

Immobilienmarkt im Landkreis Verden: Preissteigerung trotz Unsicherheiten

Im Landkreis Verden stabilisieren sich die Immobilienpreise leicht, nachdem der Preissturz gestoppt wurde. Ein Überblick.

Die Immobilienlandschaft im Landkreis Verden zeigt im Jahr 2024 erste positive Anzeichen, nachdem die Branche in den letzten Jahren mit erheblichem Druck konfrontiert war. Eine erste Analyse des Gutachterausschusses zeigt, dass die Preise für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Jahreswechsel um etwa fünf Prozent gestiegen sind, mit einem Durchschnittspreis von rund 320.000 Euro. Dies bringt zumindest ein Gefühl der Erleichterung in einen Markt, der zuvor von stagnierenden und sinkenden Preisen geprägt war.

Trotz dieser leichten Preissteigerung bleibt die Gesamtsituation jedoch angespannt. Die Verkaufszahlen im Landkreis liegen weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt, was bedeutet, dass das Vertrauen der Käufer in den Markt noch nicht vollständig zurückgekehrt ist. Annette Reese vom Katasteramt Verden äußert optimistisch: „Es geht leicht bergauf, die Kurve kehrt sich um.“ Dies könnte darauf hindeuten, dass die regionale Immobilienwirtschaft angefangen hat, sich an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Veränderungen im Immobilienmarkt

Ein zentrales Problem bleibt die hohe Kostenstruktur im Bau- und Immobiliensektor. Gerade junge Familien sehen sich oft mit

untragbaren Preisvorstellungen konfrontiert, die einen Erwerb von Wohneigentum weiter erschweren. Während die Baugrundstücke nach wie vor schwer zu bekommen sind, liegt der durchschnittliche Preis für Neubauten im letzten Jahr bei etwa 600.000 Euro. Diese Zahl platziert den Landkreis Verden bereits unter den teuersten Regionen Niedersachsens, nur Hannover weist höhere Immobilienpreise auf.

Der Markt für gebrauchte Immobilien zeigt jedoch auch Schattenseiten. Der Rückgang der Verkaufszahlen ist alarmierend. Im Jahr 2023 war ein Rückgang der Verkaufsfälle um 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, was die tiefste Anzahl seit 1986 kennzeichnet. Vor allem der Markt für Eigentumswohnungen ist nahezu zum Stillstand gekommen, was auf eine stagnierende Nachfrage hindeutet.

Zudem zeigt sich ein differenzierter Trend bei Kaufpreisen, der von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst wird. Die Preise für Altbauwohnungen aus dem Jahr 1949 lagen im letzten Jahr bei durchschnittlich 255.000 Euro, während in neueren Baujahren die Preise tendenziell gestiegen sind. Dies weist darauf hin, dass das Käuferinteresse an neueren Immobilien weiterhin existiert, während ältere Objekte schwerer abzusetzen sind.

Die Entwicklungen im Immobilienbereich sind natürlich nicht nur lokal, sondern spiegeln auch einen größeren Trend wider, der sich in Niedersachsen und darüber hinaus zeigt. Die aktuell gemeldeten Rückgänge im Grundstücksmarkt sind besorgniserregend: Der Umsatz ist um 42 Prozent gesunken und stellt den größten Rückgang seit Beginn der Aufzeichnungen dar. Diese Zahlen sprechen für unsichere wirtschaftliche Zeiten, in denen viele Menschen zögern, große Investitionen zu tätigen.

Die Beziehungen zwischen Angebot und Nachfrage bleiben fragil. Käufer sind darauf angewiesen, dass die Preise stabil bleiben, während Verkäufer zunehmend unter Druck stehen, angesichts der gesunkenen Verkaufszahlen angemessene

Angebote zu machen. Ein entscheidender Faktor wird sein, wie die Zinssätze und Lebenshaltungskosten sich weiterentwickeln und ob neuer Wohnraum, der für viele Familien erschwinglich ist, gleichzeitig bereitgestellt werden kann. Die anhaltende Unsicherheit könnte den Markt noch länger belasten. Das Augenmerk bleibt daher auf dem Zusammenspiel dieser zahlreichen Faktoren, die das Vertrauen in den Immobiliensektor sowohl im Landkreis Verden als auch in Niedersachsen beeinflussen.

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Verden sind nicht isoliert zu betrachten, sondern sie reflektieren ein breiteres Phänomen, das viele Regionen in Deutschland betrifft. Ein wesentlicher Treiber für die Veränderungen in der Immobilienwirtschaft sind die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB), welche die Hypothekenzinsen in die Höhe getrieben haben. Im Jahr 2022 lag der durchschnittliche Zinssatz für Baukredite bei etwa 3 % und erreichte in den ersten Monaten des Jahres 2023 sogar Werte über 4 %, was die Finanzierungsbedingungen für potenzielle Käufer erheblich erschwerte, vor allem für junge Familien, die oft auf Kredite angewiesen sind.

Die Inflation, die stark durch Steigerungen der Lebenshaltungskosten beeinflusst wurde, hat ebenfalls zu einem Rückgang der Kaufkraft geführt. Laut dem Deutschen Institut für Normung (DIN) stiegen die Lebenshaltungskosten in Deutschland im Jahr 2022 durchschnittlich um 7,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Dies wirkte sich direkt auf den Immobilienmarkt aus, da Käufer weniger bereit oder in der Lage sind, hohe Kaufpreise zu zahlen. Infolgedessen blieb der Immobilienmarkt in vielen Teilen Niedersachsens, einschließlich Verden, stagnierend oder rückläufig.

Einblick in die Käufer- und Verkäuferdynamik

Auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Verden zeigen sich

tendenziell unterschiedliche Verhaltensweisen bei Käufern und Verkäufern. Käufer müssen sich mit gestiegenen Preisen und unsicheren wirtschaftlichen Bedingungen auseinandersetzen, die viel dazu beitragen, dass sie zögerten, Kaufentscheidungen zu treffen. Auf der anderen Seite sind Verkäufer, die ihre Immobilien an den Mann bringen möchten, oft frustriert über die stagnierenden oder fallenden Preise und die steigende Dauer, die eine Immobilie auf dem Markt verweilt.

Die demografischen Veränderungen in der Region wirken sich auch auf den Wohnungsmarkt aus. In den letzten Jahren gab es einen Anstieg der älteren Bevölkerung in ländlichen Gebieten, während jüngere Menschen häufig in städtische Zentren abwandern, was den Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen beeinflusst. Dies könnte bedeuten, dass der Markt für kleinere, altersgerechte Wohnungen in Zukunft wachsen könnte, während der Markt für größere Familienhäuser stagnieren oder zurückgehen könnte.

Zusätzlich bemerkenswert ist der Einfluss von Energieeffizienzstandards auf den Immobilienmarkt. Immobilienkäufer legen zunehmend Wert auf energieeffiziente Eigenschaften, was die Nachfrage nach Märkten für Neubauten und umfangreiche Renovierungsprojekte erhöht. Laut der Deutschen Energie-Agentur (dena) könnte der Markt für energieeffiziente Sanierungen in den kommenden Jahren breitere Kaufanreize schaffen.

Insgesamt zeigt der Immobilienmarkt im Landkreis Verden, wie komplex und vernetzt wirtschaftliche und soziale Faktoren sind und welche Herausforderungen sowohl Käufer als auch Verkäufer in der gegenwärtigen Situation gegenüberstehen.

Besuchen Sie uns auf: n-ag.de