



adner & partner
immobilien

Bewegt durch Inspiration



Das Markt-geschehen in Zahlen...



JEDER, DER SICH MIT DEM VERKAUF ODER KAUF EINER IMMOBILIE BEFASST, MÖCHTE DEN MARKT GENAU IM BLICK HABEN. EXPERTEN VERFÜGEN ÜBER DIE RICHTIGEN INSTRUMENTE, UM TENDENZEN UND ENTWICKLUNGEN AM MARKT PROFESSIONELL ZU BEOBACHTEN UND AUCH RICHTIG ZU BEWERTEN. UNSER KLEINER MARKT-RADAR GIBT IHNEN EINEN ÜBERBLICK ÜBER DIE PERSPEKTIVEN VON BRAUNSCHWEIG.

Laut dem aktuellen Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig – Wolfsburg wurden im Jahr 2015 in Braunschweig insgesamt **2.563 Kaufverträge** für Wohn- und Gewerbeimmobilien notariell beurkundet. Das sind rund 2 Prozent mehr Verträge als im Vorjahr. 343 davon entfielen auf das Segment Ein- und Zweifamilienhäuser, 309 auf Reihen- und Doppelhäuser. Im Segment der Eigentumswohnungen wurden 1.304 Verkäufe in die Bücher eingetragen, bei den Mehrfamilienhäusern wechselten nur 82 die Eigentümer – das sind rund 12 Prozent mehr als im Vorjahr. Auch Wohnbauland wurde natürlich verkauft: 166 Grundstücksverkäufe zählten die Gutachter.

Insgesamt wurde durch den Verkauf von Immobilien in Braunschweig ein **Gesamtumsatz von rund 826 Millionen Euro** erreicht – das ergibt von 2014 auf 2015 ein sattes Umsatz-Plus von 50 Prozent. Im Vorjahr verbuchten die Gutachter noch ein Minus von fünf Prozent.

Den größten Umsatzanteil nahmen mit 163,4 Mio. Euro die verkauften Eigentumswohnungen und die Ein- und Zweifamilienhäuser (88,8 Mio. Euro) ein. An Fläche wurden 198 Hektar verkauft, allein 25 Hektar im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Segment Wohnbauland wechselten 30 Hektar die Eigentümer – das sind 18 Prozent des Flächenumsatzes. Anders als der Immobilienmarkt Niedersachsen zeigt unser regionaler Markt rückläufige Zahlen gegenüber dem Vorjahr.

Marktgeschehen im Radar

Gesamtes Berichtsgebiet		
Vertragszahlen	15.936	+ 8,7 %
Flächenumsatz	6.360 ha	- 3,3 %
Geldumsatz	2.666 Mio. Euro	+ 17,4
Stadt Braunschweig		
Vertragszahlen	2.536	+ 2 %
Flächenumsatz	250 ha	+ 25 %
Geldumsatz	826 Mio. Euro	+ 50%

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Verkäufer von **Eigentumswohnungen in Braunschweig** konnten sich im Jahr 2015 laut Gutachterausschuss über deutliche Preissteigerungen freuen. Im Durchschnitt kostete eine Eigentumswohnung rund 149.000 Euro, wobei die Preisschere von 92.000 Euro bis 298.000 Euro reichte – je nach Lage, Größe und Baujahr. Auf diese Weise ergibt sich für das Jahr 2015 ein durchschnittlicher Quadratmeterpreise von 1.413 Euro bis 2.644 Euro. Der Vergleich mit dem Jahr 2014 zeigt ein ordentliches Plus: 138.000 Euro bezahlten Käufer damals für ihre Eigentumswohnung im Durchschnitt. Die Preise zogen also deutlich an – bei steigenden Vertragszahlen. Der Wohnungsmarkt ist bewegt!

Auch die Auswertung der Angebote auf Immobilienscout24 zeigt, dass die von den Verkäufern angestrebten Preise für Eigentumswohnungen in Braunschweig seit Jahren nur einen Weg kennen: nach oben. Sollte ein Kaufinteressent für eine Wohnung in unserer Stadt im Jahr 2007 noch rund 1.022 Euro für den Quadratmeter Wohnfläche bezahlen, so wurden Ende 2015 auf der Immobilienplattform schon durchschnittlich 1.627 Euro/m² aufgerufen. Das ist ein **Plus von 59 Prozent**. Hier ist zwischen Bestandsobjekten für durchschnittlich 1.691 Euro/m² und Neubauobjekten zu unterscheiden. Für letztere werden aktuell Quadratmeterpreise in Höhe von 2.396 Euro aufgerufen, während projektierte Objekte für rund 2.458 Euro/m² ausgelobt wurden.

Wohnungen Preisentwicklung der letzten 9 Jahre

Euro pro m², 1 Quartal 2007 bis 4 Quartal 2015



Quelle: Immobilienscout24

Wohnungen Verträge		Preise Ø in Euro	
2011	1.261	2011	109.000
2012	1.361	2012	103.000
2013	1.352	2013	k.A.
2014	1.223	2014	115.000
2015	1.304	2015	138.000

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Häuser in Braunschweig sind besonders begehrt. So verzeichnen die Bücher des Gutachterausschusses im Jahr 2015 einen durchschnittlichen Verkaufspreis von rund 374.000 Euro für ein Ein- oder Zweifamilienhaus in unserer Stadt. Je nach Lage, Baujahr und Größe bezahlten die Käufer zwischen 326.000 Euro und 540.000 Euro für ihr neues Zuhause und einen durchschnittlichen Quadratmeterpreise von rund 2.269 Euro. Im Vorjahr waren es noch 1.914 €/m².

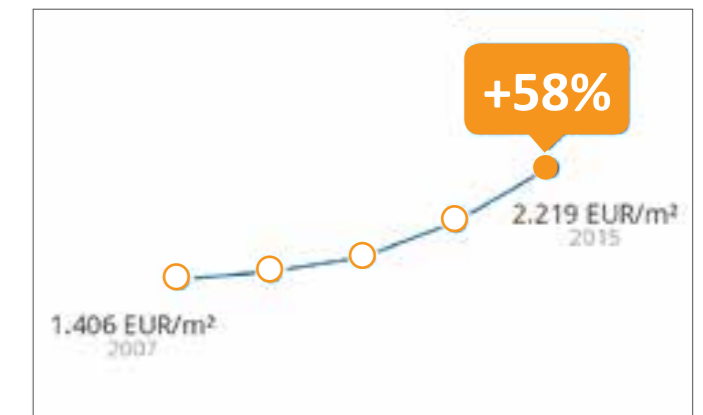
Ein Blick auf das Vorjahr zeigt, dass damals der Durchschnittspreis noch bei 301.000 Euro lag. Angesichts nur leicht steigender Vertragszahlen fällt der Preisanstieg umso deutlicher ins Auge.

112 Haus-Angebote standen Anfang März 2016 bei Immobilienscout24 mehr als 7.700 Gesuchen gegenüber. Dieser hohen Nachfrage trägt die Preisentwicklung Rechnung. Zahlte ein Käufer im Jahr 2007 im Durchschnitt noch rund 1.406 €/m² für ein Haus in Braunschweig, sollte er im Winter 2015 schon rund 2.219 €/m² berappen.

Das ist ein **Plus von 58 %**. Für Bestandsobjekte wurde von den Anbietern 2.295 Euro/m² gefordert, bei Neubauten wünschten sich die Verkäufer 2.385 €/m² und für projektierte Häuser sollten 2.393 €/m² bezahlt werden.

Häuser Preisentwicklung der letzten 9 Jahre

Euro pro m², 1 Quartal 2007 bis 4 Quartal 2015



Quelle: Immobilienscout24

Häuser Verträge		Preise Ø in Euro	
2011	331	2011	254.000
2012	340	2012	256.000
2013	327	2013	267.000
2014	314	2014	301.000
2015	343	2015	374.000

Gute Aussichten für Verkäufer...



ADNER & PARTNER VERFÜGT ÜBER EINE GROSSE SUCHKUNDEN-DATENBANK MIT GEPRÜFTEN, SOLVENTEN KAUFINTERESSENTEN. FAMILIEN SIND NATURGEMÄSS VOR ALLEM AUF DER SUCHE NACH EINFAMILIENHÄUSERN, DOPPELHAUSHÄLFTE UND REIHENHÄUSERN IN DEN NATURNAHEN WOHLNLAGEN.

Aber auch zentrumsnahe Eigentumswohnungen sind sehr gefragt. Wer eines der raren Grundstücke in den besonders attraktiven Lagen Braunschweigs zu verkaufen hat, kann sich ebenfalls glücklich schätzen. In unserem Marktradar stellen wir einige der besonders beliebten Viertel in den Fokus. Was wird dort gesucht? Wie haben sich die Preise über die Jahre entwickelt und wo liegen sie heute? Wir teilen unser Wissen gern mit Ihnen!



R. Adner

Richard Adner

STÖCKHEIM

Das Viertel ist ein klassisches Familienviertel. Kein Wunder, knapp 50 Prozent der Gebäude sind Einfamilienhäuser. Seit Jahren ist hier viel Bewegung am Immobilienmarkt. Das zeigen die Angebotspreise auf Immobilienscout 24. Sattete 68 Prozent mehr wurden im Winter 2015 für ein Einfamilienhaus in Stöckheim angesetzt als 9 Jahre davor. Die Angebote stiegen damit von etwa 1.588 €/m² auf rund 2.663 €/m². Ein Markt mit viel Potenzial! Unsere Käufer suchen bevorzugt Objekte mit 110 bis 150 Quadratmetern Wohnfläche. Bei den Wohnungen sind besonders Drei- bis Vier-Zimmerwohnungen gefragt. Die Anzahl der Angebote bewegt sich aber in einzelnen Monaten nicht einmal im zweistelligen Bereich. Angesichts der hohen Nachfrage steigen seit Jahren die Angebotspreise. Das zeigt auch die Statistik von Immobilienscout24. Seit dem Jahr 2007 stiegen die Preise auf der Plattform um rund 41 Prozent. Wurden von Verkäuferseite im Jahr 2007 noch rund 1.257 €/m² gefordert, wurden im Winter 2015 bereits 1.633 Euro für den Quadratmeter Wohnfläche angesetzt.

HEIDBERG-MELVERODE

Im Gebiet herrschen vorwiegend gute und mittlere Wohnlagen vor, und nur 27 Prozent der Gebäude sind Einfamilienhäuser. Im Segment der Eigentumswohnungen sind unsere Kaufinteressenten hier in erster Linie auf der Suche nach 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die Nachfrage ließ in den letzten Jahren die Preise steigen, so auch bei Immobilienscout24. Wurden Wohnungsangebote in der Gegend im Jahr 2007 noch für rund 1.016 €/m² angeboten, sollten Käufer Ende 2015 bereits rund 1.458 €/m² ausgeben. Das ist ein Plus von 47 Prozent. Noch größer fällt der Preisanstieg bei den Angebotspreisen für Häuser aus: Um 73 Prozent stiegen die Angebotspreise beim Scout seit dem Jahr 2007. Wurden damals noch Durchschnittspreise

von etwa 1.385 €/m² aufgerufen, wollten sich Verkäufer im Winter 2015 nur für einen Preis von durchschnittlich 2.391 €/m² von ihrem Haus trennen. Diese Gegend wird mittelfristig einen deutlichen demographischen Wandel erleben und sich aufgrund von Familienzuzügen verjüngen. Heute sind mehr als 50 Prozent der Einwohner im Viertel älter als 50 Jahre.

SÜDSTADT-MASCHERODE

Auch in diesem Gebiet sind im Segment Eigentumswohnungen besonders die 3- bis 4-Zimmerwohnungen gefragt, die Mehrzahl der Angebote der letzten Zeit war allerdings kleiner. Immobilienscout24 zeigt in seinen Statistiken, dass aktuell ein Angebot auf fünfzig Gesuche kommt. Der Blick auf die vergangenen neun Jahre zeigt einen Preisanstieg in Höhe von 46 Prozent. 2007 wurden auf der Plattform noch 1.046 Euro für den Quadratmeter Wohnfläche aufgerufen. Im Winter 2015 sollten die Käufer schon 1.526 €/m² bezahlen. 64 Prozent, um diese Prozentpunkte stiegen die Angebotspreise für Einfamilienhäuser auf der Immobilienplattform der Scouts im Gebiet von Südstadt, Rautheim und Mascherode seit dem Jahr 2007. Sollte der Quadratmeter Haus damals noch etwa 1.430 Euro kosten, wurden Ende 2015 bereits 2.339 €/m² gefordert. Die Verkäufer sind in einer glücklichen Lage: Etwa 86 Gesuche kommen auf ein Angebot. Unsere Kunden suchen vor allem Häuser mit vier bis sechs Zimmern und in einem Größensegment von 110 bis 130 m².

VIEWEGS-GARTEN

Wer vor neun Jahren eine Wohnung im zentralen Viertel Viewegs Garten gekauft hat, dürfte sich heute freuen: auch in diesem Gebiet stiegen die Preise seither deutlich. Während Käufer im Jahr 2007 auf Immobilienscout24 Angebote zum Durchschnittspreis von rund 826 €/m² sichteten, wurden 2015 über alle gängigen Immobilienportale hinweg schon durchschnittlich 1.777 €/m² verlangt. Verglichen mit vielen anderen Vierteln Braunschweigs sind das noch moderate Preise. Betrachtet man die Preisspanne, die 2015 zwischen 1.060 und 2.682 €/m² lag, erkennt man aber, wie bewegt der Markt in diesem Viertel ist. Die Wohnhäuser in Viewegs Garten sind vielfältig. Attraktive Stadthäuser stehen neben renovierten Gründerzeitbauten und Hochhäusern. Mehrfamilienhäuser

prägen den Stadtteil mehr als kleinere Objekte. Einfamilienhäuser wurden in den letzten zwei Jahren in diesem Stadtbezirk zum durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.099 Euro zum Kauf angeboten, die Angebotspreise begannen bei 1.193 Euro und endeten bei 3.048 Euro. Tendenz steigend. Besonders Objekte mit vier oder fünf Zimmern sind gefragt. Doch kommen auf ein Angebot rund 40 Gesuche.

ÖSTLICHES RINGGEBIET

Das Viertel der Maler, Dichter und Musiker hat sich zu einem echten Trendviertel entwickelt. 70 Prozent der Gebäude sind Mehrfamilienhäusern. Im Inneren überzeugen viele mit wunderschönem Stuck, Fischgrätparkett oder alten Dielenböden.

Die Nachfrage ist stabil: Auf ein Angebot kommen bei Immobilienscout24 etwa 18 Gesuche. Hier sind Studenten, Familien, Singles und solvente Paare auf der Suche nach Wohnungen mit mindestens drei bis vier Zimmern und 120 bis 200 m² Wohnfläche. In den letzten beiden Jahren wurden durchschnittlich 1.777 €/m² für eine Wohnung in dieser Größenordnung verlangt. Ein Haus im östlichen Ringgebiet? Bei der hohen Dichte an Mehrfamilienhäusern müssen Käufer schon tief in die Tasche greifen, um sich diesen Immobilienraum zu erfüllen. Kleine Stadthäuser sind sehr rar und erscheinen oft gar nicht erst offiziell am Markt. Bei rund 2.099 €/m² lag der Durchschnittspreis für Häuser in den letzten 24 Monaten. Die Preisrange reichte von 1.193 Euro bis 3.048 Euro pro Quadratmeter.



EFH (130m ²)	Minimum €	Maximum €	Ø €	
mittlere Wohnlage	155.000	265.000	210.000	→
gute Wohnlage	195.000	380.000	287.500	↗
sehr gute Wohnlage	280.000	730.000	505.000	↗

Reihen-/DHH	Minimum €	Maximum €	Ø €	
mittlere Wohnlage	105.000	195.000	150.000	→
gute Wohnlage	130.000	275.000	202.500	↑
sehr gute Wohnlage	185.000	310.000	247.500	↑

ETW (65-85m ²)	Minimum €	Maximum €	Ø €	
mittlere Wohnlage	91.000	136.000	113.500	↗
gute Wohnlage	117.000	204.000	160.500	↑
sehr gute Wohnlage	123.500	229.500	176.500	↑

„Angebotspreise sind ohne eine vorangehende fundierte Wertermittlung durch einen Immobilienspezialisten häufig reine Wunschpreise. Dann sind Enttäuschungen bei den Verkäufern vorprogrammiert. Setzen Sie deshalb auf die Erfahrung und die Bewertungsinstrumente eines Immobilienprofis wie Richard Adner. So können Sie sicher sein, von Anfang an mit einem marktfähigen Angebotspreis an den Markt zu gehen. Sprechen wir über Ihre Verkaufsaussichten – transparent, kompetent und im Klartext!“

Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie | Suche Ihrer neuen Immobilie | Vermarktung von Bauträgerimmobilien | Realistische Immobilienbewertung | Top-Zins-Finanzierung | Notardienst | Zeitgemäßes Marketing | Renovierungsservice | Begleitung von A bis Z

ADNER & PARTNER SIND IHRE ERFOLGSGARANTEN

adner & partner immobilien ist ein familiär geführtes Unternehmen. Wir blicken mittlerweile auf mehr als zehn Jahre Branchenerfahrung zurück. Verkäufer und Käufer schätzen unsere absolute Professionalität, Flexibilität und Kompetenz.

Von der ersten Bestandsaufnahme und fundierten Wertermittlung bis nach der Beurkundung stehen wir Ihnen seriös und vorausschauend zur Seite. Unser umfassendes Netzwerk aus Notaren, Architekten, Gutachtern, Banken und Anwälten deckt ein breites und von uns geprüftes Dienstleistungsspektrum ab - für Ihre Sicherheit und Ihren Erfolg!

Ihr Verkaufserfolg ist unser Auftrag: Wir verkaufen Ihre Immobilie zum bestmöglichen, marktgerechten Preis – zeitnah, kompetent und mit der Erfahrung der Experten.


Sie planen den Verkauf Ihrer Immobilie? Sprechen wir darüber!

adner & partner immobilien



Georg-Eckert Str. 5a
38100 Braunschweig

Tel. 05 31 | 61 91 87 48
Fax 05 31 | 208 14 67

info@adnerundpartner.de
www.adnerundpartner.de
 www.facebook.com/adnerundpartner