

Celle / Gifhorn / Wolfsburg, 16.4.2026

Talsole am Immobilienmarkt durchschritten

Weitere Impulse für Neubau und Wohneigentum erforderlich

Der Immobilienmarkt hat sich im vergangenen Jahr wieder erholt. „Die Schockstarre nach dem Zinsanstieg ist überwunden und die Nachfrage hat sich normalisiert“, so Dr. Bernd Schmid, Vorstandsmitglied der Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfsburg, bei einer gemeinsamen Pressekonferenz mit der LBS. Die Baugenehmigungen stiegen in Niedersachsen im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozent. Auch die Käufe von Bestandsimmobilien und das Finanzierungsvolumen legten wieder zu. Allerdings seien weitere Impulse für die energetische Modernisierung, den Neubau und den Wohneigentumserwerb erforderlich, ist LBS-Vorstand Maik Jekabsons überzeugt.

Neues Gesetz stärkt private Altersvorsorge mit Wohneigentum

Ein wichtiger Schritt sei, dass das kürzlich vom Bundestag verabschiedete Altersvorsorgereformgesetz auch die private Altersvorsorge mit Wohneigentum verbessert. Diesen Schub gelte es jetzt intensiv zu nutzen. Schöpft eine vierköpfige Familie die Förderung voll aus, komme sie mit einer monatlichen Sparleistung von 300 Euro auf eine Gesamtsumme von 5.280 Euro pro Jahr – ein großer Schritt zum Aufbau des notwendigen Eigenkapitals.

Für die aktuell vor dem Eigentumserwerb stehende Generation sei darüber hinaus eine sofort wirksame Entlastung erforderlich: „Ersterwerbern sollte durch eine vollständig oder deutlich reduzierte Grunderwerbsteuer der Einstieg ins Wohneigentum erleichtert werden“, sind sich die beiden Experten einig.

Weiter Neubaubedarf in der Region

In den drei Regionen der Sparkasse gibt es nach wie vor erhöhten Neubaubedarf, wie eine Untersuchung von empirica regio unterstreicht. In den kommenden 20 Jahren sei mit einer Zunahme der Haushaltszahlen zu rechnen. Allerdings lässt die Entwicklung der Baugenehmigungen keine Entspannung an den regionalen Wohnungsmärkten erkennen: Im Landkreis Celle haben sich die Genehmigungen 2025 zwar gegenüber dem Vorjahr annähernd verdoppelt, blieben aber auf einem niedrigen Niveau von nur 288 Wohnungen. Im Landkreis Gifhorn verlief die Entwicklung mit 575 Wohnungen annähernd konstant (-2 Prozent). In Wolfsburg kam es zu einem starken Rückgang von rund 60 Prozent auf 248 Genehmigungen. „Vor allem Investoren halten sich beim Neubau weiter zurück. Die Ursachen sind bekannt: Grundstücksmangel, komplexe Bauvorschriften, Material- und Fachkräftemangel sowie lange Bearbeitungszeiten bei Genehmigungsverfahren“, erklärt Thomas Reich, Bereichsdirektor Immobilien bei der Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfsburg.

Immobilienpreise im Neubau

Neue Reihenhäuser kosten im Landkreis Celle durchschnittlich zwischen 270.000 und 450.000 Euro. Im Landkreis Gifhorn beträgt die Preisspanne 340.000 bis 450.000 Euro, in Wolfsburg 420.000 bis 500.000 Euro. Die Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen liegen im Landkreis Celle zwischen rund 3.800 Euro und 4.600 Euro, im Landkreis Gifhorn zwischen 3.700 und 4.500 Euro und in Wolfsburg zwischen 3.600 und 4.000 Euro. Erschlossene Grundstücke gibt es im Landkreis Celle für 100 bis 210 Euro, im Landkreis Gifhorn für 120 bis 280 Euro und in Wolfsburg für 230 bis 360 Euro. „Im Neubau sind günstigere Angebote nur begrenzt möglich; manche Kommunen versuchen allerdings, im Rahmen der Möglichkeiten günstigere Grundstücke anzubieten“, so Dr. Schmid.

Preisspielräume im Gebrauchtmarkt

Hingegen seien im Gebrauchtmarkt Spielräume bei den Preisen vorhanden, abhängig vom energetischen Zustand und der Angebotslage. In den Landkreisen Celle und Gifhorn liegt ein stabiles bis leicht steigendes Preisniveau vor. Im Landkreis Celle

kostet ein gebrauchtes Reihenhaus im Mittel 210.000 Euro (+ 6 % gegenüber 2024), im Landkreis Gifhorn 290.000 Euro (+ 4 %). Bei freistehenden Eigenheimen verlief die Entwicklung ähnlich, hier betrugen Angebotspreise im Landkreis Celle 295.000 Euro (+2 %) und im Landkreis Gifhorn bei 325.000 Euro (+ 2 %).

Der Gebrauchtmrkt in Wolfsburg zeigt sich eher verhalten. Die Preise für Reihenhäuser (300.000 Euro) sowie für Eigenheime (380.000 Euro) gingen entgegen dem Niedersachsen- und Bundestrend um jeweils 2 Prozent zurück.

Hoher Modernisierungsbedarf bei Gebrauchtimmobilien

Zunehmend wichtiger für den Wert von Gebrauchtimmobilien wird der Energieverbrauch. Dennoch wurden 2025 nur noch 0,67 Prozent aller Wohngebäude energetisch saniert – obwohl fast zwei Drittel der Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen den Modernisierungsbedarf ihrer Wohnimmobilie als mittel bis sehr hoch einschätzen. Allerdings nimmt laut einer LBS-Modernisierungsstudie die Bereitschaft zur Modernisierung mit zunehmendem Alter deutlich ab. „Der Energiebedarf zum Verkauf anstehender Gebrauchtimmobilien ist oft hoch, weil Besitzerwechsel – insbesondere bei Eigenheimen – in der Regel erst nach 50-60 Jahren stattfinden“, erläutert Martin Englert, Geschäftsführer der LBS Immobilien NordWest. Sein Appell: „Energieeffiziente Gebäude sind wertbeständiger und angesichts steigender Energiekosten lohnt sich das Warten nicht.“

Mit fast einem Drittel des Neugeschäfts ist die Sparkassen-Finanzgruppe der größte deutsche Anbieter bei den Wohnungsbaukrediten (2024: 82 Mrd. Euro).

Kontakt:

Eike Fromhage

Pressesprecher

Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfsburg

Kommunikation und Marketing

Nordhoffstraße 1 | 38518 Gifhorn

eike.fromhage@sparkasse-cgw.de