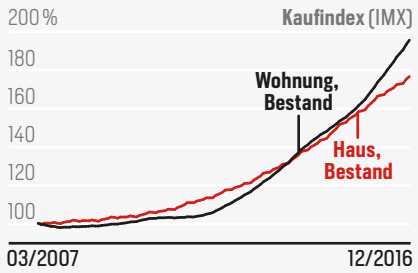
Braunschweig

Die Mieten in Braunschweig sind im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe immer noch moderat. Die Kosten für Eigenheime ziehen aber deutlich an, auch weil die Rendite stimmt. Und das Angebot an Kaufimmobilien ist knapp

DURCHSCHNITTLICHE ANGEBOTSPREISE

	Einfamilienhaus in Euro	Bestandswohnung in Euro/m²	Mietwohnung in Euro/m²
	über 550 000	über 3000	über 12,00
	450 001–550 000	2501–3000	10,01–12,00
	350 001–450 000	2001–2500	8,01–10,00
	250 000–350 000	1500–2000	6,50–8,00
	unter 250 000	unter 1500	unter 6,50

KENNZAHLEN



Eigentumsquote
33 %

Leerstand
2,0 %

Einwohner
251 400

Bruttomietrendite
4,3 %

Quellen: Empirica, Immobilienscout24, eigene Recherchen

Braunschweig? Bislang keine der A-Städte im Horizont von Immobilieninvestoren. Dennoch stellt Andreas Meist, Geschäftsführer des örtlichen Vereins Haus & Grund, fest: „Der Markt an Bestandsimmobilien ist so gut wie leer gefegt!“ Sogar in vermietete Eigentumswohnungen werde investiert. Dennoch sind die Mieten noch bezahlbar. Eine 100-m²-Wohnung aus dem Jahr 2003 kostet laut Mietspiegel derzeit 7,71 Euro/m².

Es gibt verschiedene Gründe für den Boom: Braunschweig ist hinter Hannover die zweitgrößte Stadt Niedersachsens und seit 2003 um rund 14 000 Einwohner gewachsen. Einem der wichtigsten Arbeitgeber, Volkswagen, ging es lange sehr gut. Gleichzeitig ist Braunschweig als Universitäts- und Klinikstadt mit Firmen wie Siemens, Alstom oder Bombardier nicht allein vom Autobauer abhängig. Damit der Wohnraum weiterhin finanzierbar bleibt, hat die Stadt ein ehrgeiziges Ziel: Bis 2020 sollen 5000 neue Wohneinheiten entstehen.

Östliches Ringgebiet 1

Hier wohnt man traditionell gern

Hier gibt es sie noch, den kleinen Einzelhandel, die Tante-Emma-Läden und Kioske. Altbau dominiert, hohe Decken, Stuck und Fischgrät-Parkett. Einige wenige 1960er-/70er-Jahre-Bauten führen zwar zu leichten Abzügen in der B-Note. „Aber hier eine Immobilie zu suchen ist schon eine Lebensabschnittsaufgabe“, sagt Richard Adner, Chef von Adner & Partner Immobilien. Die Preise für Eigentumswohnungen sind zwischen 2015 und 2016 um 16 Prozent gestiegen. Einfamilienhäuser gibt es sehr selten – wenn sie zum Verkauf stehen, erzielen sie schnell bis zu 3700 Euro/m². Adner verzeichnet für das Östliche Ringgebiet aktuell zwei Angebote in dieser Kategorie – gegenüber mehr als 500 Gesuchen. Der durchschnittliche Mietzins im Viertel beträgt etwa elf Euro/m². Adner bezweifelt aber, dass sich diese Preise halten lassen. Grund ist die Mietpreisbremse in Braunschweig, die eigentlich Preise deutlich darunter verlangt.

SCHÖNE MITTE Am Burgplatz wurden historische Fachwerkhäuser wiederaufgebaut

Innenstadt 2

Grünanlage plus Fluss macht Bestlage

Am Rand der Innenstadt finden sich die absoluten Spitzenlagen – die Wallanlagen entlang der Oker. Je näher eine Immobilie am Wall liegt, desto teurer wird sie. Am Wall selbst sind dann vor allem repräsentative Gebäude zu finden, in denen Verbände, Versicherungen oder Kanzleien ihren Sitz haben. Die Kaufpreise für diese Bauten liegen schnell im siebenstelligen Bereich. Doch auch für Eigentumswohnungen wird hier viel gezahlt: Am Petritorwall hat Makler Richard Adner kürzlich eine Wohnung in einem 1970er-Jahre-Gebäude verkauft: 110 Quadratmeter zu 550 000 Euro.

Viewegs Garten 3

Ein Viertel für langfristige Anlagen

Der Stadtteil hat sehr hohes Potenzial, da ist sich Makler Richard Adner sicher. Der Anteil an Gründerzeithäusern ist hoch, der angrenzende Bürgerpark zählt zu den größten Grünflächen Braunschweigs. Im Nordteil steht die Volkswagen-Halle, in der regelmäßig Konzerte und die Spiele der Basketball Löwen stattfinden. Eigentumswohnungen kosten hier im Schnitt 2250 Euro/m². Die Mieten liegen zwischen acht und zehn Euro, komplett saniert werden auch mal elf Euro/m² verlangt. Am Bürgerpark wird derzeit in einem der seltenen Neubauten eine Wohnung mit drei Zimmern und 99 Quadratmeter Wohnfläche für 394 000 Euro zum Kauf angeboten. Eine Garage gibt es für 25 000 Euro dazu. Und die ist wichtig, denn wie im Östlichen Ringgebiet ist die Parksituation eher angespannt. Deshalb ist es erfreulich, dass man hier das Auto auch mal stehen lassen kann. Von Viewegs Garten aus lässt sich das meiste zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Und der Hauptbahnhof ist ebenfalls gleich um die Ecke.

Westliches Ringgebiet 4

Innenstadtnah und noch bezahlbar

Das Westliche Ringgebiet ist ein klassischer Arbeiterstadtteil – immer eher im Schatten des beliebten Ostens. Der Anteil an 1960er-/70er-Jahre-Bauten ist recht hoch. Dennoch macht sich das Viertel: „Seit es eine Autobahnanbindung gibt, über die man schnell zu Volkswagen nach Wolfsburg kommt, und seit Teile des Westlichen Rings saniert wurden, wird der Stadtteil immer beliebter“, erklärt Haus & Grund-Experte Meist. Hier gibt es wenigstens noch bezahlbare Immobilien. Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung liegt bei etwa 1860 Euro/m². Ein echtes Schnäppchen, erst recht, weil das Westliche Ringgebiet ähnliche Vorzüge bietet wie das Östliche: City und Uni sind nicht weit, die Einkaufsmöglichkeiten vielfältig, die Atmosphäre ist kiezig, und es gibt Kindergärten und Schulen. ■

HENNING ZANDER

Foto: Fotolia

Preis steigt · bleibt konstant · fällt