

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Lüneburg



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Lüneburg

Die Stadt



Lüneburg, eine charmante Stadt in Niedersachsen, begeistert mit ihrem historischen Flair und dynamischen Wachstum. Mit rund 77.500 Einwohnern ist Lüneburg nicht nur ein beliebtes Ziel für Pendler nach Hamburg, sondern auch ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität. Die Stadt besticht durch eine gelungene Mischung aus Tradition und Moderne, was sie besonders anziehend für Eigennutzer und Investoren macht.

Lüneburg auf einen Blick



Einwohner: **77.511**
Bevölkerungsdichte: **1.091 / km²**



Kaufpreisfaktor
26,8



Fläche
71,05 km²



Durchschnittsalter
42,5 Jahre



Wohneigentumsquote
42,6 %



Wohnungsquote
47,1 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Bevölkerungsdichte von etwa 1.091 Einwohnern pro km² sowie das Bevölkerungswachstum von knapp 3 % seit 2020 sprechen für die anhaltende Anziehungskraft der Stadt. Lüneburg bietet eine vielseitige Wirtschaft, die durch den Dienstleistungssektor und den Tourismus geprägt ist. Diese Faktoren sorgen für stabile Einkommensverhältnisse und eine positive wirtschaftliche Entwicklung.

Der Immobilienmarkt in Lüneburg zeigt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigenheimen und Mietwohnungen, wobei die Nachfrage nach Wohneigentum hoch ist. Investoren profitieren von einem Kaufpreisfaktor von 26,8, der auf ein moderates Preisniveau hinweist, während die Mietrendite von fast 4 % solide Anlagemöglichkeiten bietet.

Wohneigentumsquote

Lüneburg

Der Immobilienmarkt in Lüneburg zeigt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigentum und Miete. Der Mietmarkt dominiert leicht. Dennoch bietet die Stadt mit einem soliden Anteil an Eigenheimen interessante Möglichkeiten für Investoren und Eigennutzer. Eigenheime sind stark vertreten, was auf ein attraktives Umfeld für Familien hindeutet. Die Investitionschancen sind dank des moderaten Kaufpreisfaktors und der stabilen Mietrendite vielversprechend.

Region

Häufigste Wohnform:

Eigentum



Stadt

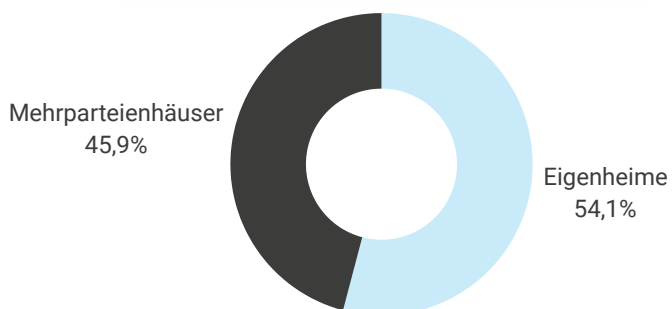
Häufigste Wohnform:

Miete



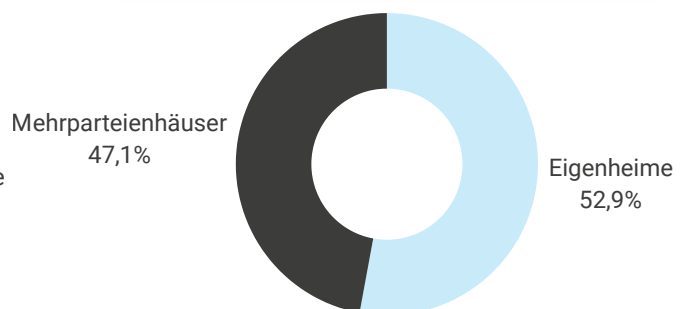
Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

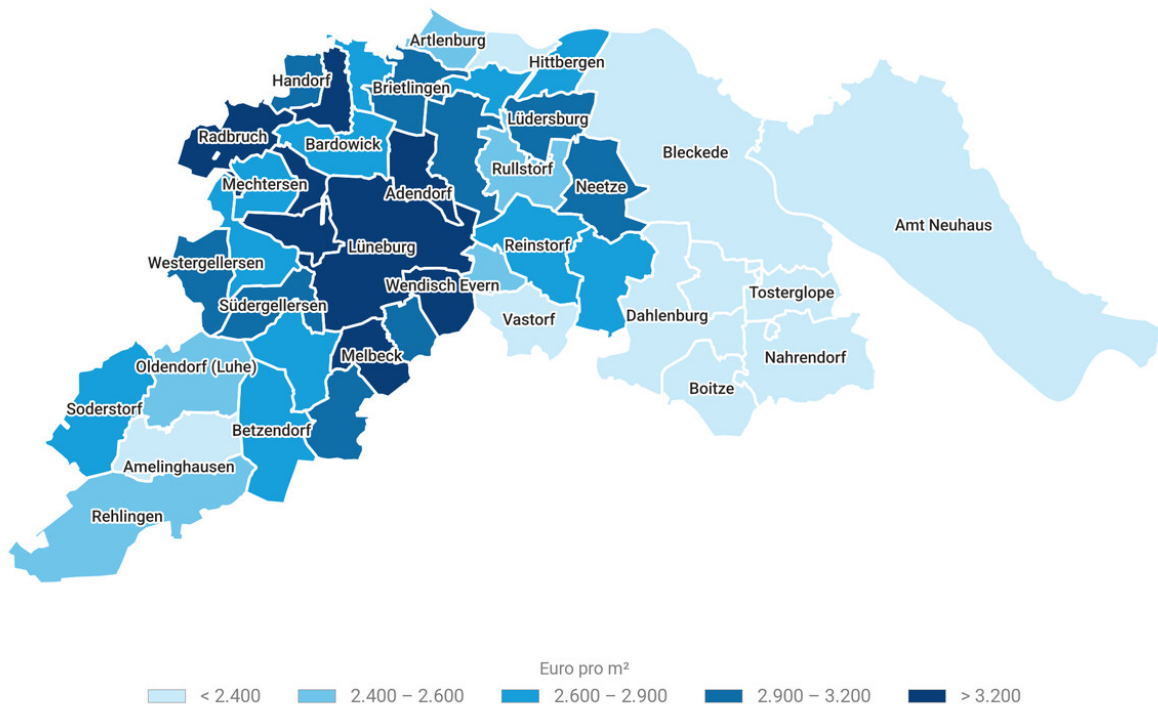
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

In Lüneburg liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser Ende 2025 bei 3.862 €/m² und befindet sich somit im oberen Bereich des Städtevergleichs. Der Trend für 2026 zeigt eine Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine weiterhin positive Marktentwicklung hindeutet. Die attraktive Lage der Stadt, insbesondere die Nähe zu Hamburg, wirkt als Preistreiber und führt zu regionalen Preisunterschieden zwischen den Gemeinden.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	3.245 €/m ²	Kaufpreis	3.862 €/m ²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,1 %



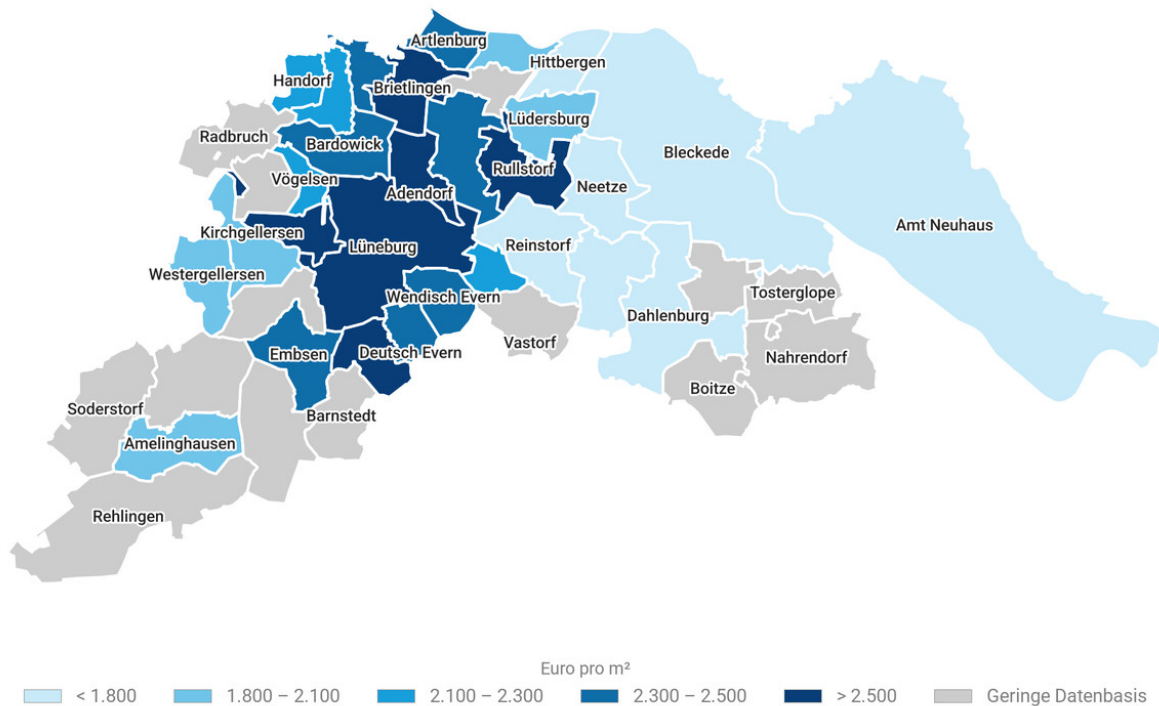
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Lüneburg beläuft sich auf 3.706 €/m² und liegt damit im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Gemeinden. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine stabile Marktentwicklung hindeutet. Die Lage innerhalb der Stadt sowie die Nähe zu Hamburg sind wesentliche Preistreiber. Während Lüneburg selbst höhere Preise aufweist, bieten die umliegenden Gemeinden oft günstigere Alternativen.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.844 €/m²	Kaufpreis	3.706 €/m²
Trend 2026	+1,9 %	Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Lüneburg zeigt sich stabil. Die durchschnittliche Miete liegt Ende 2025 bei 11,88 €/m², was im oberen Bereich des Städtevergleichs angesiedelt ist. Der Trend 2026 deutet auf einen leichten Anstieg von 1 % hin. Mit einem Kaufpreisfaktor von 27,1 ergibt sich eine moderate Mietrendite von 3,7 %, die solide Anlagemöglichkeiten bietet.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	10,68 €/m ²	Mietpreis	11,88 €/m ²
Trend 2026	+1,0 %	Trend 2026	+1,0 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Mietmarkt für Wohnungen in Lüneburg zeigt sich Ende 2025 mit einem durchschnittlichen Preis von 11,74 €/m² auf einem soliden Niveau, das im oberen Bereich des Städtevergleichs liegt. Für 2026 wird ein Rückgang von 2,2 % erwartet, was auf eine leichte Entspannung des Marktes hindeutet. Mit einem Kaufpreisfaktor von 26,3 bieten Wohnungen eine Mietrendite von 3,8 %.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	10,77 €/m ²	Mietpreis	11,74 €/m ²
Trend 2026	-2,2 %	Trend 2026	-2,2 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne zwischen den teuersten und günstigsten Gemeinden im Landkreis Lüneburg ist erheblich. Mit Preisen von 1.409 €/m² bis 3.862 €/m² zeigt sich ein deutlicher Unterschied. Diese Spanne verdeutlicht, dass sowohl exklusive Lagen als auch preiswerte Einstiegsmöglichkeiten vorhanden sind.



Zentral gelegene Gemeinden wie Lüneburg und Wendisch Evern führen das Preisranking an, was ihre Beliebtheit widerspiegelt. Für Eigennutzer bietet dies eine stabile Wertanlage, während Anleger in günstigeren Gemeinden wie Barnstedt von Wertsteigerungen profitieren können.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Lüneburg	3.862 €
Wendisch Evern	3.556 €
Adendorf	3.523 €
Reppenstedt	3.402 €
Melbeck	3.389 €
Radbruch	3.308 €
Vögelsen	3.274 €
Wittorf	3.261 €
Brietlingen	3.181 €
Barnstedt	3.159 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,0 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne bei Wohnungspreisen in der Region Lüneburg ist markant. Während Lüneburg selbst mit 3.706 €/m² an der Spitze steht, bieten Gemeinden wie Artlenburg mit 2.379 €/m² günstigere Alternativen. Dies reflektiert die Angebotsdiversität zwischen zentralen und peripheren Lagen.



Lüneburgs zentrale Lage zieht hohe Preise an, während umliegende Gemeinden moderate Preise bieten. Für Eigennutzer sind zentrale Lagen attraktiv, während Kapitalanleger in Randgemeinden wie Scharnebeck mit steigendem Interesse rechnen können.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Lüneburg	3.706 €
Reppenstedt	2.842 €
Adendorf	2.805 €
Melbeck	2.677 €
Brietlingen	2.643 €
Rullstorf	2.605 €
Deutsch Evern	2.485 €
Wendisch Evern	2.414 €
Scharnebeck	2.395 €
Artlenburg	2.379 €

Trend 2026

1,9 %
1,9 %
1,8 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,1 %
2,0 %
2,0 %
2,3 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Lüneburgs Immobilienmarkt zeigt sich dynamisch. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt bei 3.862 €/m², während Wohnungen bei 3.706 €/m² gehandelt werden. Beide Segmente verzeichnen einen moderaten Preisanstieg, wobei der Trend 2026 auf eine Fortführung dieser Entwicklung hindeutet. Die Mietpreise für Häuser und Wohnungen liegen ebenfalls im oberen Bereich, wobei ein leichter Anstieg bei Häusern und eine Entspannung bei Wohnungen erwartet wird. Die Mietrenditen bleiben stabil, was Lüneburg sowohl für Eigennutzer als auch Investoren attraktiv macht.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Lüneburg liegt 2025 bei 3.862 €/m².
- Wohnungen in Lüneburg werden Ende 2025 für durchschnittlich 3.706 €/m² gehandelt.
- Die Mietpreise für Häuser und Wohnungen in Lüneburg zeigen 2025 stabile bis leicht steigende Tendenzen.

Ausblick:

Der Immobilienmarkt in Lüneburg wird auch 2026 von einer positiven Entwicklung geprägt sein. Der Trend zeigt moderate Preissteigerungen, insbesondere bei Häusern. Neubauten könnten die Nachfrage nicht vollständig decken, was den Markt stabilisiert. Für Investoren bietet der Markt solide Renditen, während Eigennutzer von der hohen Lebensqualität profitieren. Die Nähe zu Hamburg macht Lüneburg zu einem vielversprechenden Standort für zukünftige Investitionen.

- Der Trend 2026 zeigt einen moderaten Preisanstieg bei Häusern von 3,1 %.
- Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt hoch, was Lüneburgs Attraktivität weiter steigert.
- Die Nähe zu Hamburg sowie die stabile Marktentwicklung machen Lüneburg attraktiv für Investitionen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Lüneburg entwickelt sich mehr und mehr zu einem der dynamischsten Wohnstandorte Norddeutschlands - vor allem für Pendler. Nur ca. 45 Minuten von Hamburg entfernt, punktet die Stadt mit historischem Flair, lebendigem Stadtleben und hoher Lebensqualität – und das spiegelt sich auch im Immobilienmarkt wider. Für mich ist Lüneburg ein Markt mit Potenzial im Eigentumssegment.

Alexander Morell, PlanetHome Regionalleiter Hamburg



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

