

# Immobilien-Marktbericht 2017

## für die Region 38



Eine Marke der

Grundstücksbörse  
Braunschweig e.V.



**Herausgeber und Copyright:**

**Makler38 c/o Grundstücksbörse Braunschweig e.V.**  
Brabantstraße 11, 38100 Braunschweig

Tel 0531 / 70 22 00 50, Fax 0531 / 70 22 00 77  
info@makler38.de, www.makler38.de

Verantwortlich für den Inhalt: Vorstand der Grundstücksbörse Braunschweig e.V.  
Horst-Martin Rühland (Vorsitzender), Dirk Teckentrup (Schatzmeister), Lorenz Ziolka ( Schriftführer)  
Verein eingetragen im Vereinsregister: BS Nr. VR 2584

**Vervielfältigung und Bearbeitung, auch auszugsweise, nur mit Zustimmung von Makler38  
c/o Grundstücksbörse Braunschweig e.V.**

Daten: "Makler38"-Partner und IVD Nord  
Fotos: "Makler38"-Partner



## **Marktbericht von Makler38, einer Marke der Grundstücksbörse Braunschweig e.V. für das Jahr 2017**

### **Neubau-Boom hielt auch 2017 an.**

In vielen Städten unserer Region drehten sich die Baukräne. In Braunschweig wurden nie zuvor so zahlreiche Bauvorhaben realisiert wie im Jahr 2017, aber auch in Wolfsburg und Wolfenbüttel gab es Bauprojekte nennenswerter Größe. Baustellen in exponierten Lagen veränderten das Stadtbild. Neben Baugebieten für den Einfamilienhausbau wurden diverse Wohnungsbauprojekte in den Ober- und Mittelzentren unserer Region begonnen. Während Bauträger immer hochwertigere Eigentumswohnungen errichteten, widmeten sich die Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften wieder dem Bau von Mietwohnungen. Die Nachfrage nach Immobilien zur Selbstnutzung war unverändert hoch.

Die Preise für ältere Häuser und Wohnungen mit Modernisierungs- und Sanierungsbedarf haben leicht nachgegeben, insbesondere wenn ein hoher Aufwand für die energetische und technische Verbesserung notwendig wird.

### **Interpretation der Wertangaben**

Die Angaben stellen lediglich Anhaltspunkte zur Bewertung dar. In jeder angegebenen Stadt bzw. Landkreis gibt es Immobilien, die deutlich von den gelisteten Werten abweichen.

Möglicherweise entwickeln sich für die angegebenen Immobilientypen verschiedene Preissegmente in entgegengesetzte Richtungen. Dies ist auch der Grund für die Angaben von Werten mit den Zusätzen "von" und "bis".

Für manche Bereiche wurden zudem Mittelwerte erhoben. Diese geben den Preis wieder, zu dem die meisten Objekte verkauft beziehungsweise vermietet worden sind.

Für die Städte und Landkreise sind Preise und Mieten auf einen Blick erkennbar und geben einen schnellen und umfassenden Überblick über den Immobilienmarkt von verschiedenen Städten der Region 38, einschließlich der Region Peine.

### **Makler38 und Grundstücksbörse Braunschweig**

Unter Makler38, einer Marke der Grundstücksbörse Braunschweig e.V., sind derzeit 8 Immobilienmakler, Verwalter und Finanzierungsexperten aus der Region engagiert. Unter dem Markennamen Makler38 sind hierbei Vertrieb und Vermarktung von Immobilien im Postleitzahlenbereich 38 organisiert.

Interessenten haben mittels Kontaktaufnahme zu einem Makler38-Partner Zugang zu dem gesamten Dienstleistungsangebot aller Makler38-Partner.

Verkäufer und Käufer profitieren von dem Zugriff auf die unterschiedlichen Kompetenzen aller Makler38-Partner, wie beispielsweise Sachverständige für die Bewertung von Immobilien oder qualifizierte Bau-Finanzierungsexperten.

Für die Geschäftsabwicklung ist unter Nutzung des gesamten Netzwerks stets nur ein Ansprechpartner erforderlich.

Unter Makler38.de sind ständig Immobilienangebote online verfügbar. Alle Makler38-Partner sind am Ende des Marktberichts aufgeführt.

## Baugrundstücke einschließlich Erschließung



Die Stadt Braunschweig hat 2017 weniger Bauland ausgewiesen als in den Vorjahren. Da die Nachfrage weiterhin hoch war, profitierten die umliegenden Landkreise und Mittelzentren, dies teilweise verbunden mit Preissteigerungen.

### für 1- bis 2-Familien-Häuser

	Braunschweig-Stadt	Wolfenbüttel-Stadt	Salzgitter
einfache Wohnlage	€/m <sup>2</sup> bis <b>190</b> €/m <sup>2</sup>	<b>150</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>170</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>50</b> €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	<b>200</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>260</b> €/m <sup>2</sup>	<b>165</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>195</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>95</b> €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage	<b>260</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>450</b> €/m <sup>2</sup>	<b>200</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>275</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>165</b> €/m <sup>2</sup>
	Gifhorn-Stadt	Wolfsburg	
einfache Wohnlage	keine Angaben	<b>120</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>150</b> €/m <sup>2</sup>	<b>45</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>55</b> €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	<b>130</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>180</b> €/m <sup>2</sup>	<b>150</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>250</b> €/m <sup>2</sup>	<b>50</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>80</b> €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage	<b>180</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>230</b> €/m <sup>2</sup>	<b>250</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>300</b> €/m <sup>2</sup>	<b>75</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>95</b> €/m <sup>2</sup>
	Peine-Stadt	Peine-Landkreis	
einfache Wohnlage	<b>80</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>100</b> €/m <sup>2</sup>	<b>50</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>70</b> €/m <sup>2</sup>	
mittlere Wohnlage	<b>100</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>120</b> €/m <sup>2</sup>	<b>70</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>110</b> €/m <sup>2</sup>	
gute Wohnlage	<b>120</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>180</b> €/m <sup>2</sup>	<b>110</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>135</b> €/m <sup>2</sup>	
	Bad Harzburg	Goslar-Stadt	
einfache Wohnlage	<b>27</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>45</b> €/m <sup>2</sup>	<b>75</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>85</b> €/m <sup>2</sup>	
mittlere Wohnlage	<b>45</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>70</b> €/m <sup>2</sup>	<b>100</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>150</b> €/m <sup>2</sup>	
gute Wohnlage	<b>70</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>100</b> €/m <sup>2</sup>		



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

	Braunschweig-Stadt	Wolfenbüttel-Stadt	Salzgitter
einfache Wohnlage	bis <b>230</b> €/m <sup>2</sup>		keine Angaben
mittlere Wohnlage	<b>250</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>380</b> €/m <sup>2</sup>	<b>250</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>350</b> €/m <sup>2</sup>	
gute Wohnlage	<b>400</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>850</b> €/m <sup>2</sup>	<b>350</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>450</b> €/m <sup>2</sup>	
	Gifhorn-Stadt	Wolfsburg	Helmstedt-Stadt
einfache Wohnlage		<b>140</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>160</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>50</b> €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage		<b>160</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>220</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>75</b> €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage	<b>180</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>280</b> €/m <sup>2</sup>	<b>220</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>350</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>90</b> €/m <sup>2</sup>
	Peine-Stadt	Peine-Landkreis	
einfache Wohnlage	<b>80</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>100</b> €/m <sup>2</sup>	keine Angaben	
mittlere Wohnlage	<b>100</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>120</b> €/m <sup>2</sup>		
gute Wohnlage	<b>120</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>180</b> €/m <sup>2</sup>		
	Bad Harzburg	Goslar-Stadt	
einfache Wohnlage	keine Angaben	keine Angaben	
mittlere Wohnlage			
gute Wohnlage			



### Gewerbeobjekte (Baugrundstücke)

Auch in dem Berichtsjahr wurde von den Kommunen wieder Gewerbe-Bauland angeboten. Die Stadt Braunschweig verkaufte Grundstücke in den Gewerbegebieten Waller See, Rautheim-Nord und Hansestraße-West mit insgesamt 10.200 m<sup>2</sup>. Die Nachfrage war weiterhin groß. Es gibt eine Warteliste mit zahlreichen Vormerkungen. 29.000 m<sup>2</sup> stehen noch ohne Branchenbindung zur Verfügung. Neue Flächen sind in Vorbereitung, um einen Flächenengpass zu vermeiden.

#### Braunschweig-Stadt

Hansestraße/Waller See	<b>38,35</b> €/m <sup>2</sup>
Rautheim / Gewerbegebiet	<b>28,50</b> €/m <sup>2</sup>
Kralenriede Ost/Forschungsflughafen	<b>38,50</b> €/m <sup>2</sup>
Flughafen Gewerbegebiet	<b>45,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>66,00</b> €/m <sup>2</sup>

#### Salzgitter

Peripherielagen	<b>6,00</b> €/m <sup>2</sup>
größere Flächen in Gewerbegebieten	<b>6,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>12,00</b> €/m <sup>2</sup>
kleinere Flächen in Gewerbegebieten	<b>6,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>12,00</b> €/m <sup>2</sup>
Innenstadtlagen	<b>28,00</b> €/m <sup>2</sup>

## Rendite Objekte



Der anhaltenden Nachfrage stand ein äußerst geringes Angebot gegenüber. In TOP-Lagen hatte das nochmals einen leichten Preisanstieg zur Folge. Mehrfamilienhäuser in ländlichen Regionen und mit Modernisierungstau wurden zu niedrigeren Preisen verkauft, als im Jahr zuvor.

	Braunschweig-Stadt			Fußgängerzone
	unsaniertes Altbau	saniertes Altbau	ab Bj. 2000	
einfache Wohnlage	<b>11-13</b>	<b>15-17</b>	<b>17-19</b>	*
mittlere Wohnlage	<b>14-16</b>	<b>17-19</b>	<b>19-21</b>	
gute Wohnlage	<b>18-20</b>	<b>20-22</b>	<b>23-25</b>	

\* abhängig von Fläche und Mieterträgen

	Salzgitter			Fußgängerzone
	unsaniertes Altbau	saniertes Altbau	ab Bj. 2000	
einfache Wohnlage	<b>9</b>	<b>10</b>		
mittlere Wohnlage	<b>10</b>	<b>11</b>		
gute Wohnlage	<b>10,5</b>	<b>12</b>		

	Wolfsburg			Fußgängerzone
	unsaniertes Altbau	saniertes Altbau	ab Bj. 2000	
einfache Wohnlage	<b>10-12</b>	<b>12-13</b>		<b>14-15</b>
mittlere Wohnlage	<b>12-13</b>	<b>13-14</b>	<b>13-15</b>	<b>15-16</b>
gute Wohnlage	<b>13-14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>16-18</b>

	Peine-Stadt			Fußgängerzone
	unsaniertes Altbau	saniertes Altbau	ab Bj. 2000	
einfache Wohnlage	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	
mittlere Wohnlage	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
gute Wohnlage	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>17</b>

	Bad Harzburg			Fußgängerzone
	unsaniertes Altbau	saniertes Altbau	ab Bj. 2000	
einfache Wohnlage	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
mittlere Wohnlage	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>10</b>
gute Wohnlage	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

	Wolfenbüttel-Stadt			Fußgängerzone
	unsaniertes Altbau	saniertes Altbau	ab Bj. 2000	
	<b>7</b>	<b>8</b>		
	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>10</b>
	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>11</b>

	Helmstedt-Stadt			Fußgängerzone
	unsaniertes Altbau	saniertes Altbau	ab Bj. 2000	
	<b>5-7</b>	<b>6-9</b>		

	Gifhorn-Stadt			Fußgängerzone
	unsaniertes Altbau	saniertes Altbau	ab Bj. 2000	
	<b>10</b>	<b>13</b>		
	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>13</b>
	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>15</b>

	Peine-Landkreis			Fußgängerzone
	unsaniertes Altbau	saniertes Altbau	ab Bj. 2000	
	<b>8</b>	<b>9-11</b>	<b>12-13</b>	

	Goslar-Stadt			Fußgängerzone
	unsaniertes Altbau	saniertes Altbau	ab Bj. 2000	
	<b>6-7</b>			
	<b>8-10</b>	<b>11</b>		<b>12</b>
	<b>10-12</b>	<b>11-13</b>	<b>14</b>	<b>12-13</b>





Der Trend, in die Städte zu ziehen, hielt in Braunschweig und Wolfsburg an. Gleiches gilt für die Kreisstädte der Region. Neubauwohnungen mit Premium-Ausstattung wurden zahlreich gekauft. Anspruchsvollere Energiestandards und knappe Baugrundstücke führten zu höheren Preisen. Auch die Eigentumswohnung als sog. kleine Kapitalanlage zur Vermietung war gefragt.

## Eigentumswohnungen aus Bestand - frei und unvermietet

	Braunschweig-Stadt	Wolfenbüttel-Stadt	Salzgitter
einfache Wohnlage	900 €/m <sup>2</sup> bis 1.500 €/m <sup>2</sup>	575 €/m <sup>2</sup> bis 825 €/m <sup>2</sup>	bis 600 €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	1.300 €/m <sup>2</sup> bis 2.000 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup> bis 1.125 €/m <sup>2</sup>	bis 1.000 €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage	2.500 €/m <sup>2</sup> bis 2.900 €/m <sup>2</sup>	1.300 €/m <sup>2</sup> bis 1.500 €/m <sup>2</sup>	bis 1.300 €/m <sup>2</sup>
1a Lage Luxus	2.800 €/m <sup>2</sup> bis 3.900 €/m <sup>2</sup>	1.600 €/m <sup>2</sup> bis 2.450 €/m <sup>2</sup>	
Neubau Erstbezug	2.800 €/m <sup>2</sup> bis 4.700 €/m <sup>2</sup>	2.650 €/m <sup>2</sup> bis 3.000 €/m <sup>2</sup>	

  

	Gifhorn-Stadt	Wolfsburg	Helmstedt-Stadt
einfache Wohnlage	900 €/m <sup>2</sup> bis 1.300 €/m <sup>2</sup>	1.300 €/m <sup>2</sup> bis 1.500 €/m <sup>2</sup>	bis 400 €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	1.100 €/m <sup>2</sup> bis 1.500 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup> bis 1.700 €/m <sup>2</sup>	bis 650 €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage	1.500 €/m <sup>2</sup> bis 2.200 €/m <sup>2</sup>	1.700 €/m <sup>2</sup> bis 2.500 €/m <sup>2</sup>	bis 1.100 €/m <sup>2</sup>
1a Lage Luxus	2.200 €/m <sup>2</sup> bis 3.000 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup> bis 3.500 €/m <sup>2</sup>	
Neubau Erstbezug	2.800 €/m <sup>2</sup> bis 3.300 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup> bis 3.500 €/m <sup>2</sup>	

  

	Peine-Stadt	Peine-Landkreis
einfache Wohnlage	700 €/m <sup>2</sup> bis 900 €/m <sup>2</sup>	bis 750 €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	1.000 €/m <sup>2</sup> bis 1.400 €/m <sup>2</sup>	bis 950 €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage	1.400 €/m <sup>2</sup> bis 1.800 €/m <sup>2</sup>	bis 1.300 €/m <sup>2</sup>
1a Lage Luxus	2.000 €/m <sup>2</sup> bis 3.000 €/m <sup>2</sup>	
Neubau Erstbezug	2.300 €/m <sup>2</sup> bis 2.800 €/m <sup>2</sup>	bis 2.100 €/m <sup>2</sup>

  

	Bad Harzburg	Goslar-Stadt
einfache Wohnlage	350 €/m <sup>2</sup> bis 450 €/m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup> bis 1.100 €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	450 €/m <sup>2</sup> bis 700 €/m <sup>2</sup>	1.200 €/m <sup>2</sup> bis 2.000 €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage	700 €/m <sup>2</sup> bis 1.800 €/m <sup>2</sup>	2.200 €/m <sup>2</sup> bis 2.800 €/m <sup>2</sup>
1a Lage Luxus	1.800 €/m <sup>2</sup> bis 2.600 €/m <sup>2</sup>	2.400 €/m <sup>2</sup> bis 3.000 €/m <sup>2</sup>
Neubau Erstbezug		



## Eigentumswohnungen aus Bestand - vermietet

	Braunschweig-Stadt	Wolfenbüttel-Stadt	Salzgitter
einfache Wohnlage	900 €/m <sup>2</sup> bis 1.200 €/m <sup>2</sup>	450 €/m <sup>2</sup> bis 650 €/m <sup>2</sup>	bis 600 €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	1.200 €/m <sup>2</sup> bis 1.800 €/m <sup>2</sup>	675 €/m <sup>2</sup> bis 850 €/m <sup>2</sup>	bis 900 €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage	1.600 €/m <sup>2</sup> bis 2.000 €/m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup> bis 1.300 €/m <sup>2</sup>	bis 1.100 €/m <sup>2</sup>
1a Lage Luxus			

  

	Gifhorn-Stadt	Wolfsburg	Helmstedt-Stadt
einfache Wohnlage	900 €/m <sup>2</sup> bis 1.100 €/m <sup>2</sup>	1.100 €/m <sup>2</sup> bis 1.300 €/m <sup>2</sup>	bis 300 €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	1.000 €/m <sup>2</sup> bis 1.400 €/m <sup>2</sup>	1.300 €/m <sup>2</sup> bis 1.600 €/m <sup>2</sup>	bis 600 €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage	1.400 €/m <sup>2</sup> bis 1.800 €/m <sup>2</sup>	1.600 €/m <sup>2</sup> bis 2.000 €/m <sup>2</sup>	bis 900 €/m <sup>2</sup>
1a Lage Luxus		2.000 €/m <sup>2</sup> bis 2.500 €/m <sup>2</sup>	

  

	Peine-Stadt	Peine-Landkreis
einfache Wohnlage	700 €/m <sup>2</sup> bis 900 €/m <sup>2</sup>	bis 600 €/m <sup>2</sup>
mittlere Wohnlage	900 €/m <sup>2</sup> bis 1.300 €/m <sup>2</sup>	bis 800 €/m <sup>2</sup>
gute Wohnlage	1.300 €/m <sup>2</sup> bis 1.800 €/m <sup>2</sup>	bis 1.000 €/m <sup>2</sup>
1a Lage Luxus		

  

	Bad Harzburg	Goslar-Stadt
einfache Wohnlage	360 €/m <sup>2</sup> bis 450 €/m <sup>2</sup>	keine Angaben
mittlere Wohnlage	450 €/m <sup>2</sup> bis 800 €/m <sup>2</sup>	
gute Wohnlage	800 €/m <sup>2</sup> bis 2.000 €/m <sup>2</sup>	
1a Lage Luxus		



## Einfamilienhäuser



Das Angebot an Einfamilienhäusern in städtischer oder stadtnaher Lage war nach wie vor geringer als die Nachfrage. Zahlreiche junge Familien haben deshalb Häuser in den ländlichen Regionen erworben. Ältere Häuser mit Sanierungstau wurden weniger nachgefragt.

### freistehende Eigenheime (150 m<sup>2</sup>)

	Braunschweig-Stadt	Wolfenbüttel-Stadt	Salzgitter
einfache Wohnlage	190.000 € bis 260.000 €	bis 150.000 €	bis 120.000 €
mittlere Wohnlage	250.000 € bis 400.000 €	150.000 € bis 200.000 €	bis 150.000 €
gute Wohnlage	350.000 € bis 800.000 €	200.000 € bis 440.000 €	bis 260.000 €
Villen / Spitzenlage	auch mehr möglich	auch mehr möglich	auch mehr möglich

  

	Gifhorn-Stadt	Wolfsburg	Helmstedt-Stadt
einfache Wohnlage	150.000 € bis 200.000 €	180.000 € bis 250.000 €	70.000 € bis 100.000 €
mittlere Wohnlage	200.000 € bis 250.000 €	250.000 € bis 300.000 €	100.000 € bis 170.000 €
gute Wohnlage	250.000 € bis 450.000 €	300.000 € bis 550.000 €	160.000 € bis 260.000 €
Villen / Spitzenlage	auch mehr möglich	auch mehr möglich	auch mehr möglich

  

	Peine-Stadt	Peine-Landkreis
einfache Wohnlage	100.000 € bis 150.000 €	90.000 € bis 100.000 €
mittlere Wohnlage	150.000 € bis 210.000 €	130.000 € bis 200.000 €
gute Wohnlage	200.000 € bis 290.000 €	200.000 € bis 290.000 €
Villen / Spitzenlage	auch mehr möglich	auch mehr möglich

  

	Bad Harzburg	Goslar-Stadt
einfache Wohnlage	50.000 € bis 90.000 €	135.000 € bis 170.000 €
mittlere Wohnlage	90.000 € bis 150.000 €	200.000 € bis 400.000 €
gute Wohnlage	150.000 € bis 280.000 €	
Villen / Spitzenlage	auch mehr möglich	auch mehr möglich



### Reihenhäuser/Doppelhäuser (100 m<sup>2</sup>)

	Braunschweig-Stadt	Wolfenbüttel-Stadt	Salzgitter
einfache Wohnlage	120.000 € bis 220.000 €	120.000 € bis 135.000 €	bis 100.000 €
mittlere Wohnlage	150.000 € bis 260.000 €	130.000 € bis 160.000 €	bis 125.000 €
gute Wohnlage	200.000 € bis 310.000 €	165.000 € bis 250.000 €	bis 200.000 €

  

	Gifhorn-Stadt	Wolfsburg	Helmstedt-Stadt
einfache Wohnlage	130.000 € bis 180.000 €	180.000 € bis 230.000 €	40.000 € bis 70.000 €
mittlere Wohnlage	180.000 € bis 220.000 €	230.000 € bis 260.000 €	60.000 € bis 90.000 €
gute Wohnlage	200.000 € bis 250.000 €	260.000 € bis 330.000 €	90.000 € bis 140.000 €

  

	Peine-Stadt	Peine-Landkreis
einfache Wohnlage	70.000 € bis 125.000 €	80.000 € bis 110.000 €
mittlere Wohnlage	125.000 € bis 170.000 €	110.000 € bis 150.000 €
gute Wohnlage	170.000 € bis 200.000 €	150.000 € bis 180.000 €

  

	Bad Harzburg	Goslar-Stadt
einfache Wohnlage	60.000 € bis 90.000 €	50.000 € bis 60.000 €
mittlere Wohnlage	80.000 € bis 120.000 €	85.000 € bis 110.000 €
gute Wohnlage	120.000 € bis 170.000 €	120.000 € bis 135.000 €



## Mietwohnungen



Der Bauboom im Wohnungsbau hatte noch keine Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt. Nach wie vor waren größere Wohnungen für Familien mit Kindern knapp. Die Modernisierung der Bäder spielte eine immer größere Rolle. Mietwohnungen mit Einbauküchen und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden schneller und langfristiger vermietet.

### Mietpreis für mittlere Wohnlagen, Standard 65 m<sup>2</sup> - 85 m<sup>2</sup>

	Braunschweig-Stadt	Wolfenbüttel-Stadt	Salzgitter
Erstbezug	10,00 €/m <sup>2</sup> bis 16,00 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup> bis 12,00 €/m <sup>2</sup>	bis 8,00 €/m <sup>2</sup>
Vermietung aus Bestand	6,00 €/m <sup>2</sup> bis 10,00 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup> bis 8,50 €/m <sup>2</sup>	bis 6,00 €/m <sup>2</sup>
	Gifhorn-Stadt	Wolfsburg	Helmstedt-Stadt
Erstbezug	9,00 €/m <sup>2</sup> bis 12,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup> bis 12,00 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup> bis 8,50 €/m <sup>2</sup>
Vermietung aus Bestand	6,00 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup> bis 10,00 €/m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup> bis 6,00 €/m <sup>2</sup>
	Peine-Stadt	Peine-Landkreis	
Erstbezug	7,50 €/m <sup>2</sup> bis 9,50 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup> bis 8,00 €/m <sup>2</sup>	
Vermietung aus Bestand	5,00 €/m <sup>2</sup> bis 7,50 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup> bis 6,50 €/m <sup>2</sup>	
	Bad Harzburg	Goslar-Stadt	
Erstbezug	8,00 €/m <sup>2</sup> bis 10,00 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup>	
Vermietung aus Bestand	4,00 €/m <sup>2</sup> bis 6,00 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup> bis 6,50 €/m <sup>2</sup>	

## Mieten von Büroflächen und Praxen – in guten Geschäftslagen



Große Neubaufächen wurden fertiggestellt und vermietet. Im Bestand gab es Nachfrage eher für kleinere Büros. Die technische Ausstattung wird für eine nachhaltige Vermietung immer bedeutender.

### Mietpreis für Büroflächen bis 150 m<sup>2</sup>

	Braunschweig-Stadt	Wolfenbüttel-Stadt	Salzgitter
einfache Ausstattung	6,00 €/m <sup>2</sup> bis 6,50 €/m <sup>2</sup>	bis 6,00 €/m <sup>2</sup>	bis 4,00 €/m <sup>2</sup>
mittlere Ausstattung	7,00 €/m <sup>2</sup> bis 8,00 €/m <sup>2</sup>	bis 7,00 €/m <sup>2</sup>	bis 6,00 €/m <sup>2</sup>
gute Ausstattung / Neubau	10,00 €/m <sup>2</sup> bis 13,00 €/m <sup>2</sup>	bis 9,00 €/m <sup>2</sup>	bis 8,00 €/m <sup>2</sup>
	Gifhorn-Stadt	Wolfsburg	Helmstedt-Stadt
einfache Ausstattung	6,00 €/m <sup>2</sup> bis 8,00 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup> bis 9,50 €/m <sup>2</sup>	bis 3,00 €/m <sup>2</sup>
mittlere Ausstattung	7,00 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup> bis 11,00 €/m <sup>2</sup>	bis 4,50 €/m <sup>2</sup>
gute Ausstattung	8,00 €/m <sup>2</sup> bis 10,00 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup> bis 16,00 €/m <sup>2</sup>	bis 7,00 €/m <sup>2</sup>
	Peine-Stadt	Peine-Landkreis	
einfache Ausstattung	bis 6,00 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup> bis 5,00 €/m <sup>2</sup>	
mittlere Ausstattung	bis 7,00 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup> bis 6,00 €/m <sup>2</sup>	
gute Ausstattung	bis 9,00 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup> bis 7,00 €/m <sup>2</sup>	
	Bad Harzburg	Goslar-Stadt	
einfache Ausstattung	bis 5,00 €/m <sup>2</sup>	bis 5,00 €/m <sup>2</sup>	
mittlere Ausstattung	bis 7,00 €/m <sup>2</sup>	bis 11,00 €/m <sup>2</sup>	
gute Ausstattung	bis 8,00 €/m <sup>2</sup>		



Leerstände fielen vor allem in den Passagen und Einkaufszentren der Innenstadt ins Auge. Für einen großen Teil dieser Verkaufsflächen fanden sich bereits wieder Mieter. In den Mittelzentren der Region hatte der zunehmende Online-Handel negativen Einfluss auf die Neuvermietung. Außerhalb des Zentrums sind die Mieten gesunken, vor allem bei nur durchschnittlicher Ausstattung.

	<b>Braunschweig-Stadt</b>	<b>Wolfenbüttel-Stadt</b>
	<b>kleinere Flächen bis 80 m<sup>2</sup></b>	<b>kleinere Flächen bis 80 m<sup>2</sup></b>
1a-Lage im Geschäftskern	bis <b>120,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>12,00</b> €/m <sup>2</sup>
1b-Lage im Geschäftskern	bis <b>50,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>9,00</b> €/m <sup>2</sup>
2a-Lage Stadtlage	bis <b>12,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>8,00</b> €/m <sup>2</sup>
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis <b>7,50</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>5,00</b> €/m <sup>2</sup>
	<b>größere Flächen über 80 m<sup>2</sup></b>	<b>größere Flächen über 80 m<sup>2</sup></b>
1a-Lage im Geschäftskern	bis <b>70,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>10,00</b> €/m <sup>2</sup>
1b-Lage im Geschäftskern	bis <b>30,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>7,00</b> €/m <sup>2</sup>
2a-Lage Stadtlage	bis <b>8,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>6,00</b> €/m <sup>2</sup>
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis <b>8,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>4,00</b> €/m <sup>2</sup>
	<b>Salzgitter</b>	<b>Helmstedt-Stadt</b>
	<b>kleinere Flächen bis 80 m<sup>2</sup></b>	<b>kleinere Flächen bis 80 m<sup>2</sup></b>
1a-Lage im Geschäftskern	bis <b>32,00</b> €/m <sup>2</sup>	
1b-Lage im Geschäftskern	bis <b>18,00</b> €/m <sup>2</sup>	<b>6,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>10,00</b> €/m <sup>2</sup>
2a-Lage Stadtlage	bis <b>10,00</b> €/m <sup>2</sup>	<b>5,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>8,00</b> €/m <sup>2</sup>
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis <b>7,50</b> €/m <sup>2</sup>	
	<b>größere Flächen über 80 m<sup>2</sup></b>	<b>größere Flächen über 80 m<sup>2</sup></b>
1a-Lage im Geschäftskern	bis <b>22,00</b> €/m <sup>2</sup>	keine Angaben
1b-Lage im Geschäftskern	bis <b>13,00</b> €/m <sup>2</sup>	
2a-Lage Stadtlage	bis <b>7,50</b> €/m <sup>2</sup>	
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis <b>5,00</b> €/m <sup>2</sup>	
	<b>Gifhorn-Stadt</b>	<b>Wolfsburg</b>
	<b>kleinere Flächen bis 80 m<sup>2</sup></b>	<b>kleinere Flächen bis 80 m<sup>2</sup></b>
1a-Lage im Geschäftskern	<b>20,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>25,00</b> €/m <sup>2</sup>	<b>35,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>45,00</b> €/m <sup>2</sup>
1b-Lage im Geschäftskern	<b>10,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>12,00</b> €/m <sup>2</sup>	<b>25,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>35,00</b> €/m <sup>2</sup>
2a-Lage Stadtlage	<b>6,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>8,00</b> €/m <sup>2</sup>	<b>10,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>20,00</b> €/m <sup>2</sup>
2b-Lage Stadtaußenbezirk		<b>6,50</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>10,00</b> €/m <sup>2</sup>
	<b>größere Flächen über 80 m<sup>2</sup></b>	<b>größere Flächen über 80 m<sup>2</sup></b>
1a-Lage im Geschäftskern	<b>15,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>20,00</b> €/m <sup>2</sup>	<b>25,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>40,00</b> €/m <sup>2</sup>
1b-Lage im Geschäftskern	<b>8,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>10,00</b> €/m <sup>2</sup>	<b>12,50</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>25,00</b> €/m <sup>2</sup>
2a-Lage Stadtlage	<b>5,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>7,00</b> €/m <sup>2</sup>	<b>10,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>20,00</b> €/m <sup>2</sup>
2b-Lage Stadtaußenbezirk		<b>6,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>10,00</b> €/m <sup>2</sup>
	<b>Peine-Stadt</b>	<b>Peine-Landkreis</b>
	<b>kleinere Flächen bis 80 m<sup>2</sup></b>	<b>kleinere Flächen bis 80 m<sup>2</sup></b>
1a-Lage im Geschäftskern	<b>10,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>25,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>18,00</b> €/m <sup>2</sup>
1b-Lage im Geschäftskern	<b>7,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>15,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>10,00</b> €/m <sup>2</sup>
2a-Lage Stadtlage	<b>7,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>9,00</b> €/m <sup>2</sup>	
2b-Lage Stadtaußenbezirk	<b>5,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>8,00</b> €/m <sup>2</sup>	
	<b>größere Flächen über 80 m<sup>2</sup></b>	<b>größere Flächen über 80 m<sup>2</sup></b>
1a-Lage im Geschäftskern	<b>7,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>20,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>12,00</b> €/m <sup>2</sup>
1b-Lage im Geschäftskern	<b>5,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>12,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>8,00</b> €/m <sup>2</sup>
2a-Lage Stadtlage	<b>7,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>8,00</b> €/m <sup>2</sup>	
2b-Lage Stadtaußenbezirk	<b>5,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>7,00</b> €/m <sup>2</sup>	
	<b>Bad Harzburg</b>	<b>Goslar-Stadt</b>
	<b>kleinere Flächen bis 80 m<sup>2</sup></b>	<b>kleinere Flächen bis 80 m<sup>2</sup></b>
1a-Lage im Geschäftskern	<b>6,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>15,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>25,00</b> €/m <sup>2</sup>
1b-Lage im Geschäftskern	<b>5,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>8,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>10,00</b> €/m <sup>2</sup>
2a-Lage Stadtlage	<b>4,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>6,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>6,00</b> €/m <sup>2</sup>
2b-Lage Stadtaußenbezirk	bis <b>5,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>5,00</b> €/m <sup>2</sup>
	<b>größere Flächen über 80 m<sup>2</sup></b>	<b>größere Flächen über 80 m<sup>2</sup></b>
1a-Lage im Geschäftskern	<b>5,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>17,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>15,00</b> €/m <sup>2</sup>
1b-Lage im Geschäftskern	<b>4,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>10,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>10,00</b> €/m <sup>2</sup>
2a-Lage Stadtlage	<b>3,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>7,50</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>6,00</b> €/m <sup>2</sup>
2b-Lage Stadtaußenbezirk	<b>2,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>6,00</b> €/m <sup>2</sup>	bis <b>4,00</b> €/m <sup>2</sup>

## Hallenmieten



Hallen bis zu 200 m<sup>2</sup> konnten gut vermietet werden. Für große Hallen gab es weniger Nachfrage bei größerem Angebot.

### Braunschweig-Stadt

#### Hallen aus Bestand

ebenerdig – Höhe mind. 3 m – Rolltore – kalt	<b>1,50</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>3,00</b> €/m <sup>2</sup>
ebenerdig – Höhe ab 6 m – Rolltore – kalt	<b>2,20</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>4,00</b> €/m <sup>2</sup>

#### Hallen Neubau

je nach Größe und Höhe	<b>5,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>6,00</b> €/m <sup>2</sup>
------------------------	---

#### Zuschläge für Bestandshallen

Boden über 1.000 kg/m <sup>2</sup>	+ <b>0,25</b> €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Kranbahnen	+ <b>0,25</b> €/m <sup>2</sup>
Heizung je nach Dämmung	+ <b>1,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>1,50</b> €/m <sup>2</sup>

### Salzgitter

#### Hallen aus Bestand

ebenerdig – Höhe mind. 3 m – Rolltore – kalt	<b>1,00</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>2,50</b> €/m <sup>2</sup>
ebenerdig – Höhe ab 6 m – Rolltore – kalt	<b>1,50</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>4,00</b> €/m <sup>2</sup>

#### Hallen Neubau

je nach Größe und Höhe	bis <b>6,00</b> €/m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------------------

#### Zuschläge für Bestandshallen

Boden über 1.000 kg/m <sup>2</sup>	+ <b>0,15</b> €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Kranbahnen	+ <b>0,15</b> €/m <sup>2</sup>
Heizung je nach Dämmung	bis + <b>1,00</b> €/m <sup>2</sup>

### Wolfsburg

#### Hallen aus Bestand

ebenerdig – Höhe mind. 3 m – Rolltore – kalt	<b>3,50</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>5,00</b> €/m <sup>2</sup>
ebenerdig – Höhe ab 6 m – Rolltore – kalt	<b>4,50</b> €/m <sup>2</sup> bis <b>6,00</b> €/m <sup>2</sup>

#### Hallen Neubau

je nach Größe und Höhe	keine Angaben
------------------------	---------------

#### Zuschläge für Bestandshallen

Boden über 1.000 kg/m <sup>2</sup>	keine Angaben
Zuschlag für Kranbahnen	keine Angaben
Heizung je nach Dämmung	keine Angaben



**Eine Kooperation von namhaften Maklern in der Region 38.**

Aktuell zählen 8 Mitgliedsunternehmen aus der Region zu Makler38 und der Grundstücksbörse Braunschweig. Neben dem eigenen Firmennamen agieren die Mitglieder zusammen auch unter **Makler38**. Zum Austausch über Objekte und das Marktgeschehen tagen die Mitglieder im 14-tägigen Rhythmus in den Räumen der Industrie- und Handelskammer Braunschweig.



## Die Mitgliedsunternehmen:



**Junicke & Co.**  
Steinweg 12  
38100 Braunschweig  
Tel. 0531 – 26 15 51 00  
braunschweig@junicke.com  
www.junicke-co.de  
Bad Harzburg - Goslar - Braunschweig



**Proficon GmbH**  
Ritterbrunnen 6  
38100 Braunschweig  
Tel. 0531 - 239 282 -0  
info@proficon-immobilien.de  
www.proficon-immobilien.de



**Kellner Immobilien GmbH**  
Saarstraße 21  
38440 Wolfsburg  
Tel. 05361 – 120 15  
info@kellner-immobilien.de  
www.kellner-immobilien.de



**Rühländ Immobilien GmbH**  
Jasperallee 28  
38102 Braunschweig  
Tel. 0531 – 70 22 00 50  
info@ruehland.de  
www.ruehland-immobilien.de



**Teckentrup Immobilien**  
Viewegstraße 31  
38102 Braunschweig  
Tel. 0531 – 16 360  
info@teckentrup-immobilien.de  
www.teckentrup-immobilien.de



**Olaf Zahn | Immobilienfinanzierung**  
Kalenwall 1  
38100 Braunschweig  
Tel. 0531 – 61 28 12 22  
info@olaf-zahn.de  
www.olaf-zahn.de



**Wede Immobilien**  
Alter Stadtweg 22 a  
38110 Braunschweig  
Tel. 05307 – 960 70  
Info@wedeimmobilien-bs.de  
www.wede-immobilien.de



**Ziolka Immobilienvermittlung**  
Justus-von-Liebig-Str. 13  
38302 Wolfenbüttel  
Tel. 05331 – 92 64 81  
immobilien@ziolka.de  
www.ziolka.de



Überreicht durch