

Grundstücksmarktübersicht 2024 für die Hansestadt Lübeck

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in
der Hansestadt Lübeck

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Brolingstraße 53 b-d
23554 Lübeck

Kontakt:

Internet: <http://www.gutachterausschuesse-sh.de>

Telefon: 0451/300 90 – 406

Fax: 0431/988 6240 400

E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de

Öffnungszeiten:

Mo. bis Fr. 8.00 – 12.00 Uhr

Veröffentlicht am: 01.07.2025

Die Vervielfältigung oder Wiedergabe von Auswertungsergebnissen aus dieser Übersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
Allgemeines	4
Vorbemerkungen	4
Der Gutachterausschuss	4
Rechtliche Grundlagen	4
Geschäftsstelle	4
Datengrundlage	5
Begriffsbestimmungen	6
Der Grundstücksmarkt im Überblick	10
Der Gesamtmarkt	10
Allgemeine Entwicklung	10
Regionale Marktstrukturen	14
Stadtteilbezogene Entwicklung.....	14
Der Markt für unbebaute Grundstücke	18
Allgemeine Entwicklung	18
Marktbezogene Entwicklung	22
Der Markt für bebaute Grundstücke	29
Allgemeine Entwicklung	29
Marktbezogene Entwicklung	32
Besondere Marktsituation - Bebaute Grundstücke mit Erbbaurecht	45
Besondere Marktsituation – Ganghäuser in der Innenstadt	49
Der Markt für Wohnungseigentum	50
Allgemeine Entwicklung	50
Marktbezogene Entwicklung	54

Zusammenfassung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck legt mit der vorliegenden Marktübersicht Zahlen und Auswertungen über den Grundstücksmarkt in der Stadt vor. In dieser Übersicht wird das Marktgeschehen in seiner Gesamtheit durch die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen dargestellt. Darüber hinaus soll die Übersicht über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen informieren und dadurch zu einer Transparenz über die Entwicklungen am Grundstücksmarkt beitragen.

In der Hansestadt Lübeck sind im Jahr 2024 durch die Geschäftsstelle 1577 Kaufverträge registriert worden. Das liegt 12 % unter der durchschnittlichen Anzahl der Jahre 2019-2024. Der Geldumsatz beträgt rund 609 Millionen Euro und stieg im Vergleich zum Vorjahr um ca. 17 %. Der Umsatzeinbruch beträgt immer noch über -23 % zum Durchschnitt der letzten 6 Jahre.

In der Stadt entfallen 62 % der Geldumsätze auf die Veräußerung von bebauten Grundstücken (45 % der Verträge), rund 36 % auf den Markt von Wohnungs-/Teileigentum (49 % der Verträge) und rund 2 % auf unbebaute Grundstücke (6 % der Verträge). Die Verteilung des Geldumsatzes nach Stadtteilen wies in der Gegenüberstellung zum Durchschnitt der letzten Jahre Abweichungen von 8 %– -62 % auf. Die Stadtteile Buntekuh (-43%) und St. Lorenz Süd (-62 %) stechen mit den stärksten Rückgängen hervor. St. Lorenz Nord (-8%) und St. Gertrud (-11 %) verzeichnen die geringsten Rückgänge. Während die Innenstadt einen Zuwachs von 8% aufweist, blieb Moisling unverändert.

Der Marktanteil (Geldvolumen) für bebaute Grundstücke ist, mit Ausnahme von *Travemünde* in jedem Stadtteil von dominierender Ausprägung. In *Travemünde* werden lediglich knapp 40 % bebaute Grundstücke gehandelt. Während der Anteil an Wohnungs-/Teileigentum in den Stadtteilen zwischen 2 % und 32 % liegt, hebt sich *Travemünde* mit einem Marktanteil von 56 % stark hervor.

Der Markt für **unbebaute Grundstücke** verbleibt weiter auf einem schwachen Niveau. Im Jahr 2024 wurden 60% weniger Wohnbaugrundstücke veräußert als im Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre. Der Markt für Mehrfamilienhausgrundstücke und auch die Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken sind 2024 fast vollständig zurückgegangen. Insgesamt ist aber kein Rückgang des Preisniveaus zu verzeichnen.

Der Markt für **bebaute Grundstücke** zeigt eine Erholung. Die Vertragszahlen sind oberhalb des Trends zu verzeichnen; das Geldvolumen bleibt aber noch gegenüber den Vorjahren zurück. Sowohl im individuellen Wohnungsmarkt als auch bei Wohn- und Geschäftshäusern liegen die Vertragszahlen und auch das Geldvolumen in einem positiven Trend gegenüber dem schwachen Vorjahr. Das Preisniveau bleibt in einer normalen Schwankungsbreite stabil.

In Lübeck ist das durchschnittliche Einfamilienhäusern auf einem Preisniveau von ca. 475.000 € oder ca. 3000 €/m² Wohnfläche auf dem Niveau von 2021 und zeigt sich gegenüber den Vorjahren stabil. Die Preisentwicklungen zeigen sich in den Stadtteilen von unterschiedlicher Ausprägung. Die Stadtteile *Travemünde* und *St. Jürgen* präsentierten sich über alle Objektarten in einem höheren Preisniveau.

Bei den bebauten Grundstücken hatten Verkäufe von Gebäuden des individuellen Wohnungsbaus mit Erbbaurecht einen Anteil von rd. 13-19 % am jeweiligen Teilmarkt. Während die Vertragszahlen gleichbleibend sind, zeigt sich im Geldvolumen ein Rückgang. Insgesamt ist in allen Teilmärkten ein Absinken des Preisniveaus zu verzeichnen.

Der Teilmarkt für **Eigentumswohnungen** zeigt sich im Jahr 2024 im Trend der letzten Jahre und stabil gegenüber dem Vorjahr. Die Vertragszahlen und das Geldvolumen für neue Eigentumswohnungen bleibt weiter auf einem schwachen Niveau, während der Weiterverkauf von Eigentumswohnungen eine steigende Tendenz gegenüber den Vorjahren zeigt. Das Preisniveau ist mit ca. 3400 €/m²Wfl. im Weiterverkauf ebenfalls auf dem Niveau von 2021 und zeigt sich stabil.

Allgemeines

Vorbemerkungen

Die vorliegende Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Hansestadt Lübeck wurde im Auftrag des Gutachterausschusses für Grundstückswerte durch die Geschäftsstelle erstellt. In der Übersicht werden die wesentlichen Eckwerte des Grundstücksmarktes dargestellt, um den Bürgern, Behörden und Unternehmen grundlegende Informationen über Grundstückswerte und Marktentwicklungen zu vermitteln. Der vorliegende Bericht liefert keine grundstücksbezogenen Informationen. Er soll dem Leser die allgemeinen Tendenzen des Grundstücksmarktes als Orientierung darlegen, ohne den Anspruch Daten für eine Wertermittlung eines Grundstückes liefern zu können. Im Einzelfall raten wir zur Konsultation eines auf dem Immobilienmarkt erfahrenen Sachverständigen.

Der Gutachterausschuss

Für den Bereich der kreisfreien Städte und der Kreise besteht in Schleswig-Holstein je ein selbständiger Gutachterausschuss, der die Bezeichnung "Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis/in der Stadt N.N." führt. Diese Bezeichnung macht deutlich, dass es sich um ein Fachgremium für Grundstückswerte in einem bestimmten Gebiet, nicht aber um einen Fachausschuss der Gebietskörperschaft handelt.

Er besteht aus dem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern wie öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen, Architekten, Bausachverständigen, Immobilienkaufleuten, Landwirten und sonstigen in der Grundstückswirtschaft erfahrenen Personen. Die oder der Vorsitzende und alle weiteren Mitglieder müssen über Sachkunde und Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken verfügen und sich in den Preisen des örtlichen Grundstücksmarktes und den Mieten auskennen.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Kollegialgremium und an Weisungen nicht gebunden. Er berät in nichtöffentlicher Sitzung. Die Gutachter haben ihre Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben. Sie sind verpflichtet, eventuelle Kenntnisse über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten.

Rechtliche Grundlagen

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten sind in Schleswig-Holstein im Jahre 1961 aufgrund des damaligen Bundesbaugesetzes (seit 1987 Baugesetzbuch) und der dazu ergangenen Verordnung eingerichtet worden. Die wichtigsten heutigen gesetzlichen Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom 16. Juli 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 158) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) in der jeweils z.Zt. gültigen Fassung

Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Unterstützung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die für die Hansestadt Lübeck beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein in Lübeck angesiedelt ist.

Dieser Geschäftsstelle obliegen im Wesentlichen die folgenden Aufgaben:

- Führung der Kaufpreissammlung und Beschaffung ergänzender Daten
- Ableitung und Fortschreibung der für Wertermittlungen erforderlichen Daten
- Vorbereiten von Wertermittlungen und Bodenrichtwertfestsetzungen (Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte usw.)
- Veröffentlichung von Marktberichten, Gewähren von Einsicht in diese Unterlagen und Erteilen von Auskünften
- Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung an dazu Berechtigte

Datengrundlage

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird als Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben eine Kaufpreissammlung geführt. Nach § 195 BauGB ist, „... jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden“. Seitens der Geschäftsstelle wird nicht überprüft, ob tatsächlich alle Verträge durch die beurkundenden Stellen weitergeleitet werden. Die absolut genannten Zahlen stellen nach Einschätzung der Geschäftsstelle nicht den vollen Umfang des Grundstücksverkehrs dar; über die Anzahl der fehlenden Verträge und den daraus resultierenden Umsätzen kann keine Angabe gemacht werden.

Die übersandten Verträge werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Zusätzliche Angaben zum Grundstück, Gebäude oder zu einer Eigentumswohnung werden durch die Geschäftsstelle über einen Fragebogen von der Käuferseite eingeholt. In der vorliegenden Übersicht ist die Kaufpreissammlung für die Jahre 2015 bis 2020 ausgewertet worden. Hierzu sind alle der Geschäftsstelle übermittelten Verträge als Basis für die Auswertungen herangezogen worden. Es ist zum Zeitpunkt der Selektion das jeweils aktuelle Datenmaterial verwendet worden. Durch die Erfassung von Verträgen außerhalb eines Jahrgangs, aber auch durch die Anwendung veränderter Erfassungs- und Analysemethoden können die Ergebnisse in einigen Fällen Abweichungen zu Angaben vorangegangener Marktübersichten zeigen.

Unbebaute Grundstücke

Als unbebautes Grundstück werden alle Kauffälle registriert, bei denen auf dem Grundstück keine Bebauung vorhanden ist oder, soweit der Geschäftsstelle bekannt, die vorhandene Bebauung abgerissen wird. Für weitergehende statistische Zwecke werden diese Grundstücke differenziert nach ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit oder Bebaubarkeit unterschieden.

unbebautes Grundstück mit Erbbaurecht

Kauffälle eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an den Erbbauberechtigten oder einen Dritten werden als Unbebaute Grundstücke mit Erbbaurecht registriert. Sie stellen einen Sonderfall dar, da in der Kaufpreisfindung sowohl der Grundstückswert als auch das bestehende Erbbaurecht berücksichtigt sind.

Wohnbaugrundstück

Als Wohnbaugrundstück werden alle Kauffälle von unbebauten Grundstücken registriert, bei denen eine bauliche Nutzung für Wohnzwecke oder Mischbebauung (Wohnzwecke mit gewerblichem Anteil) sofort oder später möglich bzw. rechtlich zulässig ist.

Gewerbliche Bauflächen

Als Gewerbliche Bauflächen (Gewerbebauland) werden alle Kauffälle von unbebauten Grundstücken registriert, bei denen eine bauliche Nutzung für ausschließliche Gewerbezwecke (z.B. Industrie oder Handel, aber auch Dienstleistung wie Hotel oder ähnliches) sofort oder später möglich bzw. rechtlich zulässig ist.

Land-/ forstwirtschaftliche Flächen

Als land- / forstwirtschaftliche Flächen werden alle Kauffälle registriert, bei denen die wirtschaftliche Nutzung in der Land- oder Forstwirtschaft unterstellt wird. Hierzu zählen auch Brachflächen, welche nur vorübergehend aus der Nutzung genommen sind.

sonstige Flächen/sonstige Grundstücke

Als sonstige Flächen bzw. sonstige Grundstücke werden alle Kauffälle von unbebauten Grundstücken registriert, welche nicht in die vorher genannten Kategorien eingeordnet werden können. Hierzu gehören z.B. Flächen für Abbauland, Flächen für private Grünanlagen, Flächen mit Wasserbereichen, Flächen mit besonderer Funktion oder Flächen für Energieanlagen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, werden in dieser Kategorie geführt. Das sind beispielsweise Grundstücke für Verkehrseinrichtungen (Radwege, Straßen), Grundstücke für öffentliche Grünanlagen, Grundstücke für den Gemeinbedarf mit öffentlicher Trägerschaft (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser) oder Grundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Bebaute Grundstücke

Als bebautes Grundstück werden alle Kauffälle registriert, bei denen auf dem Grundstück eine Bebauung vorhanden ist. Für weitergehende statistische Zwecke werden diese Grundstücke differenziert nach ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit bzw. Bebauung unterschieden.

Bebautes Grundstück mit Erbbaurecht

Unter *bebautes Grundstück mit Erbbaurecht* sind die Kauffälle registriert, bei denen das Gebäude inklusive des bestehenden Erbbaurechtes an Dritte veräußert wurde. Sie stellen einen Sonderfall dar, da in der Kaufpreisfindung das zeitlich befristete Erbbaurecht, nicht aber das Grundstückseigentum berücksichtigt ist.

individueller Wohnungsbau

In der Kategorie individueller Wohnungsbau werden alle Kauffälle registriert, bei denen auf dem Grundstück ein Wohnhaus für 1-2 Familien als prägende Bebauung vorhanden ist. Neben den klassischen Objekten Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus/Reihen- mittelhaus gehören dazu auch Villen und Wochenend- / Ferienhäuser, wenn eine eindeutige Zuordnung zur touristischen Nutzung nicht konkretisiert werden kann.

Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau

In der Kategorie Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau werden alle Kauffälle registriert, bei denen auf dem Grundstück ein Gebäude mit mehr als 2 Mietwohnungen als prägende Bebauung vorhanden ist (klassisches Miethausobjekt). Gebäude deren Wohnungen nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind, werden unter Wohnungseigentum registriert.

Wohn- und Geschäftshäuser

In dieser Rubrik sind Kauffälle von bebauten Grundstücken registriert, die als Wohn- und Geschäftshaus (Wohnen mit gewerblicher Nutzung, 20 bis 80 % Wohnen), Geschäftshaus (Laden, Warenhaus, Einkaufszentrum) oder zum Beispiel als Bürogebäude genutzt werden.

Gewerbliche Gebäude

In der Kategorie Gewerbegrundstücke werden alle Kauffälle registriert, bei denen auf dem Grundstück ein Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung als prägende Bebauung vorhanden ist. Gewerbebetriebe allgemeiner Art sowie kundenorientierter Art, Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Industriegebäude und -anlagen oder Verbrauchermärkte zählen beispielsweise in diese Kategorie.

Beherbergung, Ferienhäuser

Kauffälle von bebauten Grundstücken, bei denen eine bauliche Nutzung für touristische Zwecke rechtlich zulässig ist, werden unter dieser Rubrik geführt. Wochenendhäuser, Ferienhäuser als auch Hotels, Gaststätten und Ferienheime sind hier beispielsweise eingeordnet.

sonstige Gebäude

Als sonstige Gebäude werden alle Kauffälle von bebauten Grundstücken registriert, welche nicht in die vorher genannten Kategorien eingeordnet werden können. Hierzu gehören z.B. Gebäude für Freizeitwecke, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen, Ausstellungsgebäude, Gebäude für Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Garagengebäude, Altenpflegeheime oder militärische Anlagen.

Wohnungseigentum

Als Wohnungseigentum werden alle Immobilien registriert, welche nach § 1 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz im Grundbuch entsprechend gebucht sind. Im Wohnbereich ist dies die klassische Eigentumswohnung. Im gewerblichen Bereich kann dies eine entsprechend gewerblich genutzte Einheit oder z.B. eine Ferienwohnung sein.

Erstverkauf

Unter Erstverkauf ist die Veräußerung einer Immobilie im Zusammenhang mit der Erstellung eines Gebäudes zu verstehen. Dies gilt sowohl für Wohnungseigentum als auch im individuellen Wohnungsbau.

Weiterverkauf

Unter Weiterverkauf ist die Veräußerung einer Immobilie nach der erstmaligen Nutzung zu verstehen. Dies gilt auch, wenn eine Immobilie nach einer grundlegenden Sanierung erstmalig wieder bezogen wird.

Der Grundstücksmarkt im Überblick

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes wird an Hand der Auswertung der Kaufpreissammlung für das Berichtsjahr sowie die vergangenen 5 Jahre aufgezeigt. Bei der Auswertung ist keine besondere statistische Betrachtung oder die Berücksichtigung von Besonderheiten im Einzelfall erfolgt. Zur Verdeutlichung von allgemeinen Tendenzen wird die Entwicklung an zwei Kennziffern dargestellt. Zum einen wird die Summe im Berichtsjahr im Vergleich zu dem Durchschnittswert der ausgewerteten Jahre dargestellt; zum anderen wird aus den Daten der ausgewerteten Jahre ein linearer Trend berechnet und die Entwicklung zum Erwartungswert der Trendlinie dargestellt. Die Entwicklung der einzelnen Jahrgänge zueinander ließe sich aus den Einzelangaben ableiten. Die Darstellung wird jedoch als wenig sinnvoll erachtet, da der Immobilienmarkt auf Grund unterschiedlichster Einflüsse jährlichen Schwankungen unterliegt.

Der Gesamtmarkt

Die Gesamtentwicklung des Grundstücksmarktes lässt sich aus der Anzahl der Vertragsabschlüsse und dem daraus resultierenden Geld- und Flächenumsatz darstellen.

Allgemeine Entwicklung

Insgesamt ist für 2024 eine leichte Erholung des Immobilienmarktes in der Hansestadt Lübeck zu verzeichnen.

Gesamt			
	Vertragszahlen	Geldvolumen (€)	Flächenvolumen (m ²)
2019	2004	879.569.062	1.402.575
2020	1859	731.939.547	932.327
2021	1927	1.087.063.574	2.126.379
2022	1911	948.624.159	1.300.598
2023	1451	521.732.982	649.762
2024	1577	609.460.468	748.349
Ø	1788	796.398.299	1.193.332
Abw.	-12%	-23%	-37%
Trend	1547	644.998.150	840.146
Abw.	2%	-6%	-11%

Tabelle1: Übersicht - Gesamtmarkt

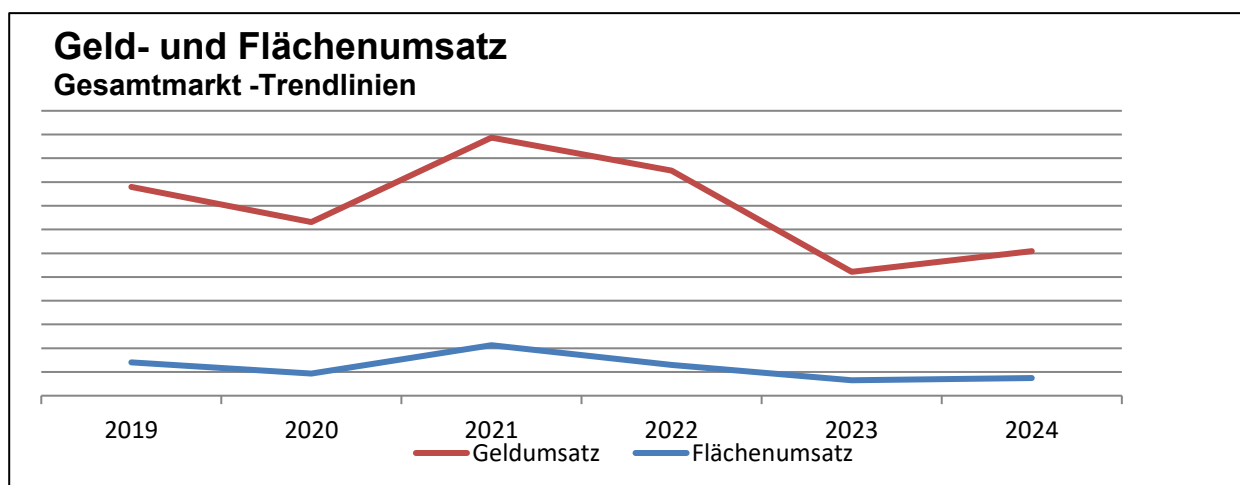


Diagramm 2: Gesamtmarkt – Trendlinien

Im Vergleich zu 2023 stieg die Anzahl der Transaktionen zwar auf 1577 Verträge, liegt jedoch mit -12% weiterhin unter dem Durchschnitt der letzten 6 Jahre. Es wurde insgesamt -37 % weniger Fläche veräußert. Der Geldumsatz liegt 6 % unter dem Trend der vergangenen 6 Jahre. Das Umsatzhoch der Jahre 2021-2022 wird weiterhin nicht erreicht.

Für eine bessere Übersicht sowie der Möglichkeit ähnliche Erwerbsvorgänge miteinander vergleichen zu können, lässt sich der Grundstücksmarkt in drei wesentlichen Teilmärkten betrachten:

- Unbebaute Grundstücke (Unbebaut)
- Bebaute Grundstücke (Bebaut)
- Wohnungs-/Teileigentum (ETW)

Die Entwicklung in diesen Teilmärkten stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Unbebaut			Bebaut		
	Vertragszahlen	Geldvolumen (€)	Flächenvolumen (m²)	Vertragszahlen	Geldvolumen (€)	Flächenvolumen (m²)
2019	259	70.481.110	538.392	950	595.775.457	864.183
2020	149	51.661.364	224.301	973	492.682.988	708.026
2021	213	125.595.398	908.538	925	706.583.508	1.217.841
2022	249	43.887.414	315.509	906	669.823.345	985.089
2023	83	19.841.322	211.932	657	324.052.685	437.830
2024	70	22.296.508	173.399	808	398.455.736	574.950
Ø	171	55.627.186	395.345	870	531.228.953	797.987
Abw.	-59%	-60%	-56%	-7%	-25%	-28%
Trend	91	25.763.535	219.981	750	421.996.833	620.165
Abw.	-23%	-13%	-21%	8%	-6%	-7%

Tabelle 2: Übersicht der Teilmärkte

* Prozentangabe vom Gesamtanteil

Jahr	Wohnungs-/Teileigentum		Anteil Bebaut
	Vertragszahlen	Geldvolumen (€)	
2019	795	213.312.495	68%
2020	737	187.595.195	67%
2021	789	254.884.668	65%
2022	756	234.913.400	71%
2023	711	177.838.975	62%
2024	699	188.708.224	65%
Ø	748	209.542.160	67%
Abw.	-7%	-10%	
Trend	706	197.237.782	65%
Abw.	-1%	-4%	

Tabelle 2: Übersicht der Teilmärkte

Im Teilmarkt Wohnungseigentum wird das Flächenvolumen nicht dargestellt, da die Grundstücksfläche bei der Veräußerung dieser Immobilienart keine Rolle spielt. Die folgenden Diagramme veranschaulichen die Entwicklungen der einzelnen Teilmärkte.

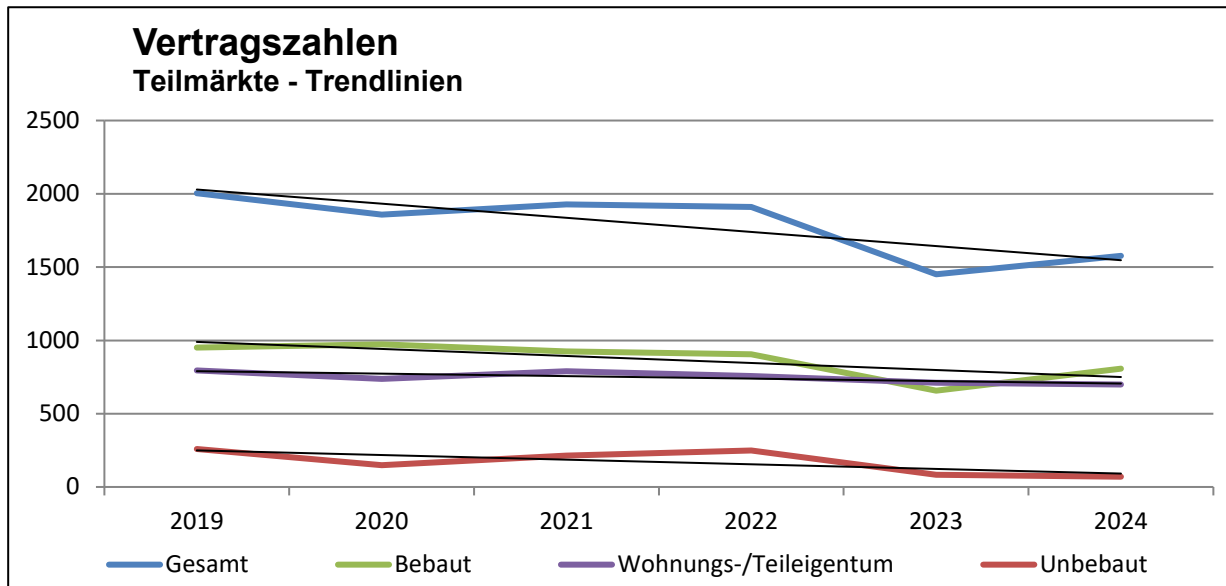


Diagramm 3: Gesamtmarkt – Vertragszahlen auf den Teilmärkten / Trendlinien

Im Jahr 2024 sind in der Hansestadt Lübeck die Vertragszahlen bei den unbebauten und Eigentumswohnungen leicht gesunken, während sich die Vertragszahlen in bebauten Gebieten um 23 % erhöht haben. Bei den unbebauten Grundstücken wurden -59 % weniger Verträge als im Schnitt der Jahre zuvor registriert. Es wurden im Jahr 2024 mehr bebaute Grundstücke als Eigentumswohnungen verkauft.

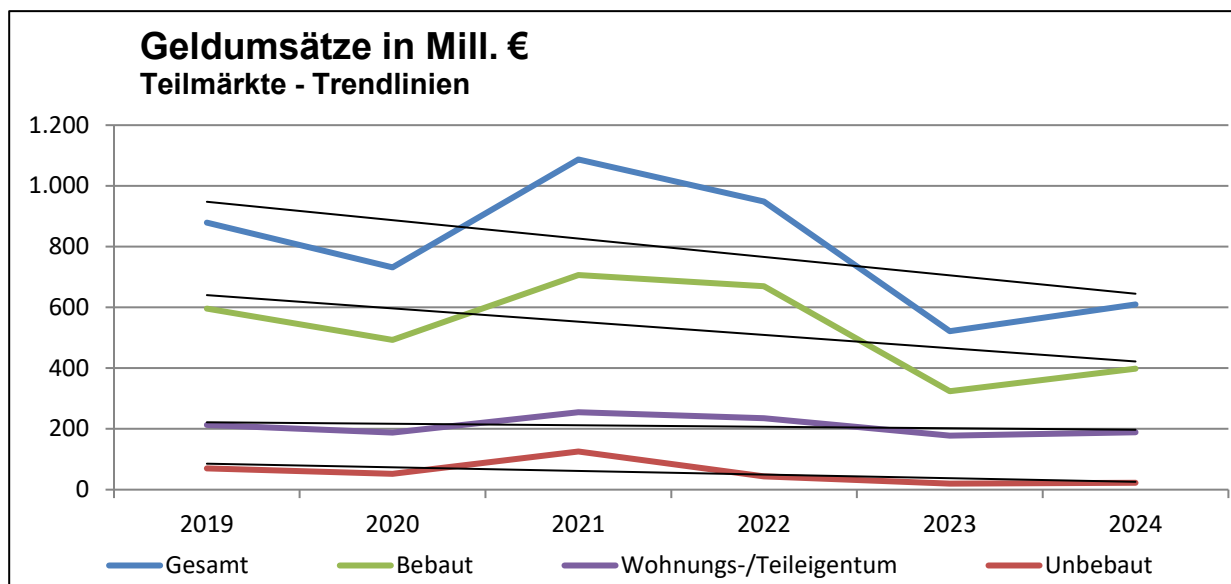


Diagramm 3: Gesamtmarkt – Geldumsätze auf den Teilmärkten / Trendlinien

Auf dem Immobilienmarkt der Stadt Lübeck ist in dem Teilbereich bebaut eine leichte Erholung zu sehen, während die unbebauten Grundstücke und Wohnungs-/Teileigentum sich seitlich bewegen. Die Teilbereiche nähern sich dem Niveau von 2020. Insbesondere sind die Spitzen der Jahre 2021/22 auf das Niveau 2020 zurückgefallen bzw. im Teilmarkt der bebauten Grundstücke sogar darunter.

65 % der Geldumsätze in der Stadt entfallen auf die Veräußerung von bebauten Grundstücken; rund 31 % auf Wohnungs-/Teileigentum und 3,6 % auf unbebaute Grundstücke.

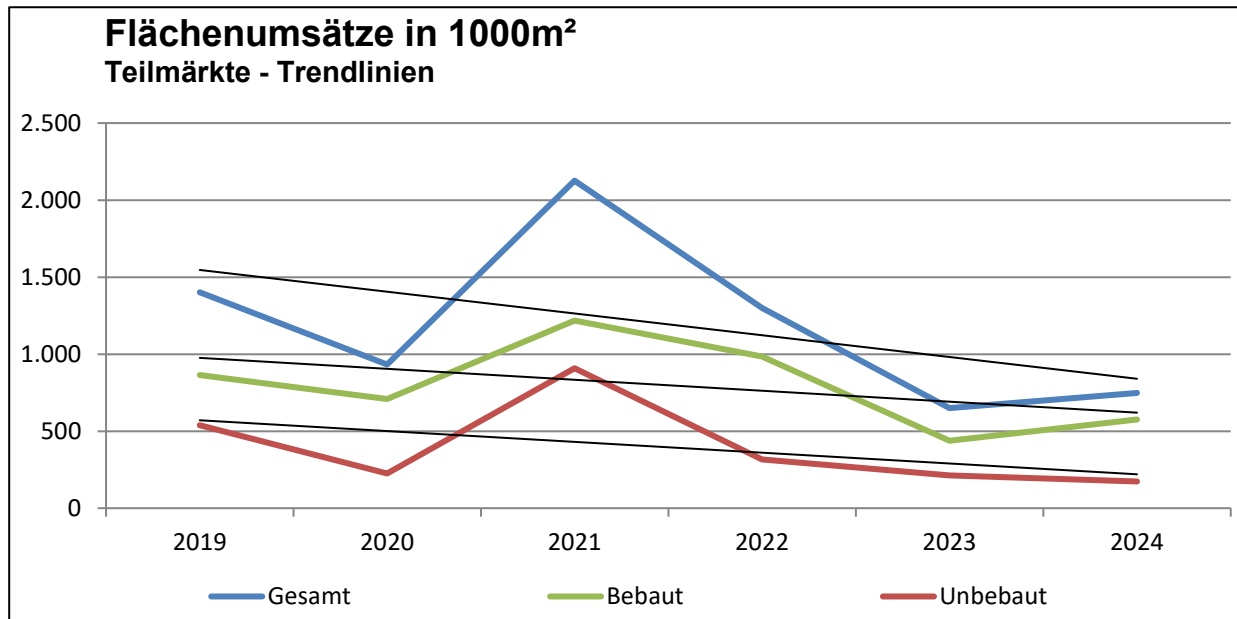


Diagramm 4 Gesamtmarkt – Flächenumsätze auf den Teilmärkten / Trendlinien

Der Flächenumsatz zeigt bei den bebauten Grundstücken eine leichte Erholung auf, während die die unbebauten Grundstücke weiterhin eine leicht sinkende Tendenz aufweisen. Im Jahr 2024 ist in Relation zu der Anzahl der Verkäufe minimal mehr Fläche transferiert worden.

Regionale Marktstrukturen

Der Grundstücksmarkt in der Hansestadt Lübeck wird weiter gegliedert nach den Stadtteilen dargestellt. Hierbei bleibt zu beachten, dass auch innerhalb der Stadtteile örtliche Unterschiede auftreten können. Diese sind in ihrer Kleinteiligkeit aber nicht darstellbar.

Stadtteilbezogene Entwicklung

Für die Stadtteile ergibt sich folgendes Bild vom Grundstücksmarkt:

Gesamt				% - Anteil Unbebaut	% - Anteil Bebaut	% - Anteil* WEG
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)			
Innenstadt						
2019	121	75.983.044	24.625	4%	85%	11%
2020	126	69.501.905	12.017	2%	67%	32%
2021	120	88.958.463	15.953	0%	75%	25%
2022	96	86.105.059	16.355	0%	91%	9%
2023	55	38.340.545	7.570	4%	90%	6%
2024	77	78.389.809	19.131	0%	85%	15%
Ø	99	72.879.804	15.942			
Abw.	-22%	8%	20%			
Trend	67	66.858.114	13.055			
Abw.	16%	17%	47%			
St. Jürgen						
2019	429	270.684.813	494.295	9%	74%	17%
2020	308	132.827.300	168.107	9%	72%	19%
2021	318	174.995.170	338.188	13%	64%	23%
2022	394	151.618.884	248.403	3%	67%	30%
2023	285	100.529.147	161.061	12%	61%	28%
2024	273	116.600.262	152.956	4%	64%	32%
Ø	335	157.875.929	260.502			
Abw.	-18%	-26%	-41%			
Trend	279	94.254.965	130.672			
Abw.	-2%	24%	17%			
Moisling						
2019	74	19.009.273	58.753	6%	84%	10%
2020	48	8.811.086	42.465	27%	63%	10%
2021	52	10.360.957	61.827	15%	62%	23%
2022	59	15.520.133	80.831	14%	73%	13%
2023	42	11.269.872	72.476	4%	78%	18%
2024	52	12.974.567	62.927	7%	81%	12%
Ø	55	12.990.981	63.213			
Abw.	-5%	0%	0%			
Trend	46	11.731.124	72.492			
Abw.	13%	11%	-13%			

Tabelle 3: Stadtteilbezogene Übersicht des Gesamtmarktes

*vom Gesamtanteil Geldvolumen der jeweiligen Region

Jahr	Gesamt			%Anteil Unbebaut	%Anteil Bebaut	%Anteil WEG
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)			
Buntekuh						
2019	49	22.475.096	89.519	47%	46%	7%
2020	111	31.739.988	34.690	6%	86%	8%
2021	95	80.839.313	138.388	0%	90%	10%
2022	75	22.370.422	25.568	2%	80%	18%
2023	52	23.363.053	49.020	0%	88%	12%
2024	61	19.092.690	60.852	28%	56%	16%
∅	74	33.313.427	66.340			
Abw.	-17%	-43%	-8%			
Trend	64	26.134.018	51.113			
Abw.	-5%	-27%	19%			
St. Lorenz Süd						
2019	120	71.643.122	26.361	0%	82%	18%
2020	107	54.047.827	49.868	24%	61%	15%
2021	121	103.882.468	56.178	15%	61%	24%
2022	137	142.299.864	28.765	0%	80%	20%
2023	176	36.862.833	10.138	0%	31%	69%
2024	101	27.549.742	16.933	0%	68%	32%
∅	127	72.714.309	31.374			
Abw.	-20%	-62%	-46%			
Trend	136	56.028.275	17.535			
Abw.	-26%	-51%	-3%			
St. Lorenz Nord						
2019	322	106.512.012	243.561	12%	79%	9%
2020	294	80.569.586	122.475	3%	83%	15%
2021	339	215.523.927	487.905	6%	86%	8%
2022	300	94.554.640	183.147	11%	78%	11%
2023	317	111.231.972	126.056	3%	69%	28%
2024	336	110.548.712	118.437	2%	73%	25%
∅	318	119.823.475	213.597			
Abw.	6%	-8%	-45%			
Trend	325	119.195.001	147.909			
Abw.	3%	-7%	-20%			
St. Gertrud						
2019	321	103.432.817	188.201	8%	85%	7%
2020	317	138.941.825	190.884	2%	69%	28%
2021	394	138.933.209	210.228	1%	84%	15%
2022	316	135.870.234	209.330	22%	71%	7%
2023	193	63.694.871	89.241	1%	90%	10%
2024	262	101.495.213	103.422	0%	98%	2%
∅	301	113.728.028	165.218			
Abw.	-13%	-11%	-37%			
Trend	247	96.692.896	113.095			
Abw.	6%	5%	-9%			

Tabelle 3: Stadtteilbezogene Übersicht des Gesamtmarktes

Jahr	Gesamt			% -Anteil Unbebaut	% -Anteil Bebaut	% -Anteil WEG
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)			
Schlutup						
2019	41	8.187.944	34.041	8%	85%	7%
2020	67	25.351.174	51.566	2%	69%	28%
2021	50	23.855.551	63.951	1%	84%	15%
2022	45	15.329.476	56.962	22%	71%	7%
2023	31	9.574.532	38.982	1%	90%	10%
2024	42	12.497.462	29.964	0%	98%	2%
∅	46	15.799.357	45.911			
Abw.	-9%	-21%	-35%			
Trend	38	13.348.756	41.259			
Abw.	9%	-7%	-38%			
Kücknitz						
2019	122	30.228.594	140.849	22%	77%	1%
2020	144	50.932.421	174.765	10%	87%	3%
2021	135	32.895.093	132.907	10%	87%	3%
2022	142	106.792.449	378.900	3%	95%	2%
2023	77	16.154.737	49.836	7%	87%	6%
2024	121	30.491.204	137.867	6%	92%	2%
∅	124	44.582.416	169.187			
Abw.	-2%	-32%	-19%			
Trend	109	42.502.227	158.923			
Abw.	11%	-28%	-13%			
Travemünde						
2019	405	171.412.347	102.370	2%	35%	63%
2020	337	139.216.435	85.490	5%	36%	59%
2021	303	216.819.423	620.854	26%	33%	41%
2022	347	178.162.998	72.337	4%	30%	66%
2023	223	110.711.420	45.382	0%	36%	64%
2024	252	99.820.807	45.860	4%	40%	56%
∅	311	152.690.572	162.049			
Abw.	-19%	-35%	-72%			
Trend	235	118.252.774	94.092			
Abw.	7%	-16%	-51%			

Tabelle 3: Stadtteilbezogene Übersicht des Gesamtmarktes

Die Verteilung des Geldumsatzes weist in der Gegenüberstellung zum Durchschnitt der letzten Jahre Abweichungen von 8% in der Innenstadt bis -62 % in St. Lorenz Süd auf. Der Stadtteil Buntekuh hat 2024 hat -43 % des durchschnittlichen Geldumsatzes verloren, Travemünde -35 % und Kücknitz – 32%. In der Innenstadt hat sich als einziger Stadtteil ein größer Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr gezeigt, während Moisling sich zum Jahr 2023 unverändert zeigt.

Der Marktanteil (Geldvolumen) für bebaute Grundstücke ist, mit Ausnahme von Travemünde in jedem Stadtteil von dominierender Ausprägung. St. Lorenz Süd hat seinen Anteil bei bebauten Grundstücke im Jahr 2024 mehr als verdoppelt. In Travemünde werden lediglich 40 % bebaute Grundstücke gehandelt.

Während der Anteil an Wohnungs-/Teileigentum in den Stadtteilen Kücknitz, Schlutup und St. Gertrud nicht über 2% kommen, halten sich die anderen Stadtteile, bis auf Travemünde, bei 10% bis 32 %. Travemünde hebt sich mit einem Marktanteil von rund 56 % stark hervor.

Unbebaute Grundstücke haben 2024 einen Einfluss von maximal 28 % am jeweiligen Geldvolumen der Stadtteile. In der Innenstadt, St. Lorenz Süd und St. Gertrud und Schlutup sind keine unbebauten Grundstücke gehandelt bzw. dokumentiert.

Die Anzahl der Verträge sowie das Geld- und Flächenvolumen in den Stadtteilen sind immer wieder von Spitzen in den dargestellten Jahrgängen geprägt. Für das Jahr 2024 lässt sich auch in den einzelnen Stadtteilen grundsätzlich keine gleichbleibende gesamtheitliche Entwicklung interpretieren. Die nachfolgenden Abschnitte untersuchen die Teilbereiche nach baulicher Nutzung differenzierter.

Der Markt für unbebaute Grundstücke

Die Darstellung der Entwicklung auf diesem Teilmarkt wird unterschieden nach

- Wohnbaugrundstück - ohne Erbbaurecht
- Wohnbaugrundstück - mit Erbbaurecht
- Mehrfamilienhausgrundstück
- Gewerbliche Bauflächen
- Gemeinbedarf
- Land- / forstwirtschaftliche Flächen
- Gemischte Nutzung
- Sonstige Flächen

Die Darstellung soll die allgemeinen Tendenzen am Grundstücksmarkt aufzeigen. Für die regionalen Preise für unbebaute Grundstücke verweisen wir auf die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte – siehe <http://www.gutachterausschuesse-sh.de>

Allgemeine Entwicklung

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die allgemeinen Entwicklungen auf eine Auswahl an Teilmärkten für unbebaute Grundstücke. Es werden nur Teilmärkte dargestellt, für die eine ausreichende Anzahl an Verträgen vorlagen.

Jahr	Wohnbaugrundstück - ohne Erbbau				Wohnbaugrundstück – mit Erbbau			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche
2019	72	17.078.483	57.986	295	100	11.141.045	71.524	156
2020	27	10.514.122	32.081	328	61	7.646.947	40.356	189
2021	24	12.965.292	34.277	378	120	16.865.766	77.357	218
2022	60	12.303.914	30.984	397	138	18.906.692	84.957	223
2023	20	4.352.325	14.199	307	24	2.767.591	10.612	261
2024	18	7.822.796	14.477	540	7	837.786	6.884	122
Ø	37	10.839.489	30.667		75	9.694.305	48.615	
Abw.	-105%	-39%	-112%		-971%	-1057%	-606%	
Trend	19	6.166.260	11.061		35	5.114.773	19.698	
Abw.	-3%	21%	24%		-402%	-511%	-186%	

Tabelle 4: Unbebaute Grundstücke - Übersicht der Grundstücksarten

Jahr	Mehrfamilienhausgrundstück				gewerbliche Bauflächen			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche
2019	23	24.690.615	128.489	192	18	13.204.594	119.156	111
2020	11	18.418.577	40.320	457	11	4.319.660	51.091	85
2021	9	15.902.428	21.307	746	15	12.428.385	105.992	117
2022	5	5.904.100	22.933	257	10	1.147.619	15.970	72
2023	2	662.580	317	2.090	10	8.868.557	78.198	113
2024	0	0	0	-	5	6.856.950	51.045	134
Ø	10	13.115.660	42.673		12	7.804.294	70.242	
Abw.	-	-	-		-130%	-14%	-38%	
Trend	-	-	-		6	5.706.273	45.295	
Abw.	-	-	-		-26%	17%	11%	

Tabelle 4: Unbebaute Grundstücke - Übersicht der Grundstücksarten

	Gemeinbedarf				Land-/Forstwirtschaft			
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche
2019	11	1.434.310	17.041	84	6	433.229	109.815	4
2020	3	156.664	3.713	42	2	27.018	14.749	2
2021	12	269.833	36.061	7	6	239.965	55.196	4
2022	11	439.837	16.743	26	4	446.000	114.520	4
2023	12	574.201	37.958	15	4	166.788	49.115	3
2024	16	1.244.420	25.496	49	4	212.315	19.951	11
Ø	11	686.544	22.835		4	254.219	60.558	
Abw.	32%	45%	10%		-8%	-20%	-204%	
Trend	14	720.342	31.813		4	219.989	40.065	
Abw.	10%	42%	-25%		2%	-4%	-101%	

Tabelle 4: Unbebaute Grundstücke - Übersicht der Grundstücksarten

	gemischte Nutzung				Sonstige Grundstücke			
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ² Fläche
2019	4	1.522.221	2.041	746	25	976.613	32.340	30
2020	6	4.721.877	16.602	284	28	5.856.499	25.389	231
2021	6	16.091.854	46.411	347	21	50.831.875	531.937	96
2022	2	86.712	1.254	69	19	4.652.540	28.148	165
2023	-	-	-	-	10	2.427.280	21.359	114
2024	-	-	-	-	19	4.769.241	52.781	90
Ø	3	3.832.944	11.541		20	11.585.675	115.326	
Abw.	-233%	-593%	-317%		-7%	-143%	-118%	
Trend	1	1.336.453	5.054		14	8.906.828	85.778	
Abw.	10%	-142%	-83%		25%	-87%	-63%	

Tabelle 4: Unbebaute Grundstücke - Übersicht der Grundstücksarten

Die Tabelle zeigt gegenüber der am Gesamtmarkt festgestellten Tendenz ein differenziertes Bild. Das leicht steigende Geldvolumen im Jahr 2024 zeigt sich in allen Teilmärkten. Dennoch zeigt die Anzahl, vor allem bei den Wohnbaugrundstücken, einen weiterhin leicht sinkenden Trend.

Mehrfamilienhausgrundstücke lagen zur Auswertung 2024 nicht in ausreichender Zahl vor.

Die anderen Teilmärkte sind insgesamt vom Volumen sehr klein beziehungsweise stark schwankend. Entwicklungen können nicht ausreichend interpretiert werden.

Die meisten Transaktionen im Bereich der unbebauten Grundstücke finden in der Kategorie der Wohnbaugrundstücke und sonstige Grundstücken statt. Dabei liegen die sonstigen Grundstücke (27%) vor den Wohnbaugrundstücken mit Erbbau (26 %) und vor dem Gemeinbedarf (23%). Die folgenden Diagramme verdeutlichen diese Tendenzen.

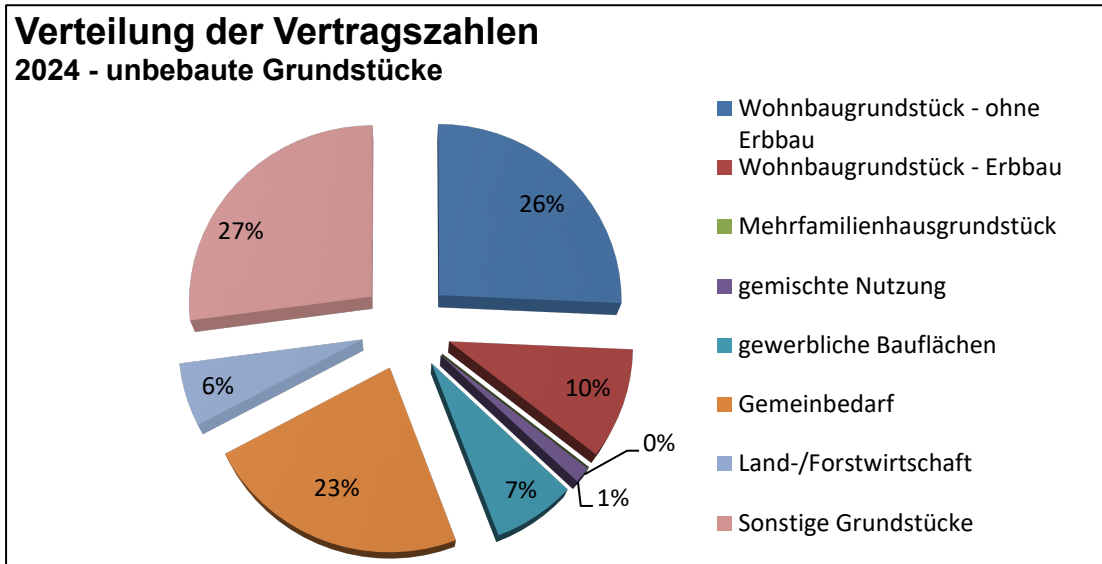


Diagramm 5: Unbebaute Grundstücke – Verteilung der Vertragszahlen

Nur noch knapp mehr als ein Drittel der Transaktionen werden für Wohnbaugrundstücke (mit und ohne Erbbaurecht) getätigt. Die sonstigen Grundstücke (27%) und der Gemeinbedarf (23%) zeigen einen signifikant hohen Anteil an den Vertragszahlen, während der Markt im Bereich der mit Erbbaurechten belasteten Wohnbaugrundstücke weiterhin stark eingebrochen ist.

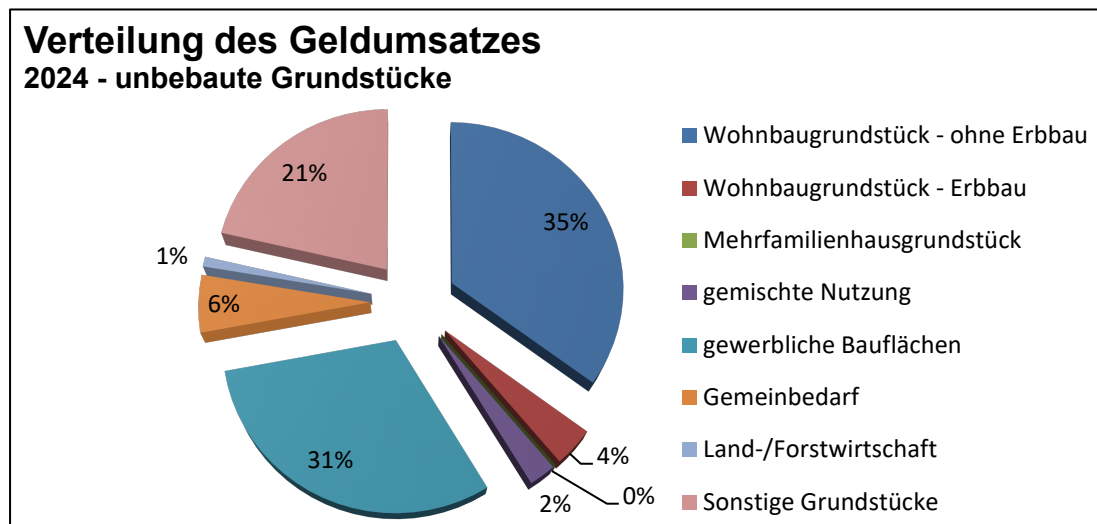
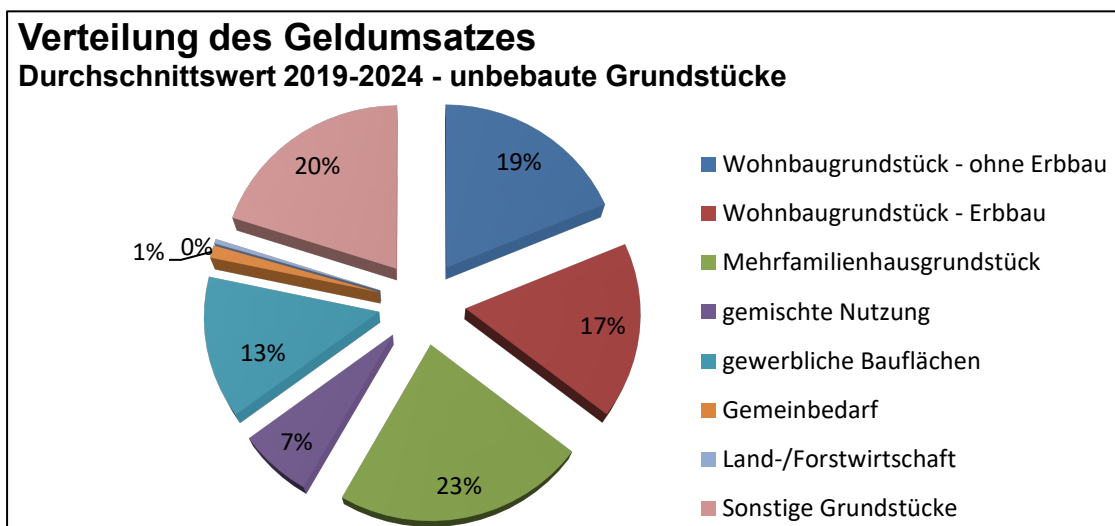


Diagramm 6: unbebaute Grundstücke – Verteilung des Geldumsatzes



Beim Geldumsatz ist die Verteilung anders gelagert als bei den Vertragszahlen. Die Marktanteile für Wohnbauflächen ohne Erbbau und gewerbliche Grundstücke dominieren, während der Anteil für Mehrfamilienhausgrundstücke im Jahr 2024 vollständig eingebrochen ist. Der geringe Anteil des Segmentes für land- und forstwirtschaftliche Flächen wird hier ebenfalls deutlich.

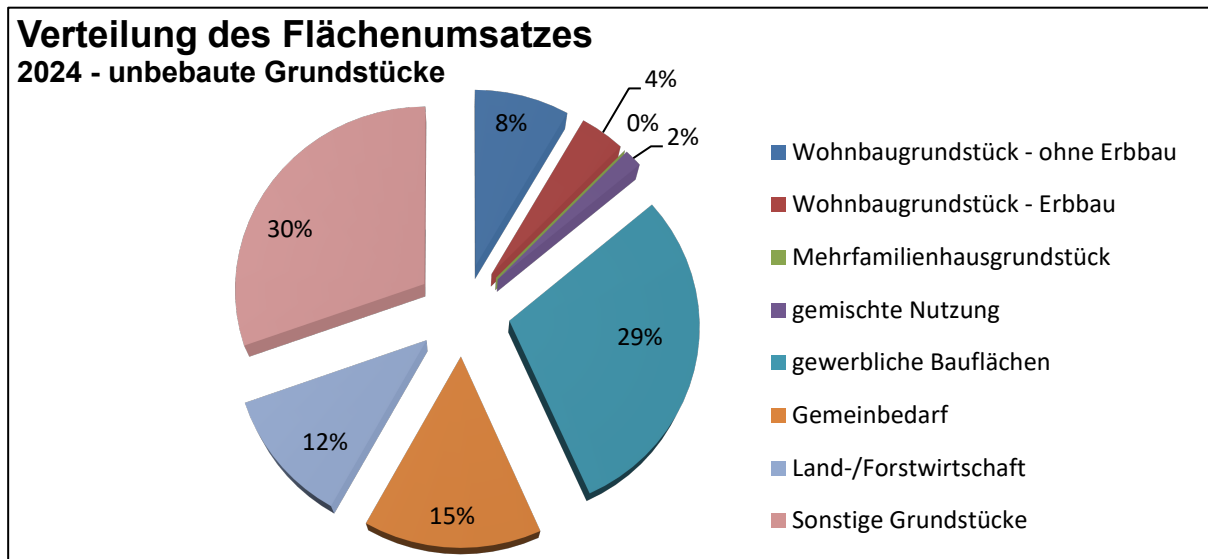


Diagramm 8: unbebaute Grundstücke – Verteilung des Flächenumsatzes

Die gewerblichen Bauflächen bilden im Jahr 2024 neben den sonstigen Flächen das bestimmende Segment bei den unbebauten Grundstücken. Der Flächenumsatz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat im Jahr 2024 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 6 Jahre abgenommen, wobei es bedingt durch geringe Vertragszahlen immer starke jährliche Schwankungen gab. Die Flächenanteile für gemischte Nutzung sowie für Mehrfamilienhäuser sind aufgrund der geringen Vertragszahlen verschwindend gering.

Marktbezogene Entwicklung

Eine Betrachtung der Teilmärkte, bezogen auf die Stadtteile zeigt weitere Tendenzen. Es werden lediglich die Segmente abgebildet, für die eine ausreichende Anzahl an Kaufverträgen vorlagen. In den anderen Segmenten ist auf Grund der geringen Zahlen eine Auswertung nicht sinnvoll. Die dargestellten durchschnittlichen Werte je m² Grundstücksfläche stellen dabei keinen Kaufpreis für ein Grundstück in der jeweiligen Region dar; sie sind jahrgangsweise stark abhängig von den Lagen und Besonderheiten der verkauften Grundstücke. Nach einer Glättung dieser Zahlen lässt sich lediglich der allgemeine Trend der Preisentwicklung ablesen.

unbebaute Grundstücke - Gesamt						
	Innenstadt			St. Jürgen		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	12	3.271.161	3.912	86	23.886.798	233.199
2020	6	1.075.344	988	31	11.558.635	42.153
2021	0	0	0	43	22.834.366	155.076
2022	0	0	0	39	5.127.583	103.636
2023	4	1.569.795	1.136	28	11.576.526	78.077
2024	1	300.694	245	15	5.056.004	23.955
Ø	6	1.554.249	1.570	40	13.339.985	106.016
Abw.	-475%	-417%	-541%	-169%	-164%	-343%
Trend	-1	81.238	-231	14	5.353.765	35.310
Abw.	152%	73%	194%	6%	-6%	-47%
	Moisling			Buntekuh		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	15	1.112.848	12.106	10	8.531.750	50.764
2020	12	2.401.786	22.449	2	2.031.785	7.088
2021	12	1.524.807	34.564	4	126.642	3.009
2022	15	2.196.531	50.325	6	628.734	4.150
2023	3	407.338	48.480	0	0	0
2024	6	931.000	7.377	3	1.015.600	3.562
Ø	11	1.429.052	29.217	5	2.466.902	13.715
Abw.	-75%	-53%	-296%	-67%	-143%	-285%
Trend	6	984.705	34.232	1	-1.028.106	-6.866
Abw.	7%	-6%	-364%	54%	201%	293%
	St. Lorenz Süd			St. Lorenz Nord		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	2	43.180	190	50	12.562.598	87.270
2020	10	12.832.929	26.978	30	2.163.857	15.769
2021	8	16.034.247	29.365	48	12.405.856	41.814
2022	8	398.219	2.354	73	10.282.324	43.413
2023	3	48.825	148	18	2.797.047	27.177
2024	0	0	0	17	1.840.227	5.685
Ø	6	5.871.480	11.807	39	7.008.652	36.855
Abw.	-	-	-	-131%	-281%	-548%
Trend	-	-	-	27	3.163.236	10.276
Abw.	-	-	-	-57%	-72%	-81%

Tabelle 5: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt unbebaute Grundstücke

unbebaute Grundstücke - Gesamt						
Jahr	St. Gertrud			Schlutup		
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	44	8.250.023	49.815	6	666.944	11.821
2020	17	7.175.090	42.509	5	629.874	9.888
2021	47	12.126.860	36.284	3	203.951	13.679
2022	48	10.997.821	30.612	12	3.370.976	31.647
2023	10	1.745.239	16.206	8	69.915	23.422
2024	6	2.559.450	5.890	4	61.962	4.802
Ø	29	7.142.414	30.219	6	833.937	15.877
Abw.	-378%	-179%	-413%	-58%	-1246%	-231%
Trend	14	3.865.881	8.490	7	724.097	17.553
Abw.	-128%	-51%	-44%	-73%	-1069%	-266%
Küchnitz			Travemünde			
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	22	6.671.189	59.367	12	3.474.119	9.843
2020	22	5.256.974	41.735	14	6.535.090	14.744
2021	27	3.315.151	61.931	21	57.023.518	532.816
2022	30	3.242.282	22.608	18	7.728.656	27.738
2023	5	1.111.237	14.155	4	515.400	3.131
2024	9	1.952.881	70.529	9	4.169.440	11.019
Ø	19	3.591.619	45.054	13	13.241.037	99.882
Abw.	-113%	-84%	36%	-44%	-218%	-806%
Trend	11	1.012.932	40.322	10	8.678.371	61.736
Abw.	-23%	48%	43%	-6%	-108%	-460%

Tabelle 5: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt unbebaute Grundstücke

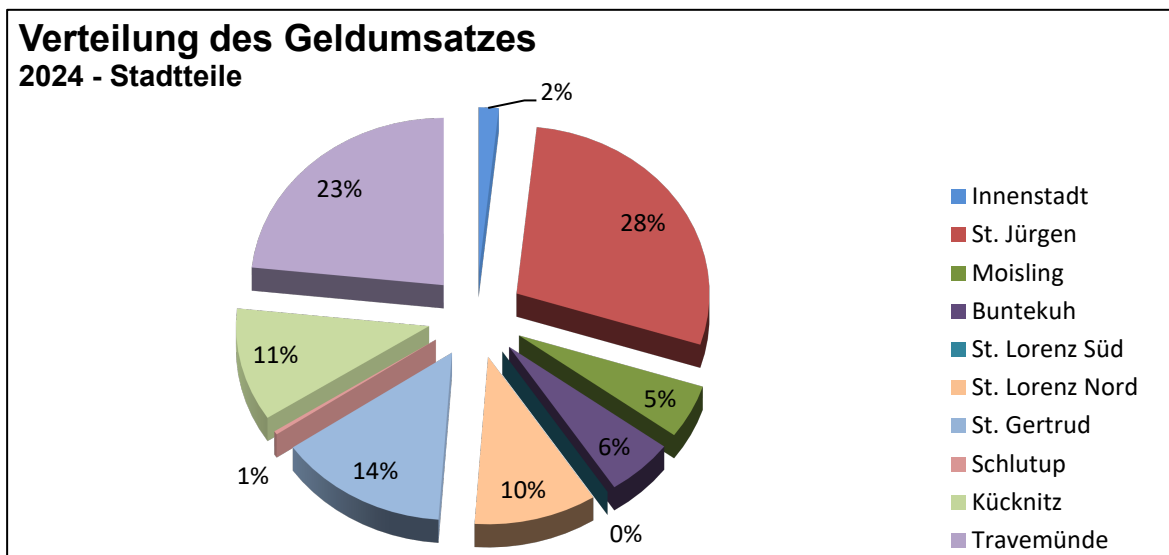


Diagramm 9: unbebaute Grundstücke – marktbezogene Verteilung des Geldumsatzes

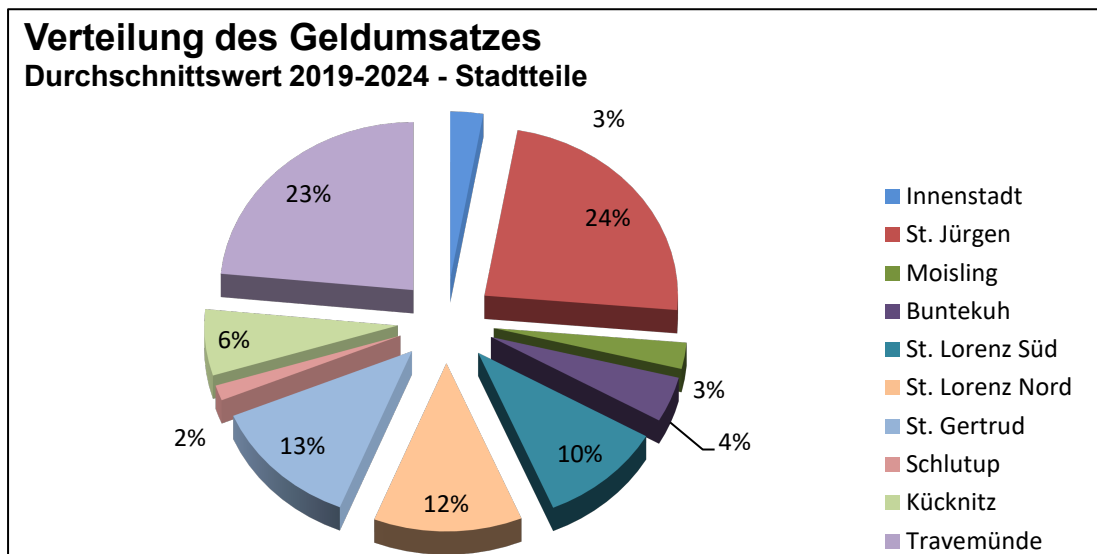


Diagramm 4: unbebaute Grundstücke - marktbezogene Verteilung des Geldumsatzes

In der Verteilung des Geldumsatzes dominieren im Durchschnitt der letzten Jahre die vier Stadtteile *St. Jürgen*, *St. Lorenz Nord*, *Travemünde* und *St. Gertrud*. Im Jahr 2024 liegt die Verteilung im Rahmen der Schwankungen der Durchschnittswerte.

Für die wesentlichen Marktsegmente individueller Wohnungsbau und gewerbliche Bauflächen wird die Marktverteilung noch einmal differenziert dargestellt. Die Segmente Mehrfamilienhausgrundstück, sonstige Grundstücke, Grundstück für den Gemeinbedarf sowie für die Land- und Forstwirtschaft wurden auf Grund geringer Anzahl an Kauffällen nicht nach Regionen gegliedert aufgeführt.

Jahr	Wohnbaugrundstück - ohne Erbaurecht				Wohnbaugrundstück – mit Erbaurecht				gewerbliche Bauflächen			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ²	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ²	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €/m ²
Innenstadt												
2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	2	811.955	516	1.574	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ø	2	556.325	381		-	-	-	-	-	-	-	-
Abw.	-50%	-85%	-55%		-	-	-	-	-	-	-	-
Trend	1	466.823	325		-	-	-	-	-	-	-	-
Abw.	-29%	-55%	-33%		-	-	-	-	-	-	-	-
St. Jürgen												
2019	49	10.841.172	33.434	324	17	2.500.207	12.640	198	10	9.791.625	81.927	120
2020	8	3.386.718	11.975	283	12	2.709.136	11.248	241	4	852.490	11.569	74
2021	5	2.944.124	6.830	431	19	3.127.053	11.276	277	8	10.623.905	87.013	122
2022	6	709.520	2.979	238	22	3.592.319	11.878	302	3	62.249	802	78
2023	8	1.991.610	6.132	325	10	700.380	1.585	442	4	6.986.372	54.647	128
2024	5	4.606.000	6.425	717	-	-	-	-	-	-	-	-
Ø	14	4.079.857	11.296		14	2.133.882	8.183		6	5.663.328	47.192	
Abw.	-170%	11%	-76%		-	-	-		-	-	-	
Trend	-2	1.394.444	123		8	905.949	1.810		-	-	-	
Abw.	143%	70%	98%		-	-	-		-	-	-	
Moisling												
2019	2	292.000	1.968	148	10	720.848	8.531	84	-	-	-	-
2020	3	468.000	2.832	165	6	474.036	5.019	94	-	-	-	-
2021	2	568.000	1.776	320	8	800.535	7.720	104	-	-	-	-
2022	3	930.000	2.628	354	10	1.124.531	11.038	102	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	2	119.000	1.882	-	-	-	-	-
Ø	2	439.667	2.513		7	647.790	6.838		-	-	-	
Abw.	-100%	-266%	-33%		260%	-444%	-263%		-	-	-	
Trend	1	359.524	2.792		2	246.443	2.485		-	-	-	
Abw.	-29%	-200%	-48%		0%	-107%	-32%		-	-	-	

Tabelle 6: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt unbebaute Grundstücke - Gliederung nach wirtschaftlicher Nutzung

Jahr	Wohnbaugrundstück - ohne Erbbaurecht				Wohnbaugrundstück – mit Erbbaurecht				gewerbliche Bauflächen			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m²	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m²	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m²
Buntekuh												
2019	-	-	-	-	3	342.518	1.538	223	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	2	397.500	1.341	296	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ø	2	267.750	1.047	-	2	229.059	1.046	-	1	85.712	974	-
Abw.	-	-	-	-	-100%	-98%	-89%	-	0%	-	-	-
Trend	-	-	-	-	0	-4.689	-3	-	-	-	-	-
Abw.	-	-	-	-	105%	104%	101%	-	-	-	-	-
St. Lorenz Süd												
2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	3	59.010	267	221	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	2	44.055	178	248	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	3	82.489	302	273	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ø	-	-	-	-	2	50.201	200	-	-	-	-	-
Abw.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trend	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abw.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
St. Lorenz Nord												
2019	8	2.130.531	8.928	239	21	2.042.113	13.732	149	2	583.425	8.153	72
2020	4	800.108	3.031	264	14	1.188.552	7.751	153	2	34.700	550	63
2021	5	1.492.067	4.544	328	30	3.519.086	18.979	185	-	-	-	-
2022	34	5.669.709	16.628	341	34	3.805.849	20.868	182	-	-	-	-
2023	4	608.020	1.807	336	7	807.076	4.232	191	-	-	-	-
2024	6	1.427.602	3.143	454	2	193.990	936	207	-	-	-	-
Ø	10	2.021.340	6.347	-	18	1.926.111	11.083	-	-	-	-	-
Abw.	-69%	-42%	-102%	-	-800%	-893%	-1084%	-	-	-	-	-
Trend	12	2.027.535	4.882	-	10	1.204.805	5.894	-	-	-	-	-
Abw.	-92%	-42%	-55%	-	-400%	-521%	-530%	-	-	-	-	-
St. Gertrud												
2019	6	1.731.780	4.360	397	30	3.884.981	24.115	161	-	-	-	-
2020	2	695.000	1.993	349	10	1.477.151	7.434	199	-	-	-	-
2021	4	5.754.536	10.302	559	37	5.952.026	25.174	236	-	-	-	-
2022	9	2.155.843	4.341	497	32	5.648.458	22.731	248	-	-	-	-
2023	2	152.790	463	330	5	1.186.413	4.538	261	-	-	-	-
2024	2	874.000	1.667	524	-	-	-	-	-	-	-	-
Ø	4	1.893.992	3.854	-	23	3.629.806	16.798	-	-	-	-	-
Abw.	-108%	-117%	-131%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trend	3	1.214.404	2.139	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abw.	-55%	-39%	-28%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Jahr	Wohnbaugrundstück - ohne Erbbaurecht				Wohnbaugrundstück – mit Erbbaurecht				gewerbliche Bauflächen			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m²	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m²	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €/m²
Schlutup												
2019	2	620.000	3.347	185	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	5	445.820	4.100	109	2	18.760	248	76
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ø	1	282.865	2.177	-	3	262.249	2.469	-	-	-	-	-
Abw.	-33%	-529%	-473%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trend	0	-103.266	-572	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abw.	90%	329%	251%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kücknitz												
2019	-	-	-	-	13	738.277	8.020	92	3	434.600	7.118	61
2020	2	1.098.900	4.004	274	13	1.019.784	6.328	161	2	2.859.500	28.595	100
2021	3	709.425	5.042	141	17	1.301.071	9.152	142	4	1.224.655	14.707	83
2022	-	-	-	-	25	1.500.042	9.038	166	2	786.240	11.232	70
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1.016.885	13.559	75
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	2	820.000	6.988	117
Ø	2	519.581	3.129	-	12	806.421	5.958	-	3	1.190.313	13.700	-
Abw.	-	-	-	-	-1067%	-243%	-96%	-	-33%	-45%	-96%	-
Trend	-	-	-	-	5	431.870	2.851	-	2	901.795	10.183	-
Abw.	-	-	-	-	-438%	-84%	6%	-	-19%	-10%	-46%	-
Travemünde												
2019	3	1.105.000	2.157	512	4	811.759	2.657	306	-	-	-	-
2020	6	3.369.800	4.445	758	2	640.600	1.472	435	-	-	-	-
2021	4	1.185.000	2.410	492	7	2.121.940	4.878	435	-	-	-	-
2022	5	2.411.972	2.978	810	7	2.707.184	5.002	541	-	-	-	-
2023	2	477.950	866	552	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	2	449.500	730	616	-	-	-	-	-	-	-	-
Ø	4	1.499.870	2.264	-	5	1.570.371	3.502	-	-	-	-	-
Abw.	-83%	-234%	-210%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trend	3	733.722	1.028	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abw.	-26%	-63%	-41%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabelle 6: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt unbebaute Grundstücke - Gliederung nach wirtschaftlicher Nutzung

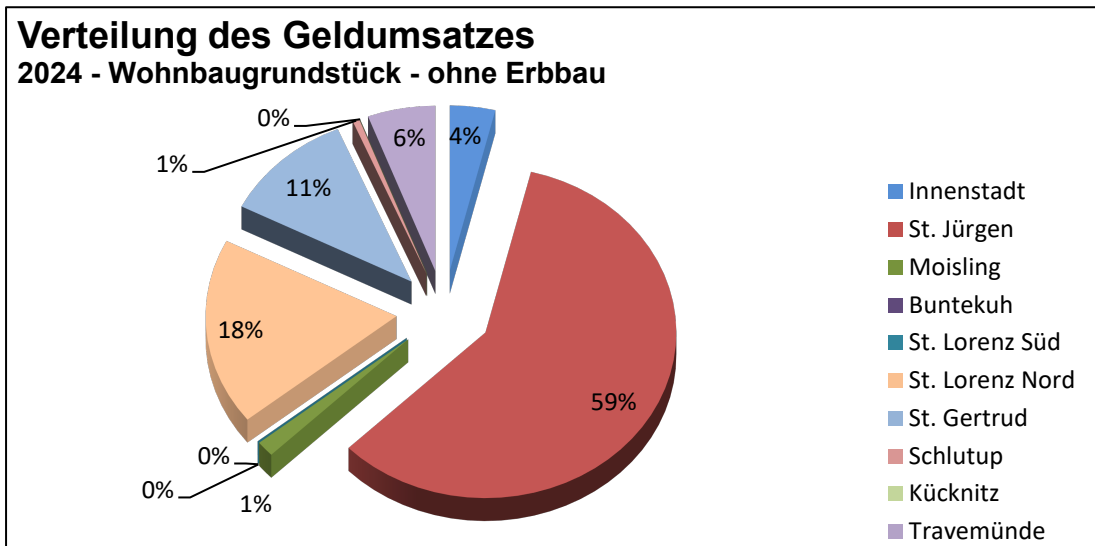


Diagramm 11: unbebaute Grundstücke - Verteilung des Geldumsatzes – Marktbezogene Gliederung nach wirtschaftlicher Nutzung

Der Anteil am Geldumsatz ist in den verschiedenen dargestellten Teilmärkten unterschiedlich für die jeweiligen Stadtteile ausgeprägt. Insgesamt lassen sich aus den wenigen Verkäufen keine sinnvollen Rückschlüsse auf Markttendenzen für einzelne Stadtteile ziehen.

Der Markt für bebaute Grundstücke

Für die Darstellung der Entwicklung auf diesem Teilmarkt wird nach der Art der Bebauung unterschieden in

- individuellen Wohnungsbau
- Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Gewerbliche Gebäude
- landwirtschaftliche Gebäude
- Beherbergung/Ferienhäuser
- sonstige Gebäude

Die dargestellten Preise geben eine Übersicht der registrierten Kauffälle wieder und sollen lediglich eine Orientierung auf dem Markt ermöglichen. Ein individuelles Objekt lässt sich mit den Zahlen nur grob zu den Mittelwerten einordnen, da die Kaufpreisfindung sowohl aus Käufer- als auch aus Verkäufersicht von vielen Faktoren abhängig ist. Im Einzelfall raten wir zur Konsultation eines auf dem Immobilienmarkt erfahrenen Sachverständigen.

Allgemeine Entwicklung

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die allgemeinen Entwicklungen auf den einzelnen Teilmärkten für bebaute Grundstücke. Der Markt wird im Wesentlichen durch Transaktionen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus dominiert. Der Teilmarkt *landwirtschaftliche Gebäude* wurde auf Grund geringer Anzahl an Kauffällen nicht dargestellt.

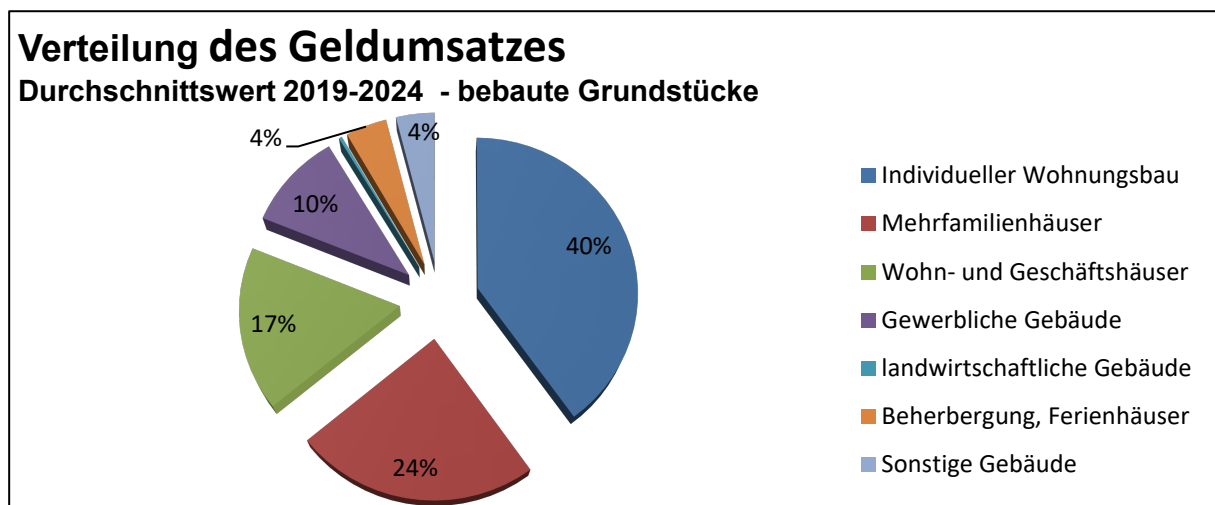
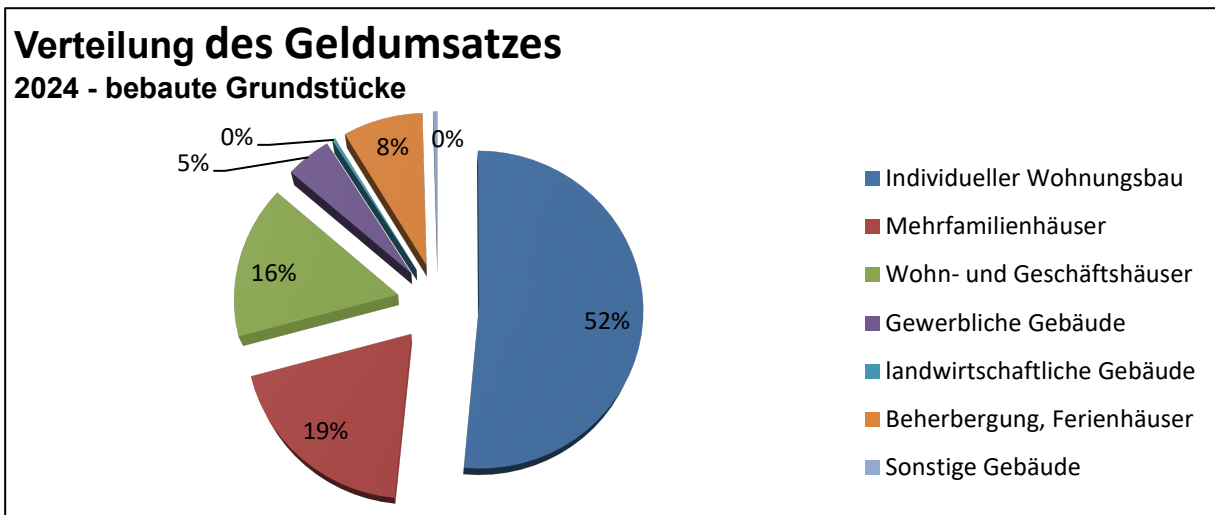
Jahr	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser		
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	699	192.325.780	430.356	125	93.914.351	141.019
2020	756	228.933.606	435.923	117	138.017.280	97.397
2021	702	241.882.510	450.670	112	211.206.796	106.209
2022	688	260.719.452	369.696	117	198.232.617	122.774
2023	519	172.418.895	278.586	80	59.878.820	50.290
2024	616	206.195.835	352.886	106	76.906.000	54.736
∅	663	217.079.346	386.353	110	129.692.644	95.404
Abw.	-7%	-5%	-9%	-3%	-41%	-43%
Trend	582	211.268.138	319.186	95	105.947.550	55.678
Abw.	6%	-2%	11%	11%	-27%	-2%

Jahr	Wohn- und Geschäftshäuser			Gewerbliche Gebäude		
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	68	210.317.630	117.584	27	55.501.590	149.858
2020	55	70.278.531	44.784	17	34.123.033	98.222
2021	52	84.117.914	72.360	29	114.407.788	271.904
2022	52	88.298.250	44.046	21	89.853.526	414.292
2023	25	38.087.000	51.447	7	20.011.553	48.445
2024	39	62.541.600	42.985	14	18.660.815	39.173
∅	49	92.273.488	62.201	19	55.426.384	170.316
Abw.	-20%	-32%	-31%	-27%	-66%	-77%
Trend	32	32.896.744	34.964	12	37.491.200	130.289
Abw.	23%	90%	23%	19%	-50%	-70%

Jahr	Beherbergung, Ferienhäuser			Sonstige Gebäude		
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	14	38.033.000	28.347	15	49.108.106	20.266
2020	17	11.085.000	11.751	8	16.362.500	14.385
2021	17	41.949.000	12.012	10	9.828.000	179.776
2022	17	11.799.500	7.337	7	20.007.000	14.191
2023	14	4.190.500	4.382	11	33.230.917	22.347
2024	15	32.629.500	12.745	15	1.771.986	22.989
Ø	16	23.281.083	12.762	11	21.718.085	45.659
Abw.	-4%	40%	0%	36%	-92%	-50%
Trend	15	17.720.333	5.277	11	9.154.060	36.510
Abw.	-2%	84%	142%	31%	-81%	-37%

Tabelle 7: Übersicht zum Teilmarkt bebaute Grundstücke

In dem dominierenden Bereich des individuellen Wohnungsbaus stellt sich ein Rückgang im Preisniveau dar. Dieser Bereich wird ab Seite 37 differenzierter dargestellt. Das Investitionsvolumen im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist im Jahr 2024 weiterhin unter dem Durchschnitt, zeigt jedoch eine steigende Anzahl an Verträgen. Bis auf die gewerblichen und sonstigen Gebäude stieg das Geldvolumen bei den restlichen baulichen Nutzungen im Vergleich zum Vorjahr an. Das Investitionsvolumen für Beherbergungs-/Ferienhäuser ist bei gering veränderter Anzahl an Verträgen besonders stark gestiegen.



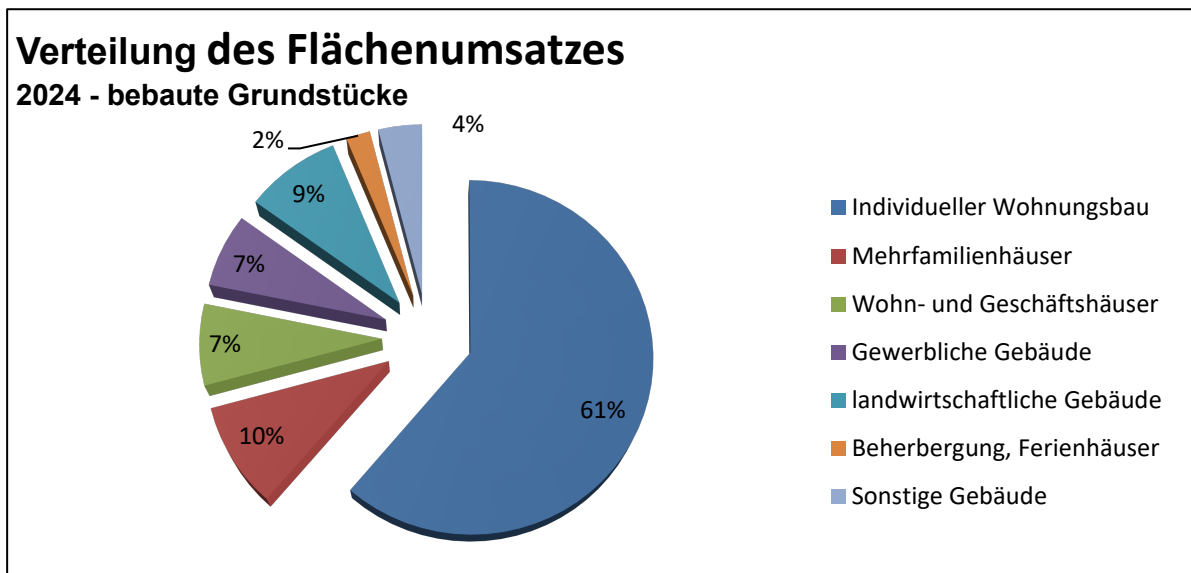
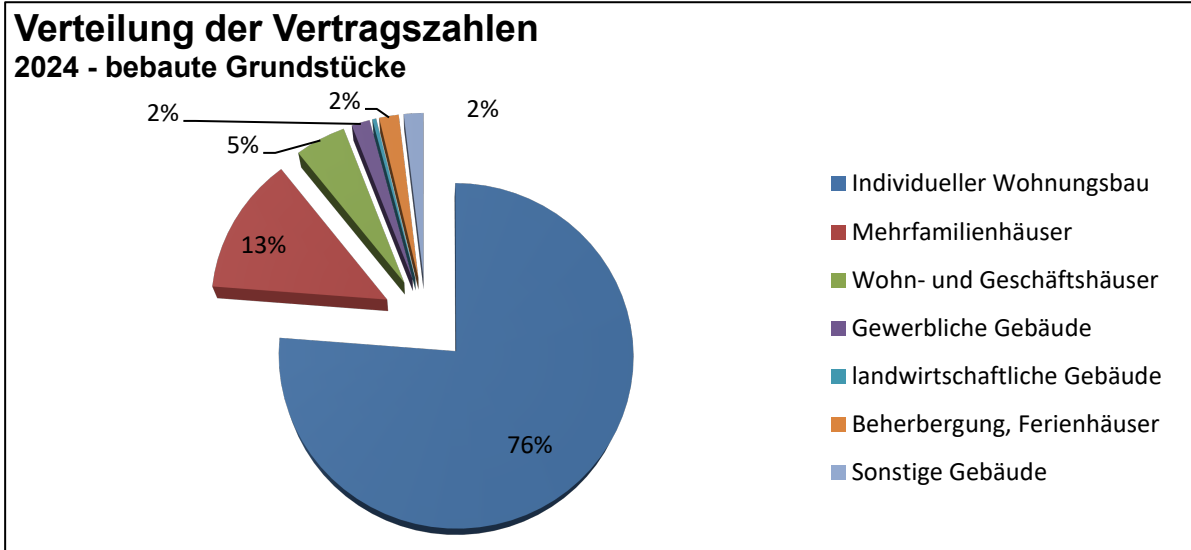


Diagramm 5-15: bebaute Grundstücke - Verteilung des Geldumsatzes/der Vertragszahlen/des Flächenumsatzes

Der Geldumsatz zeigt in der Hansestadt Lübeck seit Jahren ein relativ stabiles Bild in den Relationen der Teilmärkte zueinander. In den Marktanteilen im Geldumsatz wird die Prägung durch den Bereich des individuellen Wohnungsbaus sehr deutlich. Auf diese bauliche Nutzung entfällt im Jahr 2024 mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes. Bebaute Grundstücke im individuellen Wohnungsbau sind am Markt sogar mit 61 % am Flächenumsatz und mit 76 % an den Transaktionen beteiligt.

Marktbezogene Entwicklung

Die marktbezogene Betrachtung für bebaute Grundstücke in den einzelnen Regionen zeigt folgende Übersicht:

bebaute Grundstücke - Gesamt						
	Innenstadt			St. Jürgen		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	85	69.718.562	22.817	181	238.599.604	283.955
2020	66	48.608.085	11.786	172	95.783.028	125.954
2021	77	69.523.563	16.496	142	112.554.725	183.112
2022	76	78.517.559	16.355	156	101.151.708	144.767
2023	44	34.528.750	6.434	132	60.987.020	82.984
2024	45	66.359.265	18.886	136	74.563.005	129.001
∅	66	61.209.297	15.462	153	113.939.848	158.296
Abw.	-31%	8%	22%	-11%	-35%	-19%
Trend	46	57.634.976	12.901	130	47.084.560	91.008
Abw.	-3%	15%	46%	5%	58%	42%
	Moisling			Buntekuh		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	39	15.994.025	46.647	28	10.602.450	20.882
2020	24	5.507.300	20.016	84	27.208.240	27.602
2021	21	6.452.000	27.263	57	72.970.071	135.379
2022	29	11.324.252	30.506	47	17.864.000	22.392
2023	25	8.815.634	23.996	33	24.339.553	61.798
2024	33	10.477.817	55.550	35	10.628.500	16.955
∅	29	9.761.838	33.996	47	27.268.802	47.501
Abw.	16%	7%	63%	-26%	-61%	-64%
Trend	27	8.848.710	38.260	38	22.727.239	45.356
Abw.	22%	18%	45%	-8%	-53%	-63%
	St. Lorenz Süd			St. Lorenz Nord		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	47	58.438.130	26.171	193	84.602.704	156.291
2020	43	34.605.864	25.991	169	68.303.429	107.175
2021	44	63.210.135	26.813	190	185.001.404	446.091
2022	35	113.648.637	26.411	160	73.567.066	139.778
2023	29	11.396.000	9.990	131	77.158.570	104.141
2024	41	18.747.800	16.933	151	80.645.886	112.752
∅	40	50.007.761	22.052	166	94.879.843	177.705
Abw.	3%	-63%	-23%	-9%	-15%	-37%
Trend	34	34.461.851	15.295	140	87.404.629	139.625
Abw.	20%	-46%	11%	8%	-8%	-19%

Tabelle 7: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt bebaute Grundstücke

bebaute Grundstücke - Gesamt						
	St. Gertrud			Schlutup		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	165	71.474.482	138.386	31	6.956.000	22.220
2020	155	105.851.339	148.375	44	17.529.300	41.678
2021	167	79.167.443	173.944	34	20.131.100	50.272
2022	192	109.699.956	179.881	28	10.955.000	25.315
2023	118	48.308.390	73.035	20	8.569.767	15.560
2024	145	57.328.590	97.532	37	12.215.500	25.162
Ø	157	78.638.367	135.192	32	12.726.111	30.035
Abw.	-8%	-27%	-28%	14%	-4%	-16%
Trend	144	63.436.524	104.881	29	12.029.168	23.706
Abw.	1%	-10%	-7%	28%	2%	6%
	Kücknitz			Travemünde		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
2019	98	23.347.405	81.482	83	59.882.095	92.527
2020	114	44.168.915	133.030	101	52.508.450	71.010
2021	100	28.722.942	70.976	93	71.650.125	88.038
2022	96	100.980.167	356.292	87	53.197.000	44.599
2023	64	14.024.500	35.681	61	39.709.501	42.251
2024	104	27.940.573	67.338	81	41.148.800	36.088
Ø	96	39.864.084	124.133	84	53.015.995	62.419
Abw.	8%	-30%	-46%	-4%	-22%	-42%
Trend	87	40.206.214	118.601	75	42.264.820	32.997
Abw.	19%	-31%	-43%	9%	-3%	9%

Tabelle 7: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt bebaute Grundstücke

Im Vergleich zum Vorjahr sind in allen Stadtteilen die Anzahl der Veräußerungen bebauter Grundstücke wieder gestiegen, aber mehrheitlich weiterhin unter dem Durchschnitt der letzten Jahre. Der Vergleich zum Durchschnitt der letzten 6 Jahre beträgt 16% (*Moisling*) bis -31% (*Innenstadt*).

Die Geldumsätze aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken liegen im Jahr 2024 ebenfalls unter dem Durchschnitt der Vorjahre und zwar mit bis zu -63% (*St. Lorenz Süd*) in 8 von 10 Stadtteilen auch unterhalb des prozentualen Rückgangs der Vertragszahlen. Ausnahmen bilden die Stadtteile *Innenstadt* mit 8% und *Moisling* mit 7%.

Der Geldumsatz erreicht in der Stadt Lübeck im Schnitt nur 66% des Vorjahresniveaus, während die Anzahl mit 77% weniger stark gefallen ist.

Das Flächenvolumen stellt sich teilweise sehr inhomogen dar, weicht jedoch in allen Stadtteilen vom Durchschnitt der vergangenen Jahre 63% bis -64 % ab. Insgesamt wird in der Stadt Lübeck im Schnitt 68% des Vorjahresniveaus an Flächenvolumen umgesetzt.

Die Verteilung des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke wird 2024 von *St. Jürgen* (19%) und *St. Lorenz Nord* (20%) dominiert, gefolgt von der *Innenstadt* (16%)

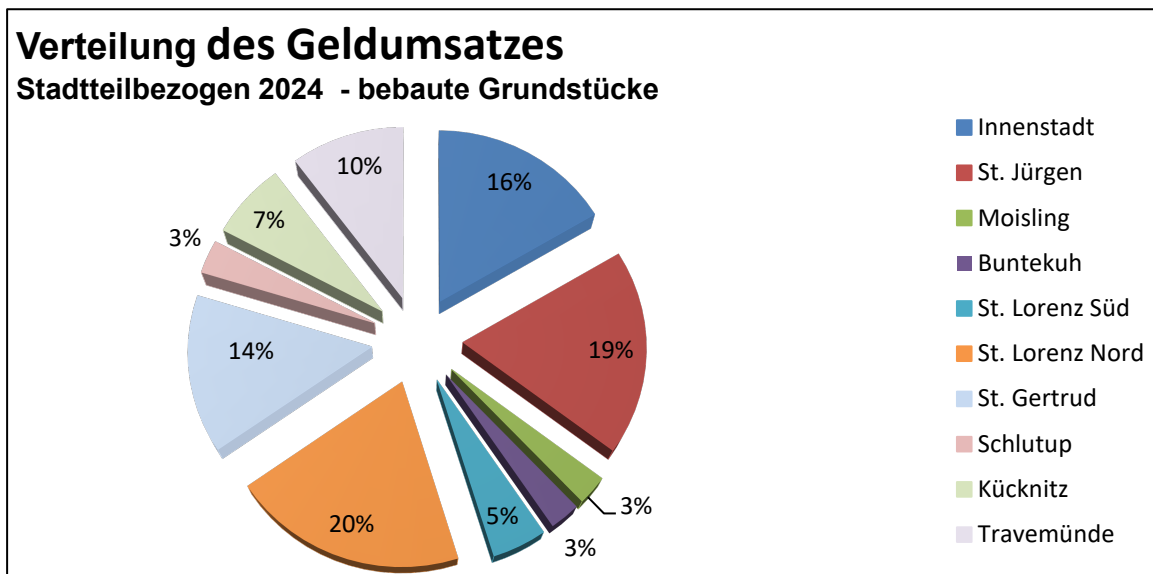


Diagramm 6 bebaute Grundstücke - marktbezogene Verteilung des Geldumsatzes

Eine differenzierte Betrachtung der bebauten Grundstücke, aufgeteilt nach der baulichen Nutzung (Teilmärkte) in den einzelnen Stadtteilen zeigt nachfolgende Übersicht.

Die Teilmärkte *gewerbliche* sowie *landwirtschaftliche Gebäude, sonstige Gebäude* und *Beherrbergung/Ferienhäuser* wurden auf Grund geringer Anzahl an Kauffällen nicht nach Regionen gegliedert aufgeführt. Eine statistische Aussage kann hieraus nicht ausreichend abgeleitet werden.

Jahr	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser			Wohn- und Geschäftshäuser		
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)
Innenstadt									
2019	40	11.242.062	2.814	13	7.085.000	2.251	31	49.591.500	17.327
2020	32	10.885.500	2.179	11	9.660.000	2.545	23	28.062.585	7.062
2021	42	13.696.500	2.530	12	13.875.000	4.082	22	41.877.500	9.692
2022	34	11.840.246	1.806	17	14.408.313	4.383	23	49.064.000	9.601
2023	26	9.208.750	1.687	6	2.828.000	1.094	10	15.192.000	3.112
2024	18	6.583.265	970	12	11.900.000	2.911	14	45.676.000	14.475
Ø	32	10.576.054	1.998	12	9.959.386	2.878	21	38.243.931	10.212
Abw.	-44%	-38%	-51%	1%	19%	1%	-32%	19%	42%
Trend	22	8.420.305	1.182	11	10.253.122	2.824	12	34.600.877	8.340
Abw.	-19%	-22%	-18%	12%	16%	3%	20%	32%	74%
St. Jürgen									
2019	131	43.307.397	103.912	29	19.146.167	54.302	8	103.814.400	58.039
2020	133	51.530.028	85.786	28	28.973.000	19.269	4	2.140.000	3.391
2021	108	42.977.725	77.307	24	36.767.000	20.205	4	2.135.000	6.136
2022	116	47.835.182	76.792	18	13.311.000	8.145	9	26.460.000	15.262
2023	101	38.936.700	56.494	23	14.943.320	12.731	5	5.970.000	4.474
2024	103	43.375.190	54.986	26	23.326.000	14.880	-	-	-
Ø	115	44.660.370	75.880	25	22.744.415	21.589	5	23.544.900	14.849
Abw.	-11%	-3%	-28%	5%	3%	-31%	-81%	-97%	-88%
Trend	99	42.332.973	52.092	22	19.555.423	5.247	3	-10.705.600	-4.357
Abw.	4%	2%	6%	18%	19%	184%	-69%	-107%	-141%

	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser			Wohn- und Geschäftshäuser		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
Moisling									
2019	30	7.247.025	27.724	-	-	-	4	3.858.000	6.267
2020	23	5.137.300	18.878	-	-	-	-	-	-
2021	21	6.452.000	27.263	-	-	-	-	-	-
2022	27	8.474.252	25.530	2	2.850.000	4.976	-	-	-
2023	22	5.740.634	17.409	2	2.055.000	5.198	-	-	-
2024	30	7.807.817	47.768	-	-	-	-	-	-
Ø	26	6.809.838	27.429	2	1.782.500	3.387	2	1.362.000	2.294
Abw.	18%	15%	74%	-33%	8%	-22%	-43%	-85%	-83%
Trend	26	7.283.853	34.149	2	2.409.048	4.400	0	-259.143	-519
Abw.	17%	7%	40%	-36%	-20%	-40%	950%	-177%	-173%
Buntekuh									
2019	24	6.029.450	10.281	-	-	-	-	-	-
2020	81	25.570.240	22.898	-	-	-	-	-	-
2021	48	17.626.071	21.806	-	-	-	-	-	-
2022	45	14.960.000	21.024	-	-	-	-	-	-
2023	29	8.283.000	12.225	-	-	-	-	-	-
2024	32	8.458.500	15.293	-	-	-	2	1.800.000	950
Ø	43	13.487.877	17.255	-	-	-	1	3.670.000	14.393
Abw.	-26%	-37%	-11%	-	-	-	60%	-51%	-93%
Trend	35	10.460.552	16.702	-	-	-	1	4.203.810	11.916
Abw.	-8%	-19%	-8%	-	-	-	50%	-57%	-92%
St. Lorenz Süd									
2019	21	3.940.500	5.722	18	7.002.750	4.776	6	30.790.000	13.574
2020	19	3.575.000	3.593	18	10.708.500	7.418	5	19.752.364	13.466
2021	22	5.184.135	5.517	14	12.931.000	8.770	5	10.645.000	9.720
2022	17	4.688.000	4.319	15	107.110.637	20.903	3	1.850.000	1.189
2023	17	4.521.500	5.439	11	6.554.500	3.580	-	-	-
2024	21	5.490.500	5.014	16	8.401.500	4.628	3	1.855.800	1.372
Ø	20	4.566.606	4.934	15	25.451.481	8.346	4	12.978.633	7.864
Abw.	8%	20%	2%	4%	-67%	-45%	-32%	-86%	-83%
Trend	19	5.287.560	4.991	13	31.788.009	8.337	1	-4.378.979	-1.299
Abw.	12%	4%	0%	21%	-74%	-44%	117%	-142%	-206%
St. Lorenz Nord									
2019	140	34.069.420	66.856	35	22.930.434	29.779	6	10.435.000	5.041
2020	115	29.390.096	58.906	34	21.003.425	15.519	13	12.809.408	10.814
2021	135	36.522.108	66.330	34	128.148.446	51.711	5	2.315.000	1.706
2022	117	39.355.816	60.329	28	20.524.000	51.638	7	3.792.250	6.930
2023	100	30.104.870	50.156	21	12.472.500	10.475	4	3.470.000	12.855
2024	106	30.416.300	56.497	27	12.914.500	8.750	3	1.562.500	1.389
Ø	119	33.309.768	59.846	30	36.332.218	27.979	6	5.730.693	6.456
Abw.	-11%	-9%	-6%	-9%	-64%	-69%	-53%	-73%	-78%
Trend	102	32.360.656	53.842	24	23.239.582	19.382	3	666.159	5.962
Abw.	4%	-6%	5%	14%	-44%	-55%	-14%	135%	-77%

	Individueller Wohnungsbau			Mehrfamilienhäuser			Wohn- und Geschäftshäuser		
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)
St. Gertrud									
2019	135	41.835.126	89.558	16	8.034.000	13.512	7	8.173.730	8.468
2020	138	44.281.901	86.926	12	55.266.405	30.572	3	794.000	1.550
2021	141	55.846.179	141.172	13	6.991.850	6.968	6	9.923.414	12.470
2022	163	70.566.956	84.516	19	10.880.000	10.341	4	4.403.000	5.257
2023	102	38.284.890	64.185	12	6.028.500	5.014	3	3.935.000	3.766
2023	121	44.970.590	73.601	14	8.047.000	9.061	5	3.056.000	7.801
Ø	133	49.297.607	89.993	14	15.874.626	12.578	5	5.047.524	6.552
Abw.	-9%	-9%	-18%	-2%	-49%	-28%	7%	-39%	19%
Trend	122	50.183.826	75.374	14	5.606.014	5.753	4	3.498.519	6.273
Abw.	-1%	-10%	-2%	0%	44%	58%	31%	-13%	24%
Schlutup									
2019	27	5.263.000	16.756	3	1.498.000	3.097	0	0	0
2020	39	8.878.300	26.357	1	165.000	503	0	0	0
2021	27	8.957.600	19.741	3	1.395.500	997	2	512.000	477
2022	24	8.285.000	13.822	2	1.430.000	1.193	0	0	0
2023	18	4.935.550	13.441	1	400.000	686	0	0	0
2024	34	10.821.500	21.728	2	744.000	1.356	1	650.000	2.078
Ø	28	7.856.825	18.641	2	938.750	1.305	2	581.000	1.278
Abw.	21%	38%	17%	0%	-21%	4%	-33%	12%	63%
Trend	26	8.949.086	17.226	2	722.286	737	1	389.238	1.134
Abw.	31%	21%	26%	27%	3%	84%	40%	67%	83%
Kücnitz									
2019	86	14.380.705	47.525	3	870.000	3.359	2	570.000	2.940
2020	102	20.503.741	86.700	5	2.343.000	6.022	2	643.174	4.142
2021	92	23.745.442	54.781	4	3.687.500	7.205	2	1.050.000	2.151
2022	87	22.600.500	50.386	4	13.071.667	12.848	3	1.645.000	4.738
2023	62	14.011.000	35.594	0	0	0	0	0	0
2024	93	22.591.173	51.785	3	3.859.000	7.250	4	1.445.000	8.233
Ø	87	19.638.760	54.462	4	4.766.233	7.337	3	1.070.635	4.441
Abw.	7%	15%	-5%	-21%	-19%	-1%	54%	35%	85%
Trend	81	21.097.987	44.718	2	5.207.587	6.616	3	1.109.373	4.888
Abw.	15%	7%	16%	43%	-26%	10%	58%	30%	68%
Travemünde									
2019	65	25.011.095	59.208	6	26.543.000	28.534	3	2.705.000	1.464
2020	74	29.181.500	43.700	7	9.467.950	14.680	4	5.707.000	3.221
2021	66	30.874.750	34.223	7	6.210.500	5.137	5	10.660.000	3.408
2022	58	32.113.500	31.172	11	11.748.000	6.998	3	1.084.000	1.069
2023	42	18.392.001	21.956	4	14.597.000	11.512	1	1.000.000	295
2024	58	25.681.000	25.244	4	5.424.000	2.560	5	5.546.300	4.517
Ø	61	26.875.641	35.917	7	12.331.742	11.570	4	4.450.383	2.329
Abw.	-4%	-4%	-30%	-38%	-56%	-78%	43%	25%	94%
Trend	51	24.891.339	18.910	5	6.283.860	1.748	3	3.772.490	2.625
Abw.	15%	3%	33%	-26%	-14%	46%	46%	47%	72%

Tabelle 8: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt bebaute Grundstücke Gliederung nach wirtschaftlicher Nutzung

Der Anteil am Geldumsatz ist in den verschiedenen dargestellten Teilmärkten unterschiedlich für die jeweiligen Regionen ausgeprägt. Im individuellen Wohnungsbau sind erwartungsgemäß die zwei Stadtteile mit den meisten Verkäufen (*St. Jürgen und St. Gertrud*) mehrheitlich am Gesamtgeldumsatz in dieser Kategorie beteiligt.

Das Umsatzgefüge der anderen Teilmärkte ist stark schwankend und vom Verkauf einzelner Objekte mit großer Auswirkung beeinflusst. In diesem Jahr haben sich vor allem die Teilmärkte der Mehrfamilienhäuser und der Wohn- und Geschäftshäuser in der *Innenstadt* wieder erholt. Mittlerweile liegen die Teilmärkte in der *Innenstadt* wieder beim Durchschnitt der letzten. Insgesamt ist in allen Stadtteilen ein Anstieg der Verkaufszahlen festzustellen. Das Geldvolumen ist ebenfalls gestiegen. Das Verhältnis zur Anzahl ist in den Stadtteilen unterschiedlich.

Bebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau

In einer Gliederung des allgemeinen Überblickes beim individuellen Wohnungsbau in die gängigen Objekte Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenendhaus/Reihenmittelhaus stellen sich die Entwicklungen differenzierter dar.

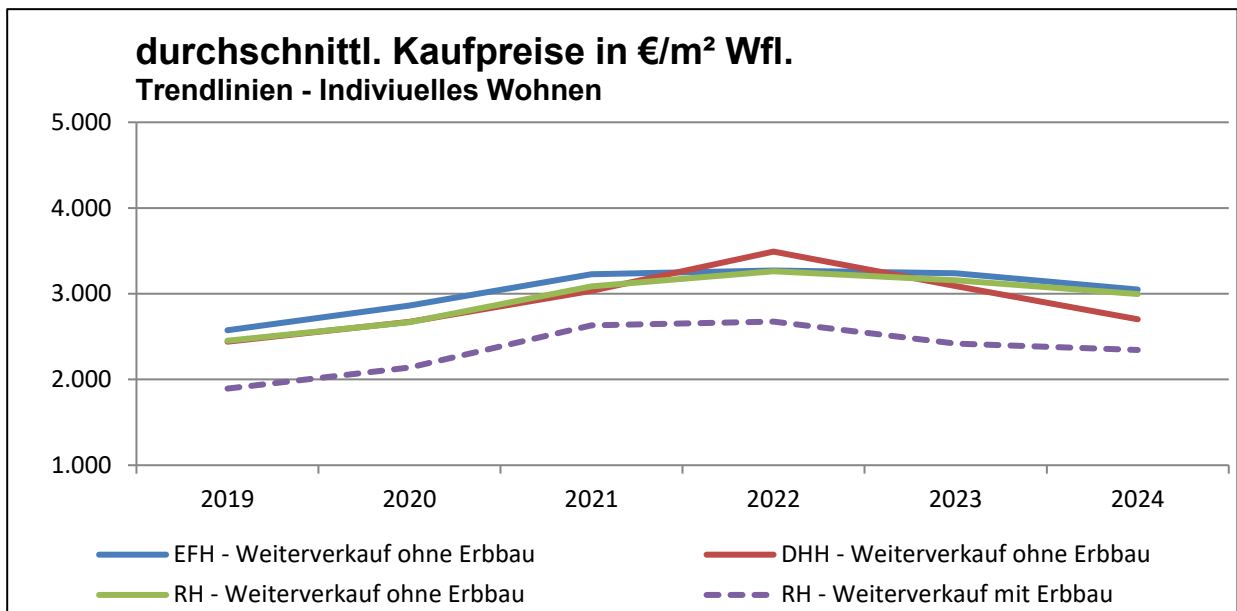


Diagramm 17: Individuelles Wohnen – Preisentwicklung / Trendlinien

Nach den stetig steigenden Kaufpreisen bis 2022 zeigt sich der Markt insgesamt weiter stabil bis leicht fallend. Zur Einordnung des Kaufpreisniveaus werden die prägenden Marktsegmente stadtteilbezogen dargestellt.

Bebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau – Einfamilienhaus

Jahr	Einfamilienhäuser – Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <750.000			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €	Ø m² Grdst.	Anzahl	Ø €/m² Wfl.	Ø m² Wfl.	Ø m² Grdst.
Innenstadt									
2019	2	1.032.500	167	516.250	84	-	-	-	-
2020	7	2.421.000	444	345.857	63	6	4.418	88	66
2021	7	2.943.500	522	420.500	75	5	3.790	92	56
2022	3	1.241.000	198	413.667	66	2	2.397	108	71
2023	-	-	0	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Jahr	Einfamilienhäuser – Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <750.000			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €	Ø m ² Grdst.	Anzahl	Ø €/m ² WFI	Ø m ² WFI	Ø m ² Grdst.
St. Jürgen									
2019	47	19.380.396	65.126	412.349	1.386	36	2.958	147	1.144
2020	45	22.614.793	39.555	502.551	879	27	3.116	142	804
2021	33	18.356.500	40.687	556.258	1.233	19	3.481	139	1.600
2022	46	22.691.482	44.483	493.293	967	31	3.515	138	804
2023	31	16.034.500	24.578	517.242	793	15	3.146	137	822
2024	31	19.213.490	21.821	619.790	704	6	3.614	147	801
Moisling									
2019	18	5.044.500	20.937	280.250	1.163	15	1.855	151	1.093
2020	9	2.382.500	8.963	264.722	996	9	2.259	120	996
2021	12	4.548.000	18.377	379.000	1.531	9	2.465	145	1.091
2022	9	3.333.000	8.843	370.333	983	8	2.827	132	1.037
2023	12	3.934.634	11.656	327.886	971	4	3.056	141	1.015
2024	15	4.448.000	36.700	296.533	2.447	4	1.758	160	1.065
Buntekuh									
2019	6	1.983.000	4.426	330.500	738	5	2.494	131	770
2020	8	2.442.000	6.950	305.250	869	7	2.342	125	821
2021	7	4.390.490	11.509	627.213	1.644	5	2.594	135	863
2022	5	3.482.500	7.899	696.500	1.580	2	2.335	115	408
2023	13	4.220.000	8.611	324.615	662	4	2.569	162	720
2024	7	2.756.500	7.257	393.786	1.037	-	-	-	-
St. Lorenz Süd									
2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	0	-	-	-
2021	2	220.000	476	110.000	238	0	-	-	-
2022	2	875.000	965	437.500	483	2	3.011	133	483
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	3	1.135.000	1.612	378.333	537	-	-	-	-
St. Lorenz Nord									
2019	25	7.420.620	18.825	296.825	753	23	2.460	130	746
2020	17	5.468.643	12.032	321.685	708	10	2.658	135	700
2021	25	9.353.980	20.124	374.159	805	19	3.217	127	655
2022	28	12.335.660	22.398	440.559	800	21	3.588	122	796
2023	22	7.443.570	17.992	338.344	818	7	3.249	127	850
2024	22	8.128.500	15.633	369.477	711	8	2.836	118	514
St. Gertrud									
2019	36	16.006.500	32.611	444.625	906	23	2.712	142	844
2020	36	15.742.500	29.051	437.292	807	27	3.021	136	744
2021	41	23.633.999	58.409	576.439	1.425	23	3.675	141	809
2022	33	17.699.269	22.432	536.341	680	22	3.302	139	691
2023	33	18.065.890	30.232	547.451	916	14	3.229	135	917
2024	36	19.936.000	30.277	553.778	841	13	3.006	156	664

Jahr	Einfamilienhäuser – Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <750.000			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €	Ø m ² Grdst.	Anzahl	Ø €/m ² WFl	Ø m ² WFl	Ø m ² Grdst.
Schlutup									
2019	11	2.266.000	7.980	206.000	725	8	2.187	113	822
2020	20	5.683.300	16.315	284.165	816	18	2.036	127	835
2021	15	5.233.000	9.826	348.867	655	12	2.666	135	647
2022	9	2.296.500	5.716	255.167	635	8	2.296	120	674
2023	4	1.152.550	2.021	288.138	505	2	2.848	129	569
2024	11	3.440.000	8.387	312.727	762	7	2.768	120	884
Kücknitz									
2019	14	3.820.629	12.178	272.902	870	13	2.150	132	853
2020	14	4.180.500	11.995	298.607	857	11	2.391	128	815
2021	17	5.611.750	18.869	330.103	1.110	14	2.648	141	1.088
2022	11	4.555.000	12.616	414.091	1.147	7	2.828	145	1.304
2023	7	1.920.000	7.984	274.286	1.141	4	2.727	109	717
2024	19	6.232.000	18.098	328.000	953	13	2.793	121	1.071
Travemünde									
2019	20	9.407.000	14.314	470.350	716	14	2.895	133	652
2020	22	11.338.000	16.345	515.364	743	17	3.501	137	767
2021	13	9.515.000	9.441	731.923	726	6	4.458	122	653
2022	18	13.088.700	13.392	727.150	744	6	3.889	119	669
2023	18	9.001.501	10.015	500.083	556	7	4.069	134	529
2024	20	12.623.000	12.668	631.150	633	5	5.110	104	587
Gesamt									
2019	180	66.641.145	177.522	370.229	986	139	2.574	138	905
2020	178	72.273.236	141.650	406.029	796	132	2.863	131	765
2021	172	83.806.219	188.240	487.245	1.094	112	3.230	134	918
2022	164	81.598.111	138.942	497.549	847	109	3.271	132	785
2023	141	62.401.645	114.167	442.565	810	58	3.238	134	807
2024	164	77.912.490	152.453	475.076	930	58	3.049	132	795

Tabelle 9: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt bebaute Grundstücke – Preisniveau EFH

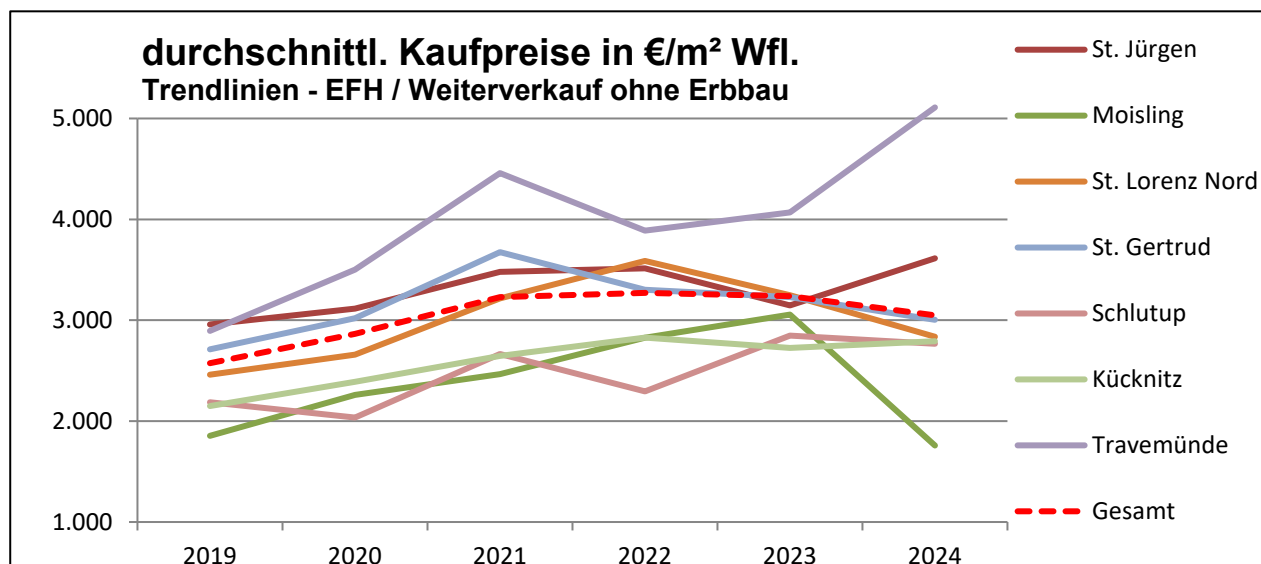


Diagramm 18: Individuelles Wohnen – stadtteilbezogene Preisentwicklung / Trendlinien EFH

Bebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau – **Doppelhaushälfte**

Jahr	Doppelhaushälfte – Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <750.000			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €	Ø m ² Grdst.	Anzahl	Ø €/m ² WFl	Ø m ² WFl	Ø m ² Grdst.
St. Jürgen									
2019	23	7.167.000	11.086	311.609	482	18	3.016	114	473
2020	16	4.158.580	6.733	259.911	421	12	2.815	111	408
2021	19	6.868.445	8.295	361.497	437	16	3.125	122	429
2022	19	6.748.500	8.687	355.184	457	14	3.773	105	490
2023	13	3.515.000	7.085	270.385	545	3	2.825	129	598
2024	23	7.966.500	11.139	346.370	484	9	3.146	122	480
Moisling									
2019	4	856.525	1.534	214.131	384	3	2.268	103	371
2020	6	1.090.000	4.293	181.667	716	3	2.174	110	579
2021	1	50.000	452	50.000	452	-	-	-	-
2022	4	1.769.000	2.205	442.250	551	3	3.000	100	368
2023	1	200.000	663	200.000	663	-	-	-	-
2024	5	1.126.818	3.408	225.364	682	2	2.769	127	842
Buntekuh									
2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	2	465.000	1.288	232.500	644	-	-	-	-
2022	5	1.650.000	4.582	330.000	916	4	3.463	109	1.041
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
St. Lorenz Süd									
2019	9	1.761.000	2.271	195.667	252	6	2.045	127	307
2020	10	1.852.000	1.875	185.200	188	8	2.357	87	198
2021	7	1.460.300	1.445	208.614	206	6	3.003	80	206
2022	7	2.158.000	1.565	308.286	224	7	3.378	95	224
2023	7	2.009.000	1.957	287.000	280	5	2.850	107	279
2024	8	1.975.500	1.804	246.938	226	4	2.142	122	204
St. Lorenz Nord									
2019	31	7.145.500	13.668	230.500	441	25	2.455	104	453
2020	31	6.999.000	12.982	225.774	419	23	2.463	109	411
2021	22	5.717.000	7.027	259.864	319	17	2.980	95	274
2022	34	10.393.000	15.928	305.676	468	27	3.084	110	451
2023	25	8.033.000	8.914	321.320	357	13	3.108	106	351
2024	15	5.440.000	7.473	362.667	498	7	2.920	133	722
St. Gertrud									
2019	23	5.642.500	13.333	245.326	580	19	2.209	103	570
2020	19	6.604.000	6.623	347.579	349	16	3.043	113	339
2021	19	8.014.510	38.462	421.816	2.024	13	3.317	112	465
2022	16	7.037.000	7.050	439.813	441	12	3.978	114	383
2023	8	2.498.500	3.049	312.313	381	-	-	-	-
2024	19	6.295.490	8.425	331.342	443	10	2.696	126	405

Jahr	Doppelhaushälfte – Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <750.000			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €	Ø m ² Grdst.	Anzahl	Ø €/m ² WFl	Ø m ² WFl	Ø m ² Grdst.
Schlutup									
2019	6	1.153.500	4.647	192.250	775	6	1.764	112	775
2020	11	1.711.000	6.260	155.545	569	4	2.000	114	587
2021	5	1.581.600	3.086	316.320	617	4	2.414	136	603
2022	7	2.180.000	5.415	311.429	774	5	2.886	105	827
2023	6	1.585.000	5.443	264.167	907	-	-	-	-
2024	11	2.819.500	7.600	256.318	691	3	2.133	137	757
Kücknitz									
2019	9	1.906.200	6.215	211.800	691	8	1.845	129	701
2020	17	4.046.469	11.711	238.028	689	16	2.051	123	687
2021	27	9.601.011	19.656	355.593	728	26	2.756	132	732
2022	23	7.079.900	16.834	307.822	732	19	2.939	113	732
2023	14	4.214.000	9.140	301.000	653	3	3.144	117	626
2024	15	3.644.000	9.380	242.933	625	10	2.419	107	664
Travemünde									
2019	14	4.680.900	6.958	334.350	497	10	3.051	114	376
2020	16	5.951.500	6.873	371.969	430	11	3.928	106	386
2021	12	4.029.500	6.072	335.792	506	9	3.738	108	479
2022	15	8.687.800	8.299	579.187	553	12	4.918	109	606
2023	6	1.780.000	3.679	296.667	613	2	3.885	83	562
2024	9	3.592.500	4.037	399.167	449	-	-	-	-
Gesamt									
2019	120	30.423.125	59.761	253.526	498	96	2.441	110	497
2020	127	32.507.549	58.087	255.965	457	93	2.672	110	437
2021	114	37.787.366	85.783	331.468	752	92	3.034	115	495
2022	131	48.083.200	70.670	367.047	539	104	3.492	108	537
2023	81	24.049.500	40.340	296.907	498	26	3.090	108	414
2024	107	33.445.308	53.684	312.573	502	48	2.703	121	536

Tabelle 10: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt bebaute Grundstücke – Preisniveau DHH

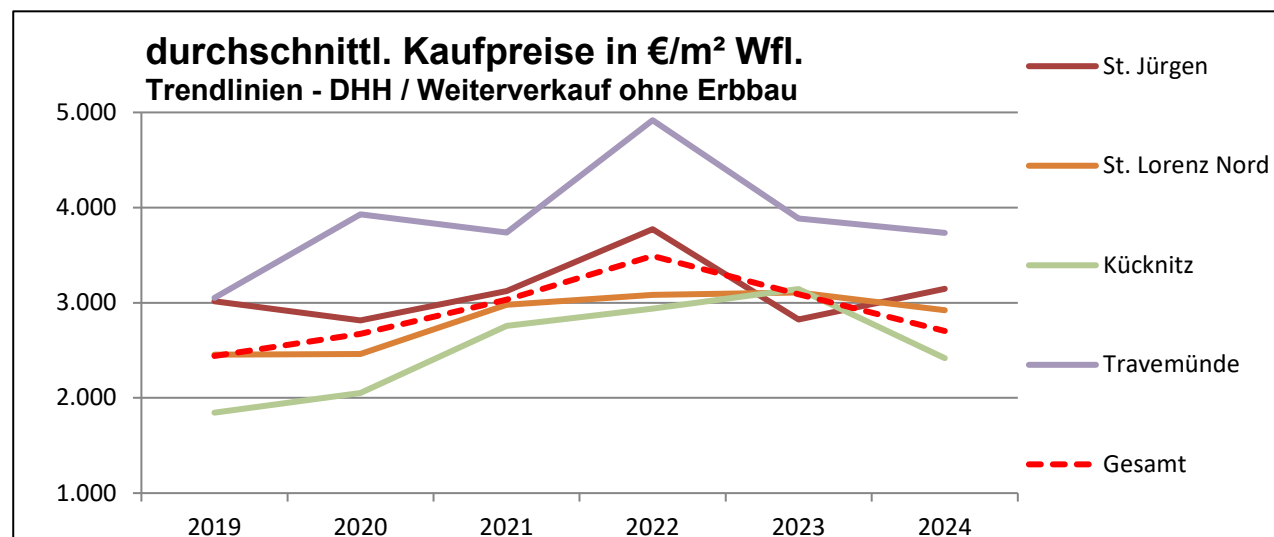


Diagramm 19: Individuelles Wohnen – stadtteilbezogene Preisentwicklung / Trendlinien DHH

Bebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau – **Reihenhaus**

Jahr	Reihenhaus – Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <750.000			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €	Ø m ² Grdst.	Anzahl	Ø €/m ² WFI	Ø m ² WFI	Ø m ² Grdst.
Innenstadt									
2019	9	3.010.562	664	334.507	74	7	3.475	88	61
2020	1	245.000	48	245.000	48	-	-	-	-
2021	2	1.028.000	142	514.000	71	2	4.352	118	71
2022	7	2.772.000	519	396.000	74	5	5.807	86	72
2023	13	4.791.750	1.028	368.596	79	6	4.089	100	104
2024	6	2.271.765	406	378.628	68	2	7.102	64	79
St. Jürgen									
2019	35	9.809.501	8.953	280.271	256	29	2.670	108	273
2020	27	8.341.197	8.054	308.933	298	27	2.913	106	298
2021	19	6.568.250	4.743	345.697	250	16	3.259	116	255
2022	25	9.129.700	6.354	365.188	254	21	3.442	105	261
2023	26	9.915.000	6.317	381.346	243	11	3.814	115	232
2024	23	8.601.700	5.832	373.987	254	10	2.998	110	286
Moisling									
2019	3	622.000	723	207.333	241	3	2.013	103	241
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	2	270.000	252	135.000	126	-	-	-	-
2023	2	460.000	631	230.000	316	-	-	-	-
2024	4	1.054.000	1.700	263.500	425	2	3.240	93	301
Buntekuh									
2019	14	2.911.000	3.790	207.929	271	14	2.386	88	271
2020	18	3.555.500	3.667	197.528	204	17	2.228	95	204
2021	20	4.999.000	4.303	249.950	215	17	2.787	98	219
2022	31	8.710.500	7.118	280.984	230	29	3.217	94	236
2023	13	3.068.000	2.793	236.000	215	9	2.465	93	206
2024	18	3.994.000	3.844	221.889	214	5	2.635	85	286
St. Lorenz Süd									
2019	8	1.444.500	1.345	180.563	168	6	2.169	92	181
2020	3	1.009.000	929	336.333	310	3	3.353	101	310
2021	7	1.874.000	1.015	267.714	145	7	3.237	85	145
2022	3	1.010.000	632	336.667	211	3	2.738	127	211
2023	6	1.193.500	887	198.917	148	4	2.278	97	171
2024	6	1.685.000	1.071	280.833	179	4	2.543	111	177
St. Lorenz Nord									
2019	21	4.945.500	4.486	235.500	214	18	2.303	104	203
2020	23	6.152.300	4.795	267.491	208	20	2.895	99	198
2021	33	9.255.501	6.020	280.470	182	29	2.860	104	181
2022	29	8.819.250	7.002	304.112	241	28	3.044	98	243
2023	20	6.051.000	4.389	302.550	219	9	2.929	97	171
2024	37	9.861.800	8.692	266.535	235	20	2.715	105	220

Jahr	Reihenhaus – Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <750.000			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €	Ø m ² Grdst.	Anzahl	Ø €/m ² WFI	Ø m ² WFI	Ø m ² Grdst.
St. Gertrud									
2019	26	6.821.126	8.439	262.351	325	22	2.408	114	342
2020	19	4.677.081	5.606	246.162	295	18	2.367	110	298
2021	19	5.792.700	4.882	304.879	257	14	3.166	112	268
2022	23	7.719.554	5.617	335.633	244	20	3.190	106	248
2023	24	7.229.000	5.129	301.208	214	10	2.817	96	209
2024	27	8.215.500	6.421	304.278	238	14	2.994	116	241
Schlutup									
2019	7	1.208.500	2.122	172.643	303	6	1.692	118	270
2020	4	850.000	1.152	212.500	288	3	2.135	124	298
2021	2	365.000	1.262	182.500	631	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	4	909.000	1.152	227.250	288	2	2.255	105	340
2024	3	762.000	735	254.000	245	-	-	-	-
Kücknitz									
2019	15	2.633.400	4.524	175.560	302	12	2.001	104	294
2020	17	3.494.700	5.708	205.571	336	14	2.360	98	320
2021	18	3.667.500	4.335	203.750	241	15	2.783	86	234
2022	15	3.863.500	4.367	257.567	291	10	3.068	97	293
2023	12	2.652.000	4.154	221.000	346	5	2.851	96	295
2024	14	3.516.500	4.015	251.179	287	8	2.681	98	261
Travemünde									
2019	17	4.333.000	3.948	254.882	232	14	2.744	106	254
2020	9	2.738.000	1.763	304.222	196	6	3.278	112	194
2021	12	4.683.750	3.240	390.313	270	10	4.090	100	282
2022	9	3.733.000	2.000	414.778	222	7	3.099	126	225
2023	9	3.977.500	2.063	441.944	229	6	4.099	103	235
2024	14	4.856.500	2.876	346.893	205	11	3.286	105	206
Gesamt									
2019	155	37.739.089	38.994	243.478	252	131	2.452	104	258
2020	122	31.362.678	32.023	257.071	262	110	2.670	103	261
2021	133	38.468.701	30.190	289.238	227	112	3.085	102	223
2022	145	46.170.004	34.011	318.414	235	125	3.262	101	239
2023	129	40.246.750	28.543	311.990	221	62	3.156	100	208
2024	152	44.818.765	35.592	294.860	234	77	2.995	104	235

Tabelle 11: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt bebaute Grundstücke – Preisniveau RH

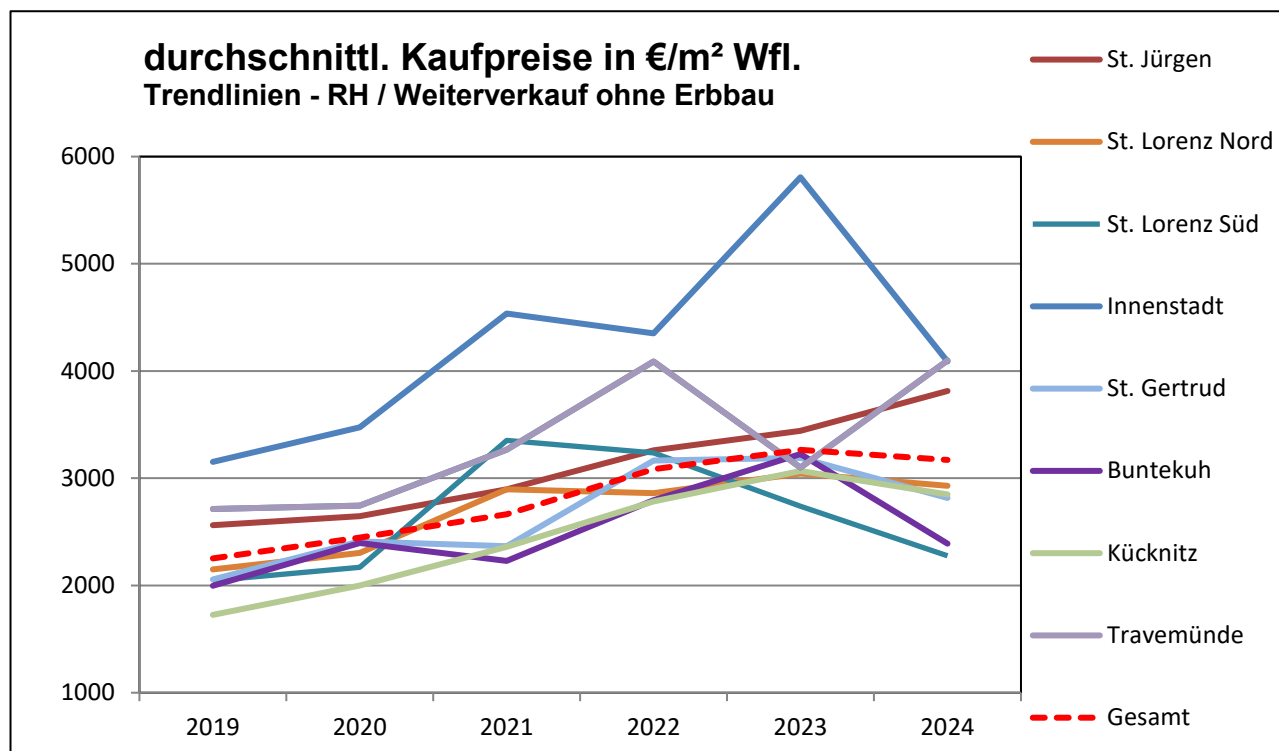


Diagramm 20: Individuelles Wohnen – stadtteilbezogene Preisentwicklung / Trendlinien RH

Die Entwicklung im individuellen Wohnungsbau

Die allgemein steigende Tendenz im individuellen Wohnungsbau erstreckt sich von 2018 bis 2022 in der Gesamtheit auf alle gängigen Objektarten (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenend- und Reihenmittelhaus) in unterschiedlicher Intensität. Im Jahr 2023 erfolgt ein Rückgang in allen Bereichen des individuellen Wohnungsbaus welcher sich auch 2024 noch fortgesetzt zeigt. Die Niveauunterschiede zwischen den Objektarten präsentieren sich verhältnismäßig konstant zueinander. Die Einfamilienhäuser belegen erwartungsgemäß ein wesentlich höheres Preisniveau als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (siehe Diagramm).

Bei den Einfamilienhäusern im Weiterverkauf ohne Erbbau sinkt das Preisniveau im Jahre 2024 durchschnittlich auf 3.049 €/m² Wfl. Die Preisentwicklung zeigt sich in den Stadtteilen von unterschiedlicher Ausprägung. Das allgemein sinkende Preisgefüge stellt sich in den Stadtteilen Travemünde und St. Jürgen, welche beide vom Preisniveau über dem Durchschnitt liegen, als gegenläufig mit einem steigenden Niveau dar.

Bei den Reihenhäusern im Weiterverkauf ohne Erbbau sinkt das Preisniveau im Jahre 2024 durchschnittlich auf 3.170 €/m² Wfl. und liegt damit über dem Wert bei Einfamilienhäusern. Die Preisentwicklung zeigt sich auch hier in den Stadtteilen von unterschiedlicher Ausprägung. Das allgemein sinkende Preisgefüge stellt sich in den Stadtteilen Travemünde und St. Jürgen, welche beide vom Preisniveau über dem Durchschnitt liegen, als gegenläufig mit einem steigenden Niveau dar. Die Innenstadt zeigt sich mit großen Sprüngen im Preisniveau.

Im Weiterverkauf (ohne Erbbaurecht) von Doppelhaushälften sinkt das Preisniveau im Jahre 2024 durchschnittlich auf 2.703 €/m² Wfl. und liegt damit deutlich unter den Werten Einfamilien- und Reihenhäusern

Die Anzahl von gebrauchten Objekten im individuellen Wohnungsbau ohne Erbbau zeigt 2024 wieder einen Anstieg liegt aber immer noch -7% unter dem Durchschnitt der vergangenen 6 Jahre.

Der Markt von Wohnimmobilien im Erstverkauf (Verkauf von Neubauten) ist in Lübeck insgesamt nur geringfügig vertreten.

Besondere Marktsituation - Bebaute Grundstücke mit Erbbaurecht

Der Handel mit Erbbaurechten umfasst in der Regel auch Gebäudesubstanz und ist dann dem Immobilienmarkt bebauter Grundstücke zuzurechnen. Neben den im Volleigentum stehenden Grundstücken bilden die bebauten Grundstücke im Erbbaurecht einen Teilmarkt, der beim Geldumsatz in der Hansestadt Lübeck im Jahr 2024 einen Marktanteil von 9 % einnimmt. Die zunehmende Anzahl bereits getätigten Veräußerungen der Grundstücke an die Erbbaurechtsnehmer wirkt sich auf dieses Marktsegment noch nicht aus.

bebaute Grundstücke mit Erbbaurecht				
Gesamt				
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	%-Anteil	Fläche (m ²)
2019	171	40.136.573	7%	122.468
2020	194	42.195.047	9%	124.446
2021	186	44.084.066	6%	118.631
2022	147	40.832.227	6%	96.329
2023	146	42.063.000	13%	104.194
2024	161	37.646.499	9%	101.282

Tabelle 12: bebaute Grundstücke - mit Erbbaurecht – Gesamtmarkt

Einfamilienhaus mit Erbbaurecht					Doppelhaushälfte mit Erbbaurecht			
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	%-Anteil	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	%-Anteil	Fläche (m ²)
2019	67	13.455.600	16%	52.273	37	5.371.000	13%	27.649
2020	66	16.601.820	18%	56.479	49	8.930.153	20%	36.060
2021	62	17.532.650	17%	51.731	48	9.665.046	18%	37.461
2022	45	12.544.752	13%	37.776	34	6.736.000	11%	24.545
2023	55	16.039.250	20%	44.880	32	6.809.000	22%	25.100
2024	53	13.532.999	14%	43.227	31	5.839.500	13%	23.299

Reihenhaus mit Erbbaurecht					übrige Gebäude mit Erbbaurecht			
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	%-Anteil	Fläche (m ²)	Anzahl	Volumen (€)	%-Anteil	Fläche (m ²)
2019	43	5.699.876	11%	12.618	24	15.610.097	4%	29.928
2020	67	10.873.900	16%	18.797	12	5.789.174	2%	13.110
2021	66	12.844.370	22%	18.027	10	4.042.000	1%	11.412
2022	56	12.021.475	14%	15.891	12	9.530.000	2%	18.117
2023	47	9.456.750	18%	12.756	12	9.758.000	6%	21.458
2024	61	11.344.500	19%	16.748	16	6.929.500	3%	18.008

Tabelle 13: bebaute Grundstücke - mit Erbbaurecht - differenziert

Im Allgemeinen erzielen Objekte im Erbbaurecht, die an Dritte veräußert werden geringere Preise, als Objekte, die im Volleigentum stehen. Weiterverkäufe von Einfamilienhäusern mit Erbbaurechten unterliegen gegenüber Weiterverkäufen derselben Haustypen ohne Erbbaurechte einem über die Jahre etwa parallel niedriger verlaufenden Kaufniveau.

Im Jahr 2024 wurde im Durchschnitt für ein Einfamilienhaus mit Erbbaurecht rd. 292.000 € und für ein Einfamilienhaus ohne Erbbaurecht in der Hansestadt Lübeck etwa 443.000€ gezahlt.

Die bebauten Grundstücke mit Erbbaurecht zeigen im Jahr 2023 eine steigende Tendenz bei den Einfamilienhäusern und den Doppelhaushälften. Das Preisniveau bei den Reihenhäusern sinkt leicht.

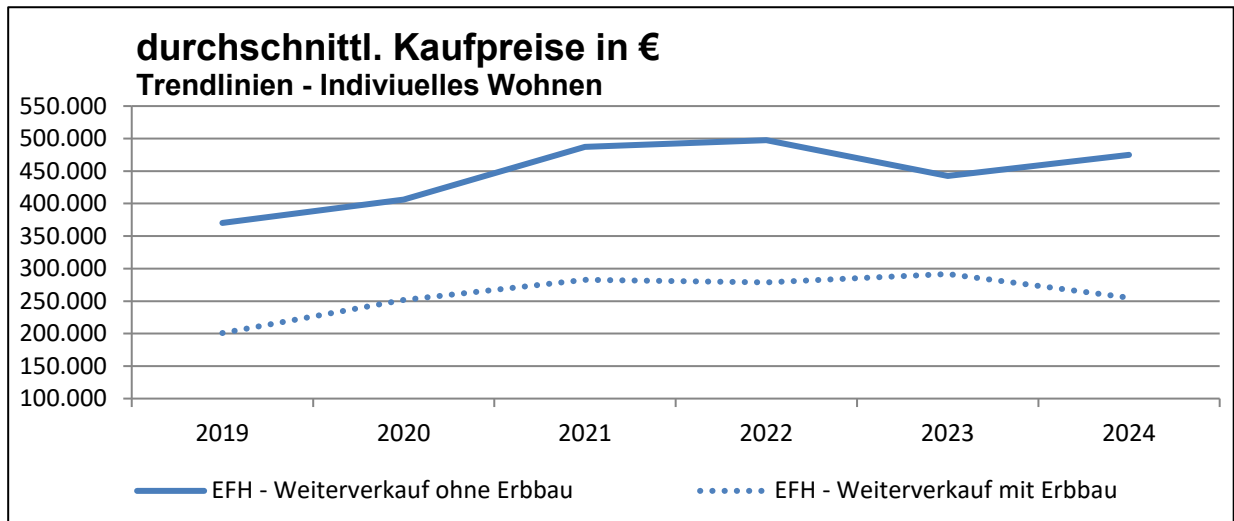


Diagramm 21: Individuelles Wohnen – Preisniveau mit und ohne Erbbau EFH

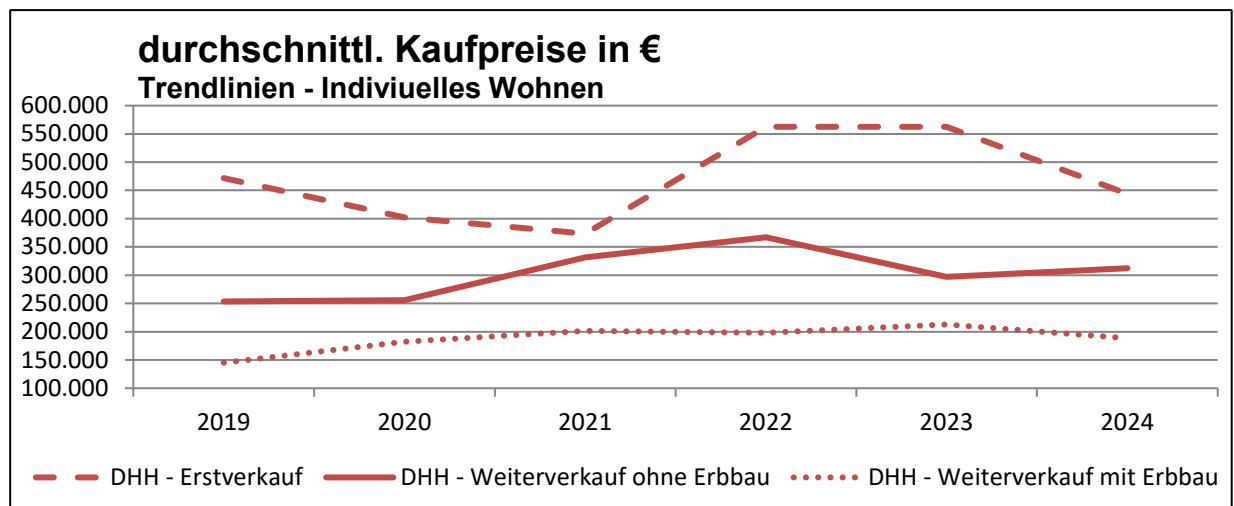


Diagramm 22: Individuelles Wohnen – Preisniveau mit und ohne Erbbau DHH

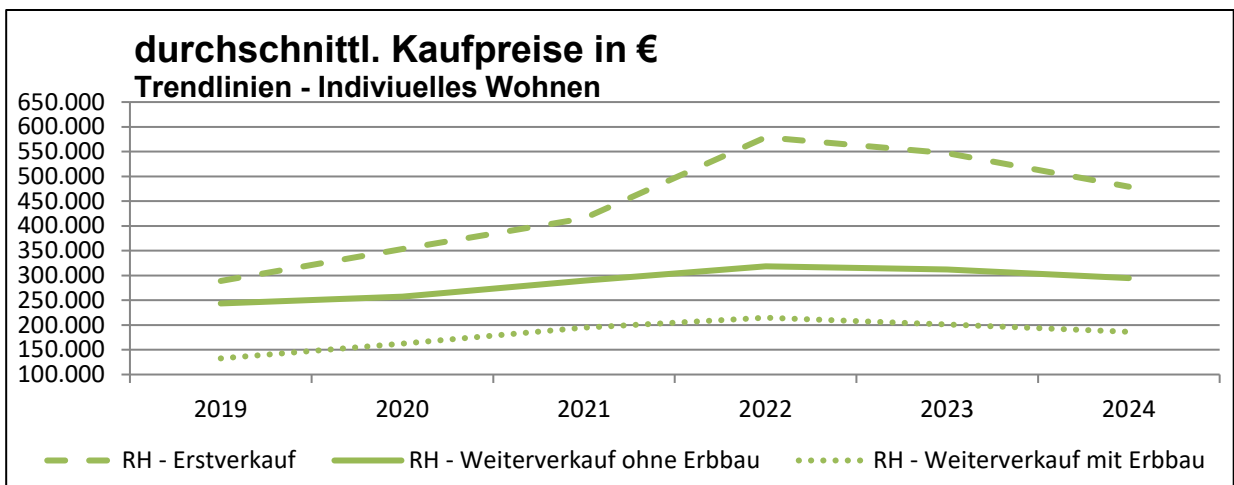


Diagramm 22: Individuelles Wohnen – Preisniveau mit und ohne Erbbau RH

Jahr	EFH - Weiterverkauf mit Erbbau				DHH - Weiterverkauf mit Erbbau				RH - Weiterverkauf mit Erbbau			
	Anzahl	Volumen (€)	Ø (€)	Ø (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Ø (€)	Ø (m²)	Anzahl	Volumen (€)	Ø (€)	Ø (m²)
St. Jürgen												
2019	10	2.384.000	238.400	967	6	784.000	130.667	714	2	350.000	175.000	132
2020	9	2.633.000	292.556	920	6	1.317.000	219.500	707	5	1.111.500	222.300	237
2021	13	4.605.030	354.233	821	9	1.983.000	220.333	770	7	1.439.000	205.571	278
2022	6	1.537.500	256.250	759	7	1.614.000	230.571	708	4	1.215.000	303.750	295
2023	10	3.806.450	380.645	821	7	2.302.000	328.857	727	12	2.281.750	190.146	227
2024	11	3.252.000	295.636	779	3	696.500	232.167	647	6	1.122.000	187.000	134
Moisling												
2019	-	-	-	-	2	250.000	125.000	797	-	-	-	-
2020	2	285.000	142.500	1.015	3	669.900	223.300	828	-	-	-	-
2021	4	829.000	207.250	1.132	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	6	1.001.252	166.875	1.298	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	2	340.000	170.000	967	2	233.000	116.500	885	2	319.000	159.500	156
2024	4	618.999	154.750	1.148	-	-	-	-	-	-	-	-
St. Lorenz Nord												
2019	12	1.578.700	131.558	775	13	2.245.000	172.692	775	5	706.400	141.280	206
2020	10	2.305.000	230.500	1.106	11	1.302.253	118.387	732	5	656.000	131.200	172
2021	11	1.900.000	172.727	908	18	3.429.500	190.528	890	11	1.748.000	158.909	166
2022	4	841.500	210.375	1.017	10	1.697.500	169.750	570	4	693.000	173.250	127
2023	13	3.175.800	244.292	770	6	826.500	137.750	700	7	1.532.000	218.857	207
2024	7	1.449.000	207.000	855	14	2.479.000	177.071	751	7	1.625.000	232.143	201
St. Gertrud												
2019	29	6.455.000	222.586	718	6	738.000	123.000	621	7	1.273.000	181.857	327
2020	33	7.330.820	222.146	753	13	2.458.500	189.115	746	8	1.785.000	223.125	339
2021	23	5.708.620	248.201	802	14	2.713.000	193.786	611	12	2.851.900	237.658	317
2022	24	8.257.000	344.042	774	11	2.400.500	218.227	784	11	2.826.875	256.989	299
2023	19	5.477.000	288.263	801	9	2.032.500	225.833	769	6	1.540.000	256.667	292
2024	21	5.681.000	270.524	758	6	1.279.000	213.167	828	5	873.000	174.600	250
Kücknitz												
2019	8	880.900	110.113	738	10	1.354.000	135.400	797	24	2.530.476	105.437	310
2020	3	540.000	180.000	694	10	1.433.500	143.350	770	32	3.925.400	122.669	286
2021	3	564.000	188.000	654	2	377.546	188.773	853	22	2.977.635	135.347	286
2022	4	846.500	211.625	627	3	619.000	206.333	686	25	3.658.600	146.344	288
2023	7	1.295.000	185.000	631	5	797.000	159.400	768	15	2.319.000	154.600	351
2024	3	574.000	191.333	857	6	785.000	130.833	766	26	3.750.500	144.250	298
Travemünde												
2019	6	1.907.000	317.833	817	-	-	-	-	4	670.000	167.500	346
2020	7	2.753.000	393.286	876	4	1.444.000	361.000	622	11	2.693.000	244.818	328
2021	7	3.662.000	523.143	752	3	823.000	274.333	705	11	3.462.000	314.727	303
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	9	3.133.000	348.111	270
2023	2	1.550.000	775.000	847	3	618.000	206.000	1.094	3	1.065.000	355.000	302
2024	2	930.000	465.000	712	-	-	-	-	11	2.834.000	257.636	313
Gesamt												
2019	67	13.455.600	200.830	780	37	5.371.000	145.162	747	43	5.699.876	132.555	293
2020	66	16.601.820	251.543	856	49	8.930.153	182.248	736	67	10.873.900	162.297	281
2021	62	17.532.650	282.785	834	48	9.665.046	201.355	780	66	12.844.370	194.612	273
2022	45	12.544.752	278.772	839	34	6.736.000	198.118	722	56	12.021.475	214.669	284
2023	55	16.039.250	291.623	816	32	6.809.000	212.781	784	47	9.456.750	201.207	271
2024	53	13.532.999	255.340	816	31	5.839.500	188.371	752	61	11.344.500	185.975	275

Tabelle 14: bebaute Grundstücke - mit Erbbaurecht - differenziert

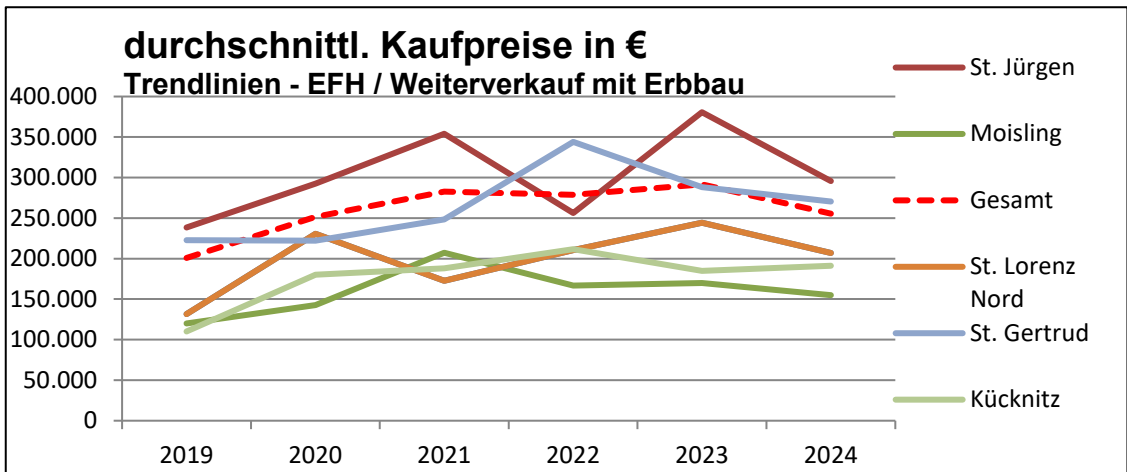


Diagramm 23: Individuelles Wohnen – stadtteilbezogenes Preisniveau Erbbau EFH

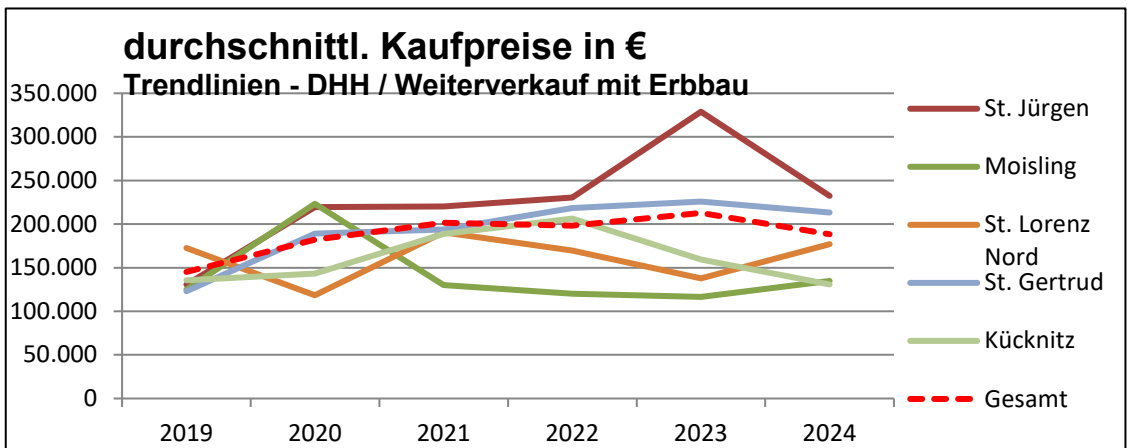


Diagramm 24: Individuelles Wohnen – stadtteilbezogenes Preisniveau Erbbau DHH

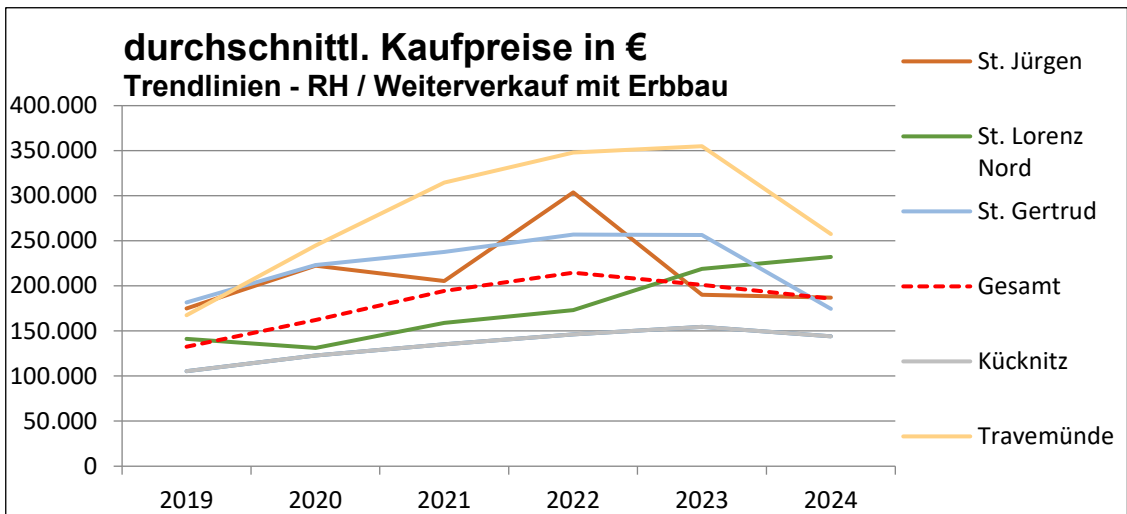


Diagramm 25: Individuelles Wohnen – stadtteilbezogenes Preisniveau Erbbau RH

Die Stadtteile Innenstadt, St. Lorenz Süd, Buntekuh und Schlutup wurden auf Grund geringer Anzahl an Kauffällen nicht aufgeführt.

Besondere Marktsituation – Ganghäuser in der Innenstadt

Die Stadt Lübeck verfügt im historischen Stadtkern (Innenstadt) über eine besondere Form des Einfamilienhauses oder Reihenhauses und zwar die sogenannten Ganghäuser. Diese befinden sich als Hinterhofbebauung meist in Reihe. Die Häuser verfügen über geringe Wohnflächen über mehrere Etagen und die Grundstücke sind in der Regel fast vollflächig überbaut. Ein kleiner Freibereich hinterm Haus ist selten vorhanden. Aufgrund der Lage auf der Altstadtinsel und der besonderen Architektur bilden diese Häuser einen eigenen Teilmarkt.

Innenstadt									
Ganghaus						*Kaufpreis >100.000 und < 750.000			
Jahr	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø €	Ø m ²	Anzahl	Ø €/m ² WFI	Ø m ² WFI	Ø m ² Grdst.
2019	16	2.980.500	666	186.281	42	13	3.692	56	43
2020	10	2.685.500	411	268.550	41	10	4.894	56	41
2021	23	5.446.000	1.084	236.783	47	15	5.288	53	40
2022	17	4.560.246	619	268.250	36	14	5.774	51	39
2023	10	2.852.000	412	285.200	41	6	4.885	51	35
2024	8	2.441.500	331	305.188	41	6	4.810	66	35

Tabelle 15: bebaute Grundstücke - Ganghäuser

Die Anzahl an Verkäufen ist in den vergangenen 6 Jahren schwankend ausgefallen, wobei in den Jahren 2024 die wenigsten Verkäufe registriert sind.

Der durchschnittliche Kaufpreis war ebenfalls leicht schwankend, die Tendenz über den 6jährigen Zeitraum leicht steigend. Im Jahr 2019 betrug der Kaufpreis im Durchschnitt rd. 190.000 €, im Jahr 2024 waren es bereits rd. 305.000 €.

Die Anzahl der Verkäufe mit auswertbaren Wohnflächenangaben ist geringer als die Gesamtzahl. Daraus ergibt sich eine Preisspitze von fast 5.800 € in den Jahren 2021/2022. Im Jahr 2024 ist der Kaufpreis pro m²Wfl. auf knapp 4.800 € gesunken.

Der Markt für Wohnungseigentum

Für die Darstellung der Entwicklung auf diesem Teilmarkt wird nach der Art der Veräußerung in zwei Bereiche unterschieden

- Erstverkäufe
- Weiterverkäufe

Auf Grund der Besonderheit dieser Immobilien wird als Vergleichskriterium auf den gezahlten Kaufpreis je m² Wohnfläche (Wfl) abgestellt.

Die dargestellten Preise stellen eine Übersicht der registrierten Kauffälle dar und sollen lediglich eine Orientierung auf dem Markt ermöglichen. Ein individuelles Objekt lässt sich mit den Zahlen nur grob innerhalb dieser Spannen einordnen, da die Kaufpreisfindung sowohl aus Käufer- als auch aus Verkäufersicht von vielen Faktoren abhängig ist. Im Einzelfall raten wir zur Konsultation eines auf dem Immobilienmarkt erfahrenen Sachverständigen.

Allgemeine Entwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die allgemeine Entwicklung auf den einzelnen Teilmärkten für Wohnungseigentum.

Erstverkauf - Wohnungseigentum						
Jahr	Anzahl Verträge	Geldvolumen (€)	Kaufpreis €/m ² Wfl			
			Mittelwert	Min*	Max*	Ø m ² Wfl
2019	262	119.352.929	5.195	3.492	6.839	86
2020	175	88.760.531	5.747	3.932	10.356	87
2021	187	117.871.855	6.314	3.946	10.687	95
2022	150	101.534.947	7.922	5.772	11.404	83
2023	54	32.731.213	8.314	5.295	11.990	74
2024	51	46.568.801	7.719	5.446	10.197	98
Ø	147	84.470.046	6869			
Abw.	-65%	-45%	12%			
Trend	43	45.302.510	8.435			
Abw.	20%	3%	-8%			

Weiterverkauf - Wohnungseigentum						
Jahr	Anzahl Verträge	Geldvolumen (€)	Kaufpreis €/m ² Wfl			
			Mittelwert	Min*	Max*	Ø m ² Wfl
2019	516	93.721.514	2.555	951	5.325	61
2020	532	98.427.960	2.825	1.062	6.055	59
2021	576	136.681.852	3.387	1.492	8.014	64
2022	488	116.037.745	3.639	1.431	8.599	63
2023	593	135.479.316	3.293	1.443	6.272	63
2024	618	139.436.281	3.377	1.365	7.406	62
Ø	554	119.964.111	3.179			
Abw.	12%	16%	6%			
Trend	597	142.755.811	3.591			
Abw.	4%	-2%	-6%			

Tabelle 16: Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen

*Grenzwerte des 5%-Perzentils

In Lübeck wurden 49 % der Transaktionen im Teilmarkt Wohnungseigentum registriert. In dieser Kategorie werden rund 8 % der Transaktionen im Erstverkauf und rund 92 % im Weiterverkauf getätigt.

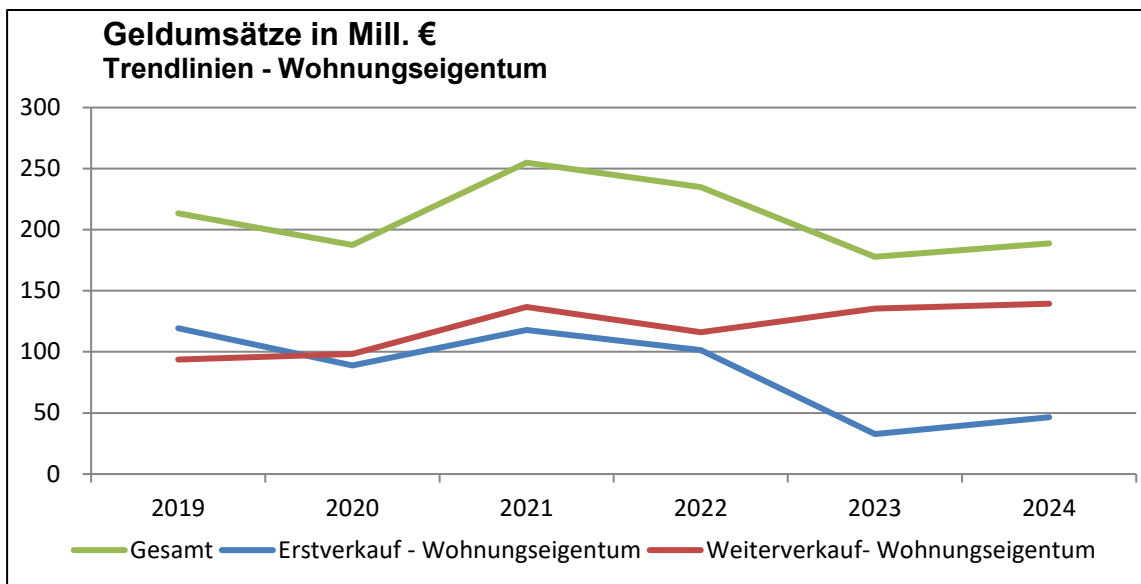


Diagramm 26: Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen – Geldumsatz

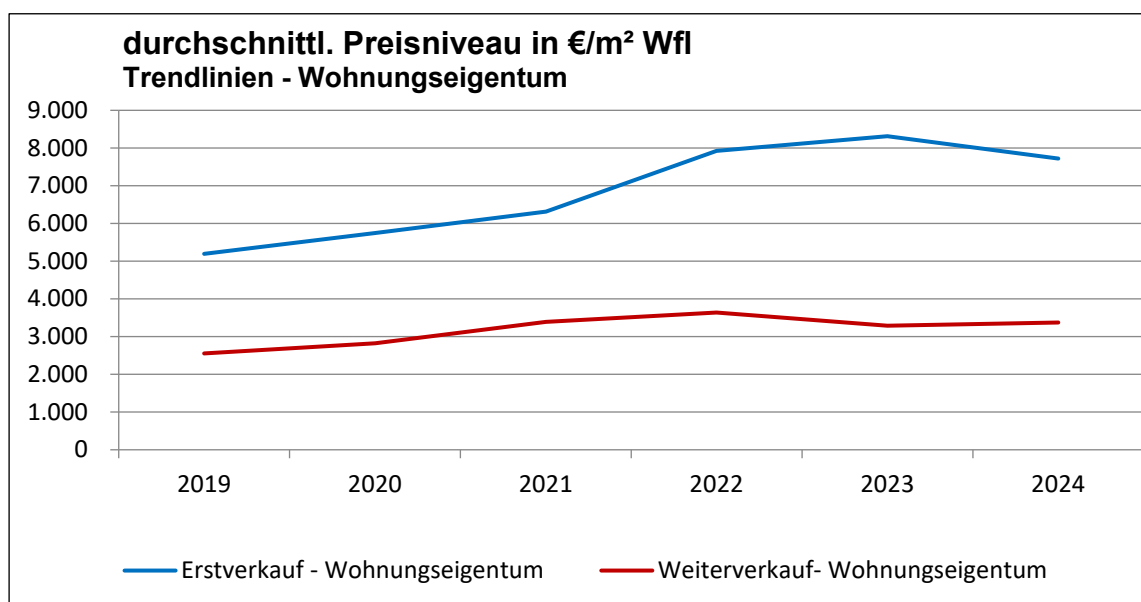


Diagramm 27: Durchschnittlicher Kaufpreis für Wohnungseigentum – Preisentwicklung

Bis 2022 verliefen die Umsatzzahlen von Erstverkauf und Weiterverkauf ungefähr parallel, wobei der Weiterverkauf rd. 20 Mio. € mehr Umsatz erwirtschaftete. Im Jahr 2023 drifteten die beiden Werte auseinander. Während der Geldumsatz im Weiterverkauf weiter anstieg, brach dieser im Erstverkauf ein. Die Vertragszahlen im Jahr 2024 betragen im Erstverkauf nur noch 30% vom Durchschnitt der letzten 6 Jahre. Im Weiterverkauf ist die Anzahl um 10% angestiegen.

Betrachtet man die Preise pro m² Wfl. zeigt sich eine erhebliche Steigerung im Erstverkauf. Die Neubaupreise sind weiterhin 30% höher als der Durchschnitt 2021, wobei 2024 keine weitere Steigerung zu verzeichnen ist. Im Weiterverkauf sind die Preise pro m²Wfl. 6% höher als der Durchschnitt und leicht höher als im Vorjahr.

Das Preisniveau im Wiederverkauf entwickelte sich über die Jahre bis 2022 insgesamt mit kontinuierlich steigender Tendenz und hat sich die letzten 2 Jahre auf dem Niveau von 2021 eingependelt.

In der Zusammenstellung der Eigentumswohnungen im Erstverkauf sind Wohnungen enthalten, für welche die baurechtliche Nutzungsbestimmung zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis (Wohnung im Ferienhaus) gilt. Wenn dieser Bereich extrahiert wird, ergibt sich ein wesentlich höheres durchschnittliches Preisniveau.

Sowohl im Erst- als auch im Weiterverkauf prägen dabei Sprünge zwischen einfachen Lagen bis zu den sehr hochpreisigen Objekten die unterschiedlichen Entwicklungen, die in der marktbezogenen Analyse, gegliedert nach den einzelnen Stadtteilen zu entnehmen sind.

Die Aufteilung der Verkaufsfälle in unterschiedliche Preiskategorien kennzeichnet die Verteilung der Marktanteile im Erstverkauf sowie im Weiterverkauf.

Vertragszahlen/Erstverkauf				
Jahr	Kaufpreis €/m ² Wfl			
	<5000	<6000	<8000	>8000
2019	115	80	45	5
2020	66	57	26	19
2021	60	45	43	33
2022	1	14	63	67
2023	2	7	18	23
2024	0	8	22	15
% - Anteil				
2019	47%	33%	18%	2%
2020	39%	34%	15%	11%
2021	33%	25%	24%	18%
2022	1%	10%	43%	46%
2023	4%	14%	36%	46%
2024	0%	18%	49%	33%

Tabelle 17: Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen – Verteilung von Erstverkäufen

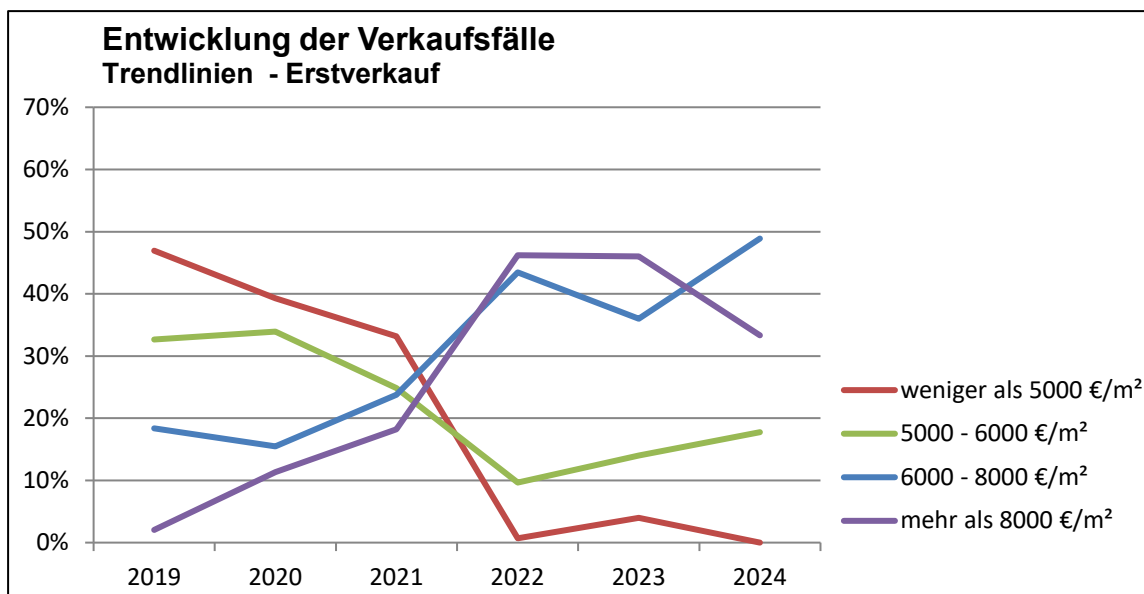


Diagramm 28: Wohnungseigentum – Verteilung von Erstverkäufen / Trendlinien

Vertragszahlen/Weiterverkauf				
Jahr	Kaufpreis €/m ² Wfl			
	<2000	<3500	<5000	>5000
2019	193	152	61	28
2020	155	199	56	47
2021	96	226	88	72
2022	63	189	87	66
2023	63	168	79	47
2024	85	198	68	73
% - Anteil				
2019	44%	35%	14%	6%
2020	34%	44%	12%	10%
2021	20%	47%	18%	15%
2022	16%	47%	21%	16%
2023	18%	47%	22%	13%
2024	20%	47%	16%	17%

Tabelle 18: Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen – Verteilung von Wiederverkäufen

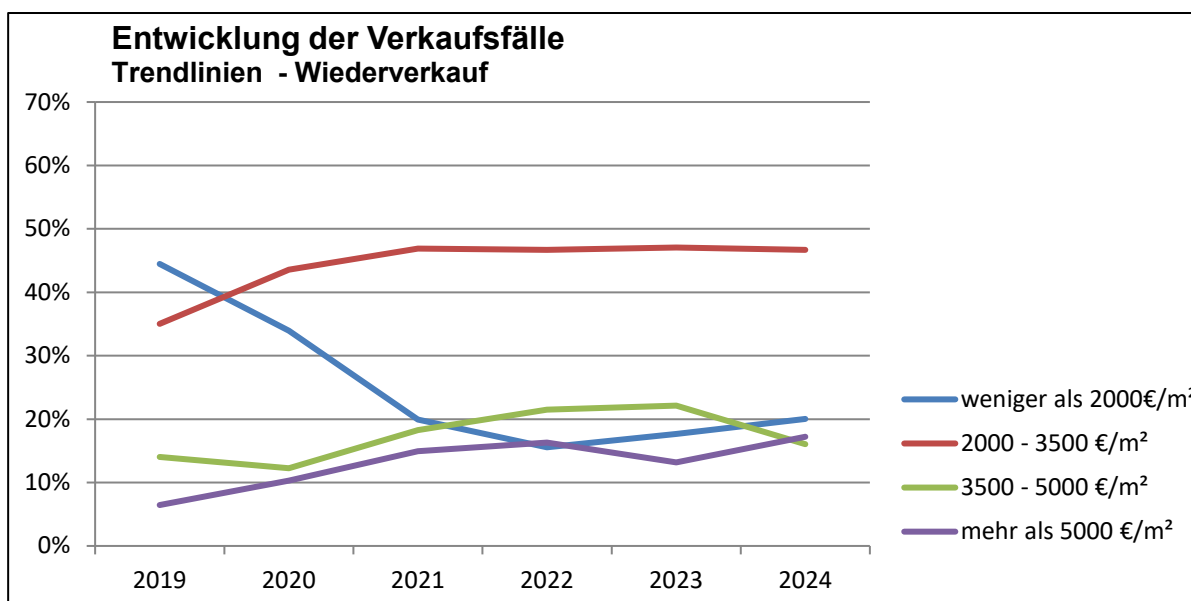


Diagramm 29: Wohnungseigentum – Verteilung von Wiederverkäufen / Trendlinien

In der Betrachtung der Verteilung der Verkaufsfälle in unterschiedliche Preiskategorien zeigt sich ein insgesamt ansteigender Trend im hochpreisigen Sektor. Bei den Erstverkäufen verlagert sich das Preisniveau seit 2018 in den Bereich von mehr als 6.000 €/m² Wfl. Fast die Hälfte der Erstverkäufe (46%) liegen auf einem Preisniveau von mehr als 8.000 €/m²Wfl..

Im Weiterverkauf ist seit Jahr 2020 der Bereich ab 2.000 €/m² Wfl. bis 3.500 €/m² Wfl marktbestimmend (47%). Der Markt an günstigeren Wohnungen sank bis 2022 kontinuierlich. Ab 2023 zeigt das Niveau eine leichte Erholung. Der Anteil an höherpreisigen Wohnungen ab 3.500 €/m²Wfl. war stetig gestiegen und pendelt sich in den Segmenten 2024 bei ca. 16% ein.

Marktbezogene Entwicklung

Die marktbezogene Betrachtung für Eigentumswohnungen in den einzelnen Regionen zeigt folgende Übersicht:

			Erstverkauf - Wohnungseigentum					Weiterverkauf - Wohnungseigentum				
Teil-/Wohnungseigentum Gesamt		Anzahl	Kaufpreis €/m² Wfl			Ø m² Wfl	Anzahl	Kaufpreis €/m² Wfl			Ø m² Wfl	
Jahr	Anzahl		Volumen (€)	Mittelwert	Min**			Max**	Mittelwert	Min**		Max**
Innenstadt												
2019	24	8.293.321	10)	5.189	4.449	6.168	92	10	2.889	1.776	4.250	69
2020	54	21.924.438	26)	5.050	3.692	6.409	86	11	3.493	983	5.628	73
2021	43	22.234.900	19)	5.451	4.684	6.328	106	10	4.828	4.188	5.850	90
2022	20	7.587.500	2)	6.161	5.780	6.542	81	9	4.037	2.563	5.145	80
2023	7	2.242.000)	-	-	-	-	4	3.651	1.892	5.316	107
2024	31	11.729.850		-	-	-	-	10	4.411	2.676	5.734	79
St. Jürgen												
2019	162	46.548.411	58	4.878	4.006	5.925	90	78	2.113	931	3.992	68
2020	105	25.485.637	21	4.842	3.811	5.737	105	63	2.238	1.043	4.165	69
2021	133	39.606.079	23	4.740	3.812	5.785	105	89	2.974	1.633	5.294	76
2022	199	45.339.593	7	5.993	5.424	6.423	105	78	2.875	1.631	4.551	69
2023	125	27.965.601	1	6.273	6.273	6.273	127	65	2.788	1.000	4.700	71
2024	122	36.981.253	10	5.637	5.180	6.038	98	70	2.804	1.300	4.591	67
Moisling												
2019	20	1.902.400	-	-	-	-	-	18	1.251	821	1.740	63
2020	12	902.000	-	-	-	-	-	12	1.220	527	1.675	61
2021	19	2.384.150	-	-	-	-	-	16	1.820	913	2.711	65
2022	15	1.999.350	-	-	-	-	-	13	1.986	924	2.979	65
2023	14	2.046.900	-	-	-	-	-	13	2.271	1.383	3.328	68
2024	13	1.565.750	-	-	-	-	-	11	2.004	1.005	3.154	60
Buntekuh												
2019	11	1.520.396	-	-	-	-	-	9	1.329	494	1.798	66
2020	25	2.499.963	-	-	-	-	-	17	2.145	1.076	3.254	63
2021	34	7.742.600	13	4.219	3.992	4.381	82	20	2.573	1.177	3.573	63
2022	22	3.963.400	-	-	-	-	-	21	2.771	1.237	3.883	66
2023	19	2.773.500	-	-	-	-	-	19	2.224	1.345	3.240	65
2024	23	3.039.340	-	-	-	-	-	22	1.905	932	2.536	65
St. Lorenz Süd												
2019	71	13.161.812	24	3.487	3.188	3.849	77	29	2.038	1.148	2.967	48
2020	54	8.309.034	-	-	-	-	-	37	2.457	1.494	3.800	49
2021	69	24.638.086	19	6.603	5.364	7.806	105	31	2.604	1.701	3.439	44
2022	94	28.253.008	21	6.515	5.520	9.231	105	41	3.145	1.786	5.613	65
2023	144	25.418.008	8	5.747	4.630	6.861	69	44	2.852	1.941	4.182	51
2024	60	8.801.942	-	-	-	-	-	37	2.739	1.574	4.248	50

			Erstverkauf - Wohnungseigentum					Weiterverkauf - Wohnungseigentum				
		Teil-/Wohnungseigentum Gesamt	Anzahl	Kaufpreis €/m ² Wfl			Ø m ² Wfl	Anzahl	Kaufpreis €/m ² Wfl			Ø m ² Wfl
Jahr	Anzahl	Volumen (€)		Mittelwert	Min**	Max**			Mittelwert	Min**	Max**	
St. Lorenz Nord												
2019	79	9.346.710	-	-	-	-	-	67	1.770	755	2.929	60
2020	94	11.767.300	-	-	-	-	-	79	2.050	964	3.337	62
2021	101	18.116.667	-	-	-	-	-	83	2.450	1.267	3.930	61
2022	67	10.727.250	-	-	-	-	-	60	2.715	1.562	3.909	59
2023	168	31.311.355	-	-	-	-	-	65	2.497	1.222	4.245	61
2024	168	28.062.599	-	-	-	-	-	86	2.294	1.515	3.437	60
St. Gertrud												
2019	112	23.708.312	8	3.911	3.548	4.179	92	78	2.023	1.111	3.247	65
2020	145	25.915.396	25	4.870	4.492	5.498	79	105	2.178	1.055	3.189	55
2021	180	47.638.906	41	5.120	4.377	6.361	96	113	2.636	1.608	4.730	63
2022	76	16.232.457	-	-	-	-	-	57	3.042	1.428	4.408	63
2023	65	13.641.242	2	5.426	5.209	5.643	71	53	2.791	1.507	4.589	68
2024	111	41.607.173	18	8.123	7.380	9.560	118	71	2.735	1.522	4.321	69
Schlutup												
2019	4	565.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	18	7.192.000	17	4.630	4.339	4.834	80	-	-	-	-	-
2021	13	3.520.500	9	4.375	3.496	4.737	85	2	1.340	1.116	1.565	53
2022	5	1.003.500	-	-	-	-	-	3	1.887	1.049	2.762	91
2023	3	934.850	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	1	220.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kücknitz												
2019	2	210.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	8	1.506.532	-	-	-	-	-	6	1.537	1.135	1.927	41
2021	8	857.000	-	-	-	-	-	8	2.124	1.953	2.285	51
2022	16	2.570.000	-	-	-	-	-	12	2.189	1.312	3.088	71
2023	8	1.019.000	-	-	-	-	-	8	1.761	722	3.322	64
2024	8	597.750	-	-	-	-	-	8	1.583	1.119	2.289	48
Travemünde ohne Sonderlagen												
2019	204	65.151.073	76	5.540	4.292	6.747	89	108	3.332	1.870	4.896	58
2020	124	32.553.159	22	5.488	4.203	6.580	87	90	3.659	1.728	5.809	61
2021	110	38.396.300	24	6.741	5.915	9.227	99	70	4.407	1.937	6.629	65
2022	201	96.371.266	109	8.179	6.102	11.707	77	81	4.867	2.000	8.824	61
2023	135	56.783.519	38	9.126	6.492	12.028	74	67	4.562	2.809	6.675	57
2024	119	41.634.993	16	8.424	6.601	11.657	77	72	4.968	2.500	8.470	61

Tabelle 19: marktbezogene Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen

**Grenzwerte des 5%-Perzentils

Die einzelnen Preisspannen in den jeweiligen Regionen zeigt die einleitend dargestellte Tabelle, wobei keine Unterscheidung zwischen Dauerwohnen, Ferienwohnung in Eigennutzung oder Vermietung an einem wechselnden Personenkreis erfolgte.

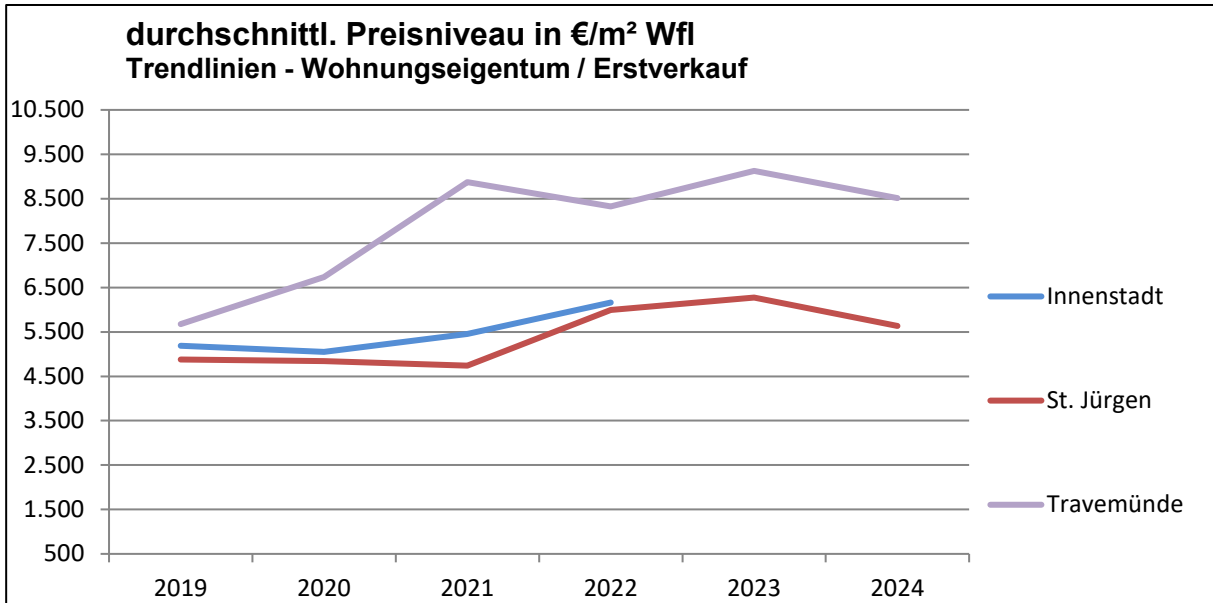


Diagramm 30: Wohnungseigentum - Preisentwicklung im Erstverkauf

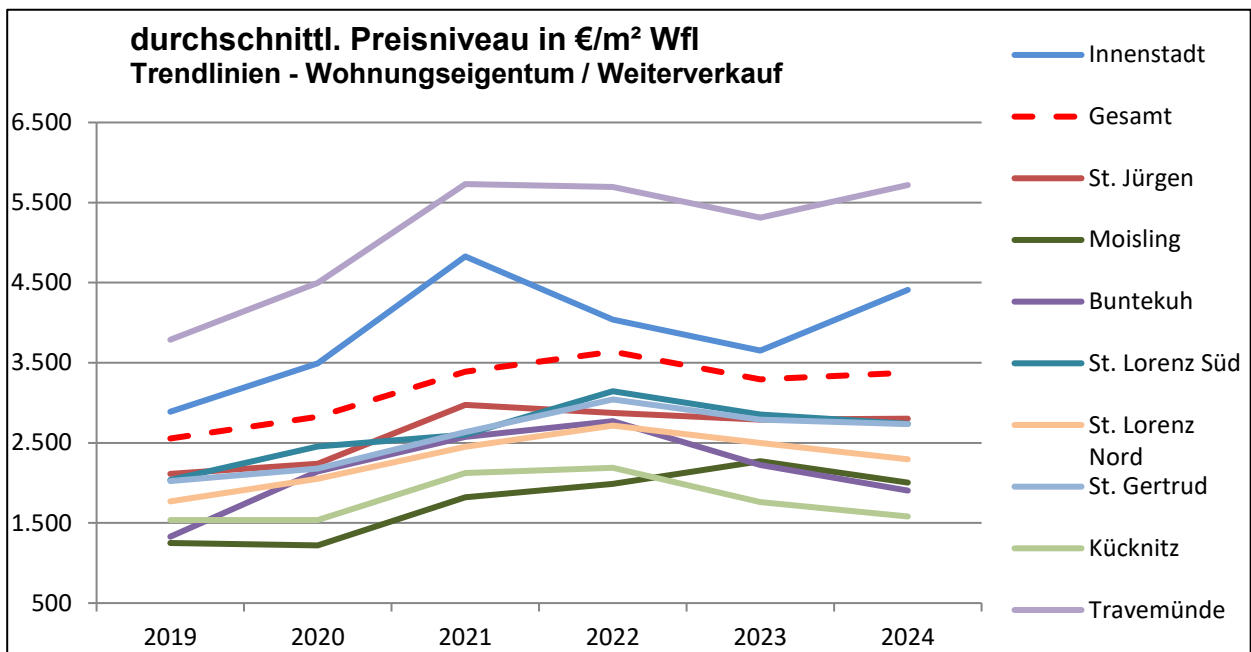


Diagramm 31: Wohnungseigentum - Preisentwicklung im Weiterverkauf

Die marktbezogene Betrachtung zeigt einen Preisanstieg für ausgewählte Stadtteile im Erstverkauf von Eigentumswohnungen der sich seit 2021 auf hohem Niveau etabliert hat. Im Markt des Wiederverkaufes zeigt sich seit 2021 für die Stadt Lübeck im Rahmen von jährlichen Schwankungen ein einpendeln bei ca. 3500€/m². Dieses Niveau wird stark von den höherpreisigen Stadtteilen beeinflusst. Das höchste Preisniveau manifestiert sich auch für diesen Teilmarkt in *Travemünde*. Hier werden 22% der Wohnungsverkäufe mit einem Anteil von über 40 % am Geldumsatz getätigt.

Besondere Marktsituation – Wohnungseigentum in Sonderlagen und Ferienwohnungen

Der Erstverkauf von Wohnungen in den Sonderlagen ist insgesamt zum Erliegen gekommen. Im Weiterverkauf bleibt der Handel für Ferienwohnungen in Lübeck in diesem Segment auf einem schwachen Niveau stehen.

Jahr	Erstverkauf					Weiterverkauf				
	Travemünde - Maritim	Priwall - Waterfront	Priwall	Helldahl 1. Reihe Ostsee	Grünstrand 1. Reihe Ostsee	Travemünde - Maritim	Priwall - Waterfront	Priwall	Helldahl 1. Reihe Ostsee	Grünstrand 1. Reihe Ostsee
2019	4	57	0	8	0	20	0	0	7	9
2020	0	42	0	15	0	25	2	0	3	9
2021	0	11	0	21	0	24	0	0	8	12
2022	0	3	0	4	0	19	1	0	5	5
2023	0	0	0	0	0	7	2	0	5	5
2024	0	0	0	1	0	15	3	0	6	10

Tabelle 20: Übersicht zum Teilmarkt Eigentumswohnungen - Sonderlagen

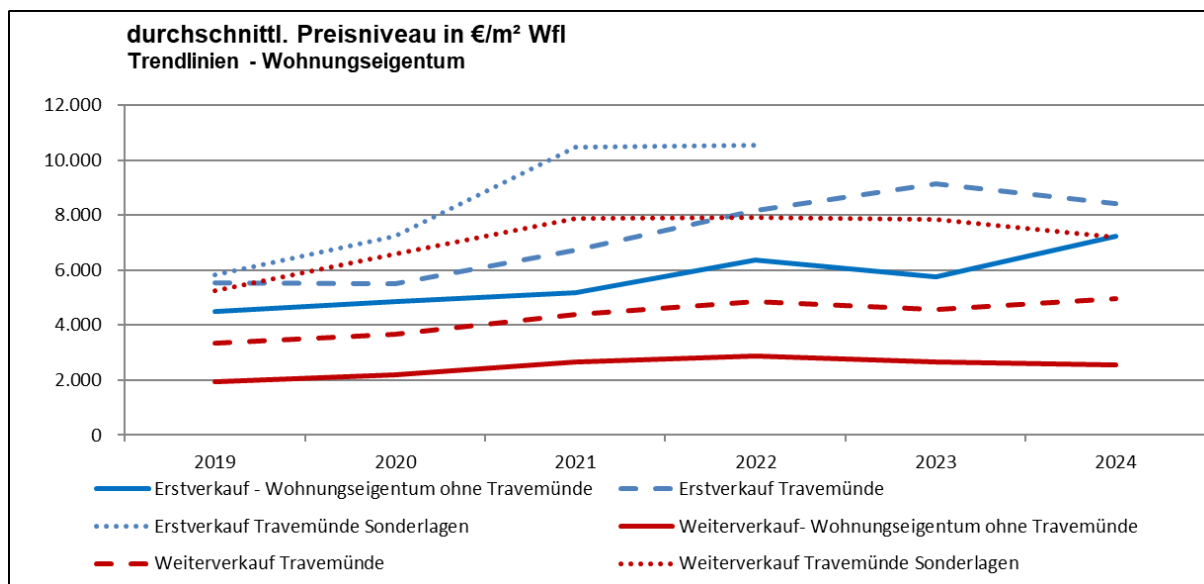


Diagramm 32: Wohnungseigentum – Preisentwicklungen in Sonderlagen

Das Preisniveau in den Sonderlagen hat sich seit 2021 auf einem Niveau von ca. 8000 €/m² Wfl. etabliert und zeigt 2024 einen leichten Rückgang. Im Vergleich zu den anderen Lagen ist das Preisniveau aber immer noch deutlich höher.