



**adner & partner
immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau

**Das Marktgeschehen 2019/2020
in Zahlen**

Bewegt durch Inspiration



A-&-P-Marktradar

Das Marktgeschehen 2019

Haben Sie das auch schon oft gehört? Der Immobilienmarkt entwickelt sich soundso, die Preise sind um soundso viel Prozent gestiegen. Unser Marktradar soll den Immobilienmarkt in Braunschweig für Sie transparent und verständlicher machen.

GROSSE NACHFRAGE NACH IMMOBILIEN, WENIG ANGEBOT, WEITER STEIGENDE PREISE.

Die Zahlen des aktuellen Marktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig - Wolfsburg belegen, was wir in unserer Arbeit als Immobilienmakler täglich erfahren: Der Standort Braunschweig und die umliegende Region sind sehr gefragt und Immobilienkäufer sind bereit, für die wenigen angebotenen Häuser und Wohnungen hohe Preise zu bezahlen. 2.620 Kaufverträge für Wohn- und Gewerbeimmobilien wurden 2018 in Braunschweig notariell beurkundet – nur 1 Prozent mehr Verkäufe als 2017. Umgesetzt wurden 2018 damit aber stolze 906 Mio. Euro – 22 Prozent mehr als im Vorjahr (745 Mio. Euro).

WIE VIELE IMMOBILIEN WURDEN IN DEN EINZELNEN SEGMENTEN VERKAUFT?

Besonders stark angezogen haben 2018 die Verkäufe von Doppelhaushälften und Reihenhäusern. 363 wurden verkauft – 32 Prozent mehr als 2017. 331 Ein- und Zweifamilienhäuser wechselten 2018 die Besitzer (-12 Prozent im Vergleich zu 2017). Bei den Mehrfamilienhäusern gab es 91 Transaktionen (+12 Prozent im Vergleich zu 2017). Im Segment der Eigentumswohnungen wurden 1.192 Verkäufe eingetragen, 6 Prozent mehr als im Vorjahr. Beim Wohnbauland zählten die Gutachter 158 Verkäufe und damit 13 Prozent weniger als 2017. Der Hauptgrund für die rückläufigen Vertragszahlen in den einzelnen Segmenten dürfte der Mangel an Angebot sein.

Nutzen Sie unseren neuen Marktradar 2019 für Ihren erfolgreichen Immobilienverkauf oder -kauf in Braunschweig! Auf den nächsten Seiten haben wir u. a. für Sie zusammengestellt, wie sich die Preise für Häuser und Wohnungen dort gerade entwickeln und welche Immobilientypen bei Käufern besonders gefragt sind. Das wertvolle Fachwissen unserer Experten und unsere exzellente regionale Marktkennntnis – kompakt für Sie aufbereitet.

WELCHE UMSÄTZE WURDEN MIT IMMOBILIEN UND FLÄCHEN ERZIELT?

Den größten Umsatzanteil bei Wohnimmobilien nahmen mit 215,2 Mio. Euro die verkauften Eigentumswohnungen (+6 Prozent mehr als 2017) und die Ein- und Zweifamilienhäuser (124,5 Mio. Euro) ein. Der mit dem Verkauf von Doppelhaushälften und Reihenhäusern erzielte Umsatz hat sich 2018 im Vergleich zum Vorjahr mit einem Plus von 48 Prozent fast verdoppelt – auf 101,5 Mio. Euro. 230 Hektar Flächen wurden in Braunschweig 2018 insgesamt verkauft (22 Prozent mehr als 2017), allein 28 Hektar im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Segment Wohnbauland wechselten 28 Hektar die Eigentümer. Der Flächenumsatz ist 2018 sowohl in unserem regionalen Markt als auch in ganz Niedersachsen gestiegen.

MARKTGESCHEHEN IM RADAR

Gesamtes Berichtsgebiet			
Vertragszahlen	16.183	+02 %	➔
Flächenumsatz	5.872 ha	+19 %	➔
Geldumsatz	3.430 Mio. €	+12 %	➔
Stadt Braunschweig			
Vertragszahlen	2.620	+01 %	➔
Flächenumsatz	230 ha	+22 %	➔
Geldumsatz	906 Mio. €	+22 %	➔

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg



Wohnungen

PREISENTWICKLUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BRAUNSCHWEIG.

Nachfolgend haben wir zusammengestellt, wie sich die Kaufpreise für Wohnungen in Braunschweig in den letzten Jahren entwickelt haben. Unsere Quellen sind die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, die Immobilienpreisspiegel 2017–2019 des Immobilienverbands IVD Nord (für den wir auch offizieller Marktberichterstatter sind) sowie Daten der Online-Angebotsplattform ImmobilienScout24.

Sie werden feststellen, dass sich die Zahlen unterscheiden. Deshalb eine kurze Erklärung, wie die Preisauswertungen zustande kommen. In die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses fließen die tatsächlichen, notariell beurkundeten Immobilienverkäufe in einer Stadt oder Region in einem bestimmten Zeitraum ein. Der Immobilienverband IVD führt in seinem Preisspiegel die Marktpreise auf, die von den Immobilienexperten (professionellen Maklern) direkt vor Ort beobachtet und bei Verkäufen erzielt werden. Im ImmobilienScout24 werden aktuelle Angebotspreise für Immobilien und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage

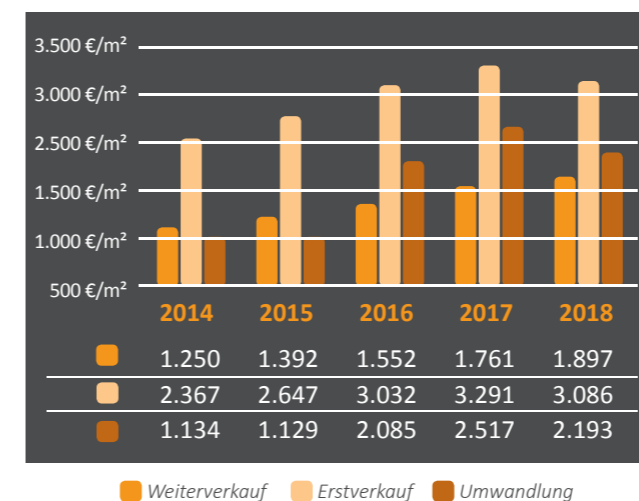
dargestellt. Hier fließen auch die Angebotspreise ein, die von privaten Verkäufern erhoben werden. Nicht selten gibt es große Diskrepanzen zwischen den Preisdarstellungen auf ImmobilienScout24 und den beiden anderen Quellen. Da wir alle Quellen in unserem Marktradar abbilden, können wir Ihnen einen detaillierten, ganzheitlichen Überblick über das Marktgeschehen vermitteln. Sie werden schnell den Unterschied zwischen den oft deutlich höheren Angebotspreisen von Privatverkäufern und den tatsächlich bei einem Verkauf erzielten Preisen erkennen.

Profitieren Sie von dem realistischen Blick auf den Markt in Braunschweig auch bei Ihren eigenen Immobiliengeschäften!

GUTACHTERAUSSCHUSS: DIE PREISE GEHEN SEIT JAHREN STEIL NACH OBEN.

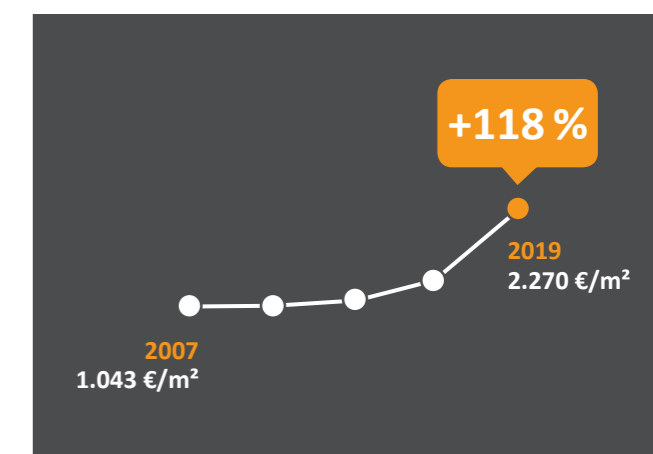
Der Zeitpunkt für den Verkauf einer Eigentumswohnung in Braunschweig könnte gerade nicht besser sein. Betrachtet man die Auswertungen zur Preisentwicklung von Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses seit dem Jahr 2014, zeigt die Kurve deutlich in eine Richtung: steil

PREISENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

13-JAHRES-PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



Quelle: ImmobilienScout24, für Wohnungen zum Kauf in Braunschweig Euro pro m², erstes Quartal 2007 bis zweites Quartal 2019



Wohnungen

nach oben! 2014 kostete eine Eigentumswohnung aus dem Bestand im Schnitt noch 1.250 Euro pro m² Wohnfläche. 2018 lag der m²-Preis schon bei stolzen 1.897 Euro. Der Gutachterausschuss hat für Eigentumswohnungen in Braunschweig im Jahr 2018 im Durchschnitt Kaufpreise zwischen 100.000 Euro und 322.000 Euro ermittelt. Die Preise variieren je nach Lage, Baujahr, Ausstattung und Größe.

IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD NORD: DEUTLICHE PREISSTEIGERUNGEN SEIT 2017.

Der IVD Nord führt in seinem Preisspiegel 2017 für Eigentumswohnungen folgende m²-Preise auf: Für eine Bestandswohnung (in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung, drei Zimmer) mit einfachem Wohnwert in Braunschweig zahlten Käufer 2017 rund 1.050 Euro pro m² Wohnfläche, bei gutem Wohnwert wurden 2.100 Euro aufgerufen, bei sehr gutem Wohnwert 2.500 Euro pro m². Neubauten kosteten bei mittlerem Wohnwert rund 2.700 Euro, bei sehr gutem Wohnwert sogar bis zu 3.750 Euro pro m² Wohnfläche. Betrachtet man die aktuellen Zahlen von 2019, fallen die deutlichen Preissteigerungen innerhalb von zwei Jahren auf: Eine Bestandswohnung mit einfachem Wohnwert liegt derzeit bei ca. 1.325 Euro pro m². Bei gutem Wohnwert zahlen Käufer für Bestandsobjekte aktuell rund 2.500 Euro pro m², bei sehr gutem Wohnwert bis zu 3.100 Euro. Neubauwohnungen werden aktuell für rund 3.000 Euro pro m² verkauft (mittlerer Wohnwert), bei sehr gutem Wohnwert werden m²-Preise bis zu 4.000 Euro bezahlt. Für Spitzenobjekte in Toplagen sind Käufer sogar bereit, rund 4.800 Euro für den m² Wohnfläche zu bezahlen.

IMMOBILIENSCOUT24: RASANTER ANSTIEG DER ANGEBOTSPREISE VON BESTANDS- UND NEUBAUWOHNUNGEN SEIT 2007.

Die Auswertungen der Angebote auf ImmobilienScout24 machen die Preisentwicklungen in einer noch größeren Zeitspanne deutlich: 2007 war der durchschnittliche m²-Angebotspreis für eine Bestandswohnung in Braunschweig mit rund 1.042 Euro noch verhältnismäßig

moderat. Im zweiten Quartal 2019 wurden schon stolze 2.270 Euro pro m² Wohnfläche aufgerufen. Das ist ein Plus von 118 Prozent! Für eine Neubauwohnung verlangten Verkäufer im zweiten Quartal 2019 im Schnitt m²-Preise von bis zu 3.242 Euro, während projektierte Objekte für rund 3.297 Euro pro m² ausgelobt wurden.

Als dynamischer Wissenschafts- sowie Wirtschaftsstandort und Universitätsstadt mit hoher Lebensqualität wird Braunschweig auch in den kommenden Jahren zahlreiche Vertreter aus Forschung und Wirtschaft, Akademiker und junge Familien anziehen. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen weiterhin hoch sein wird und dass das hohe Preisniveau weiter anhalten wird. Ideale Bedingungen für einen erfolgreichen Immobilienverkauf zum optimalen Preis!

Das stetige Wachstum der Wirtschaft und der Bevölkerung Braunschweigs wirkt sich auch positiv auf die Kaufkraft der Stadtbewohner aus. Die hohe Kaufkraft und die stetig steigende Nachfrage nach attraktivem Wohnraum bieten ideale Voraussetzungen für den Verkauf eines Hauses zum besten Marktpreis!



Ein-/Zweifamilienhäuser

GUTACHTERAUSSCHUSS: HÄUSER SIND BESONDERS BEGEHRT UND SEIT JAHREN IMMER HOCHPREISIGER.

Die Bücher des Gutachterausschusses verzeichnen im Jahr 2018 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 320.000 Euro und 540.000 Euro. Diese Preisspanne ergibt sich aus Unterschieden bei Lage, Baujahr, Größe und Ausstattung. Den größten Preissprung gab es bei Häusern der Baujahre 1991 bis 2015: Im Jahr 2018 kostete ein Haus aus dieser Zeit mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² und Baujahr 2004 im Schnitt rund 540.000 Euro. 2017 war ein vergleichbares Haus für ca. 422.000 Euro zu haben. Besonders stark fallen die Preissteigerungen im Fünf-Jahres-Vergleich ins Auge. Zahlten Käufer im Jahr 2014 im Durchschnitt noch rund 1.870 Euro pro m² Wohnfläche für ein frei stehendes Ein- oder Zweifamilienhaus, waren es 2018 im Schnitt bereits 2.430 Euro je m².

IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD NORD: PREISE VARIIEREN JE NACH GRÖSSE UND WOHNWERT.

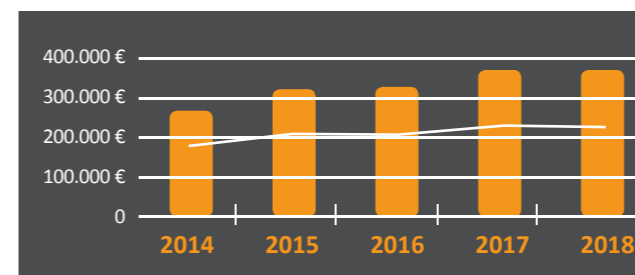
Im Wohnpreisspiegel des IVD Nord sind für das Jahr 2018 und aktuell für 2019 für frei stehende Einfamilienhäuser (inkl. Garage und ortsüblich großem Grundstück) aus dem Bestand folgende Verkaufspreise aufgeführt: Ein Haus mit ca. 100 m² Wohnfläche und einfachem Wohnwert kostete rund 220.000 Euro (2019: 240.000 Euro), mit ca. 125 m² Wohnfläche und mittlerem Wohnwert ca. 255.000 Euro (2019: 280.000 Euro).

Deutlich hochpreisiger wurde es bei zunehmendem Wohnwert und zunehmender Größe. Für ein Haus mit rund 150 m² Wohnfläche und gutem Wohnwert zahlten Käufer bis zu 400.000 Euro (2019: 420.000 Euro). Ein großes Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche und sehr gutem Wohnwert lag 2018 bei rund 630.000 Euro (2019: 650.000 Euro). Bei Neubau-Einfamilienhäusern (100 m²) beginnen die Kaufpreise aktuell bei 355.000 Euro und steigen je nach Größe und Wohnwert bis zu stolzen 810.000 Euro.

IMMOBILIENSCOUT24: VIELE GESUCHE TREFFEN AUF GERINGES ANGEBOT.

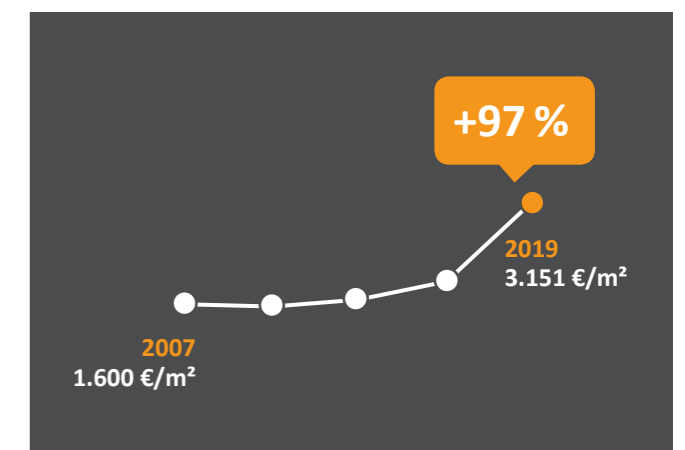
Die Angebotspreise von ImmobilienScout24 zeigen deutlich, wie das ungleiche Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Braunschweig die Preise nach oben treibt. Wurde ein Haus hier im Jahr 2007 im Durchschnitt noch für 1.605 Euro pro m² Wohnfläche angeboten, lag der Angebotspreis im zweiten Quartal 2019 bei stolzen 3.151 Euro pro m². Das entspricht einer enormen Steigerung von 97 Prozent im 13-Jahres-Vergleich. Für ein Neubauhaus in Braunschweig riefen Verkäufer im zweiten Quartal 2019 durchschnittlich bis zu 3.294 Euro je m² Wohnfläche auf und für projektierte Häuser sollten 3.312 Euro pro m² bezahlt werden.

PREISENTWICKLUNG EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

13-JAHRES-PREISENTWICKLUNG HÄUSER



Quelle: ImmobilienScout24, für Häuser zum Kauf in Braunschweig Euro pro m², erstes Quartal 2007 bis zweites Quartal 2019



Renditeobjekte

IMMOBILIENVERBAND IVD NORD: MEHRGESCHOSSIGE WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER SIND EIN BEGEHRTES INVESTMENT.

Der IVD Nord vergleicht in seinem Immobilienpreisspiegel die Rendite der Zinshäuser auf Basis des Vielfachen der Jahresnettokaltmiete ohne Betriebskosten. Die Attraktivität Braunschweigs, bedingt durch eine prosperierende Wirtschaft und hohe städtische Lebensqualität, sorgt für eine stetige Nachfrage nach Anlageimmobilien. Die Entwicklung der guten Vermietbarkeit für Wohnraum in Braunschweig sowie das rare Immobilienangebot lassen 2019 hohe Renditefaktoren zu, die im Vergleich zu 2018 in nahezu allen Lagen und für alle Objektarten noch einmal gestiegen sind: 2019 liegen die Renditefaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser zwischen 12 und maximal 25. Höchstwerte werden bei Renditeobjekten ohne gewerblichen Flächenanteil in Toplage erzielt. Mittlere Werte zwischen 12 und 15 werden bei Wohn- und Geschäftshäusern (gewerblicher Flächenanteil größer als 30 Prozent) erreicht.

IMMOBILIENVERBAND IVD NORD: BAULANDPREISE IN ALLEN WOHNLAGEN GESTIEGEN.

Die Preise für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser steigen in Braunschweig von Jahr zu Jahr weiter an. Bauherren

Baugrundstücke

zahlten 2018 für ein Grundstück für ein Einfamilienhaus in normaler Wohnlage bis zu 195 Euro je m². In sehr guten Lagen waren Preise bis zu 430 Euro je m² möglich. Die Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser begannen bei 240 Euro pro m² in normalen Lagen und reichten bis zu 825 Euro pro m² in sehr guten Wohnlagen.

WIR KAUFEN IHRE IMMOBILIE: IMMOBILIENANKAUF OHNE WENN UND ABER.

Sie möchten Ihre Immobilie oder Ihr Grundstück in Braunschweig oder Wolfenbüttel zum marktgerechten Preis schnell, unkompliziert und diskret verkaufen? Dann sind wir der richtige Ansprechpartner für Sie. Denn adner & partner immobilien Braunschweig ist nicht nur Immobilienmakler in der Region 38, sondern zusammen mit ortsansässigen Architekten und Bauträgern regelmäßig Entwickler von Neubauprojekten. Deshalb sind wir sowohl am Ankauf von Grundstücken als auch von bestehenden Immobilien interessiert.

In welchem Zustand sich Ihre Immobilie auch befindet – ob Sie ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, ein Reihenhäuser, eine Doppelhaushälfte oder Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen möchten: bieten Sie uns Ihre Immobilie an.



Nachbarschaft

BESTE AUSSICHTEN FÜR VERKÄUFER ...

Wenn Sie in Braunschweig und der Region eine Immobilie schnell zum idealen Marktpreis veräußern möchten, stehen Ihnen die erfahrenen Immobilienmakler von adner & partner kompetent und zuverlässig zur Seite. Wir verkaufen hier seit vielen Jahren erfolgreich Wohnimmobilien und Baugrundstücke und kennen den lokalen Immobilienmarkt, die zu erzielenden Preise und potenzielle Käufer genau. In unserer Kundenkartei befinden sich zahlreiche bonitätsgeprüfte, seriöse Kaufinteressenten.

In unserem Marktradar stellen wir einige besonders beliebte Viertel Braunschweigs in den Fokus. Was wird dort gesucht? Wie haben sich die Preise in den letzten Jahren entwickelt? Wer zieht in diese Viertel? Wir teilen unser Expertenwissen gerne mit Ihnen und machen den Immobilienmarkt transparent!

Herzlichst
Richard Adner



STÖCKHEIM-LEIFERDE – HIER ENTSTEHEN ATTRAKTIVE NEUBAUIMMOBILIEN.

Das beliebte Viertel im Süden von Braunschweig zieht mit seinen attraktiven Neubaugebieten und seiner ländlich-dynamischen Atmosphäre vor allem junge Familien an.

Nach Auswertungen der Angebotspreise auf ImmobilienScout24 zeigt die Preiskurve seit 2015 steil nach oben. Der durchschnittliche Angebotspreis für Bestandswohnungen zum Kauf lag im ersten Quartal 2019 bei 2.275,43 Euro pro m². Er ist seit dem zweiten Quartal 2015 um insgesamt 30 Prozent gestiegen. Damals kostete der m² Wohnfläche im Schnitt noch rund 1.800 Euro. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Stöckheim-Leiferde und des starken Zuzugs ist davon auszugehen, dass die Preise künftig noch weiter steigen werden. Unsere vorgemerkten Kunden suchen hier vor allem größere Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 110 und 160 m².

Auch frei stehende Einfamilienhäuser sind sehr begehrt. Häuser haben sich im Vergleich zum Vorjahr im Schnitt um 4 Prozent verteuert. Im ersten Quartal 2019 wurden von Verkäuferseite durchschnittlich rund 3.451 Euro pro m² Wohnfläche angesetzt. Der Immobilienmarkt in Stöckheim-Leiferde ist in Bewegung. In Stöckheim-Süd entsteht derzeit ein neues Wohngebiet mit u. a. 92 Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Die ruhige Lage direkt am Stadtrand und die gute Infrastruktur mit direktem Stadtbahnanschluss sorgen hier für eine rege Nachfrage nach Baugrund und Immobilien.

Darüber hinaus wird durch das Neubaugebiet an der Trakehenstraße die Infrastruktur in Stöckheim weiter ausgebaut, was sowohl den neuen als auch den alteingesessenen Einwohnerinnen und Einwohnern zugutekommt. In diesem Rahmen werden u. a. neue Kindertagesstätten entstehen, die Spiel- und Erholungsinfrastruktur wird erweitert und wichtige Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung werden umgesetzt. Die Planung für das zweiteilige Baugebiet sieht rund 250

RENDITEOBJEKTE – ZINSHÄUSER			REND.- OBJ.	RENDITEOBJEKTE – ZINSHÄUSER			RENDITEOBJEKTE – ZINSHÄUSER		
Wohnhäuser/Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE) ohne gewerblichen Flächenanteil Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete ohne Betriebskosten (z.B. 10-fach)			Spitzen-/Höchstmultiplikatoren f. Spitzenobjekte	Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichen Flächenanteil bis 30 % Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete ohne Betriebskosten (z.B. 10-fach)			Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Flächenanteil ab 30 % Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete ohne Betriebskosten (z.B. 10-fach)		
Einfacher Wohnwert Bestand	Mittlerer Wohnwert Bestand	Guter Wohnwert Bestand	Toplage	Einfacher Wohnwert Bestand	Mittlerer Wohnwert Bestand	Guter Wohnwert Bestand	Einfacher Wohnwert Bestand	Mittlerer Wohnwert Bestand	Guter Wohnwert Bestand
15,00 €	17,50 €	21,00 €	25,00 €	13,00 €	15,00 €	17,00 €	12,00 €	13,00 €	15,00 €

Quelle: IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2019



Nachbarschaft

Wohneinheiten für das Teilgebiet Trakehnenstraße und rund 15 für das Teilgebiet Breites Bleek vor. Davon sind etwa 147 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (frei stehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) und ca. 118 in Mehrfamilienhäusern.

HEIDBERG-MELVERODE – BEI JUNGEN FAMILIEN IMMER BELIEBTER.

Der traditionelle Stadtbezirk mit schönen Naherholungsmöglichkeiten und guter Nahversorgung befindet sich im demografischen Wandel. Es ziehen

vermehrt junge Familien hierher und das Viertel verjüngt sich zusehends. Im Gebiet herrschen vorwiegend gute und mittlere Wohnlagen vor. Nur rund 27 Prozent sind Einfamilienhäuser. Unsere Klienten suchen in Heidberg-Melverode großzügige Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Die Preise sind in den letzten Jahren auch hier deutlich gestiegen. Zahlten Käufer im zweiten Quartal 2015 durchschnittlich noch rund 1.700 Euro für den m² Wohnfläche, waren es im ersten Quartal 2019 schon rund 2.287 Euro – 34 Prozent mehr als 2015 und 4 Prozent mehr als Ende 2018. Für Einfamilienhäuser wurden hier im ersten Quartal 2019 im Schnitt m²-Preise von rund 3.428 Euro aufgerufen (Quelle: ImmobilienScout24).

SÜDSTADT-MASCHERODE – GROSSE NACHFRAGE NACH FREI STEHENDEN EINFAMILIENHÄUSERN.

Dieses Viertel besticht durch Ruhe und Natur. Frei stehende Einfamilienhäuser mit vier bis sechs Zimmern in einer Größe von 110 bis 140 m² Wohnfläche werden von unseren Kunden bevorzugt gesucht. Da das Angebot gering ist, geht die Preisentwicklung auch hier seit Jahren nach oben. Nach Auswertungen von ImmobilienScout24 wurde ein Haus im ersten Quartal 2019 im Durchschnitt für 3.401 Euro pro m² Wohnfläche angeboten. Im Vorjahreszeitraum waren die Preise noch rund 5 Prozent günstiger. Eine Eigentumswohnung bekam man hier im ersten Quartal 2019 im Schnitt für 2.727 Euro pro m². Im zweiten Quartal 2015 kostete der m² Wohnfläche noch rund 2.000 Euro.

VIEWEGSGARTEN – FÜNF-ZIMMER-WOHNUNGEN LIEGEN IM TREND.

Ein Immobilieninvestment in diesem kleinen Stadtbezirk im Südosten der Braunschweiger Innenstadt zahlt sich aus. Seit 2015 sind die m²-Preise für Eigentumswohnungen im Durchschnitt um 35 Prozent gestiegen. Kostete eine



Wohnung damals durchschnittlich noch 1.850 Euro je m², sah das im ersten Quartal 2019 schon ganz anders aus. Käufer müssen mittlerweile deutlich tiefer in die Tasche greifen. Eine Eigentumswohnung in Viewegsgarten kostet laut Auswertungen von ImmobilienScout24 aktuell rund 2.492 Euro je m² Wohnfläche. Bei unseren Kunden liegen große Fünf-Zimmer-Wohnungen mit rund 140 m² Wohnfläche im Trend. Einfamilienhäuser wurden im ersten Quartal 2019 in diesem Stadtteil zum durchschnittlichen m²-Preis von 3.441 Euro angeboten. Die Wohnhäuser in Viewegsgarten sind variantenreich. Sowohl attraktive Stadthäuser als auch renovierte Gründerzeitbauten und Hochhäuser, von denen aus man weit über die Braunschweiger Stadt schaut, zeichnen den Stadtbezirk aus.

ÖSTLICHES RINGGEBIET – WOHNUNGEN MIT GROSSZÜGIGER WOHNFLÄCHE SIND SEHR BEGEHRT.

Das Östliche Ringgebiet als mittelgroße Wohngegend zwischen dem Osten der Braunschweiger Innenstadt und dem Prinz-Albrecht-Park ist sozusagen der Joker für alle, die gern aus der Haustür heraus im Grünen spazieren und

gleichsam stadtnah leben wollen. Aber nicht nur dieser topografische Vorteil erklärt die Beliebtheit des Viertels – vor allem der fast durchgängige Gründerstil verleitet jenem ruhigen Ableger der Innenstadt seine Schönheit. Dementsprechend groß ist hier die Nachfrage nach den wenigen angebotenen Eigentumswohnungen, was die Preise immer weiter nach oben treibt.

Die Angebotspreise auf ImmobilienScout24 haben sich in den letzten Jahren wie folgt verändert: Verlangten Verkäufer Anfang 2015 im Durchschnitt noch rund 2.200 Euro für den m² Wohnfläche, waren es Anfang 2019 im Schnitt schon stolze 3.027 Euro pro m² – eine Zunahme von insgesamt 38 Prozent. Unsere Klienten suchen hier verstärkt nach großen Wohnungen mit Wohnflächen bis zu 200 m². Kleine Stadthäuser sind im Östlichen Ringgebiet sehr rar und sehr begehrt. Bei aktuellen Durchschnittspreisen von bis zu 5.153 Euro pro m² müssen Käufer schon tief in die Tasche greifen.



„Mit einer professionellen Marktwertermittlung eines Immobilienprofis wie Richard Adner gelangen Sie am sichersten zum richtigen Angebotspreis. Gerne informieren wir Sie persönlich und ausführlich zu Ihren Verkaufsaussichten – wir freuen uns auf Sie!“



„Nur der richtige (und nicht der höchste!) Angebotspreis führt letztlich zum besten Verkaufspreis. Der Angebotspreis sollte sich in einem Bereich bewegen, in dem ähnliche Immobilien angeboten werden. So erreicht man die maximale Nachfrage für die Immobilie und den idealen Preis.“

LEISTUNG, DIE SICH AUSZAHLT. SICHER ANS ZIEL – MIT ADNER & PARTNER IMMOBILIEN.

adner & partner immobilien ist ein familiär geführtes Unternehmen mit Sitz in Braunschweig. Unser erprobtes Team steht für fachkundige, seriöse und engagierte Vermittlungsarbeit. Wir führen Immobilieneigentümer und Interessenten zusammen – zum Wohle beider Parteien. Gegründet wurde adner & partner immobilien im Jahr 2012. Inhaber Richard Adner ist mittlerweile seit 2004 erfolgreich als Immobilienmakler in Braunschweig und Wolfenbüttel tätig. Als Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD) haben wir uns verpflichtet, regelmäßig an Fortbildungen teilzunehmen.

Unsere besondere Stärke ist die Präsenz in der Region. Wir vermitteln Immobilien wie z. B. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Raum 38. Speziell in Braunschweig, Wolfenbüttel sowie Schwülper, Wolfsburg, Vechelde, Lengede und Salzgitter. Ebenso unterstützen wir Sie, wenn es um die erfolgreiche und qualifizierte Vermietung Ihrer Immobilie geht.



VORBEREITUNG

Eine erstklassige Vermarktung bedarf der intensiven Vorarbeit. Ich berate Sie bereits im Vorfeld umfassend, mit welchen Maßnahmen Sie den Wert Ihrer Immobilie steigern können, Sorge für eine detaillierte und fundierte Bestandsaufnahme und beschaffe fehlende Unterlagen.



ANALYSE

Als geprüfter MarktWert-Makler® der Sprengnetter Akademie profitieren Sie von einer Wertermittlung mit verlässlicher Markt- und Preistransparenz. Für Sie ermittle ich den realistisch erzielbaren Verkaufspreis – sogar kostenfrei bei einem Alleinauftrag.



MARKETING



Ich setze Ihre Immobilie ins rechte Licht: Mit kompetenten und ansprechenden Texten, professionellen Bildern und aufbereiteten Grundrissen schaffe ich die Grundlage für Ihr maßgeschneidertes, zielgruppengerechtes Exposé. Ich spreche alle Marketingaktivitäten mit Ihnen ab.

DURCHFÜHRUNG



Lehnen Sie sich nun zurück – ich behalte alles im Griff. Ich kümmere mich um das gesamte Anfragemanagement und biete Ihre Immobilie unseren vorgemerkten, solventen Kunden an. Darüber hinaus Sorge ich für die Vorauswahl seriöser Interessenten und für reibungslose Besichtigungen.

ABSCHLUSS



Sind die Kaufpreisverhandlungen abgeschlossen, geht es an die Koordination der Vertragsunterzeichnung. Gemeinsam gehen wir zum Notar und ich übernehme auf Wunsch auch die Übergabe Ihrer Immobilie an den neuen Eigentümer. Auch nach dem Verkauf bin ich jederzeit für Fragen erreichbar.

WWW.ADNERUNDPARTNER.DE

Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie | Bauträgervertrieb | Realistische Immobilienbewertung | Notardienst | Zeitgemäßes Marketing | Renovierungsservice | Begleitung von A bis Z

ADNER & PARTNER SIND IHRE ERFOLGSGARANTEN

adner & partner immobilien ist ein familiär geführtes Unternehmen. Wir blicken auf bald 15 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 idealen und 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. 5 A
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