

Immobilien-Marktbericht 2018 für die Region 38



Eine Marke der

Grundstücksbörse
Braunschweig e.V.



Herausgeber und Copyright:

Makler38 c/o Grundstücksbörse Braunschweig e.V.
Brabandtstraße 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), Mike Hübner (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 regional tätige Makler
Fotos: "Makler38"-Partner, Pixabay



Marktbericht für das Jahr 2018 von Makler38, einer Marke der Grundstücksbörse Braunschweig e.V.

Neubau-Boom hielt auch 2018 an.

Die Nachfrage nach Immobilien zur Selbstnutzung war unverändert hoch. Viele bisherige Mieter erfüllten sich den Wunsch nach Wohneigentum, Kapitalanleger sahen in Immobilien eine renditeträchtige Investition.

In vielen Städten unserer Region sind umfangreiche Bauaktivitäten erkennbar. In Braunschweig wird auf mehreren hunderttausend Quadratmetern gebaut, in der neuen Nordstadt sind die ersten Bewohner eingezogen, das Baugebiet „Heinrich der Löwe“ entwickelt sich zügig. In Wolfsburg (Steimker Gärten, Reislinger Strasse und Kleeberg) und Wolfenbüttel (Södeweg) hat eine Baulandoffensive begonnen. Bauträger errichten der Nachfrage entsprechend weiterhin überwiegend hochwertige Eigentumswohnungen, die Wohnungsbaugesellschaften und –Genossenschaften und auch einige private Investoren schaffen weiter neue Mietwohnungen, teilweise auch mit Sozialbindung.

Die Preise für ältere Häuser und Wohnungen mit Modernisierungs- und Sanierungsbedarf haben erkennbar nachgegeben, insbesondere wenn ein hoher Aufwand für die energetische und technische Ertüchtigung sowie Umbauten im Innenbereich notwendig werden.

Erbbaurechte erwiesen sich aufgrund der Niedrigzinsphase und oftmals erschwerter Finanzierungsmöglichkeiten als zunehmend schwer verkäuflich.

Interpretation der Wertangaben

Die Angaben stellen Anhaltspunkte zur Bewertung dar. In jeder angegebenen Stadt und insbesondere in den jeweiligen Landkreisen gibt es Immobilien, deren Wert deutlich von den aufgeführten Werten abweicht.

Die konkrete Lage, Ausstattung und der Pflegezustand sind die entscheidenden Kriterien. 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.

Anders als in Internetportalen sind die Preisangaben in diesem Bericht allerdings von den Experten der Grundstücksbörse aufgrund tatsächlich getätigter Vertragsabschlüsse und einer intensiven Marktbeobachtung ermittelt worden, und bieten damit eine deutlich verlässlichere Datengrundlage als anonyme Suchmaschinen und Pseudo-Rechner im Internet.

Für die Städte unserer Region sind damit Preise und Mieten auf einen Blick gut erkennbar, und geben einen schnellen und umfassenden Überblick über den Immobilienmarkt. Noch genauer wissen es die Experten der Grundstücksbörse.

Makler38 und Grundstücksbörse Braunschweig

Unter „Makler38“, einer Marke der Grundstücksbörse Braunschweig e.V., sind derzeit 8 Immobilien-makler, Verwalter, Sachverständige für die Bewertung von Immobilien und Finanzierungsexperten aus der Region engagiert, und bieten damit eine professionelle Beratung zu Immobilien im Postleitzahlen-bereich 38.

Es handelt sich ausschließlich um inhabergeführte Unternehmen, die eine andere Beratungsphilosophie pflegen, als Maklerketten.

Kunden haben bei einer Kontaktaufnahme zu einem Makler38-Partner Zugang zu dem gesamten Dienstleistungsangebot aller Makler38-Mitglieder. Verkäufer und Käufer profitieren von den unterschiedlichen Kompetenzen aller Makler38-Partner. Für die Beratung ist bei Nutzung des gesamten Netzwerks stets nur ein Ansprechpartner erforderlich.

Unter www.makler38.de sind ständig Immobilienangebote online verfügbar. Alle Makler38-Partner sind am Ende des Marktberichts aufgeführt.

Baugrundstücke einschließlich Erschließung



Die Stadt Braunschweig hat 2018 nur in Stöckheim Bauland ohne Bauträgerbindung ausgewiesen, das schnell überzeichnet war.

Da die Nachfrage weiterhin hoch war, profitierten die umliegenden Landkreise und Mittelzentren, dies teilweise verbunden mit Preissteigerungen.

für 1- bis 2-Familien-Häuser

| | Braunschweig | Wolfenbüttel | Salzgitter |
|-------------------|---|---|---|
| einfache Wohnlage | €/m ² bis 200 €/m ² | 150 €/m ² bis 175 €/m ² | 50 €/m ² bis 60 €/m ² |
| mittlere Wohnlage | 200 €/m ² bis 270 €/m ² | 170 €/m ² bis 200 €/m ² | 100 €/m ² bis 110 €/m ² |
| gute Wohnlage | 270 €/m ² bis 450 €/m ² | 200 €/m ² bis 275 €/m ² | 160 €/m ² bis 170 €/m ² |
| | Wolfsburg | Gifhorn | Helmstedt |
| einfache Wohnlage | 130 €/m ² bis 160 €/m ² | €/m ² bis €/m ² | 45 €/m ² bis 55 €/m ² |
| mittlere Wohnlage | 160 €/m ² bis 260 €/m ² | 140 €/m ² bis 190 €/m ² | 50 €/m ² bis 80 €/m ² |
| gute Wohnlage | 260 €/m ² bis 310 €/m ² | 190 €/m ² bis 240 €/m ² | 75 €/m ² bis 95 €/m ² |
| | Peine | Goslar | Bad Harzburg |
| einfache Wohnlage | 80 €/m ² bis 105 €/m ² | €/m ² bis €/m ² | 27 €/m ² bis 45 €/m ² |
| mittlere Wohnlage | 105 €/m ² bis 120 €/m ² | 80 €/m ² bis 120 €/m ² | 45 €/m ² bis 70 €/m ² |
| gute Wohnlage | 120 €/m ² bis 220 €/m ² | 120 €/m ² bis 180 €/m ² | 70 €/m ² bis 120 €/m ² |

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

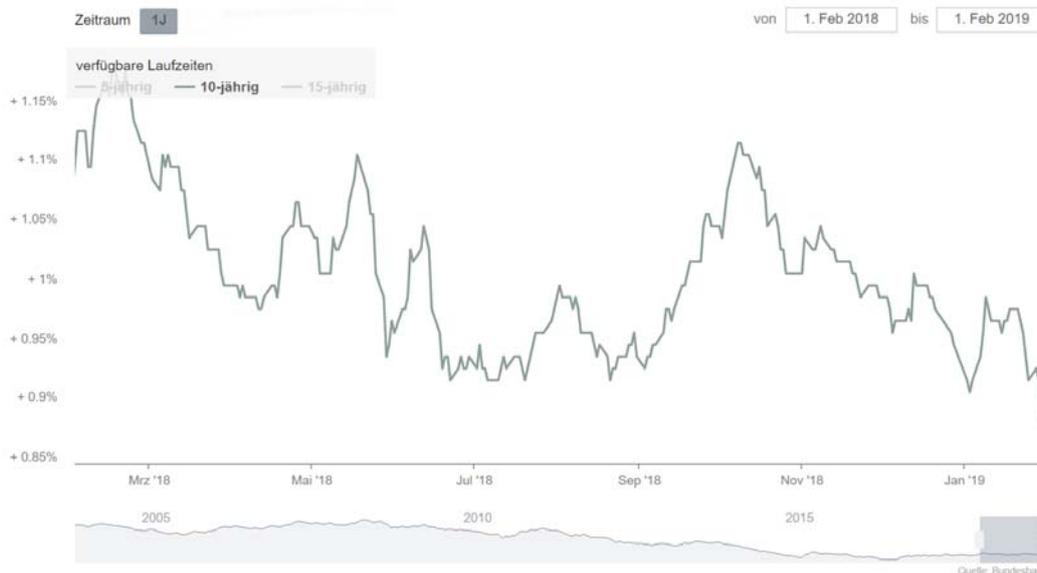
| | Braunschweig | Wolfenbüttel | Salzgitter |
|-------------------|---|---|---|
| einfache Wohnlage | €/m ² bis 240 €/m ² | €/m ² bis €/m ² | 70 €/m ² bis 80 €/m ² |
| mittlere Wohnlage | 250 €/m ² bis 400 €/m ² | 250 €/m ² bis 350 €/m ² | 105 €/m ² bis 120 €/m ² |
| gute Wohnlage | 400 €/m ² bis 900 €/m ² | 350 €/m ² bis 450 €/m ² | 110 €/m ² bis 120 €/m ² |
| | Wolfsburg | Gifhorn | Helmstedt |
| einfache Wohnlage | 150 €/m ² bis 170 €/m ² | €/m ² bis €/m ² | €/m ² bis 50 €/m ² |
| mittlere Wohnlage | 170 €/m ² bis 230 €/m ² | €/m ² bis €/m ² | €/m ² bis 75 €/m ² |
| gute Wohnlage | 230 €/m ² bis 360 €/m ² | 190 €/m ² bis 290 €/m ² | €/m ² bis 90 €/m ² |
| | Peine | Goslar | Bad Harzburg |
| einfache Wohnlage | 80 €/m ² bis 105 €/m ² | keine Angaben | keine Angaben |
| mittlere Wohnlage | 105 €/m ² bis 120 €/m ² | | |
| gute Wohnlage | 120 €/m ² bis 220 €/m ² | | |

Zinstrend

%

In 2018 entschieden sich deutlich mehr Kunden für eine Finanzierung bei einer Filialbank als aus dem Internet, Beratung wurde geschätzt. Die Angebote verschiedener Banken bedürfen eines immer intensiveren Vergleichs.

In 2019 ist ein moderater Zinsanstieg um bis zu 0,25%-Punkte möglich. Käufern von Immobilien sind möglichst lange Zinsvereinbarungen mit ihren Banken und hohe Tilgungssätze zu empfehlen.



Rendite-Objekte



Der mangels Alternativen weiterhin hohen Nachfrage stand ein geringeres Angebot gegenüber.

Deshalb blieben die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser in Braunschweig auf hohem Niveau, Investoren sind aber zunehmend preissensibler. Mehrfamilienhäuser in ländlichen Regionen und mit Modernisierungssau wurden zu niedrigeren Preisen verkauft, als im Jahr zuvor.

| | Braunschweig | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------|--------------------|
| | unsaniertes Altbau | saniertes Altbau | ab Bj. 2000 | Fußgänger- zone |
| einfache Wohnlage | 13-14 | 15-17 | 17-19 | |
| mittlere Wohnlage | 14-16 | 16-20 | 20-22 | * |
| gute Wohnlage | 18-20 | 20-24 | 24-26 | |

* abhängig von Fläche und Mieterträgen

| | Salzgitter | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------------|-------------|--------------------|
| | unsaniertes Altbau | saniertes Altbau | ab Bj. 2000 | Fußgänger- zone |
| einfache Wohnlage | 9 | 10 | | |
| mittlere Wohnlage | 10 | 12 | | |
| gute Wohnlage | 11 | 14 | | |

| | Wolfenbüttel | | | |
|--|-----------------------|---------------------|--------------|--------------------|
| | unsaniertes Altbau | saniertes Altbau | ab Bj. 2000 | Fußgänger- zone |
| | 6-7 | 8-9 | | |
| | 8-9 | 9-10 | 11-12 | 10-11 |
| | 9-10 | 11-12 | 14-15 | 11-12 |

| | Wolfsburg | | | |
|--|-----------------------|---------------------|--------------|--------------------|
| | unsaniertes Altbau | saniertes Altbau | ab Bj. 2000 | Fußgänger- zone |
| | 10-12 | 12-13 | | 14-15 |
| | 13-14 | 14-15 | 14-16 | 15-16 |
| | 13-14 | 15-16 | 16-17 | 16-18 |

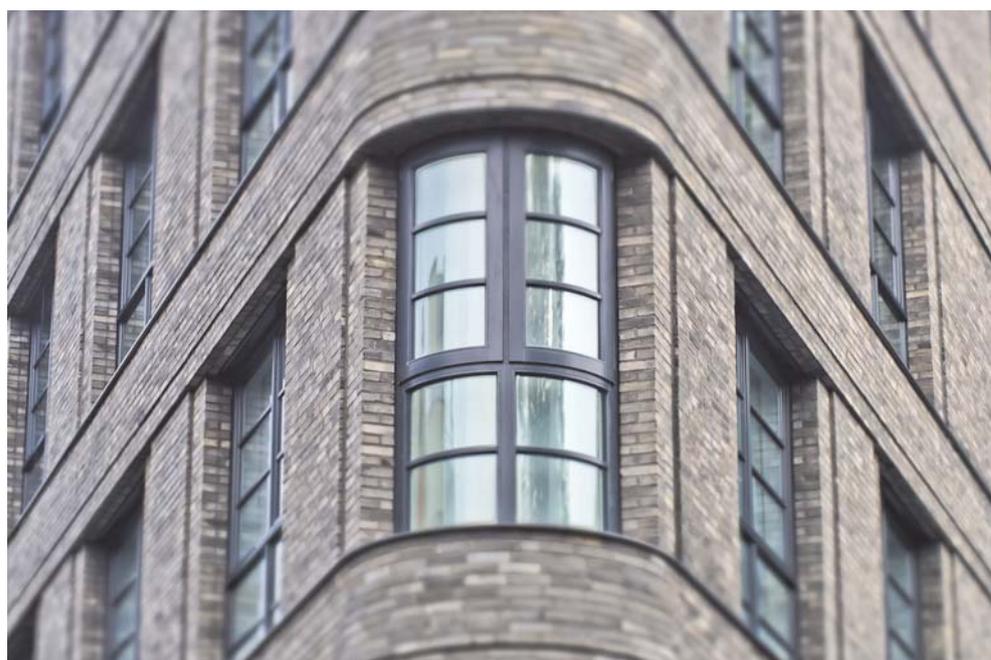
| | Gifhorn | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------|--------------------|
| | unsaniertes Altbau | saniertes Altbau | ab Bj. 2000 | Fußgänger- zone |
| einfache Wohnlage | 9-10 | 11-13 | | |
| mittlere Wohnlage | 11-12 | 13-14 | 14-15 | 12-13 |
| gute Wohnlage | 13-14 | 15-16 | 16-17 | 14-15 |

| | Helmstedt | | | |
|--|-----------------------|---------------------|-------------|--------------------|
| | unsaniertes Altbau | saniertes Altbau | ab Bj. 2000 | Fußgänger- zone |
| | 5-7 | 6-9 | | |

| | Peine | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------------|-------------|--------------------|
| | unsaniertes Altbau | saniertes Altbau | ab Bj. 2000 | Fußgänger- zone |
| einfache Wohnlage | 8 | 10 | 13 | |
| mittlere Wohnlage | 10 | 12 | 15 | 14 |
| gute Wohnlage | 10 | 15 | 20 | 18 |

| | Goslar | | | |
|--|-----------------------|---------------------|-------------|--------------------|
| | unsaniertes Altbau | saniertes Altbau | ab Bj. 2000 | Fußgänger- zone |
| | 7-8 | 10 | | |
| | 9-11 | 11 | 13 | |
| | 11-13 | 11-13 | 14 | 13-14 |

| | Bad Harzburg | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------------|-------------|--------------------|
| | unsaniertes Altbau | saniertes Altbau | ab Bj. 2000 | Fußgänger- zone |
| einfache Wohnlage | 7 | 9 | | 10 |
| mittlere Wohnlage | 8 | 11 | | 12 |
| gute Wohnlage | 9 | 11-13 | 14 | 12-13 |



Eigentumswohnungen



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, knappe Baugrundstücke und teils erheblich gestiegene Baukosten führten zu nochmals höheren Preisen, aber nicht mehr in allen Lagen wurden angestrebte Kaufpreise für Neubau-Wohnungen durchgängig akzeptiert.

Auch die Eigentumswohnung als Kapitalanlage zur Vermietung war gut nachgefragt.

Eigentumswohnungen aus Bestand - frei und unvermietet

| | Braunschweig | Wolfenbüttel | Salzgitter |
|-------------------|---|---|---|
| einfache Wohnlage | 900 €/m ² bis 1.550 €/m ² | 600 €/m ² bis 850 €/m ² | 500 €/m ² bis 600 €/m ² |
| mittlere Wohnlage | 1.300 €/m ² bis 2.050 €/m ² | 800 €/m ² bis 1.225 €/m ² | 750 €/m ² bis 1.000 €/m ² |
| gute Wohnlage | 1.500 €/m ² bis 3.000 €/m ² | 1.325 €/m ² bis 1.650 €/m ² | 1.200 €/m ² bis 1.300 €/m ² |
| 1a Lage Luxus | 2.200 €/m ² bis 3.900 €/m ² | 1.625 €/m ² bis 2.450 €/m ² | |
| Neubau Erstbezug | 2.800 €/m ² bis 4.800 €/m ² | 2.750 €/m ² bis 3.200 €/m ² | |

| | Wolfsburg | Gifhorn | Helmstedt |
|-------------------|---|---|----------------------------|
| einfache Wohnlage | 1.300 €/m ² bis 1.500 €/m ² | 950 €/m ² bis 1.350 €/m ² | bis 400 €/m ² |
| mittlere Wohnlage | 1.500 €/m ² bis 1.700 €/m ² | 1.200 €/m ² bis 1.550 €/m ² | bis 650 €/m ² |
| gute Wohnlage | 1.700 €/m ² bis 2.600 €/m ² | 1.550 €/m ² bis 2.300 €/m ² | bis 1.100 €/m ² |
| 1a Lage Luxus | 2.600 €/m ² bis 3.600 €/m ² | 2.300 €/m ² bis 3.000 €/m ² | |
| Neubau Erstbezug | 2.525 €/m ² bis 3.525 €/m ² | 2.850 €/m ² bis 3.350 €/m ² | |

| | Peine | Goslar | Bad Harzburg |
|-------------------|---|---|---|
| einfache Wohnlage | 750 €/m ² bis 950 €/m ² | 850 €/m ² bis 1.200 €/m ² | 450 €/m ² bis 600 €/m ² |
| mittlere Wohnlage | 950 €/m ² bis 1.500 €/m ² | 1.200 €/m ² bis 2.000 €/m ² | 600 €/m ² bis 900 €/m ² |
| gute Wohnlage | 1.500 €/m ² bis 1.900 €/m ² | 1.200 €/m ² bis 2.000 €/m ² | 900 €/m ² bis 2.100 €/m ² |
| 1a Lage Luxus | 2.200 €/m ² bis 3.000 €/m ² | 2.300 €/m ² bis 2.800 €/m ² | 2.100 €/m ² bis 3.000 €/m ² |
| Neubau Erstbezug | 2.300 €/m ² bis 2.900 €/m ² | 2.400 €/m ² bis 3.000 €/m ² | |



Eigentumswohnungen aus Bestand - vermietet

| | Braunschweig | Wolfenbüttel | Salzgitter |
|-------------------|---|---|---|
| einfache Wohnlage | 825 €/m ² bis 1.200 €/m ² | 500 €/m ² bis 675 €/m ² | 600 €/m ² bis 660 €/m ² |
| mittlere Wohnlage | 1.175 €/m ² bis 1.800 €/m ² | 700 €/m ² bis 875 €/m ² | 900 €/m ² bis 950 €/m ² |
| gute Wohnlage | 1.700 €/m ² bis 2.000 €/m ² | 850 €/m ² bis 1.400 €/m ² | 1.100 €/m ² bis 1.100 €/m ² |

| | Wolfsburg | Gifhorn | Helmstedt |
|-------------------|---|---|--------------------------|
| einfache Wohnlage | 1.100 €/m ² bis 1.300 €/m ² | 900 €/m ² bis 1.100 €/m ² | bis 300 €/m ² |
| mittlere Wohnlage | 1.300 €/m ² bis 1.600 €/m ² | 1.000 €/m ² bis 1.400 €/m ² | bis 600 €/m ² |
| gute Wohnlage | 1.600 €/m ² bis 2.000 €/m ² | 1.400 €/m ² bis 1.800 €/m ² | bis 900 €/m ² |

| | Peine | Goslar | Bad Harzburg |
|-------------------|---|---------------|---|
| einfache Wohnlage | 700 €/m ² bis 950 €/m ² | keine Angaben | 450 €/m ² bis 600 €/m ² |
| mittlere Wohnlage | 950 €/m ² bis 1.350 €/m ² | | 600 €/m ² bis 900 €/m ² |
| gute Wohnlage | 1.350 €/m ² bis 1.850 €/m ² | | 800 €/m ² bis 2.000 €/m ² |

Einfamilienhäuser



Der Kauf eines Hauses war auch im letzten Jahr das Ziel vieler Familien, auch motiviert durch das Baukindergeld. U.a. durch einen konstant hohen Zuzug in unsere Region, war die Nachfrage höher als das Angebot. Zahlreiche junge Familien haben deshalb Häuser in Stadtrandlagen oder dem ländlichen Regionen erworben.

Ältere Häuser mit Sanierungsstau mit zu hohen Preisvorstellungen wurden weniger nachgefragt, teilweise wurden solche Häuser auch abgerissen und die Grundstücke neu bebaut.

Freistehende Eigenheime (150 m²)

| | Braunschweig | Wolfenbüttel | Salzgitter |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| einfache Wohnlage | 190.000 € bis 267.500 € | 120.000 € bis 175.000 € | 120.000 € bis 140.000 € |
| mittlere Wohnlage | 250.000 € bis 415.000 € | 162.000 € bis 220.000 € | 130.000 € bis 160.000 € |
| gute Wohnlage | 350.000 € bis 850.000 € | 200.000 € bis 475.000 € | 260.000 € bis 290.000 € |
| | Wolfsburg | Gifhorn | Helmstedt |
| einfache Wohnlage | 180.000 € bis 260.000 € | 155.000 € bis 210.000 € | 100.000 € bis 130.000 € |
| mittlere Wohnlage | 260.000 € bis 310.000 € | 210.000 € bis 260.000 € | 130.000 € bis 200.000 € |
| gute Wohnlage | 310.000 € bis 560.000 € | 260.000 € bis 460.000 € | 200.000 € bis 300.000 € |
| | Peine | | |
| einfache Wohnlage | 110.000 € bis 165.000 € | | |
| mittlere Wohnlage | 165.000 € bis 230.000 € | | |
| gute Wohnlage | 230.000 € bis 325.000 € | | |
| | Goslar | | |
| einfache Wohnlage | | | |
| mittlere Wohnlage | 140.000 € bis 180.000 € | | |
| gute Wohnlage | 210.000 € bis 420.000 € | | |
| | Bad Harzburg | | |
| einfache Wohnlage | 50.000 € bis 90.000 € | | |
| mittlere Wohnlage | 90.000 € bis 180.000 € | | |
| gute Wohnlage | 180.000 € bis 320.000 € | | |



Hinweis: Villen und Einfamilienhäuser in Top-Lagen können durchaus höhere Kaufpreise erzielen.

Reihenhäuser/Doppelhäuser (100 m²)



| | Braunschweig | Wolfenbüttel | Salzgitter |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| einfache Wohnlage | 120.000 € bis 225.000 € | 115.000 € bis 137.500 € | 80.000 € bis 120.000 € |
| mittlere Wohnlage | 150.000 € bis 270.000 € | 132.500 € bis 172.500 € | 100.000 € bis 135.000 € |
| gute Wohnlage | 200.000 € bis 320.000 € | 165.000 € bis 260.000 € | 135.000 € bis 210.000 € |
| | Wolfsburg | Gifhorn | Helmstedt |
| einfache Wohnlage | 180.000 € bis 230.000 € | 135.000 € bis 185.000 € | 40.000 € bis 65.000 € |
| mittlere Wohnlage | 230.000 € bis 270.000 € | 185.000 € bis 225.000 € | 65.000 € bis 100.000 € |
| gute Wohnlage | 270.000 € bis 340.000 € | 225.000 € bis 260.000 € | 100.000 € bis 160.000 € |
| | Peine | | |
| einfache Wohnlage | 70.000 € bis 130.000 € | | |
| mittlere Wohnlage | 130.000 € bis 180.000 € | | |
| gute Wohnlage | 180.000 € bis 210.000 € | | |
| | Goslar | | |
| einfache Wohnlage | 60.000 € bis 80.000 € | | |
| mittlere Wohnlage | 80.000 € bis 120.000 € | | |
| gute Wohnlage | 120.000 € bis 150.000 € | | |
| | Bad Harzburg | | |
| einfache Wohnlage | 60.000 € bis 90.000 € | | |
| mittlere Wohnlage | 90.000 € bis 140.000 € | | |
| gute Wohnlage | 140.000 € bis 190.000 € | | |



Mietwohnungen



Die Neubau-Aktivitäten der Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zeigen bereits erstmals Wirkung: der Mietwohnungsmarkt hat sich leicht entspannt, die absehbare Fertigstellung von mehreren hundert Mietwohnungen in der neuen Nordstadt Braunschweigs, die Bezugfertigkeit von rd. 150 Wohnung in Wolfenbüttel und die Planungen in Wolfsburg (Kleeberg) führten zu einem breiteren Angebot.

Immer mehr Vermieter waren bereit, vor Neuvermietung wenn notwendig in ihre Immobilien zu investieren, insbesondere bei Elektrik, Bädern und Küchen. Modernisierte Wohnungen waren deutlich stärker nachgefragt, und konnten schneller und langfristiger vermietet werden.

Mietpreis für mittlere Wohnlagen, Standard 65 m² - 85 m²

| | Braunschweig | Wolfenbüttel | Salzgitter |
|------------------------|---|--|---|
| Erstbezug | 10,00 €/m ² bis 15,00 €/m ² | 8,75 €/m ² bis 11,00 €/m ² | bis 8,50 €/m ² |
| Vermietung aus Bestand | 6,00 €/m ² bis 11,00 €/m ² | 6,00 €/m ² bis 8,25 €/m ² | bis 6,50 €/m ² |
| | Wolfsburg | Gifhorn | Helmstedt |
| Erstbezug | 10,25 €/m ² bis 12,25 €/m ² | 9,00 €/m ² bis 12,00 €/m ² | 6,00 €/m ² bis 8,50 €/m ² |
| Vermietung aus Bestand | 7,50 €/m ² bis 10,00 €/m ² | 6,00 €/m ² bis 9,00 €/m ² | 3,70 €/m ² bis 6,50 €/m ² |
| | Peine | | |
| Erstbezug | 7,50 €/m ² bis 9,50 €/m ² | | |
| Vermietung aus Bestand | 6,00 €/m ² bis 8,50 €/m ² | | |
| | Goslar | | |
| Erstbezug | 7,00 €/m ² bis 9,00 €/m ² | | |
| Vermietung aus Bestand | 5,00 €/m ² bis 6,50 €/m ² | | |
| | Bad Harzburg | | |
| Erstbezug | 8,00 €/m ² bis 10,00 €/m ² | | |
| Vermietung aus Bestand | 4,00 €/m ² bis 7,00 €/m ² | | |



Mieten von Büroflächen und Praxen – in guten Geschäftslagen



Große Neubaufächen in Braunschweig wurden fertiggestellt und vermietet. In Wolfsburg konnte die Nachfrage nach größeren Büroflächen nur teilweise befriedigt werden. Im Bestand gab es Nachfrage eher für kleinere Büros. Die technische Ausstattung (Internetverfügbarkeit, Klimaanlage) sowie Parkplätze werden für eine nachhaltige Vermietung immer bedeutender.

Mietpreis für Büroflächen bis 150 m²

| | Braunschweig | Wolfenbüttel | Salzgitter |
|----------------------|---|--|---------------------------|
| einfache Ausstattung | 6,50 €/m ² bis 6,50 €/m ² | bis 5,00 €/m ² | bis 4,00 €/m ² |
| gute Ausstattung | 7,00 €/m ² bis 8,25 €/m ² | bis 6,00 €/m ² | bis 6,00 €/m ² |
| mittlere Ausstattung | 10,00 €/m ² bis 13,00 €/m ² | bis 7,50 €/m ² | bis 8,00 €/m ² |
| | Wolfsburg | Gifhorn | Helmstedt |
| einfache Ausstattung | 7,50 €/m ² bis 9,50 €/m ² | 6,00 €/m ² bis 8,00 €/m ² | bis 3,00 €/m ² |
| gute Ausstattung | 9,50 €/m ² bis 11,00 €/m ² | 7,00 €/m ² bis 9,00 €/m ² | bis 4,50 €/m ² |
| mittlere Ausstattung | 11,00 €/m ² bis 16,00 €/m ² | 8,00 €/m ² bis 10,00 €/m ² | bis 7,00 €/m ² |
| | Peine | | |
| einfache Ausstattung | bis 6,00 €/m ² | | |
| gute Ausstattung | bis 7,00 €/m ² | | |
| mittlere Ausstattung | bis 10,00 €/m ² | | |
| | Goslar | | |
| einfache Ausstattung | bis 6,00 €/m ² | | |
| gute Ausstattung | bis 12,00 €/m ² | | |
| mittlere Ausstattung | | | |
| | Bad Harzburg | | |
| einfache Ausstattung | bis 5,00 €/m ² | | |
| gute Ausstattung | bis 8,00 €/m ² | | |
| mittlere Ausstattung | bis 11,00 €/m ² | | |



Ladenmietflächen



Der zunehmende Online-Handel hat zu deutlich mehr Leerstand insbesondere in den Mittelzentren geführt. Passagen wie das zukünftige Konrad-Koch-Quartier wurden mit intelligentem Mietermix gut nachvermietet, im Welfenhof und um die Burgpassage nehmen in Braunschweig die Leerstände zu.

Dies führte dazu, dass bei Neuvermietung teilweise geringere Mieten als vorher angesetzt werden mussten, immer bedeutender wird in diesem Segment eine Miete orientiert an der Branche. Außerhalb Braunschweigs sind die Ladenmieten weiter gesunken, vor allem bei nur durchschnittlicher Ausstattung.

| | Braunschweig | Wolfenbüttel | Salzgitter |
|--------------------------|---|--|--|
| | kleinere Flächen bis 80 m² | kleinere Flächen bis 80 m² | kleinere Flächen bis 80 m² |
| 1a-Lage im Geschäftskern | bis 110,00 €/m ² | bis 10,00 €/m ² | bis 32,00 €/m ² |
| 1b-Lage im Geschäftskern | bis 45,00 €/m ² | bis 7,00 €/m ² | bis 18,00 €/m ² |
| 2a-Lage Stadtlage | bis 11,00 €/m ² | bis 6,00 €/m ² | bis 10,00 €/m ² |
| 2b-Lage Stadtaußenbezirk | bis 7,00 €/m ² | bis 5,00 €/m ² | bis 7,50 €/m ² |
| | größere Flächen über 80 m² | größere Flächen über 80 m² | größere Flächen über 80 m² |
| 1a-Lage im Geschäftskern | bis 65,00 €/m ² | bis 10,00 €/m ² | bis 22,00 €/m ² |
| 1b-Lage im Geschäftskern | bis 27,50 €/m ² | bis 6,00 €/m ² | bis 13,00 €/m ² |
| 2a-Lage Stadtlage | bis 7,50 €/m ² | bis 4,75 €/m ² | bis 7,50 €/m ² |
| 2b-Lage Stadtaußenbezirk | bis 7,00 €/m ² | bis 4,00 €/m ² | bis 5,00 €/m ² |
| | Wolfsburg | Gifhorn | Helmstedt |
| | kleinere Flächen bis 80 m² | kleinere Flächen bis 80 m² | kleinere Flächen bis 80 m² |
| 1a-Lage im Geschäftskern | bis 45,00 €/m ² | bis 25,00 €/m ² | 6,00 €/m ² bis 10,00 €/m ² |
| 1b-Lage im Geschäftskern | bis 35,00 €/m ² | bis 12,00 €/m ² | 5,00 €/m ² bis 8,00 €/m ² |
| 2a-Lage Stadtlage | bis 20,00 €/m ² | bis 8,00 €/m ² | |
| 2b-Lage Stadtaußenbezirk | bis 10,00 €/m ² | | |
| | größere Flächen über 80 m² | größere Flächen über 80 m² | größere Flächen über 80 m² |
| 1a-Lage im Geschäftskern | bis 40,00 €/m ² | bis 20,00 €/m ² | keine Angaben |
| 1b-Lage im Geschäftskern | bis 25,00 €/m ² | bis 10,00 €/m ² | |
| 2a-Lage Stadtlage | bis 20,00 €/m ² | bis 7,00 €/m ² | |
| 2b-Lage Stadtaußenbezirk | bis 10,00 €/m ² | | |
| | Peine | Goslar | Bad Harzburg |
| | kleinere Flächen bis 80 m² | kleinere Flächen bis 80 m² | kleinere Flächen bis 80 m² |
| 1a-Lage im Geschäftskern | 10,00 €/m ² bis 20,00 €/m ² | bis 25,00 €/m ² | 7,00 €/m ² bis 17,00 €/m ² |
| 1b-Lage im Geschäftskern | 7,00 €/m ² bis 15,00 €/m ² | bis 12,00 €/m ² | 6,00 €/m ² bis 8,00 €/m ² |
| 2a-Lage Stadtlage | 7,00 €/m ² bis 10,00 €/m ² | bis 7,00 €/m ² | 4,00 €/m ² bis 6,00 €/m ² |
| 2b-Lage Stadtaußenbezirk | 5,00 €/m ² bis 10,00 €/m ² | bis 5,00 €/m ² | bis 5,00 €/m ² |
| | größere Flächen über 80 m² | größere Flächen über 80 m² | größere Flächen über 80 m² |
| 1a-Lage im Geschäftskern | 7,00 €/m ² bis 18,00 €/m ² | bis 18,00 €/m ² | 5,00 €/m ² bis 18,00 €/m ² |
| 1b-Lage im Geschäftskern | 5,00 €/m ² bis 13,00 €/m ² | bis 12,00 €/m ² | 4,00 €/m ² bis 10,00 €/m ² |
| 2a-Lage Stadtlage | 7,00 €/m ² bis 10,00 €/m ² | bis 7,00 €/m ² | 3,00 €/m ² bis 8,00 €/m ² |
| 2b-Lage Stadtaußenbezirk | 5,00 €/m ² bis 8,00 €/m ² | bis 5,00 €/m ² | 2,00 €/m ² bis 6,00 €/m ² |



Hallenmieten



Hallen bis zu 200 m² konnten gut vermietet werden. Für große Hallen gab es weniger Nachfrage bei größerem Angebot.

Braunschweig

| | | | | |
|---------------------------|------------------------|------------------------------|-----|------------------------------|
| Hallen aus Bestand | ebenerdig – unbeheizt | 1,70 €/m ² | bis | 3,00 €/m ² |
| | ebenerdig – beheizt | 2,30 €/m ² | bis | 4,70 €/m ² |
| Hallen Neubau | je nach Größe und Höhe | 5,00 €/m ² | bis | 6,00 €/m ² |

Salzgitter

| | | | | |
|---------------------------|------------------------|------------------------------|-----|------------------------------|
| Hallen aus Bestand | ebenerdig – unbeheizt | 1,00 €/m ² | bis | 2,50 €/m ² |
| | ebenerdig – beheizt | 2,00 €/m ² | bis | 4,00 €/m ² |
| Hallen Neubau | je nach Größe und Höhe | | bis | 6,00 €/m ² |

Wolfsburg

| | | | | |
|---------------------------|------------------------|------------------------------|-----|------------------------------|
| Hallen aus Bestand | ebenerdig – unbeheizt | 3,50 €/m ² | bis | 5,00 €/m ² |
| | ebenerdig – beheizt | 4,50 €/m ² | bis | 6,00 €/m ² |
| Hallen Neubau | je nach Größe und Höhe | keine Angaben | | |



Gewerbe-Baugrundstücke einschließlich Erschließung



Gewerbegrundstücke wurden nennenswert nur von den Kommunen angeboten. Die Stadt Braunschweig verkaufte Grundstücke in den Gewerbegebieten Rautheim Nord, Hansestraße West und am Forschungsflughafen mit insgesamt 67.500m². Die Nachfrage war weiterhin hoch und es wird eine Warteliste geführt. Um dem Flächenengpass zu begegnen sind neue Flächen in Vorbereitung.

Braunschweig-Stadt

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Hansestraße West | 38,35 €/m ² |
| Rautheim Nord | 28,50 €/m ² |
| Forschungsflughafen | 45,00 €/m ² |

Salzgitter

| | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|-----|-------------------------------|
| Peripherielagen | 6,00 €/m ² | bis | 12,00 €/m ² |
| größere Flächen in Gewerbegebieten | 6,00 €/m ² | bis | 12,00 €/m ² |
| kleinere Flächen in Gewerbegebieten | | | 28,00 €/m ² |
| Innenstadtlagen | | | 28,00 €/m ² |



Grundstücksbörse
Braunschweig e.V.

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 monatlich in den Räumen der Industrie- und Handelskammer Braunschweig.

Die Mitgliedsunternehmen:



Junicke & Co.
Herzog-Wilhelm-Straße 97
38667 Bad Harzburg
Tel. 05322 – 2323
info@junicke.com
www.junicke-co.de



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 – 46 49 99 0
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

Grundstücksbörse
Braunschweig e.V.

