Immobilienmarktbericht Braunschweig

Das Marktgeschehen 2020/2021 in Zahlen

adner & partner immobilien

Bewegt durch Inspiration

A-&-P-Marktradar

Nutzen Sie unseren neuen Marktradar 2020/2021 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 MARKTGESCHEHEN 2020/2021 IN ZAHLEN

Wer eine Immobilie verkaufen oder kaufen möchte, braucht spezifisches Wissen über den Immobilienmarkt: **Um wie viel Prozent sind die Preise für Häuser, Wohnungen und Baugrund im Vergleich zum Vorjahr gestiegen?** Wie wirkt sich die Corona-Krise auf Angebot und Nachfrage aus? Welche Viertel und Immobilientypen sind gerade besonders gefragt? **Mit unserem Marktradar helfen wir Ihnen, die Entwicklungen besser zu verstehen und Ihre Chancen realistisch einzuschätzen.** Das wertvolle Wissen und die exzellente regionale Marktkenntnis unserer Experten – kompakt für Sie aufbereitet!

UMSATZREKORD UND ANHALTEND HOHE NACHFRAGE TROTZ CORONA-KRISE.

Trotz Corona-Zeit ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Braunschweig hoch und hat **seit Beginn der Pandemie nicht nachgelassen.** Das sehen wir an den Anfragen, die uns in unserem Hause täglich erreichen. Vor allem Häuser mit Garten oder Wohnungen mit ausreichend Platz fürs Homeoffice sind besonders begehrt. Das ist nicht verwunderlich: **Gerade in Krisen-Zeiten werden Anlagemöglichkeiten in Sachwerten gesucht.** Und Immobilien haben gegenüber anderen Anlageformen wie Gold oder Aktien den großen Vorteil, dass sie zusätzlich einen Nutzwert aufweisen. **Und zwar einen ganz wichtigen:** Die Immobilie zahlt auf das Grundbedürfnis eines jeden Menschen ein, ein Dach über dem Kopf zu haben. Außerdem tragen die nach wie vor günstigen Finanzierungskonditionen zusätzlich zur Attraktivität dieser Anlageklasse bei.

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht (Berichtszeitraum 1.11.2019 – 31.10.2020) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig - Wolfsburg spiegelt das wider: 2020 haben die Preise für Immobilien erneut deutlich angezogen. Das geringe Angebot am Standort Braunschweig und in der umliegenden Region wird der anhaltenden Nachfrage nicht gerecht. 2.557 Kaufverträge für Wohn- und Gewerbeimmobilien wurden 2020 in Braunschweig notariell beurkundet – 11 Prozent weniger als 2019 (2.880 verkaufte Immobilien). Umgesetzt wurden damit aber stolze 1,1 Mrd. Euro – 19 Prozent **mehr als im Vorjahr** (945 Mio. Euro).

WIE VIELE IMMOBILIEN WURDEN IN DEN EINZELNEN SEGMENTEN VERKAUFT?

Ein- und Zweifamilienhäuser waren 2020 besonders gefragt. 352 wurden verkauft – 8 Prozent mehr als 2019. 349 Reihen- und Doppelhäuser wechselten 2020 die Besitzer (–13 Prozent im Vergleich zu 2019). Bei den **Mehrfamilienhäusern** gab es 93 Transaktionen (–3 Prozent im Vergleich zu 2019). Im Segment der **Eigentumswohnungen** wurden 1.196 Verkäufe eingetragen, 7 Prozent weniger als im Vorjahr. Beim **Wohnbauland** zählten die Gutachter 92 Verkäufe und damit 59 Prozent weniger als 2019. Der Hauptgrund für die rückläufigen Vertragszahlen in den einzelnen Segmenten – vor allem beim Wohnbauland – besteht in dem Mangel an Angebot.

WELCHE UMSÄTZE WURDEN MIT IMMOBILIEN UND FLÄCHEN ERZIELT?

Den **größten Umsatzanteil bei Wohnimmobilien** nahmen mit 282,7 Mio. Euro die verkauften Eigentumswohnungen (8 Prozent mehr als 2019) und die Ein- und Zweifamilienhäuser mit 147,9 Mio. Euro (12 Prozent mehr als 2019) ein. Besonders stark gestiegen ist der Umsatz mit verkauften Mehrfamilienhäusern. 2020 wurden hier rund 146 Mio. Euro erzielt, 22 Prozent mehr als im Jahr 2019. Investoren suchen in Zeiten einer drohenden Wirtschaftskrise und Inflation Anlagemöglichkeiten in Sachwerten und sind bereit, dafür sehr hohe Preise zu bezahlen, wie z. B. die Entwicklung im Segment der Mehrfamilienhäuser zeigt.

149 Hektar Flächen wurden 2020 in Braunschweig insgesamt verkauft (28 Prozent weniger als 2019), 28 Hektar im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Segment Wohnbauland wechselten 22 Hektar die Eigentümer. Der Flächenumsatz ist 2020 sowohl in unserem regionalen Markt als auch in den meisten Regionen Niedersachsens gesunken, da während der Corona-Krise z. B. für Büro- und Produktionsimmobilien weniger Flächen nachgefragt werden.

SEHR GUTE AUSSICHTEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER.

Braunschweig ist und bleibt auch in Zukunft eine der gefragtesten Städte innerhalb Deutschlands – sowohl zum Leben als auch zum Investieren. Die hervorragende Infrastruktur sowie eine breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit Biotechnologie, Finanzwirtschaft und Verkehrstechnik locken viele Unternehmen und damit viele Arbeitnehmer mit ihren Familien hierher. Die Technische Universität sowie die zahlreichen international renommierten Forschungseinrichtungen sind der Grund dafür, dass Braunschweig eine sehr hohe Quote an Unternehmensgründungen in den Hochtechnologie-Branchen aufweist. An dieser Attraktivität wird auch Corona dauerhaft nichts ändern, denn der Wohnraummangel, hervorgerufen durch einen Mangel an Baugrund, ist mit dem Virus nicht einfach weg.

Deshalb ist davon auszugehen, dass die **Nachfrage nach Wohnimmobilien weiterhin hoch** sein wird und dass das hohe Preisniveau weiter anhalten wird. **Ideale Bedingungen für einen erfolgreichen Immobilienverkauf zum optimalen Preis!**

Wohnungen

EIGENTUMSWOHNUNGEN: DIE PREISE STEIGEN WEITER

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 2020/2021 des Immobilienverbands Deutschland IVD Nord (für den wir auch offizieller Marktberichterstatter sind) sowie Daten der Online-Angebotsplattform ImmoScout24.

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 Deutschland IVD führt in seinem Preisspiegel die Marktpreise auf, die von den Immobilienexperten (professionellen Maklern) direkt vor Ort beobachtet und bei Verkäufen erzielt werden. Im ImmoScout24 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 ImmoScout24 und in 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: ERNEUTE PREISSTEIGERUNGEN.

Der Trend, in die Städte zu ziehen, hält vor allem in Braunschweig an und die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wächst weiter. Vor dem Hintergrund des geringen Angebots sind daher kontinuierliche Preissteigerungen zu beobachten. Der Gutachterausschuss hat die Preisentwicklung der letzten fünf Jahre ausgewertet und das Diagramm spricht eine deutliche Sprache: Kostete eine Eigentumswohnung aus dem Bestand in Braunschweig 2016 im Schnitt noch 1.552 Euro/m² Wohnfläche, lag der m²-Preis 2020 schon bei 2.304 Euro. Für eine Neubauwohnung zahlten Käufer 2020 sogar im Schnitt 3.727 Euro/m² (2016: 3.032 Euro/m²). Der Gutachterausschuss hat für Eigentumswohnungen in Braunschweig im Jahr 2020 im Durchschnitt Kaufpreise zwischen 200.000 Euro und 373.000 Euro ermittelt. Die Preise variieren je nach Lage, Baujahr, Ausstattung und Größe.

IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD NORD: KEINE PREISEINBRÜCHE WEGEN CORONA.

Auch die Zahlen des Preisspiegels 2020/2021 des IVD Nord belegen, dass sich die Fundamentaldaten auf dem Markt für Wohnimmobilien in der Corona-Krise nicht wesentlich geändert haben. Zwar wurden immer wieder drastische Preiseinbrüche vorhergesagt, doch: Fehlanzeige! Auch für eine Immobilienblase gibt es keine Anzeichen. Es gibt keine Übertreibungen, weder bei Bautätigkeiten noch bei kreditfinanzierten Transaktionen.

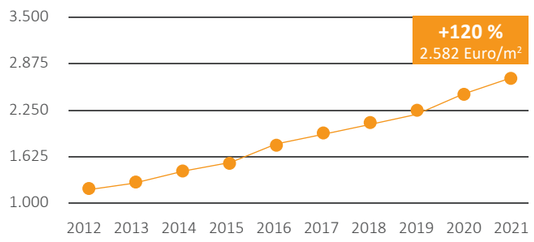
Nach Auswertungen des IVD zahlten Käufer in Braunschweig 2020 für eine Bestandswohnung bei einfachem Wohnwert im Schnitt rund 1.525 Euro/m² Wohnfläche (2017: 1.050 Euro/m²), bei gutem Wohnwert wurden 2.850 Euro (2017: 2.100 Euro/m²) aufgerufen, bei sehr gutem Wohnwert 3.250 Euro/m² (2017: 2.500 Euro/m²). Die Preise für den m² Neubau lagen 2020 im Schnitt bei mittlerem Wohnwert bei rund 3.180 Euro (2017: 2.700 Euro), bei sehr gutem Wohnwert sogar bei ca. 4.500 Euro (2017: 3.750 Euro). Unsere Beobachtungen aus dem laufenden Jahr zeigen, dass Käufer bereit sind, für besondere Bestandsobjekte in Top-Lage oder exklusive Neubauwohnungen sogar m²-Preise von bis zu 5.000 Euro zu bezahlen.

IMMOSCOUT24: DIE ANGEBOTSPREISE VON WOHNUNGEN HABEN SICH SEIT 2012 MEHR ALS VERDOPPELT.

Betrachtet man die 10-Jahres-Auswertung der Angebote auf ImmoScout24, wird deutlich, wie stark der Wert von Eigentumswohnungen in Braunschweig in den letzten Jahren ge-

ENTWICKLUNG DER LETZTEN 10 JAHRE

Euro/m², 3. Quartal 2012 bis 1. Quartal 2021

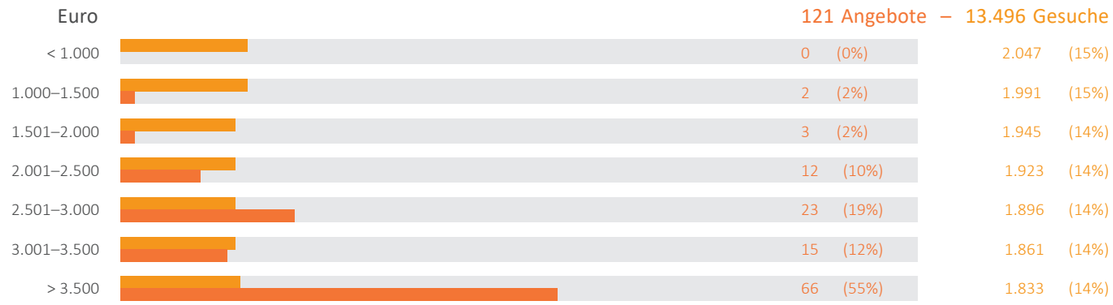


QUARTALSZAHLEN 2020	Preissteigerung in % zw. den Q.	QUARTALSZAHLEN 2021	Preissteigerung in % zw. den Q.
Q1	2.354 Euro/m² **+3%**	**Q1**	2,582 Euro/m² **+4%**
Q2	2.424 Euro/m² **+3%**	**Q2**	–
Q3	2.478 Euro/m² **+2%**	**Q3**	–
Q4	2.491 Euro/m² **+1%**	**Q4**	–

(Quelle: ImmoScout24, Preisentwicklung für Wohnungen zum Kauf in Braunschweig, Euro/m², 3. Quartal 2012 bis 1. Quartal 2021)

VERTEILUNG DER ANGEBOTE UND GESUCHE NACH PREISKLASSEN IN EURO/M²

Braunschweig



Die Grafik zeigt die Verteilung aller angebotenen Objekte und gespeicherten Gesuche in der gewählten Region in Abhängigkeit der unterschiedlichen Preisklassen. *(Quelle: ImmoScout24, Preisentwicklung Angebote und Gesuche, Stand: 8.4.2021)*

Ein-/Zweifamilienhäuser

stiegen ist: Im dritten Quartal 2012 war der durchschnittliche m²-Angebotspreis für eine Wohnung in Braunschweig mit rund 1.150 Euro noch verhältnismäßig moderat. Im ersten Quartal 2021 wurde mit rund 2.582 Euro/m² Wohnfläche mehr als das Doppelte aufgerufen. Das ist ein stolzes Plus von 120 Prozent!

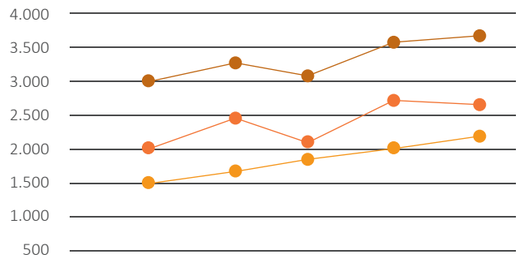
Bei der Verteilung von Angeboten und Gesuchen nach Preisklassen auf ImmoScout24 fällt auf, dass Käufer in wirklich allen Preisklassen suchen. Von kleineren Objekten in einfachen Lagen mit m²-Preisen von bis zu ca. 1.000 Euro bis zu großen Wohnungen in Top-Lagen mit m²-Preisen ab 3.500 Euro aufwärts – die Nachfrage ist in jeder Preisklasse extrem hoch und das Angebot sehr gering.

UNSER FAZIT: Wohnimmobilien in Ballungsräumen sind trotz Corona-Krise am Ende des Tages die großen Gewinner. Wer sich zum Verkauf entschließt, sollte sich aber gerade in solchen turbulenten Zeiten mit einem Fachmann zusammentun, der den Markt gut kennt.

Seien Sie versichert, dass wir mit unserer langjährigen Erfahrung, unserer absoluten Kompromisslosigkeit in Sachen Professionalität und unserer Dienstleistungsexzellenz auch in solch herausfordernden Zeiten für Sie da sind.

PREISENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN

Euro/m², 2016 bis 2020



	2016	2017	2018	2019	2020
Weiterverkauf	1.552	1.761	1.897	2.076	2.304
Erstverkauf	3.032	3.291	3.086	3.575	3.727
Umwandlung	2.085	2.517	2.193	2.755	2.738

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020/21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg)

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 zu einem überdurchschnittlichen Marktpreis!

GUTACHTERAUSSCHUSS: HÄUSER WERDEN IMMER TEURER.

Vor allem junge Familien suchen ein eigenes Zuhause. Das knappe Angebot an Ein- und Zweifamilien- sowie Reihen- und Doppelhäusern führte zu erheblichen Preissteigerungen. So verzeichnen die Bücher des Gutachterausschusses im Jahr 2020 im Mittel Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 388.000 Euro und 755.000 Euro. Diese Preisspanne ergibt sich aus Unterschieden bei Lage, Baujahr, Größe und Ausstattung. Den größten Preissprung gab es bei Häusern der Baujahre 1991 bis 2017: Im Jahr 2019 kostete ein Haus aus dieser Zeit mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² im Schnitt rund 497.000 Euro. 2020 war ein vergleichbares Haus für ca. 570.000 Euro zu haben. Für ein Haus mit Baujahr ab 2014/2018 und rund 160 m² Wohnfläche mussten Käufer 2020 mit im Schnitt 755.000 Euro noch deutlich tiefer in die Tasche greifen. Besonders stark fallen die Preissteigerungen im 5-Jahres-Vergleich ins Auge. Zahlten Käufer im Jahr 2016 im Durchschnitt für ein solches Haus noch rund 2.568 Euro/m² Wohnfläche, waren es 2020 im Schnitt bereits 4.209 Euro/m².

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

Im Wohnpreisspiegel des IVD Nord sind für das Jahr 2020 und aktuell für 2021 für frei stehende Einfamilienhäuser (inkl. Garage und ortsüblich großen Grundstücks) aus dem Bestand folgende Verkaufspreise aufgeführt: Ein Haus mit ca. 100 m² Wohnfläche und einfachem Wohnwert kostete rund 265.000 Euro (2019: 240.000 Euro), mit ca. 125 m² Wohnfläche und mittlerem Wohnwert ca. 310.000 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 455.000 Euro (2019: 420.000 Euro). Ein großes Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche und sehr gutem Wohnwert lag 2020 bei rund 695.000 Euro (2019: 650.000 Euro). Bei Neubau-Einfamilienhäusern (100 m²) beginnen die Kaufpreise aktuell bei 350.000 Euro (Reihenhaus) und steigen je nach Größe und Wohnwert auf bis zu stolze 850.000 Euro (frei stehendes Haus).

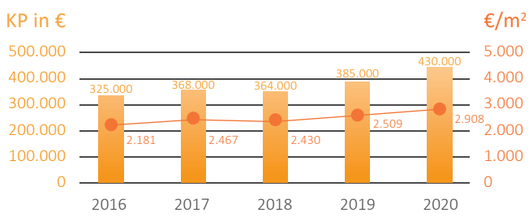
IMMOSCOUT24: GERINGES ANGEBOT, GROSSE NACHFRAGE.

Die Angebotspreise von ImmoScout24 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 Ende 2012 im Durchschnitt noch für rund 1.750 Euro/m² Wohnfläche angeboten, lag der Angebotspreis im ersten Quartal 2021 bei stolzen 3.374 Euro/m². Das entspricht einer enormen Steigerung von 88 Prozent im 10-Jahres-Vergleich.

Für ein Neubauhaus in Braunschweig riefen Verkäufer im ersten Quartal 2021 durchschnittlich bis zu 4.600 Euro/m² Wohnfläche auf und auch für projektierte Häuser sollten 4.600 Euro/m² bezahlt werden. Betrachtet man die Verteilung der Angebote und Gesuche nach Zimmeranzahl in diesem Segment, fällt sofort auf, dass die Nachfrage das Angebot in allen Größenordnungen deutlich übertrifft. Die meisten Gesuche gibt es bei Häusern mit vier und fünf Zimmern – dem klassischen Familienheim.

PREISENTWICKLUNG FREI STEHENDER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Braunschweig



(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020/21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg)

Renditeobjekte

IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD NORD: MEHRGESCHOSSIGE WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER NACH WIE VOR BEI INVESTOREN BELIEBT.

Bei Investoren sind Mietwohnhäuser in attraktiven und zentrumsnahen Lagen in Braunschweig nach wie vor sehr gefragt. Der anhaltend hohen Nachfrage steht weiterhin ein äußerst geringes Angebot mit hohen Preisen gegenüber. 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 2020 hohe Faktoren zu, die im Vergleich zu 2019 in nahezu allen Lagen und für alle Objektarten noch einmal gestiegen sind: 2021 liegen die Faktoren für Wohn- und Geschäftshäuser zwischen 22 und 30.

IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD NORD: BAULAND SO TEUER WIE NIE.

Die Preise für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser steigen in Braunschweig von Jahr zu Jahr weiter an und erreichten 2020 ein neues Rekordhoch. Die Nachfrage beeinflusst auch in diesem Fall das Angebot und den Preis.

Die Nachfrage nach Bauland ist nach wie vor gewaltig, was die Grundstückspreise entsprechend erhöht. Immer mehr Menschen sichern sich mit der Investition in eine Immobilie fürs Alter ab. Die niedrigen Zinsen der vergangenen Jahre animierten darüber hinaus zum Bauen. Ein weiterer Grund für steigende Preise sind Investoren aus dem In- und Ausland. Großinvestoren aus dem Ausland haben ihren Teil zur Preisexplosion von Immobilien – besonders in den deutschen Großstädten – beigetragen.

Bauherren in Braunschweig zahlten 2020 für ein Grundstück für ein Einfamilienhaus in normaler Wohnlage bis zu 250 Euro/m². In sehr guten Lagen waren Preise bis zu 500 Euro/m² möglich. Die Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser begannen bei 300 Euro/m² in normalen Lagen und reichten bis zu 965 Euro/m² in sehr guten Wohnlagen.

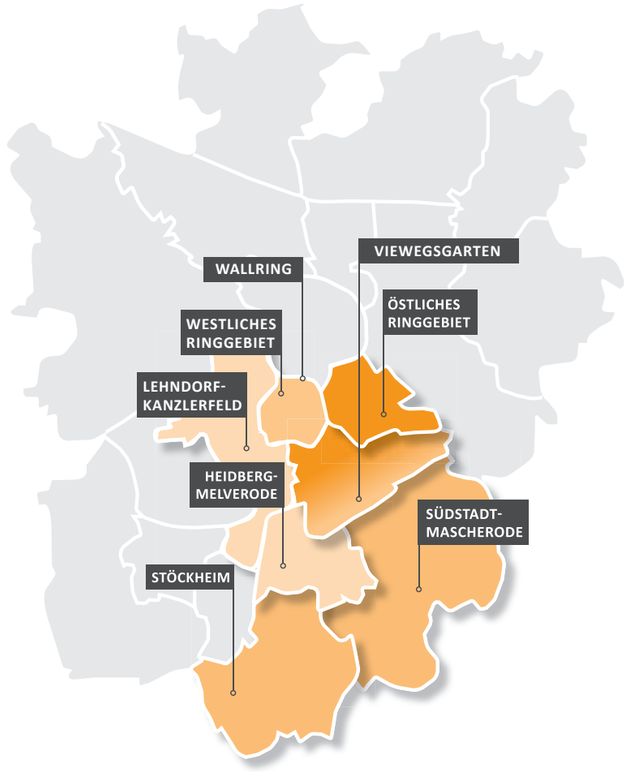
ENTWICKLUNG DER RENDITEOBJEKTE – ZINSHÄUSER 2018/2019 BIS 2020/2021

Wohnhäuser/Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE) ohne gewerblichen Flächenanteil, Vielfaches der Jahresnettokaltmiete ohne Betriebskosten

	Durchschnittlicher Wohnwert Bestand	Höchstmultiplikator in Top-Lage
2018/2019	16,0-FACH	24,0-FACH
2020/2021	18,5-FACH	27,0-FACH
Prognose A & P	22,0-FACH	29,5-FACH

Quelle: IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2019/2020/2021

Nachbarschaft



STÖCKHEIM-LEIFERDE – HIER ENTSTEHEN ATTRAKTIVE NEUBAUIMMOBILIEN.

Vor allem junge Familien schätzen das Viertel im Süden von Braunschweig mit den attraktiven Neubaugebieten, der ländlichen Atmosphäre und der guten Infrastruktur mit direktem Stadtbahnanschluss. Nach Auswertungen der Angebotspreise auf ImmoScout24 zeigt die Preiskurve seit 2017 steil nach oben. Der durchschnittliche Angebotspreis für Bestandswohnungen zum Kauf lag im ersten Quartal 2021 bei ca. 2.581 Euro/m². Er ist seit dem zweiten Quartal 2017 um insgesamt 37 Prozent gestiegen. Auch frei stehende Einfamilienhäuser sind hier sehr gefragt. Im ersten Quartal 2021 wurden von Verkäuferseite durchschnittlich rund 3.361 Euro/m² Wohnfläche angesetzt. Unsere vorgemerkten Kunden suchen in Stöckheim-Leiferde vor allem 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 110 und 160 m² sowie Häuser in Größenordnungen zwischen ca. 120 und 170 m² Wohnfläche. Derzeit werden einige große Neubauvorhaben realisiert, im Zuge dieser Projekte werden auch neue Kindertagesstätten, erweiterte Infrastruktur und wichtige Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung umgesetzt.

WESTLICHES RINGGEBIET – ATTRAKTIVES VIERTEL FÜR INVESTOREN.

Wegen der Nähe zur TU Braunschweig und der direkten Nähe zur HBK ist das Viertel vor allem bei jungen Leuten und Studenten beliebt. Aber die ausgezeichnete Infrastruktur mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants, Kneipen, Kindergärten, Schulen und Ärzten lockt auch Menschen aller Altersgruppen zunehmend in das Westliche Ringgebiet. Außerdem schätzen die Bewohner die gute Anbindung durch die Braunschweiger Verkehrsbetriebe. Kein Wunder, dass die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen hier seit einiger Zeit deutlich ansteigt. Investoren und auch Eigennutzer sollten sich das Viertel also unbedingt genauer ansehen. Eigentumswohnungen aus dem Bestand werden hier aktuell im Schnitt für 2.400 Euro/m² Wohnfläche angeboten – Tendenz steigend! Für die nächsten Jahre sind hier zudem einige interessante Neubauvorhaben geplant. *(Quelle: ImmoScout24)*

SÜDSTADT-MASCHERODE – FREI STEHENDE EINFAMILIENHÄUSER WERDEN DRINGEND GESUCHT.

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 ImmoScout24 wurde ein Haus im ersten Quartal 2021 im Durchschnitt für ca. 3.568 Euro/m² Wohnfläche angeboten. Eine Eigentumswohnung bekam man hier im ersten Quartal 2021 im Schnitt für 2.581 Euro/m².

VIEWEGSGARTEN – 5-ZIMMER-WOHNUNGEN LIEGEN IM TREND.

Ein Immobilieninvestment in diesem kleinen Stadtbezirk im Südosten der Braunschweiger Innenstadt zahlt sich aus. Seit 2017 sind die m²-Preise für Eigentumswohnungen im Durchschnitt um 37 Prozent gestiegen. Kostete eine Wohnung damals durchschnittlich noch 1.850 Euro/m², sah das im ersten Quartal 2021 schon ganz anders aus. Käufer müssen mittlerweile deutlich tiefer in die Tasche greifen. Eine Eigentumswohnung in Viewegsgarten kostet laut Auswertungen von ImmoScout24 aktuell rund 2.581 Euro/m² Wohnfläche. Bei unseren Kunden liegen große 5-Zimmer-Wohnungen mit rund 140 m² Wohnfläche im Trend. Einfamilienhäuser wurden im ersten Quartal 2021 in diesem Stadtteil zum durchschnittlichen m²-Preis von ca. 3.373 Euro angeboten. In Viewegsgarten reihen sich unterschiedliche Typen von Immobilien aneinander: Von familiengerechten Reihenhäusern über große Hochhäuser mit Blick über die Stadt bis hin zu Bauten aus der Gründerzeit ist alles vertreten. Gerade diese Vielfalt ist es, die dem Stadtbezirk seinen ganz besonderen Charme verleiht.

ÖSTLICHES RINGGEBIET – WOHNUNGEN MIT GROSSZÜGIGER WOHNFLÄCHE SIND SEHR BEGEHRT.

Das Östliche Ringgebiet besticht durch seine wunderschönen Grünflächen im Prinz-Albrecht-Park und seine direkte Nähe zum Stadtzentrum. Hier kann man das Beste aus zwei Welten genießen: Ruhe und Erholung sowie quirliges City-Leben. Bei den Immobilien herrschen vor allem Bauten aus der Gründerzeit vor, die für ein sehr wohnliches Flair sorgen. Dementsprechend groß ist hier die Nachfrage nach den realtiv wenigen angebotenen Eigentumswohnungen, was die Preise immer weiter nach oben treibt.

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen auf ImmoScout24 haben sich in den letzten Jahren wie folgt verändert: Verlangten Verkäufer Anfang 2017 im Durchschnitt noch rund 2.400 Euro für den m² Wohnfläche, waren es Anfang 2021 im Schnitt schon stolze 3.325 Euro/m². Unsere Klienten suchen hier verstärkt nach großen Wohnungen mit Wohnflächen von bis zu 200 m². Kleine Stadthäuser sind im Östlichen Ringgebiet sehr rar und sehr begehrt. Häuser werden hier in der Regel in der Nachbarschaft verkauft. Die Preise beginnen bei 4.000 Euro/m² Wohnfläche.

„Nur der richtige (und nicht der höchste!) Angebotspreis führt letztlich zum marktgerechten 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.“

LEHNDORF-KANZLERFELD – EXKLUSIVES WOHNGEBIET MIT DIREKTER NATURNÄHE.

Das attraktive Lehndorf liegt nordwestlich der Stadt und zeichnet sich durch eine hervorragende, familienfreundliche Infrastruktur, viele Freizeitmöglichkeiten und wunderbare Nähe zum Grünen aus. Bei Familien ist der Stadtteil mit seinen unterschiedlichen Immobilientypen und stilvollen Neubauten sehr begehrt. Unsere Kunden suchen hier gerade verstärkt nach Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern. Aber auch extrem hochpreisige Villen werden immer wieder verlangt. Diese findet man im exklusiven Kanzlerfeld in der Mitte zwischen Lehndorf und Watenbüttel. So exklusiv wie die Immobilien sind hier auch die Preise. Häuser werden aktuell im Schnitt für 3.500 Euro/m² Wohnfläche angeboten. Je nach Baujahr, Ausstattung und Lage werden aber auch regelmäßig deutlich höhere Preise aufgerufen.

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

WALLRING – BESTE WOHNADRESSEN RUND UM DIE INNENSTADT.

Die Walllagen rund um die Altstadt gehören unbestritten zu den besten Wohnlagen Braunschweigs. Das liegt zum einen an dem besonderen Zusammenspiel aus attraktiven, denkmalgeschützten Villen aus dem frühen 19. Jahrhundert und modernen Immobilien, zum anderen an den idyllischen Grün- und Parkanlagen. Es gibt in Braunschweig kaum einen schöneren Ort zum Sporttreiben, Spazierengehen, Spielen oder Erholen. Bei Käufern besonders begehrt sind Häuser. Ohne gute Kontakte kommt man jedoch fast nie an ein solches Objekt, denn die Walllagen laden zu langem Bleiben ein. Mieterwechsel sind sehr selten. So gehoben wie die Immobilien sind auch die Preise. Für ein Haus in den westlichen Lagen am Petritorwall, Hohetorwall, Wilhelmitorwall oder Gieselerwall werden durchschnittliche m²-Preise von bis zu 4.500 Euro aufgerufen. Am Löwenwall, Steintorwall oder Magnitorwall östlich der Innenstadt müssen Käufer mit m²-Preisen von bis zu 4.200 Euro ebenfalls tief in die Tasche greifen. Häuser, die innerhalb der letzten zehn Jahre modernisiert wurden, werden aber auch darüber gehandelt.

Marktaussicht

Sie möchten noch mehr über die aktuelle Marktlage in Braunschweig und Umgebung erfahren? Wir schauen jeden Tag genau für Sie hin! Gerne beantworten wir all Ihre Fragen und sind persönlich für Sie da. Rufen Sie uns an: Tel. 05 31 | 61 91 87 48. Oder schreiben Sie uns eine E-Mail: info@adnerundpartner.de. Wir freuen uns auf Sie!

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 stehen einige besonders beliebte Viertel Braunschweigs im 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

WIR KAUFEN IHRE IMMOBILIE

IMMOBILIENANKAUF – SCHNELL, DISKRET UND ZUM MARKTGERECHTEN PREIS.

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 auch regelmäßig Entwickler von Neubauprojekten. Deshalb sind wir am Ankauf sowohl von Grundstücken als auch von bestehenden Immobilien interessiert.

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

adner & partner immobilien
Verkauf | Vermietung | Neubau

Tel. 05 31 | 61 91 87 48 info@adnerundpartner.de www.adnerundpartner.de

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 in Region 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 intensiver Vorarbeit. Wir beraten Sie bereits im Vorfeld umfassend, mit welchen Maßnahmen Sie den Wert Ihrer Immobilie steigern können, sorgen für eine detaillierte und fundierte Bestandsaufnahme und beschaffen fehlende Unterlagen.

ANALYSE

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

MARKETING

Wir setzen Ihre Immobilie ins rechte Licht: Mit qualifizierten und ansprechenden Texten, professionellen Bildern und aufbereiteten Grundrissen schaffen wir die Grundlage für Ihr maßgeschneidertes, zielgruppengerechtes Exposé. Wir sprechen alle Marketingaktivitäten mit Ihnen ab.

DURCHFÜHRUNG

Lehnen Sie sich nun zurück – wir behalten alles im Griff. Wir kümmern uns um das gesamte Anfragemanagement und bieten Ihre Immobilie unseren vorgemerkten, solventen Kunden an. Darüber hinaus sorgen wir für die Vorauswahl seriöser Interessenten und für reibungslose Besichtigungen.

ABSCHLUSS

Sind die Kaufpreisverhandlungen abgeschlossen, folgt die Koordination der Vertragsunterzeichnung. Gemeinsam gehen wir zum Notar und übernehmen auf Wunsch auch die Übergabe Ihrer Immobilie an den neuen Eigentümer. Auch nach dem Verkauf sind wir 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 mehr als 15 Jahre Branchenerfahrung zurück. Verkäufer und Käufer schätzen unsere Professionalität 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
f www.facebook.com/adnerundpartner