



Foto: André Pause

Trotz Corona-Lockdowns höchste Immobilienpreise

Corona konnte auch 2021 die Preissteigerungen nicht stoppen. Dies bestätigt der jährliche Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig, einer Maklervereinigung mit langer Tradition. Die Nachfrage überstieg das Angebot bei weitem. Diese Bedingungen erklären die Entwicklung des Marktes.

Auf der Suche nach einer sicheren Kapitalanlage mit einer – wenn auch geringen – Rendite kamen viele Menschen zum Immobilienwerb. Sogar von „Flucht in die Immobilien“ ist die Rede. Außerdem machten die niedrigen Zinsen nach wie vor eine Vermögensbildung möglich.

Der Traum vom eigenen Haus oder der eigenen Wohnung für die Familie wurde trotz Corona vielfach realisiert. Höchstpreise konnten noch mit Zinsen auf niedrigstem Niveau finanziert werden. Erkennen lässt sich hieraus, dass bei vielen nach wie vor ein großes Vertrauen in die eigene berufliche Zukunft und in die Wirtschaft allgemein vorhanden war.

Bei der Modernisierung oder gar Sanierung von Häusern gab es Engpässe bei den notwendigen Handwerkerleistungen. Die Auftragsbücher der Baugewerke waren voll, und wichtige Baumaterialien waren knapp. Dies führte zu zeitlichen Verzögerungen und Preissteigerungen. Daran scheiterte mancher Plan, eine ältere Immobilie zu erwerben. Höhere Energie- und Betriebskosten zeichneten sich bereits ab, und damit gewann die Verbesserung der energetischen Ausstattung noch mehr an Bedeutung.

Die Teilmärkte stellten sich für die Städte wie folgt dar. Für die Landkreise sind entsprechende Abschlüsse vorzunehmen.

1. Baugrundstücke einschließlich Erschließung



Trotz stark gestiegener Baulandpreise gab es für Braunschweig und Wolfsburg eine überaus rege Nachfrage mit langen Wartelisten für die neuen Baugebiete. Auch in der näheren Umgebung wurden Baugrundstücke zu höheren Preisen schnell verkauft.

In guten Lagen wurden alte Häuser abgerissen, um einen Neubau zu ermöglichen. Vielleicht gab es irgendwo noch eine Baulücke zu entdecken.

Die Mitglieder der Grundstücksbörse Braunschweig:
 Dirk Teckentrup, Axel Ennulat, Martin Rühland,
 Michael Kellner, Henning Schaper und Olaf Zahn
 (v. l.). Beim Termin gefehlt haben Julius Junicke und
 Alexander Dahlke.
 Foto: André Pause

Braunschweig

a. für 1- bis 2-Familien-Häuser

einf. Wohnl.	
mittl. Wohnl.	250,- €/m ² bis 400,- €/m ²
gute Wohnl.	350,- €/m ² bis 550,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einf. Wohnl.	bis 400,- €/m ²
mittl. Wohnl.	300,- €/m ² bis 600,- €/m ²
gute Wohnl.	450,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²

Wolfenbüttel

a. für 1- bis 2-Familien-Häuser

einf. Wohnl.	195,- €/m ² bis 215,- €/m ²
mittl. Wohnl.	225,- €/m ² bis 300,- €/m ²
gute Wohnl.	275,- €/m ² bis 400,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einf. Wohnl.	
mittl. Wohnl.	275,- €/m ² bis 400,- €/m ²
gute Wohnl.	400,- €/m ² bis 750,- €/m ²

Salzgitter

a. für 1- bis 2-Familien-Häuser

einf. Wohnl.	64,- €/m ² bis 75,- €/m ²
mittl. Wohnl.	120,- €/m ² bis 130,- €/m ²
gute Wohnl.	180,- €/m ² bis 250,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einf. Wohnl.	83,- €/m ² bis 90,- €/m ²
mittl. Wohnl.	125,- €/m ² bis 140,- €/m ²
gute Wohnl.	160,- €/m ² bis 240,- €/m ²

Peine

a. für 1- bis 2-Familien-Häuser

einf. Wohnl.	80,- €/m ² bis 100,- €/m ²
mittl. Wohnl.	100,- €/m ² bis 150,- €/m ²
gute Wohnl.	150,- €/m ² bis 250,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einf. Wohnl.	80,- €/m ² bis 100,- €/m ²
mittl. Wohnl.	100,- €/m ² bis 150,- €/m ²
gute Wohnl.	150,- €/m ² bis 250,- €/m ²

Gifhorn

a. für 1- bis 2-Familien-Häuser

einf. Wohnl.	
mittl. Wohnl.	160,- €/m ² bis 210,- €/m ²
gute Wohnl.	210,- €/m ² bis 270,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einf. Wohnl.	
mittl. Wohnl.	
gute Wohnl.	200,- €/m ² bis 320,- €/m ²

Wolfsburg

a. für 1- bis 2-Familien-Häuser

einf. Wohnl.	150,- €/m ² bis 180,- €/m ²
mittl. Wohnl.	180,- €/m ² bis 280,- €/m ²
gute Wohnl.	280,- €/m ² bis 370,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einf. Wohnl.	200,- €/m ² bis 250,- €/m ²
mittl. Wohnl.	250,- €/m ² bis 350,- €/m ²
gute Wohnl.	350,- €/m ² bis 520,- €/m ²

Helmstedt

a. für 1- bis 2-Familien-Häuser

einf. Wohnl.	60,- €/m ² bis 100,- €/m ²
mittl. Wohnl.	100,- €/m ² bis 130,- €/m ²
gute Wohnl.	120,- €/m ² bis 185,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einf. Wohnl.	bis 80,- €/m ²
mittl. Wohnl.	80,- €/m ² bis 120,- €/m ²
gute Wohnl.	100,- €/m ² bis 150,- €/m ²

Bad Harzburg

a. für 1- bis 2-Familien-Häuser

einf. Wohnl.	100,- €/m ² bis 120,- €/m ²
mittl. Wohnl.	80,- €/m ² bis 130,- €/m ²
gute Wohnl.	130,- €/m ² bis 180,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einf. Wohnl.	60,- €/m ² bis 80,- €/m ²
mittl. Wohnl.	100,- €/m ² bis 160,- €/m ²
gute Wohnl.	160,- €/m ² bis 200,- €/m ²

Goslar

a. für 1- bis 2-Familien-Häuser

einf. Wohnl.	100,- €/m ² bis 120,- €/m ²
mittl. Wohnl.	90,- €/m ² bis 130,- €/m ²
gute Wohnl.	130,- €/m ² bis 190,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einf. Wohnl.	60,- €/m ² bis 90,- €/m ²
mittl. Wohnl.	100,- €/m ² bis 160,- €/m ²
gute Wohnl.	160,- €/m ² bis 220,- €/m ²

2. Rendite-Objekte



Die hohe Nachfrage war ungebrochen. Dem stand ein geringes hochpreisiges Angebot gegenüber. Nur mit niedrigen Zinsen und geringen Renditeerwartungen konnten diese Immobilien erworben werden.

Braunschweig

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsanierter Altbau	18	20	22
saniertes Altbau	21	24	28
Baujahr ab 2000	-	26	31
Fußgängerzone	-	*	-

* abhängig von Flächengestaltung und Mieterträgen

Wolfenbüttel

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsanierter Altbau	11-13	12-14	14-16
saniertes Altbau	14-15	14-16	16-19
Baujahr ab 2000	14-16	16-20	19-22
Fußgängerzone	11-12	13-14	14-15

Salzgitter

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsanierter Altbau	10	13	15
saniertes Altbau	12	15	17
Baujahr ab 2000	11	12-14	16
Fußgängerzone	5-7	8-9	10-12

Peine

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsanierter Altbau	10	10	10
saniertes Altbau	15-20	15-20	15-20
Baujahr ab 2000	20	20	20
Fußgängerzone	10-20	10-20	10-20

Gifhorn

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsanierter Altbau	10-11	11-13	13-14
saniertes Altbau	11-13	13-14	14-16
Baujahr ab 2000	-	14-16	16-18
Fußgängerzone	-	16-18	14-16

Wolfsburg

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsanierter Altbau	12-14	13-15	15-18
saniertes Altbau	13-16	15-18	16-20
Baujahr ab 2000	-	15-18	17-20
Fußgängerzone	16-19	18-20	19-22

Helmstedt

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsanierter Altbau	5,5-7,5	6-9,5	8-10
saniertes Altbau	7,5-9,5	9,5-12,5	10-12,5
Baujahr ab 2000	-	11,5-14	12,5-15
Fußgängerzone	-	-	-

Bad Harzburg

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsanierter Altbau	8	10	12
saniertes Altbau	10	12	16
Baujahr ab 2000	-	-	-
Fußgängerzone	-	-	-

Goslar

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsanierter Altbau	8	10	12
saniertes Altbau	10	12	16
Baujahr ab 2000	-	-	-
Fußgängerzone	-	-	-

3. Eigentums- wohnungen aus Bestand



Der Trend, in die Städte zu ziehen, hielt an. Dies gilt besonders für Braunschweig und Wolfsburg. Hochpreisige Neubauwohnungen wurden errichtet und verkauft. Für Wohnungen aus dem Bestand gab es weiterhin eine hohe Nachfrage auch mit Mietern. Wichtige Kriterien bleiben Lage, Balkon, Fahrstuhl und Einstellplätze.

Braunschweig

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einf. Wohnl.	1.300,- €/m ² bis 1.800,- €/m ²
mittl. Wohnl.	1.600,- €/m ² bis 2.500,- €/m ²
gute Wohnl.	1.900,- €/m ² bis 3.500,- €/m ²
1a-Lage Luxus	3.000,- €/m ² bis 5.000,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.500,- €/m ² bis 5.800,- €/m ²
--------------	---

c. aus Bestand – vermietet

einf. Wohnl.	1.100,- €/m ² bis 1.500,- €/m ²
mittl. Wohnl.	1.400,- €/m ² bis 2.100,- €/m ²
gute Wohnl.	2.000,- €/m ² bis 3.000,- €/m ²

Wolfenbüttel

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einf. Wohnl.	900,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²
mittl. Wohnl.	1.000,- €/m ² bis 1.600,- €/m ²
gute Wohnl.	1.700,- €/m ² bis 2.450,- €/m ²
1a-Lage Luxus	2.500,- €/m ² bis 3.500,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.500,- €/m ² bis 4.250,- €/m ²
--------------	---

c. aus Bestand – vermietet

einf. Wohnl.	800,- €/m ² bis 900,- €/m ²
mittl. Wohnl.	850,- €/m ² bis 1.400,- €/m ²
gute Wohnl.	1.325,- €/m ² bis 2.200,- €/m ²

Salzgitter

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einf. Wohnl.	700,- €/m ² bis 800,- €/m ²
mittl. Wohnl.	1.000,- €/m ² bis 1.300,- €/m ²
gute Wohnl.	1.600,- €/m ² bis 2.000,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.000,- €/m ² bis 3.500,- €/m ²
--------------	---

c. aus Bestand – vermietet

einf. Wohnl.	600,- €/m ² bis 680,- €/m ²
mittl. Wohnl.	950,- €/m ² bis 1.300,- €/m ²
gute Wohnl.	2.000,- €/m ² bis 3.000,- €/m ²

Peine

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einf. Wohnl.	1.000,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²
mittl. Wohnl.	1.200,- €/m ² bis 1.500,- €/m ²
gute Wohnl.	1.500,- €/m ² bis 2.500,- €/m ²
1a-Lage Luxus	2.500,- €/m ² bis 3.500,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.200,- €/m ² bis 4.500,- €/m ²
--------------	---

c. aus Bestand – vermietet

einf. Wohnl.	1.000,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²
mittl. Wohnl.	1.200,- €/m ² bis 1.500,- €/m ²
gute Wohnl.	1.500,- €/m ² bis 3.000,- €/m ²

Gifhorn

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einf. Wohnl.	1.150,- €/m ² bis 1.500,- €/m ²
mittl. Wohnl.	1.500,- €/m ² bis 1.950,- €/m ²
gute Wohnl.	1.950,- €/m ² bis 2.600,- €/m ²
1a-Lage Luxus	2.600,- €/m ² bis 3.200,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	2.950,- €/m ² bis 3.600,- €/m ²
--------------	---

c. aus Bestand – vermietet

einf. Wohnl.	1.100,- €/m ² bis 1.250,- €/m ²
mittl. Wohnl.	1.250,- €/m ² bis 1.700,- €/m ²
gute Wohnl.	1.700,- €/m ² bis 2.100,- €/m ²

Wolfsburg

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einf. Wohnl.	1.700,- €/m ² bis 1.900,- €/m ²
mittl. Wohnl.	1.900,- €/m ² bis 2.300,- €/m ²
gute Wohnl.	2.300,- €/m ² bis 3.500,- €/m ²
1a-Lage Luxus	3.500,- €/m ² bis 4.000,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.500,- €/m ² bis 4.300,- €/m ²
--------------	---

c. aus Bestand – vermietet

einf. Wohnl.	1.500,- €/m ² bis 1.900,- €/m ²
mittl. Wohnl.	1.900,- €/m ² bis 2.300,- €/m ²
gute Wohnl.	2.300,- €/m ² bis 3.000,- €/m ²

Helmstedt

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einf. Wohnl.	600,- €/m ² bis 800,- €/m ²
mittl. Wohnl.	800,- €/m ² bis 1.400,- €/m ²
gute Wohnl.	1.400,- €/m ² bis 2.200,- €/m ²
1a-Lage Luxus	2.200,- €/m ² bis 3.000,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	2.500,- €/m ² bis 3.500,- €/m ²
--------------	---

c. aus Bestand – vermietet

einf. Wohnl.	500,- €/m ² bis 600,- €/m ²
mittl. Wohnl.	600,- €/m ² bis 1.000,- €/m ²
gute Wohnl.	1.000,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²

Bad Harzburg

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einf. Wohnl.	700,- €/m ² bis 800,- €/m ²
mittl. Wohnl.	800,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²
gute Wohnl.	1.100,- €/m ² bis 1.800,- €/m ²
1a-Lage Luxus	bis 3.000,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	bis 4.000,- €/m ²
--------------	------------------------------

c. aus Bestand – vermietet

einf. Wohnl.	700,- €/m ² bis 850,- €/m ²
mittl. Wohnl.	800,- €/m ² bis 1.300,- €/m ²
gute Wohnl.	1.100,- €/m ² bis 1.800,- €/m ²

Goslar

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einf. Wohnl.	700,- €/m ² bis 900,- €/m ²
mittl. Wohnl.	900,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²
gute Wohnl.	1.200,- €/m ² bis 2.000,- €/m ²
1a-Lage Luxus	bis 3.000,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	bis 4.000,- €/m ²
--------------	------------------------------

c. aus Bestand – vermietet

einf. Wohnl.	700,- €/m ² bis 900,- €/m ²
mittl. Wohnl.	900,- €/m ² bis 1.300,- €/m ²
gute Wohnl.	1.200,- €/m ² bis 1.800,- €/m ²

4. Einfamilienhäuser



Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser wurden weiterhin stark nachgefragt. Dies gilt auch für Randlagen mit guter Verkehrsanbindung. Auch in ländlichen Regionen haben die Preise leicht angezogen. Eine nicht zeitgemäße energetische Ausstattung fand preislich immer mehr Berücksichtigung. Der Modernisierungsbedarf älterer Häuser ebenso.

Braunschweig

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einf. Wohnl.	250.000,- € bis 330.000,- €
mittl. Wohnl.	300.000,- € bis 500.000,- €
gute Wohnl.	400.000,- € bis 1.100.000,- €
Villen in Spitzenlagen auch mehr	

b. Reihenhäuser (100 m²)

einf. Wohnl.	200.000,- € bis 280.000,- €
mittl. Wohnl.	260.000,- € bis 330.000,- €
gute Wohnl.	280.000,- € bis 410.000,- €

Wolfenbüttel

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einf. Wohnl.	165.000,- € bis 230.000,- €
mittl. Wohnl.	200.000,- € bis 350.000,- €
gute Wohnl.	300.000,- € bis 600.000,- €
Villen in Spitzenlagen auch mehr	

b. Reihenhäuser (100 m²)

einf. Wohnl.	165.000,- € bis 215.000,- €
mittl. Wohnl.	200.000,- € bis 275.000,- €
gute Wohnl.	250.000,- € bis 355.000,- €

Salzgitter

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einf. Wohnl.	190.000,- € bis 230.000,- €
mittl. Wohnl.	250.000,- € bis 290.000,- €
gute Wohnl.	300.000,- € bis 400.000,- €

b. Reihenhäuser (100 m²)

einf. Wohnl.	100.000,- € bis 120.000,- €
mittl. Wohnl.	150.000,- € bis 180.000,- €
gute Wohnl.	250.000,- € bis 280.000,- €



Von links nach rechts: Olaf Zahn, Dirk Teckentrup, Michael Kellner, Horst-Martin Rühland, Julius Junicke, Alexander Dahlke, Henning Schaper und Axel Ennulat.

Fotos: André Pause/oh

Peine

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einf. Wohnl.	150.000,- € bis 250.000,- €
mittl. Wohnl.	250.000,- € bis 350.000,- €
gute Wohnl.	350.000,- € bis 650.000,- €
Villen in Spitzenlagen auch mehr	bis 850.000,- €

b. Reihenhäuser (100 m²)

einf. Wohnl.	100.000,- € bis 200.000,- €
mittl. Wohnl.	150.000,- € bis 250.000,- €
gute Wohnl.	200.000,- € bis 350.000,- €

Gifhorn

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einf. Wohnl.	185.000,- € bis 235.000,- €
mittl. Wohnl.	235.000,- € bis 295.000,- €
gute Wohnl.	295.000,- € bis 500.000,- €
Villen in Spitzenlagen auch mehr	

b. Reihenhäuser (100 m²)

einf. Wohnl.	170.000,- € bis 200.000,- €
mittl. Wohnl.	200.000,- € bis 250.000,- €
gute Wohnl.	250.000,- € bis 285.000,- €

Wolfsburg

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einf. Wohnl.	250.000,- € bis 325.000,- €
mittl. Wohnl.	325.000,- € bis 400.000,- €
gute Wohnl.	400.000,- € bis 750.000,- €

b. Reihenhäuser/Doppelhäuser (100 m²)

einf. Wohnl.	200.000,- € bis 270.000,- €
mittl. Wohnl.	270.000,- € bis 350.000,- €
gute Wohnl.	350.000,- € bis 450.000,- €

Helmstedt

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einf. Wohnl.	140.000,- € bis 180.000,- €
mittl. Wohnl.	160.000,- € bis 250.000,- €
gute Wohnl.	250.000,- € bis 400.000,- €

Villen in Spitzenlagen auch mehr

b. Reihenhäuser/Doppelhäuser (100 m²)

einf. Wohnl.	80.000,- € bis 140.000,- €
mittl. Wohnl.	140.000,- € bis 200.000,- €
gute Wohnl.	200.000,- € bis 240.000,- €

Bad Harzburg

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einf. Wohnl.	100.000,- € bis 150.000,- €
mittl. Wohnl.	150.000,- € bis 250.000,- €
gute Wohnl.	250.000,- € bis 500.000,- €

Villen in Spitzenlagen auch mehr

b. Reihenhäuser (100 m²)

einf. Wohnl.	70.000,- € bis 130.000,- €
mittl. Wohnl.	120.000,- € bis 200.000,- €
gute Wohnl.	200.000,- € bis 300.000,- €

Goslar

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einf. Wohnl.	100.000,- € bis 170.000,- €
mittl. Wohnl.	160.000,- € bis 280.000,- €
gute Wohnl.	250.000,- € bis 550.000,- €

Villen in Spitzenlagen auch mehr

b. Reihenhäuser (100 m²)

einf. Wohnl.	80.000,- € bis 140.000,- €
mittl. Wohnl.	120.000,- € bis 200.000,- €
gute Wohnl.	200.000,- € bis 300.000,- €

**5. Gewerbe-
grundstücke**



In Braunschweig stehen nur noch wenige städtische Grundstücke für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Im Jahr 2021 wurden keine städtischen Gewerbegrundstücke an Unternehmen veräußert. Zu mehreren dieser Grundstücke führt die Wirtschaftsförderung allerdings derzeit Verkaufsgespräche. Die Nachfrage war trotz der coronabedingten konjunkturellen Einschnitte weiterhin hoch. Um dem Flächenengpass zu begegnen, befinden sich neue Flächen in der Entwicklung, hierbei handelt es sich konkret um den ersten Bauabschnitt des Gewerbegebietes Wenden-West. Darüber hinaus wird derzeit die wirtschaftliche Machbarkeit eines interkommunalen Gewerbegebietes Braunschweig-Wolfenbüttel geprüft.

Braunschweig

Hansestraße-West	38,35 €/m ²
Rautheim-Nord	28,50 €/m ²
Hungerkamp	30,00 €/m ²
Forschungsflughafen	Flächenpreis auf Anfrage

Nur für Unternehmen aus dem Bereich Luft-, Raumfahrt und Verkehrstechnik

Helmstedt

Peripherielagen	
größere Flächen in Gewerbegebieten	15,00 €/m ² bis 30,00 €/m ²
kleinere Flächen in Gewerbegebieten	15,00 €/m ² bis 30,00 €/m ²
Innenstadtlagen	

Salzgitter

Peripherielagen	6,00 €/m ²
größere Flächen in Gewerbegebieten	6,00 €/m ² bis 9,00 €/m ²
kleinere Flächen in Gewerbegebieten	6,00 €/m ² bis 9,00 €/m ²
Innenstadtlagen	20,00 €/m ²

6. Mietwohnungen



Zahlreiche neu erstellte Wohnungen wurden vermietet. Das gilt besonders für Braunschweig und Wolfsburg im höheren Preissegment. Die Nachfrage nach preiswerteren Wohnungen konnte oft nicht bedient werden. Die Vermietung lief jedoch insgesamt verhaltener. Coronabedingt mussten Studenten nicht vor Ort präsent sein. Nur wenige suchten eine Wohnung. Das machte sich am Markt bemerkbar.

Mietpreis für mittlere Wohnlagen Standard 65 m² – 85 m² Wohnfläche

Braunschweig

Erstbezug 12,00 €/m² bis 15,00 €/m²
 Vermietung aus Bestand 6,50 €/m² bis 11,00 €/m²

Wolfenbüttel

Erstbezug 11,00 €/m² bis 12,50 €/m²
 Vermietung aus Bestand 6,20 €/m² bis 9,00 €/m²

Salzgitter

Erstbezug 7,00 €/m² bis 7,50 €/m²
 Vermietung aus Bestand 5,80 €/m² bis 6,50 €/m²

Peine

Erstbezug 10,00 €/m² bis 14,00 €/m²
 Vermietung aus Bestand 7,00 €/m² bis 9,50 €/m²

Gifhorn

Erstbezug 9,00 €/m² bis 11,00 €/m²
 Vermietung aus Bestand 6,00 €/m² bis 9,00 €/m²

Wolfsburg

Erstbezug 11,00 €/m² bis 13,50 €/m²
 Vermietung aus Bestand 7,50 €/m² bis 11,00 €/m²

Helmstedt

Erstbezug 7,00 €/m² bis 9,00 €/m²
 Vermietung aus Bestand 4,00 €/m² bis 7,00 €/m²

Bad Harzburg

Erstbezug 8,00 €/m² bis 12,00 €/m²
 Vermietung aus Bestand 5,50 €/m² bis 10,00 €/m²

Goslar

Erstbezug 8,00 €/m² bis 12,00 €/m²
 Vermietung aus Bestand 6,00 €/m² bis 10,00 €/m²

7. Ladenmietflächen



Der Trend des Vorjahres hielt an. Es gab wieder Leerstände, die nicht vermietet wurden. Hinzu kamen in Braunschweig geschlossene Kaufhäuser und entmietete Passagen. Corona und der zunehmende Internethandel hatten immer mehr negativen Einfluss auf den Einzelhandel der Innenstädte. Das war nicht zu übersehen.

Braunschweig

Läden zu ebener Erde

– kleinere Flächen bis 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	bis 90,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	bis 38,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	bis 10,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 7,00 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	bis 50,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	bis 24,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	bis 7,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 6,00 €/m ²

Wolfenbüttel

– kleinere Flächen bis 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	bis 10,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	bis 7,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	bis 6,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 5,00 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	bis 10,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	bis 6,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	bis 4,50 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 4,00 €/m ²

Salzgitter

– kleinere Flächen bis 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	25,00 bis 30,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	15,00 bis 18,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	9,00 bis 10,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	5,00 bis 7,00 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	20,00 bis 25,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	11,00 bis 13,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	6,00 bis 7,50 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	4,00 bis 5,00 €/m ²

Peine

– kleinere Flächen bis 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	15,00 bis 20,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	10,00 bis 15,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	7,50 bis 10,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	5,00 bis 7,50 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	10,00 bis 20,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	6,50 bis 15,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	6,50 bis 12,50 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	5,00 bis 7,50 €/m ²

Gifhorn

– kleinere Flächen bis 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	bis 24,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	bis 11,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	bis 8,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	

– größere Flächen über 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	bis 19,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	bis 9,50 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	bis 9,50 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	

Wolfsburg

– kleinere Flächen bis 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	40,00 bis 45,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	30,00 bis 35,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	18,00 bis 25,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	15,00 bis 18,00 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	30,00 bis 40,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	20,00 bis 30,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	15,00 bis 20,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	12,00 bis 15,00 €/m ²

Helmstedt

– kleinere Flächen bis 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	bis 10,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	6,00 bis 8,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	5,00 bis 7,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 5,00 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	6,00 bis 8,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	6,00 bis 8,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	5,00 bis 7,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 5,00 €/m ²

Bad Harzburg

– kleinere Flächen bis 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	bis 25,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	bis 12,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	bis 7,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 5,00 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	bis 18,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	bis 12,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	bis 7,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 5,00 €/m ²

Goslar

– kleinere Flächen bis 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	bis 25,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	bis 12,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	bis 7,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 5,00 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1a-Lage im Geschäftskern	bis 18,00 €/m ²
1b-Lage im Geschäftskern	bis 12,00 €/m ²
2a-Lage Stadtlage	bis 7,00 €/m ²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 5,00 €/m ²

8. Büroflächen und Praxen – in guten Geschäftslagen



Die Nachfrage vor allem nach kleineren Büroflächen (60–200 m²) war unverändert gut.

Braunschweig

einf. Ausstattung	– bis 150 m ² 6,50 €/m ² bis 7,00 €/m ²
mittl. Ausstattung	7,00 €/m ² bis 10,00 €/m ²
gute Ausstattung	10,00 €/m ² bis 15,00 €/m ²

Wolfenbüttel

einf. Ausstattung	bis 5,50 €/m ²
mittl. Ausstattung	bis 7,00 €/m ²
gute Ausstattung	bis 9,00 €/m ²

Salzgitter

einf. Ausstattung	bis 7,00 €/m ²
mittl. Ausstattung	bis 8,00 €/m ²
gute Ausstattung	bis 10,00 €/m ²

Peine

einf. Ausstattung	bis 10,00 €/m ²
mittl. Ausstattung	bis 12,00 €/m ²
gute Ausstattung	bis 15,00 €/m ²

Gifhorn

einf. Ausstattung	bis 8,00 €/m ²
mittl. Ausstattung	bis 9,00 €/m ²
gute Ausstattung	bis 10,00 €/m ²

Wolfsburg

einf. Ausstattung	8,00 €/m ² bis 10,00 €/m ²
mittl. Ausstattung	10,00 €/m ² bis 11,50 €/m ²
gute Ausstattung	11,50 €/m ² bis 15,00 €/m ²

Helmstedt

einf. Ausstattung	bis 5,00 €/m ²
mittl. Ausstattung	bis 6,00 €/m ²
gute Ausstattung	bis 7,00 €/m ²

Bad Harzburg

einf. Ausstattung	bis 6,00 €/m ²
mittl. Ausstattung	bis 10,00 €/m ²
gute Ausstattung	bis 12,00 €/m ²

Goslar

einf. Ausstattung	bis 6,00 €/m ²
mittl. Ausstattung	bis 10,00 €/m ²
gute Ausstattung	bis 12,00 €/m ²

Neubau – Hallen

– je nach Größe und Höhe	bis 7,00 €/m ²
--------------------------	---------------------------

Wolfsburg

Hallen alter Bestand

kalt	3,50 €/m ² bis 4,50 €/m ²
beheizt	4,50 €/m ² bis 6,00 €/m ²

Neubau – Hallen

– je nach Größe und Höhe	6,00 €/m ² bis 7,00 €/m ²
--------------------------	---

Helmstedt

Hallen alter Bestand

kalt	1,00 €/m ² bis 2,00 €/m ²
beheizt	1,50 €/m ² bis 2,00 €/m ²

9. Hallen



Für Werkstätten und Hallen gab es eine rege Nachfrage. Kleinere Flächen wurden schnell vermietet. Für größere Flächen gab es ein geringeres Angebot.

Braunschweig

Hallen alter Bestand

kalt	3,00 €/m ² bis 3,50 €/m ²
beheizt	3,00 €/m ² bis 3,50 €/m ²

Neubau – Hallen

– je nach Größe und Höhe	6,00 €/m ² bis 8,00 €/m ²
--------------------------	---

Salzgitter

Hallen alter Bestand

kalt	1,50 €/m ² bis 5,00 €/m ²
beheizt	3,00 €/m ² bis 7,00 €/m ²