www.magazin.immo Heft 01
Kostenlos Celle & Region

IMMO.

Was ist Celle wert?

Preise, Finanzierung,
Verkauf und Investment:
Der Immobilienmarkt 2026 im Check.

Immobilien sind mehr als Quadratmeter, Kaufpreise und Zinssätze. Sie sind ein Zuhause voller Emotionen, eine Kapitalanlage, ein Unternehmensstandort.

Vor allem sind sie aber eine der größten finanziellen Entscheidungen im Leben der meisten Menschen.

IMMOBILIEN.
MÖGLICHKEITEN.
MENSCHEN.
ORIENTIERUNG.

Gleichzeitig ist der Immobilienmarkt komplexer geworden. Preise verändern sich, Finanzierungskonditionen bewegen sich gefühlt täglich, bürokratische Anforderungen werden immer mehr und aus einer vermeintlich einfachen Kaufentscheidung wird schnell ein Zusammenspiel aus Zeit, Lage, Substanz, Finanzierung, Modernisierung und langfristiger Planung.

Dabei kann das Thema Immobilien so einfach, emotional und schön sein: die eigenen vier Wände, der eigene Garten, die Löcher, die man in die Wand bohren darf, ohne den Vermieter fragen zu müssen, und einen festen Ort zu haben, an dem man den Kindern beim Aufwachsen zuschauen kann.

Wer heute eine Immobilie kauft, verkauft, finanziert oder entwickelt, braucht deshalb nicht mehr nur ein gutes Bauchgefühl – es braucht Orientierung. Aus diesem Grund haben wir IMMO. ins Leben gerufen. Wir glauben, dass das Thema Immobilien endlich moderner werden muss: verständlicher, transparenter und näher an den Menschen, die am Ende tatsächlich die Entscheidungen treffen müssen. Fachbegriffe dürfen erklärt werden. Zahlen dürfen eingeordnet werden und Expertenwissen sollte nicht erst dann verfügbar sein, wenn der Vertrag bereits auf dem Tisch liegt.

In diesem Magazin betrachten wir Immobilien immer als Ganzes: Fragen wie „Was ist eine Immobilie wert?“, „Was kann ich mir leisten?“, „Wann rechnet sich ein Investment?“ oder „Welche Modernisierung ist sinnvoll?“ gehören für uns zusammen. IMMO. verbindet Markt, Finanzierung, Investment und Gebäudewissen in einem.

Ziel ist dabei nicht, möglichst kompliziert zu klingen. Im Gegenteil. Unser Anspruch ist es, komplexe Themen so aufzubereiten, dass daraus konkrete Entscheidungen entstehen können – mit lokalen Marktdaten, nachvollziehbaren Rechnungen, praktischen Checklisten, Einblicken aus der Praxis und Menschen aus der Region.

Modern bedeutet nicht, das Rad neu zu erfinden. Modern bedeutet, ein allgegenwärtiges Thema zeitgemäßer zu erklären und besser zu verstehen.



Das eigene Traumschloss

Größer. Schöner. Besonderer.
Beim Wohnen wird viel geträumt.
Aber wann wird aus „Ich will“
auch ein „Ich kann“?



7,1 Mrd. €

mehr auf der nächsten Seite

Foto: © Stadt Celle

Schlossgarten
IMMOBILIEN

Der Immobilienmarkt in Celle

Hinter jeder Fassade steckt eine Geschichte.

Historische Architektur und moderne Lebensqualität machen die Stadt für Eigentümer und Investoren interessant.

Celles rund 3,4 Millionen Quadratmeter Wohnfläche ergeben bei durchschnittlich 2.100 Euro je Quadratmeter laut Marktdaten von Schlossgarten Immobilien rechnerisch einen Wohnimmobilienwert von rund 7,1 Milliarden Euro.

7,1
Milliarden Euro
Wohn-Immobilienvermögen in Celle

36.639
Wohnungen
Erfasst durch das Statistische Bundesamt 2022



Celle: Tradition trifft Zukunft.

Wie machen es die Profis?

Wir haben Schlossgarten Immobilien gefragt, wie Immobilien professionell bewertet werden.

Sachwertverfahren:

Der Fokus liegt hier auf dem ermittelten Wert des Bodens und des Gebäudes. Hier wird genau geschaut: In welchem Zustand befindet sich die Substanz des Gebäudes? Welche Modernisierungen stehen eventuell an? Oder wie viel ist ein Quadratmeter Boden nach dem jetzt bekannten Bodenrichtwert wert?

Ideal für Eigentümer & Selbstnutzer

Ertragswertverfahren:

Bei Renditeobjekten und Investments ist dieses Verfahren das Go-to. Welchen Ertrag erwirtschaftet das Objekt derzeit nachhaltig, aber auch noch in fünf Jahren? Auch wird der Ertrag dem Zustand und Potenzial des Objektes gegenübergestellt.

Besonders relevant bei vermieteten Objekten

Vergleichswertverfahren:

Vereinfacht gesagt wird geschaut, welche Kaufpreise für ähnliche Immobilien erzielt werden. Entscheidend sind dabei Lage, Größe, Baujahr, Zustand und Objektart.

Gut geeignet für Wohnimmobilien in der Region

Was ist Ihre Immobilie heute wert?

Schlossgarten Immobilien analysiert Lage, Zustand und Potenzial Ihrer Immobilie und entwickelt eine individuelle Vermarktungsstrategie.

Jetzt den QR-Code scannen.

Und kostenlos & unverbindlich Ihre Immobilie bewerten lassen.



Magnus Hausknecht
Standortleiter Celle

Foto: © Schlossgarten Immobilien

Schlossgarten
IMMOBILIEN

Neuer Raum.
Neue Perspektiven.



Visualisierung



Ein neues Stadtquartier.

Kompakte Wohnungen, zweigeschossige Stadthäuser und Gewerbepotenzial im Hehlentor-Gebiet. Ein Projekt für Entwickler und Investoren.

18
Wohneinheiten
In modernen Stadthäusern in kubischem Stil.

1.173
m² Wohnfläche
mit großzügigen Fensterflächen, Balkonen, Terrassen & Gärten.

3.258
m² Plangebietsgröße
Zentrumsnah, versorgt und nah an der Natur.



Am Schlossgarten

Villa
310 m²

980.000 €



Adelheidsdorf

Einfamilienhaus
Verbrauch · 101,1 kWh/(m²·a) · Gas · BJ. 2000 · D
254 m²

679.000 €



Lachendorf

Einfamilienhaus
Verbrauch · 130,3 kWh/(m²·a) · Gas · BJ. 1995 · E
245 m²

445.000 €



Wietzenbruch

Gastronomie & Wohnen
309 m² Gastro | 73 m² Wohnen

395.000 €



Hambühren

Einfamilienhaus
Bedarf · 205,7 kWh/(m²·a) · Gas · BJ. 1964 · G
98 m²

225.000 €



Celle

Villa
298 m²

495.000 €



Hohne

Einfamilienhaus
Bedarf · 361,6 kWh/(m²·a) · Gas · BJ. 1957 · H
140 m²

348.000 €



Hermannsburg

Wohn- & Geschäftshaus
150 m² Gewerbe | 150 m² Wohnen

445.000 €

Immobilien in Celle & Region.

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie?

Schlossgarten Immobilien berät Sie gerne.

Jetzt Kontakt aufnehmen

Schlossgarten Immobilien GmbH
Mühlenstraße 8a · 29221 Celle
magnus@schlossgartenimmobilien.de
0173 1680714

Kreditfreunde
Der Kredit mit dem Smile.

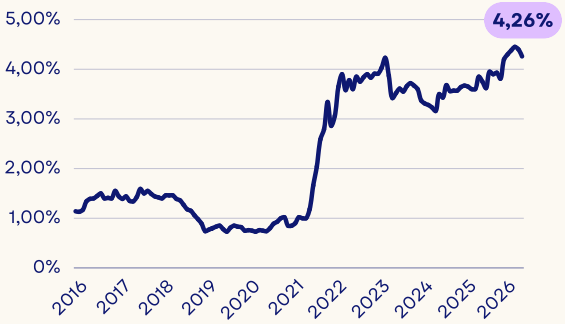
Ein bewegter Zinsmarkt…

…und neue Chancen.

Die Zinsen für Baufinanzierungen haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Wirtschaftliche Entwicklungen, geldpolitische Entscheidungen und regulatorische Vorgaben der Banken beeinflussen die Konditionen und eröffnen gleichzeitig neue Möglichkeiten für Käufer und Eigentümer.

Zinsentwicklung Baufinanzierungen

10 Jahre Zinsbindung | Stand 10/2026
Marktdurchschnittswerte | Keine Zinszusage



Was treibt die Zinsen?

Inflation, EZB-Politik, Staatsanleihen und regulatorische Vorgaben der Banken beeinflussen den Markt.

Wo liegt jetzt die Chance?

Teurere Anschlussfinanzierungen könnten mehr Eigentümer zum Verkauf bewegen. Möglicherweise kommt es zu einem größeren Angebot auf dem Markt und einem größeren Verhandlungsspielraum.



Heute die richtige Entscheidung für morgen.

Echte Menschen.

Der Hauskauf ist eine der größten Entscheidungen im Leben. Umso wichtiger ist ein Finanzierungspartner, dem man vertrauen kann.



Kai Meyer
Standortleiter
Celle



Simon Steller-Dierking
Standortleiter
Hannover

Persönliche Beratung

500+ Banken im Vergleich

Top Konditionen

Kostenlos & unverbindlich

Das Versprechen:

Ihr persönlicher Top-Zins innerhalb von 24 Stunden.

Jetzt QR-Code scannen
Kostenlos & unverbindlich
500+ Banken vergleichen.

Gemeinsam mehr bewegen.

Kreditfreunde übernimmt Verantwortung in unserer Region und unterstützt Projekte, die Menschen helfen und unsere Gemeinschaft stärken.



Kreditfreunde-Spendenaktion.

Beim Celler Beachcup 2026 wurden mit einer Spendenaktion insgesamt 2.817,74 € für den guten Zweck gesammelt.
Eine Hälfte ging an das Onkologische Forum Celle und die andere an das Kinder- und Jugendkrankenhaus auf der Bult.



Der erste Padel Cup.

Kreditfreunde ist Hauptsponsor des HYPE Padel Club in Celle und hat im September Celles ersten Padel Cup ausgetragen.



Hannover Scorpions.

Als Sponsor der Hannover Scorpions unterstützt Kreditfreunde einen Verein, der für Tradition, Teamgeist und eine starke Gemeinschaft steht.

SM GRUPPE



STRATEGIEN FÜR IHREN IMMOBILIEN-BESTAND. UND MEHR.

Die SM Gruppe begleitet Investoren, Unternehmen und Familien mit strategischer Beratung, maßgeschneiderten Finanzierungslösungen und einem starken Netzwerk. Für langfristige Werte und nachhaltiges Wachstum.

Steffen Müller
Finanzierungsspezialist
Investoren & Firmenkunden

ANALYSIEREN | OPTIMIEREN | STRUKTURIEREN | ZUKUNFT SICHERN

WENN SICH MÄRKTE VERÄNDERN, BRAUCHT ES STRATEGIE.

Wirtschaftliche Unsicherheit, veränderte Finanzierungsbedingungen und neue Chancen. Die SM Gruppe entwickelt individuelle Lösungen für unternehmerische und immobilienbezogene Ziele.

+8,0 %

Unternehmens-insolvenzen

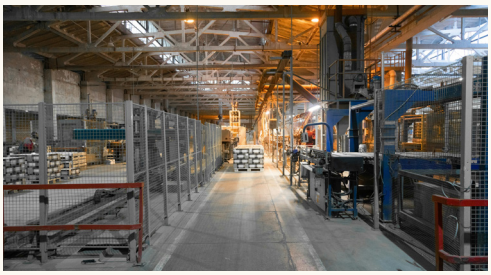
im Juli 2026
gegenüber Juli 2025

Quelle: Statistisches Bundesamt
9. Oktober 2026

01 — UNTERNEHMEN UNTER DRUCK.

Stabilität schaffen. Chancen nutzen.

Unterstützung für Unternehmen bei Liquiditätssicherung, veränderten Kreditrichtlinien, Restrukturierungen und der Finanzierung von Investitionen. Für eine stabile Basis und nachhaltiges Wachstum.



02 — IMMOBILIENPORTFOLIOS NEU DENKEN.

Potenziale heben. Renditen sichern.

Analyse und Optimierung von Immobilienbeständen, Strukturierung von Anschlussfinanzierungen und Entwicklung von Strategien für mehr Rendite, geringere Risiken und einen langfristig werthaltigen Portfolioaufbau.



03 — NACHFOLGE MIT WEITBLICK.

Werte erhalten. Übergänge gestalten.

Begleitung bei der Nachfolge, Entwicklung einer passenden Finanzierungs- und Übertragungsstruktur und Schaffung generationsübergreifender Lösungen. Abgestimmt auf die familiäre und unternehmerische Situation.





LASSEN SIE UNS ÜBER IHRE PROJEKTE SPRECHEN.

0171 6896013
info@smgruppe.de

HAUS DER IMMOBILIE

Menschen verbinden. Möglichkeiten schaffen.

Starke Netzwerke entstehen nicht von selbst. Sie entstehen durch Menschen, die sie leben.



Emely Laine Bersiner
Geschäftsführerin · Haus der Immobilie









Januar	**Kickoff** Netzwerk, Exklusivität, Gemeinschaft.
März	**Knigge-Dinner** Etikette, Eleganz, Genuss.
Juni	**Charity Fußball Cup** Sport für den guten Zweck.
Juli	**White Summer Day** Begegnung, Atmosphäre, Beats.
Oktober	**Business Wiesn** Netzwerk, Tradition, Stimmung.
Dezember	**Fachvorträge** Fachwissen, Austausch, Mehrwert.

Teil einer starken Gemeinschaft.

- Exklusive Events
- Starkes Netzwerk
- Wertvolle Kontakte
- Fachliche Impulse

05141 2780010
info@hausderimmobilie.info

Unsere Business-Exklusiv Partner

VB SILA Beteiligungs GmbH · Celle.Jobs · ENCKE · Kreditfreunde Der Kredit mit dem Smile. · MERTINS & JUNG Steuerberater · motiongate Infotainment Network · Gradient Media · Joern Kettler Coaching · Training · Consulting · Schlossgarten Immobilien · Winzerwelt · G.U.T. Dobberkau · Zeichenbüro Brockhausen · Züblin · trispel · haupt · SM Gruppe

Celle.Jobs

Mehr Perspektiven in der Immobilienbranche.



Niclas Günther
Geschäftsleitung · Celle.Jobs

Celle.Jobs bringt qualifizierte Menschen und starke Unternehmen aus Celle und Region zusammen.

Talente finden.
Qualifizierte Fach- und Führungskräfte mit passenden Unternehmen zusammenbringen.

Karrieren fördern.
Perspektiven in einer zukunftsstarken Branche schaffen.

Regional verbinden.
Starke Unternehmen und Talente aus der Region Celle und darüber hinaus.

Stellen aus der Region.



Lobetal DAS SIND WIR

Dein neuer Traumjob bei Lobetal
(m/w/d)



Zahnärzte Celle-Garßen Nienhagen

Assistenz-Zahnarzt/-ärztin
oder
Zahnarzt/-ärztin in Anstellung
(m/w/d)



NERAK

Mitarbeiter Ersatzteilevertrieb
(m/w/d)

Direkt zu den Jobangeboten

www.celle.jobs
05141 8093002
info@celle.jobs

HAUS DER IMMOBILIE

Ein Ort für besondere Verbindungen.

Ab Anfang 2027 öffnet die City Lounge in der Rundenstraße 11 ihre Türen. Als zweiter Standort vom Haus der Immobilie in Celle.

Eine stilvolle Location für alle Partner und alle, die sich für Immobilien, Unternehmertum und die Entwicklung unserer Region begeistern.



KI-generierte Visualisierung



Foto: © Celle Heute

HYPE
PADEL CLUB

Ein Immobilienprojekt der anderen Art.

Aus einer bestehenden Gewerbeimmobilie entstand in Celle der HYPE Padel Club powered by Kreditfreunde. Ein moderner Treffpunkt für Sport, Community und Lebensqualität.

“

Es war aufwendiger, als wir anfangs dachten. Aber genau das macht es so besonders. Ein Projekt, das Menschen zusammenbringt und unserer Region etwas zurückgibt.

Steffen May & Finn Schulz · Inhaber

Impressum

Herausgeber, Verlag, Konzept, Gestaltung & Leitung

Andre Corvin
Mühlenstraße 8a
29221 Celle

Verantwortlich gemäß § 8 NPresseG

Haus der Immobilie GmbH
Steffen Müller
Mühlenstraße 8a
29221 Celle

Druck

WIRmachenDRUCK GmbH
Illerstraße 15
71522 Backnang

Kontakt

info@magazin.immo
www.magazin.immo

www.magazin.immo Heft 02
Kostenlos Celle & Region

IMMO.

Da kommt noch was.

MEHR FEBRUAR 2027.