

Deutlich sinkende Immobilienpreise in Isernhagen

ISERNHAGEN (to). Die Zinsen sind gestiegen – eine Folge davon: Die Preise auf dem Immobilienmarkt fallen. Gerade in Isernhagen ist das zu beobachten. So wurden hier im dritten Quartal 2023 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich um 24 Prozent niedriger angeboten als noch ein Jahr zuvor. Zum Vergleich: Die Angebotspreise in Niedersachsen sanken in diesem Zeitraum um durchschnittlich 10 Prozent. Diese Zahlen gehen aus einem Bericht der Landesbausparkasse (LBS) Nordwest hervor. Grundlage der Erhebung ist eine Auswertung aller Print- und Onlineanzeigen in diesem Zeitraum. „Diese Preiseinschätzung stimmt, die kann ich bestätigen“, sagt die Isernhagener Immobilienberaterin Andrea Pfarr-Schmidt. „Der Markt ist im vergangenen Jahr deutlich schwieriger geworden.“ Den Grund hierfür sieht sie vor allem in der Zinsentwicklung. „Es ist ein gewaltiger Unterschied, ob ich einen Hauskauf zu einem Zinssatz von 1 oder von 4 Prozent finanziere.“ Die Maklerin berichtet von Situationen, in denen Kaufinteressierte glaubten, ihre Traumimmobilie in Isernhagen gefunden zu haben, im Beratungsgespräch dann aber feststellen müssten, dass es „finanziell einfach nicht reicht“. Ähnliches beobachtet auch Pfarr-Schmidts Kollege Andreas Bank von LBS-Immobilien. „Wir haben weiterhin Kaufinteressenten, aber für einige sind durch die höheren Zinsen Immobilien in Isernhagen schlichtweg zu teuer geworden. Sie orientieren sich neu und kaufen stattdessen an anderen Orten in der Region.“ Denn: Auch nach dem deutlichen Preiserutsch werden Ein- und Zweifamilienhäuser in Isernhagen immer noch zu vergleichsweise hohen Preisen angeboten. Zum Vergleich: Im dritten Quartal 2023 lag der Durchschnittspreis in besagtem Segment bei 549.500 Euro und damit auf Platz 3 unter den 21 Regionskommunen. Lediglich in Gehrden (627.500 Euro) und Hannover (575.000 Euro) werden noch höhere Preise aufgerufen. Besonders günstig sind mit 325.000 Euro die Angebote in Uetze. Die Folge: Während in allen anderen Regionskommunen Häuser günstiger angeboten werden, sind die Preise in Uetze im dritten Quartal 2023 gegen den Trend um 3 Prozent gestiegen, heißt es in der von der LBS veröffentlichten Studie. Und sowohl Pfarr-Schmidt als auch die LBS machen noch einen weiteren Grund für die aktuelle Preisentwicklung aus. Ein Hauskauf ist mittlerweile mit vielen Auflagen verbunden. So müssen Häuser nach einem Besitzerwechsel bis zu einem bestimmten Level energetisch saniert werden. „Das schürt bei den Kaufinteressenten Ängste vor zusätzlichen Kosten“, berichtet die Maklerin. „Diese werden eingepreist, und das führt zu Abschlüssen bei den gebrauchten Immobilien.“ Daher fallen die Angebotspreise für Immobilien in Isernhagen nicht linear um die in der Statistik



Die Preise für gebrauchte Immobilien in Isernhagen sinken deutlich.

Foto: Tierra Mallorca - Unsplash

genannten 24 Prozent. Ältere Häusern mit erhöhtem Sanierungsbedarf seien sogar noch günstiger geworden, während Top-Immobilien in guten Lagen vergleichsweise preisstabil geblieben seien, berichtet Pfarr-Schmidt von ihren Erfahrungen aus den vergangenen Monaten. Top-Immobilien sind für die Maklerin Häuser in Nebenstraßen, beispielsweise in Isernhagen N.B.: „Ein Haus am Feldrand hat seinen Preis, und der ist in der Regel kaum verhandelbar.“ Doch nicht nur die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sind gefallen, auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen wurden im dritten Quartal 2023 günstiger angeboten. So fielen in Isernhagen die Angebotspreise bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften um 14 Prozent und bei Eigentumswohnungen um 19 Prozent. Im Regionsvergleich entpuppten sich vor allem Letztere dennoch als wertstabiler als Angebote in anderen Kommunen. So verzeichnete die LBS für Wennigsen einen um 35 Prozent niedrigeren Angebotspreis für Eigentumswohnungen. Ähnlich die Entwicklung in Pattensen: Für diesen Ort steht ein Preisrückgang von 33 Prozent in der Statistik. Ist jetzt also eine Zeit für Schnäppchenjäger? „Wahrscheinlich ja. Viel weiter werden die Immobilienpreise wohl nicht mehr fallen. Der Bodensatz scheint erreicht zu sein“, vermutet Christian Schröder, LBS-Nordwest-Unternehmenssprecher. Und das gilt nicht nur für Isernhagen. „Wir gehen davon aus, dass von weiteren Preisrückgängen maximal noch Gebäude mit schlechter Energiebilanz in weniger gefragten Regionen betroffen sein werden.“ Anderenorts könnten Häuser und Wohnungen wieder teurer werden, am Markt sind bereits wieder erste Preissteigerungen zu beobachten. So lagen in Niedersachsen bei Eigentumswohnungen „die realen Verkaufspreise im ersten Halbjahr 2023 im Schnitt bei 150.300 Euro, im zweiten Halbjahr waren es bereits wieder 154.000 Euro“, berichtet Schröder über die neuesten Erhebungen der LBS. Als Grund hierfür sieht er die Entwicklungen auf den Finanzmärkten. „Weil die Zinsen derzeit sogar leicht rückläufig sind, ist der Eigentumserwerb wieder etwas leichter geworden, die Nachfrage ist entsprechend angezogen.“

Einbrecher per Helikopter gesucht

NEUWARMBÜCHEN. Die Polizei hat am Sonnabend, 20. Januar, mit einem Hubschrauber nach einem Mann gesucht, der in ein Haus in Neuwarmbüchen eingebrochen war. Nach bisherigen Erkenntnissen des Zentralen Kriminaldienstes Hannover brach ein unbekannter Mann gegen 18 Uhr zunächst in das Einfamilienhaus des 85-Jährigen und seiner zwei Jahre jüngeren Ehefrau im Holunderkamp in Isernhagen ein. Dort traf der Täter auf den 85-Jährigen und forderte unter Vorhalt eines Messers die Herausgabe von Bargeld und Wertgegenständen. Der Täter erbeutete Bargeld und Schmuck und flüchtete anschließend in unbekannte Richtung. Der Senior wurde bei dem gewalttätigen Überfall verletzt. Er wurde zunächst zur weiteren medizinischen Versorgung in ein Krankenhaus gebracht. Sofort eingeleitete Fahndungsmaßnahmen, die unter

anderem durch den Einsatz eines Polizeihubschraubers unterstützt wurden, führten bislang nicht zur Festnahme des Täters. Aus diesem Grund bittet die Polizei um Mithilfe bei der Suche nach dem Räuber. Der Gesuchte ist 1,80 Meter bis 1,90 Meter groß, schlank und zwischen 30 und 35 Jahre alt. Er hat dunkelbraune oder schwarze Haare, dunkle Augen und einen Bart. Zur Tatzeit war er mit einem gemusterten Kapuzenpullover und einer schwarzen Hose bekleidet. Laut Zeugenangaben sprach der Täter gebrochen Deutsch. Die Polizei hat Ermittlungen wegen schweren Raubes gegen den unbekannten Mann eingeleitet. Zeugen, die Hinweise zur Tat oder dem flüchtigen Täter geben können, werden gebeten, sich beim Kriminaldienst Hannover unter der Telefonnummer (0511) 109-5555 zu melden.

Gemeinde Isernhagen treibt die Wärmewende voran

ISERNHAGEN. Die Gemeinde Isernhagen drückt bei der Energiewende aufs Tempo. Die Verwaltung bereite derzeit die Ausschreibung für die kommunale Wärmeplanung vor, sagte Bürgermeister Tim Mithöfer (CDU) beim Energie-Forum der HAZ und des Netzbetreibers Avacon im Isernhagenhof. Ziel sei es, bis Ostern den Startschuss für das Projekt zu geben. „Im Anschluss wird eine erste Richtung erkennbar sein, in die es in Zukunft gehen könnte“, sagte Mithöfer. Die kommunale Wärmeplanung soll die Grundlage für den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energien im Heizungskeller sein. Die Bundesregierung fordert dafür von rund 11.000 Kommunen Deutschlands ein entsprechendes Konzept ein. Es soll Wohnungsbaugesellschaften, privaten Hauseigentümern und Gewerbetreibenden aufzeigen, mit welchem Energieträger und welcher Versorgung sie lokal künftig rechnen können.

Derzeit wird nur knapp ein Fünftel der Gebäude hierzulande mit Energie aus erneuerbaren Quellen beheizt. „Wir haben eine Mammutaufgabe vor uns“, sagte Ingo Schultz, Geschäftsführer der Avacon Natur GmbH, die Unternehmen und private Haushalte berät und Konzepte erstellt. Der Umstieg auf „grüne“ Energie werde nicht von heute auf morgen gelingen. „Mittelfristig werden noch 30 bis 40 Prozent der Gebäude mit Erdgas beheizt werden“, sagte Schulz. Hier seien oft Blockheizkraftwerke die erste Wahl, die besonders effizient Strom und Wärme erzeugen. Damit die Kommunen schnell starten können, fördert der Bund die Erstellung von Wärmeplänen mit 500 Millionen Euro – auch Isernhagen werde sich aus diesem Topf bedienen, sagte Mithöfer. Eine Gemeinde wie Isernhagen mit weniger als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern muss bis zum 30.



Beim Energietalk von HAZ und Avacon im Isernhagenhof führte Jan Egge Sedelies durch den Abend und diskutierte mit (von links) Tim Mithöfer, Rainer Schmittiel, Siegfried Lemke, Anja Flötenmeyer-Woltmann - Ingo Schultz und Moderator Jan Sedelies.

Foto: Tobias Wölki

Junii 2028 einen Plan erstellen. Daraus soll hervorgehen, welche Gebiete künftig zentral über ein Wärmenetz oder dezentral über Anlagen in oder an Gebäuden – meist eine Wärmepumpe oder ein Biomassekessel – versorgt werden. Für die Hauseigentümer, Wohnungsgesellschaften und Firmen hat das Konsequenzen:

Wenn sie neue Heizungen installieren, müssen sie nach bestimmten Stichtagen wachsende Quoten von erneuerbaren Energien in ihre Wärmeversorgung integrieren. Für wen welche Art der Versorgung infrage komme, hänge von der Größe der Wohneinheiten ab, sagte Anja Floetenmeyer-Woltmann, Geschäftsführerin der Klima-

schutzagentur Region Hannover. Für private Hauseigentümer sei meist eine Wärmepumpe die beste Wahl. Diese gelten als klimafreundlich, weil sie mit Strom betrieben werden, der im steigenden Maße mit Windkraft- und Solaranlagen erzeugt werden soll. In Isernhagen werde Windenergie mangels geeigneter Flächen perspektivisch kaum eine Rolle spielen, sagte Mithöfer. Auch die Gemeinde setze deshalb auf Photovoltaik – etwa auf den Dächern von Schulen und Kitas. Wer privat Solaranlagen installieren wolle, müsse leider zu oft mit langen Wartezeiten rechnen, sagte Siegfried Lemke von der Initiative SolarLokal-Kirchhorst: „Es kann ein Vierteljahr dauern, bis der Netzbetreiber eine fertige Anlage anschließt.“ Solche Verzögerungen seien ohne Frage „ärglich“, sagte der für Technik zuständige Avacon-Vorstand Rainer Schmittiel, bat aber um Verständnis.

Verkaufsoffener Sonntag

geöffnet von 12.00 bis 18.00 Uhr, Beratung und Verkauf ab 13.00 Uhr

Sonntag

28.

Januar

times Bett

Schwebende Optik für unbeschwerten Schlaf, inkl. Kopfteil. Maße: 180 x 200 cm, Korpus in Wildeiche Natur geölt

lui Stuhl

Edel und leger in einem: ein Stuhl mit dem Sitzkomfort eines Sessels. Bezug Leder in Anthrazit, Gestell Eiche Natur geölt.

tak Auszugstisch

Feingliedrig und filigran - und doch ein Wandlungskünstler mit versteckter Ausziehfunktion. Maße: 200 x 100 + 100 cm, Tisch und Einlegeplatte in Wildeiche Natur geölt.

Aktionspreis

bisher € 6.799,-

€ 5.999,-

Aktionspreis

bisher € 699,-

€ 599,-

Aktionspreis

bisher € 3.181,-

je

€ 1.999,-

BLACK EDITION

brühl Einzelstuhl roro

Typ small, ca. 82 - 107x85 - 188x78 - 109 cm, Metalluntergestell schwarz pulverbeschichtet, inkl. höhenverstellbare Füße, Bezug Echtleder in Schwarz - Lehne links oder rechts. 02520082/85.

Aktionspreis

bisher € 3.181,-

je

€ 1.999,-

oro Design Roland Meyer-Brühl oro verwandelt sich mit Leichtigkeit. Um vom Sitzen zum Entspannen zu wechseln, einfach den Drehsitz des Sessels um 90 Grad vorschwenken, die Lehnen aufklappen, bis zur Wunschposition absenken. Zum Liegen und Schlafen lässt sich der Sitz vollständig horizontal einstellen.

IM HANDUMDREHEN VOM SESSEL ZUR BEQUEMEN LIEGE:

*Keine Kombination mit anderen Rabatten oder Aktionen, nur auf gekennzeichnete Artikel.

Ambiente by Hesse · Möbel Hesse GmbH Robert-Hesse-Straße 3 30827 Garbsen/Hannover an der B6 Tel. 0511 27978-1907 · Mo. bis Sa. 10 – 19 Uhr www.ambiente-hesse.de Angebote gültig bis 28.01.2024	Bacher Balada & Co. Bielefelder Werkstätten Brand van Egmond Brühl Christine	Kröncke Cierre Classicon Cor Dauphin Home De Sede Dormiente Dräenert	Edra Eloa Fiam Flos Form Exclusiv Foscarini FSM Grau	Graypants Hästens Interlücke JAB Anstoetz Kettmaker Kristalia Ligne Roset Montana	Novamobili Penta Pol74 Raumplus Rodam Schönbuch Scholtissek Sitzwerke	Team 7 Tommy M Volume K VS Manufaktur Willisau Wittmann
---	---	---	---	--	--	--

2488901_002624