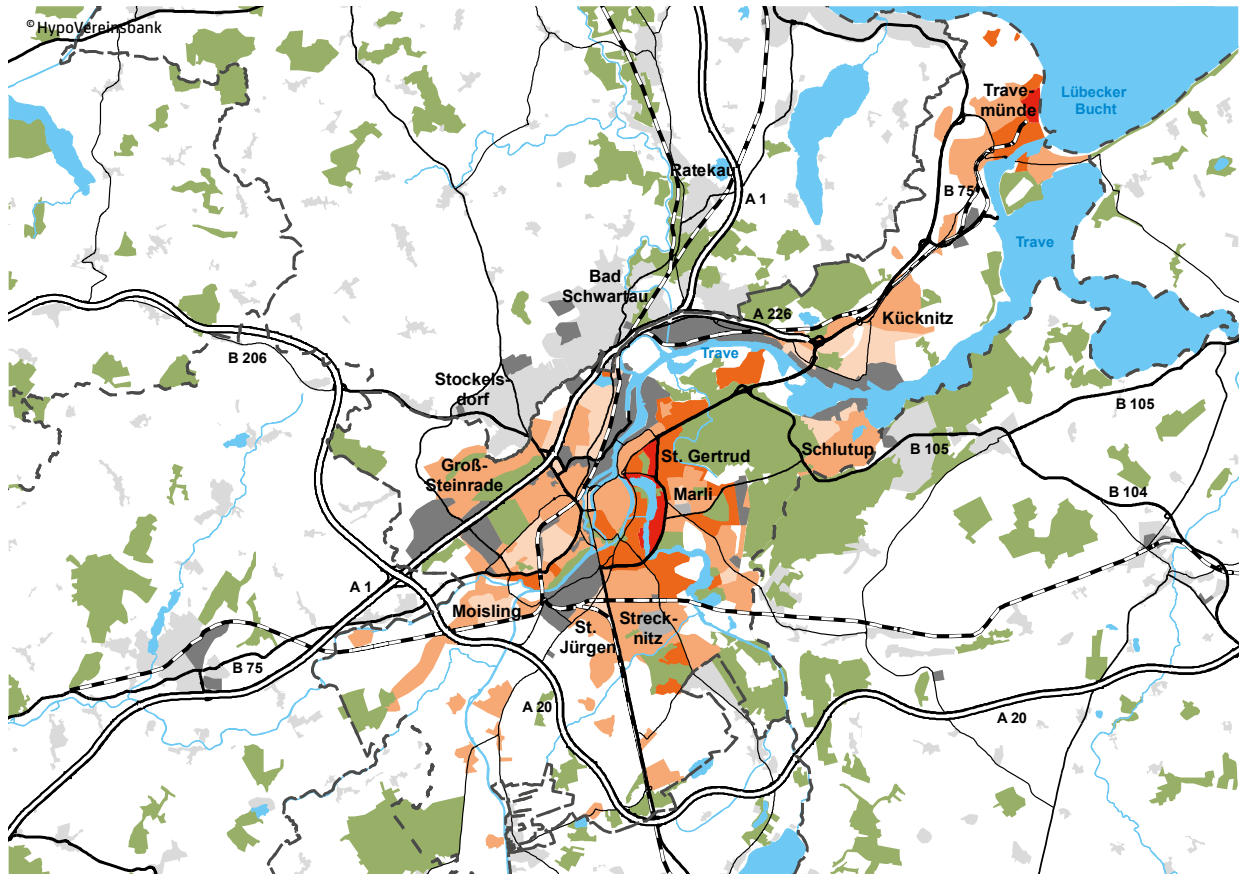


Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf
hvb.de/immobilien-marktberichte

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Wohnimmobilienmarkt Lübeck: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹				
€/m ² Wfl. zzgl. NK	13,00–15,50	11,00–13,50	9,50–11,00	8,50–10,00
Travemünde	13,50–17,00	12,00–14,00	10,00–12,50	–
Trend	↗	↘	↗	↘
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹				
€/m ² Wfl.	6.300–7.500	5.600–6.400	4.800–5.800	geringes Angebot
Travemünde	7.500–10.500	6.200–7.700	5.000–6.500	–
Trend	↘	↘	↘	–
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)²				
bezugsfrei – €/m ² Wfl.	4.300–5.000	3.400–4.500	2.400–3.600	2.000–2.500
Travemünde	5.500–8.300	4.400–5.700	2.800–4.600	–
Trend	↘	↘	↘	↘
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser³ (in Tsd. €)				
Travemünde	630–840	520–640	430–530	350–440
Travemünde	760–1.400	640–770	530–650	–
Doppelhaushälften⁴ (in Tsd. €)				
Travemünde	540–700	450–560	390–460	330–400
Travemünde	630–800	540–650	450–560	–
Reihenhäuser⁵ (in Tsd. €)				
Travemünde	geringes Angebot	420–530	380–440	300–390
Bauland⁶ (in €/m ²)				
Travemünde	500–700	370–510	240–380	150–250
Travemünde	590–1.700	430–600	280–440	–

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

3 mit ca. 140 m² Wohnfläche

4 mit ca. 125 m² Wohnfläche

5 mit ca. 115 m² Wohnfläche

6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Die Marktübersicht

RAHMENBEDINGUNGEN

- Die traditionsreiche Hanse- und Kaufmannsstadt ist mit rund 219.000 Einwohner:innen die zweitgrößte Stadt von Schleswig-Holstein und fungiert als Oberzentrum im Südosten des Bundeslandes.
- Lübeck gilt dank eines der größten deutschen Ostseehäfen als wichtige wirtschaftliche Drehscheibe im Ostseeraum. Zudem sind der Dienstleistungs- und Distributionssektor sowie die Medizintechnik und Lebensmittelproduktion von Bedeutung. Kaufkraft und Arbeitsmarktzahlen deuten auf eine mittlere Wirtschaftskraft hin.
- Lübecks Einwohnerentwicklung verlief in den vergangenen zehn Jahren insgesamt positiv (+ 2,9 %) bei leichten Verlusten während der Pandemie, befand sich zuletzt aber wieder auf Wachstumskurs (v. a. aufgrund zahlreicher Geflüchteter). Eine zunehmende Überalterung wird den positiven Trend jedoch sukzessive abbremsen oder gar umkehren.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Mehr als zwei Jahre nach der Zinswende ist das Marktgeschehen verhalten. Längere Vermarktungszeiten und Preiskorrekturen sind seither an der Tagesordnung.
- Die in den letzten Jahren rege Wohnbautätigkeit (2019–2022: rd. 860 neue WE p. a.) übertraf sogar die letzte Bedarfschätzung der Stadt (zukünftig: rd. 530 WE p. a.). Dennoch konnte der Wohnungsmangel noch nicht ausgeglichen werden. Die Baulandoffensive soll mit dem Bau diverser Großprojekte Abhilfe schaffen (u. a. „Geniner Ufer“ 650 WE; „Neue Meile“ / Stadtquartier am Güterbahnhof 670 WE; „Travehusen“ / Neue Teutendorfer Siedlung 600 WE).
- Dank der vielen Wasserflächen hat Lübeck zahlreiche bevorzugte Wohnlagen. Besonders begehrt sind die Innenstadt, St. Jürgen-Nord und St. Gertrud. Der Stadtteil Travemünde ist wegen seiner Lage direkt an der Lübecker Bucht ein beliebtes Ostseebad und bevorzugter Wohnstandort. Die Preise liegen hier deutlich höher als im übrigen Stadtgebiet.

MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Eigenheime und Baugrundstücke bleiben gefragt, wenngleich die neuen Finanzierungsbedingungen vielfach den Kauf veriteln – trotz gesunkener Preise.
- Ältere und damit preisgünstigere Gebäude stoßen nach wie vor auf Skepsis, insbesondere wenn größere Mängel vorliegen (v. a. energetischer Standard). Die bisherige Preiskorrektur wird häufig noch als unzureichend betrachtet.
- Das Baulandangebot steigt, da die Stadt auch verstärkt Flächen für Eigenheimbebauung ausweist, zumeist auf Teilflächen der großen Projekte, so u. a. in „Travehusen“ (300 EFH) oder an der „Schlutuper Straße“ (90 EFH; Baustart in Kürze).
- Die Bodenpreisspanne ist wegen der unterschiedlichen Lagequalitäten sehr breit. In den Toplagen an der Ostsee werden Preise von bis zu 1.700 €/m² gezahlt. In dörflichen, weniger gesuchten Lagen ist Bauland dagegen schon ab 150 €/m² erhältlich.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Auch der langanhaltende Nachfrageboom bei Eigentumswohnungen ist gebrochen. Ein schwaches Geschäft bei sinkenden Preisen kennzeichnet insbesondere den Bestandsmarkt. Die Neubaupreise sind weniger stark zurückgegangen, jedoch nimmt die Vermarktung deutlich mehr Zeit in Anspruch.
- Neubaukund:innen können vorwiegend aus kleineren Projekten auswählen. Zudem steht in Travemünde beim Großprojekt „Baltique“ eine größere Zahl an Wohnungen zur Auswahl. Das Angebot sollte perspektivisch zunehmen, da im Rahmen der größeren Projekten vielfach auch Eigentumswohnungen geplant sind. Jedoch sind Projektverzögerungen im aktuellen Umfeld vorhersehbar.
- Spitzenobjekte kosten in Travemünde bis zu 10.500 €/m², im Stadtgebiet bis zu 7.500 €/m² (ohne Penthouse-Wohnungen).

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Der Mietwohnungsmarkt gilt als angespannt, trotz eines verstärkten Mietwohnungsneubaus. Der Leerstand im Bestand der Wohnungsunternehmen liegt immer noch bei 1,3 % (CBRE-empirica, 2022).
- Die Mieten steigen seit einigen Jahren kontinuierlich, zuletzt sogar stärker. Das umfangreichere Neubauangebot treibt dabei die jeweiligen Spitzenmieten je Lage an.
- Das Gros der Mietforderungen liegt in guter Lage mittlerweile zwischen 11,00 und 13,50 €/m², in Travemünde sind 12 bis 14 €/m² üblich.

PERSPEKTIVEN

- Das Marktumfeld bleibt mit Blick auf das Bevölkerungswachstum und den stabilen Arbeitsmarkt der Hansestadt positiv.
- Mit der Stabilisierung des Zinsniveaus haben die Preiskorrekturen nachgelassen, in einzelnen Segmenten sind inzwischen leicht steigende Tendenzen erkennbar. Ob dies bereits den Wendepunkt markiert, bleibt abzuwarten. Ältere Objekte mit Mängeln – insbesondere bei der energetischen Ausstattung – werden wohl vorerst unter Abwärtsdruck bleiben.
- Eine Entlastung des Mietwohnungsmarktes ist frühestens mit der Verwirklichung der Großprojekte mit hohen Mietwohnungsanteilen zu erwarten. Mietsteigerungen sind bis dahin wahrscheinlich.

Annette Kremer / Ulf Hafner

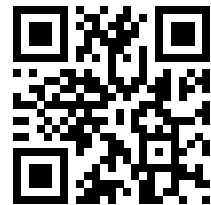
Lübeck		Trend
Einwohnerstand (12 / 2023)	219.044	↔
Arbeitslosenquote (04 / 2024) Landkreis, alle zivilen Erwerbspersonen	8,3 %	↔
Kaufkraftkennziffer (2023) Bundesdurchschnitt = 100	91,5	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden (2022)	833	↔

Quellen: Statistikamt Nord, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit

Das Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB
Baufinanzierung
Bis zu 30 Jahre
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen. **Mehr auf hvb.de/immobilien**



IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

Privatkund:innen

Marcus Hauschild
089 3783-7943 | marcus.hauschild@unicredit.de

Rene Schmaal
0451 70231-26 | rene.schmaal@unicredit.de

Tim Ockert
040 3692-3991 | tim.ockert@unicredit.de

Wealth Management & Private Banking

Alexandra Gallasch
0451 70231-45 | alexandra.gallasch@unicredit.de

Geschäftskund:innen

Frank Hessler
0451 70231-24 | frank.hessler@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkund:innen

Sven Bruns
040 3692-6418 | sven.bruns@unicredit.de



Angabenvorbehalt: Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright: Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber: UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München