

Immobilienmarktbericht Braunschweig

Das Marktgeschehen 2021/2022 in Zahlen



adner & partner
immobilien

Bewegt durch Inspiration



A-&-P-Marktradar

Für Ihren erfolgreichen Immobilienverkauf oder -kauf in Braunschweig können Sie ab sofort unseren neuen Marktradar 2021/2022 nutzen. Hier erfahren Sie, wie sich die Preise für Häuser und Wohnungen entwickeln und welche Immobilientypen bei Käufern besonders gefragt sind.

DAS MARKTGESCHEHEN 2021/2022 IN ZAHLEN

Der A-&-P-Marktradar liefert Ihnen fundiertes Wissen über den Immobilienmarkt in Braunschweig. Wer eine Immobilie verkaufen oder kaufen möchte, muss den Immobilienmarkt kennen: Um wie viel Prozent sind die Preise für Wohnungen, Häuser und Baugrund im Vergleich zum Vorjahr gestiegen? Welche Bezirke sind im Kommen? Welche Viertel sind besonders gefragt? Unser Marktradar liefert Ihnen spezifisches Wissen, um die dynamischen Entwicklungen am Braunschweiger Immobilienmarkt einzuschätzen und für Ihr Immobilienvorhaben zu nutzen.

KRISEN KÖNNEN DEM MARKT NICHTS ANHABEN.

Der Immobilienmarkt in Braunschweig zeigt sich 2021 krisensicher und robust. Aktuelle Zinsentwicklungen könnten jedoch eine Veränderung bringen. Angesichts perspektivisch steigender Zinsen wird sich die Preisentwicklung möglicherweise abkühlen. Verkäufer sollten das aktuelle Zinsniveau nutzen, um den Immobilienverkauf renditestark und mit einer höchstmöglichen Nachfrage abzuschließen. Kapitalstarke Käufer können mit einer hohen Eigenkapitalquote von der geringen Konkurrenz am Käufermarkt profitieren.

2021 war die Gesellschaft mit Corona beschäftigt. Politische Krisenherde verändern die wirtschaftlichen Prognosen. Gerade in Krisenzeiten werden Immobilieninvestitionen aber interessant. Sachwerte überzeugen mehr als Gold oder Aktien, da sie zusätzlich einen Mehrwert aufweisen. Wer die eigenen vier Wände als Anlageobjekt nutzt, investiert gegen die Auswirkungen der Inflation. Mit dem Marktgeschehen und aktuellen Entwicklungen im Blick, bewertet der A-&-P-Marktradar wichtige Immobilienkennzahlen und wertet sie aus.

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht (Berichtszeitraum 01.11.2020 bis 31.10.2021) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Großraum Braunschweig/Wolfsburg zeigt: Immobilien in der Region Braunschweig sind gefragt und zeigen einen deutlichen Anstieg. Wohnraum in Braunschweig bleibt knapp und kann die Nachfrage nicht bedienen. 2.321 Kaufverträge für Wohn- und Gewerbeimmobilien wurden 2021 in Braunschweig notariell beurkundet

— 10,5 Prozent weniger als 2020 (2.566 verkaufte Immobilien). Umgesetzt wurden damit 917 Mio. Euro — 21 Prozent weniger als im Vorjahr (1,1 Mrd. Euro im Jahr 2020).

WIE VIELE IMMOBILIEN WURDEN IN DEN EINZELNEN SEGMENTEN VERKAUFT?

Reihenhäuser und Doppelhaushälften waren 2021 besonders gefragt. 343 wurden verkauft — knapp 2 Prozent weniger als 2020. 323 Ein- und Zweifamilienhäuser wechselten 2021 die Besitzer — 9 Prozent weniger als 2020. Bei den Mehrfamilienhäusern gab es 85 Transaktionen — 11 Prozent weniger als 2020. Im Segment der Eigentumswohnungen wurden 1.155 Verkäufe eingetragen, 3,5 Prozent weniger als im Vorjahr. Beim Wohnbauland zählten die Gutachter 61 Verkäufe und damit 35 Prozent weniger als 2020. 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 271,74 Mio. Euro die verkauften Eigentumswohnungen (4 Prozent weniger als 2020) und die Ein- und Zweifamilienhäuser mit 149,16 Mio. Euro (0,5 Prozent mehr als 2020) ein. Angestiegen ist der Umsatz bei verkauften Reihenhäusern und Doppelhaushälften. 2021 wurden damit rund 129 Mio. Euro erzielt, 9 Prozent mehr als im Jahr davor. Rückläufig ist der Umsatz mit verkauften Mehrfamilienhäusern —

mit knapp über 129 Mio. Euro sind das 28 Prozent weniger als im Jahr davor.

179 Hektar Flächen wurden 2021 in Braunschweig insgesamt verkauft (18 Prozent mehr als 2020), 26 Hektar im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Segment Wohnbauland wechselten 22 Hektar die Eigentümer. Der Flächenumsatz ist 2021 in unserem regionalen Markt gestiegen; es steigt wieder die Nachfrage etwa für Büro- und Produktionsimmobilien, die während der Corona-Krise zurückgegangen war.

SEHR GUTE AUSSICHTEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER.

In der zweitgrößten Stadt Niedersachsens bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch und das Angebot niedrig. Die Gemeinde profitiert von der Wirtschaftskraft Hannovers und Wolfsburgs — finanzstarke Nachfrager entdecken Braunschweig für sich. Gleichzeitig kann Braunschweig durch Investitionen in die Innenstadt und mit seiner guten Infrastruktur nicht nur als Hochschulstandort überzeugen. Eine diverse Wirtschaftsstruktur mit Biotechnologie, Finanzwirtschaft und Verkehrstechnik lockt die Menschen an.

Laut einer Studie der NBank wird die relative Bevölkerungsentwicklung in Braunschweig bis 2030 einen Zuwachs von rund 11 Prozent erfahren. Somit wird die Nachfrage nach Wohnraum in Braunschweig auch langfristig steigen und die Kaufpreise treiben. Wie hoch die Preise tatsächlich klettern oder ob perspektivisch höhere Zinsen an der Preisschraube drehen werden, bleibt abzuwarten. In jedem Fall gilt: Immobilienvorhaben lassen sich auf einem stabilen Markt und mit der nötigen Zeit erfolgreicher umsetzen.

Wohnungen

EIGENTUMSWOHNUNGEN: WEITERHIN POSITIVE ENTWICKLUNGEN

Auf den folgenden Seiten haben wir Ihnen die Preise von Eigentumswohnungen in Braunschweig aufbereitet. Wir beantworten die Frage nach der Entwicklung und werfen einen Blick auf die Verteilung von Angebot und Nachfrage. Unsere Quellen sind die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Großraum Braunschweig/Wolfsburg, der Wohn-Preisspiegel 2021/2022 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. Bei ImmoScout24 werden aktuelle Angebots-

preise für Immobilien und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage dargestellt. Angebotspreise von privaten Verkäufern fließen ebenso ein.

Wer sich einen umfassenden Überblick über den Immobilienmarkt in der Region verschaffen möchte, muss verschiedene Quellen heranziehen. Im A-&-P-Marktradar bilden wir detailliert einen ganzheitlichen Überblick über die Marktdynamik ab. Schnell zeigt sich die Diskrepanz zwischen tatsächlich erzielten Marktpreisen und manchmal euphorischen Angebotspreisen von Privatpersonen. Profitieren Sie für Ihr Immobilienvorhaben von einem realistischen und umfangreichen Blick auf das Marktgeschehen von Braunschweig.

GUTACHTERAUSSCHUSS: ERNEUTE PREISSTEIGERUNGEN.

Gut situierte Nachfrager entdecken die Stadt für sich, gleichzeitig bleibt das Angebot überschaubar, bei einigen Immobilientypen fast bei null. Die Nachfrage nach Immobilien wächst. Entscheidend für den tatsächlichen Preis ist wie immer auch die Lage.

Der Blick auf die Stadt Braunschweig im Vergleich zu Niedersachsen spricht eine deutliche Sprache. In der Auswertung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen zeigt sich die Lage von Braunschweig. Aufgegliedert nach Baujahresklassen liegt der mittlere Wohnflächenpreis von Eigentumswohnungen mit dem Baujahren bis 1945 bei 2.820 Euro/m² (Median in Niedersachsen: 1.110 Euro/m²), bei den Baujahren von 1950 bis 1977 liegt der mittlere Wohnflächenpreis bei 2.360 Euro/m² (Median in Niedersachsen: 1.465 Euro/m²), bei Baujahren zwischen 1978 bis 1990 bei 2.550 Euro/m² (Median in Niedersachsen: 1.890 Euro/m²) und ab 1991 bis 2021 bei 3.370 Euro/m² (Median in Niedersachsen 2.230 Euro/m²). Ab dem Baujahr 2021 liegt Braunschweig bei 3.980 Euro/m² im Vergleich zum Durchschnittspreis von 3.305 Euro/m² in Niedersachsen.

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 2017 im Schnitt noch 1.995 Euro/m² Wohnfläche, lag der m²-Preis 2022 schon bei 3.031 Euro. Für eine Neubauwohnung in Braunschweig müssen Käufer in 2022 mit Preisen von ca. 4.500 Euro/m² rechnen. Der Gutachterausschuss hat für Eigentumswohnungen in Braunschweig im Jahr 2022 im Durchschnitt Kaufpreise zwischen 2.820 Euro/m² und 3.980 Euro/m² ermittelt. Die Preise variieren je nach Lage, Baujahr, Ausstattung und Größe.

IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD NORD: STABILE PREISENTWICKLUNG TROTZ CORONA.

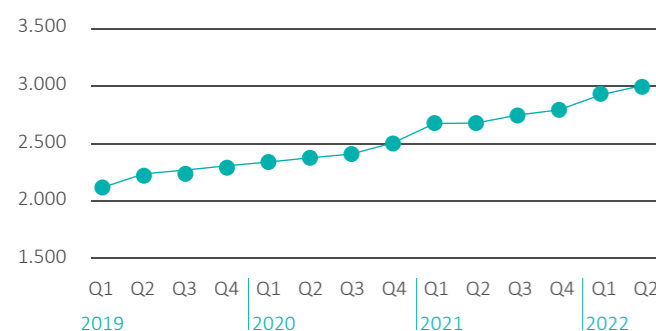
Auch die Zahlen des Preisspiegels 2021/2022 des IVD Nord belegen, dass Krisen nichts an den wesentlichen Immobilienpreisentwicklungen ändern. Weder die Ausläufer von Corona noch die beginnende Zinsdebatte hatten großen Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung. Der Immobilienmarkt zeigt sich 2021 robust und wenig anfällig für Schwankungen.

Nach Auswertungen des IVD zahlten Käufer in Braunschweig 2021 für eine Bestandswohnung bei einfachem Wohnwert im Schnitt rund 1.675 Euro/m² Wohnfläche (2017: 1.050 Euro/m²; 2020: 1.525 Euro/m²), bei gutem Wohnwert wurden 2.950 Euro (2017: 2.100 Euro/m²; 2020: 2.850 Euro/m²) aufgerufen, bei sehr gutem Wohnwert 3.400 Euro/m² (2017: 2.500 Euro/m²; 2020: 3.250 Euro/m²). Die Preise für den m²-Neubau lagen 2021 im Schnitt bei mittlerem Wohnwert bei rund 3.325 Euro (2017: 2.700 Euro/m²; 2020: 3.180 Euro/m²), bei sehr gutem Wohnwert sogar bei ca. 4.750 Euro (2017: 3.750 Euro/m²; 2020: 4.500 Euro/m²). Der 5-Jahres-Vergleich einer Wohnungen mit gutem Wohnwert zeigt eine Preissteigerung von knapp 40 Prozent, bei Neubauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert von immerhin plus 26 Prozent. Unsere Beobachtung aus dem laufenden Jahr zeigt, dass Käufer bereit sind, für besondere Bestandsobjekte in Top-Lage oder für exklusive Neubauwohnungen sogar m²-Preise von bis zu 5.000 Euro zu bezahlen.

Das gilt allerdings nur, wenn keine Modernisierungen erforderlich sind. Die Anzahl derjenigen, die bereit sind, solche Summen zu zahlen, ist jedoch stark gesunken. Grund dafür ist die aktuelle Zinslandschaft.

KAUFPREISENTWICKLUNG FÜR WOHNUNGEN

Euro/m², 3. Quartal 2019 bis 2. Quartal 2022



QUARTALSAZAHLEN 2021

Preissteigerung in % zw. den Q.

Q1 2.634 Euro/m² **+4,7%**

Q2 2.686 Euro/m² **+2,0%**

Q3 2.783 Euro/m² **+3,6%**

Q4 2.892 Euro/m² **+3,9%**

QUARTALSAZAHLEN 2022

Preissteigerung in % zw. den Q.

Q1 2.965 Euro/m² **+2,5%**

Q2 3.031 Euro/m² **+2,2%**

Q3 –

Q4 –



Ein-/Zweifamilienhäuser

IMMOSCOUT24: STARKE NACHFRAGE AUF WENIGE ANGBOTE.

Der Blick auf die vergangenen zehn Jahre der Angebotspreise bei ImmoScout24 zeigen deutlich, wie stark der Angebotspreis von Eigentumswohnungen in Braunschweig im Durchschnitt gestiegen ist: Im dritten Quartal 2012 war der durchschnittliche m²-Angebotspreis für eine Wohnung in Braunschweig mit rund 1.150 Euro noch verhältnismäßig moderat. Im zweiten Quartal 2022 wird der Quadratmeter mit 3.031 Euro aufgerufen. Das ist eine Angebotspreissteigerung von knapp 164 Prozent in zehn Jahren.

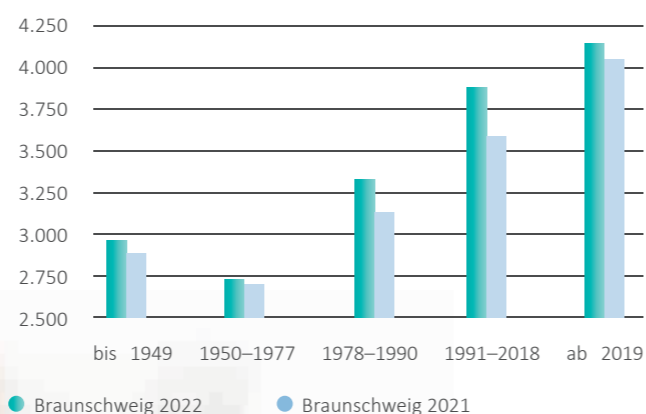
Bei der Verteilung von Angeboten und Gesuchen nach Preisklassen auf ImmoScout24 stehen zum Stichtag 96 Kaufangebote für Häuser und 220 für Wohnungen online. Dagegen stehen 38.016 gespeicherte Gesuche für Eigentumswohnungen und 80.706 gespeicherte Gesuche bei Häusern.

Interessenten suchen in allen Preisklassen, minimal mehr Gesuche gibt es bei der Klasse 111 bis 130 m² bei Häusern und bei 76 bis 95 m² bei Wohnungen. Die Auswertung zeigt deutlich: die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage ist und bleibt hoch.

Unser Fazit: Die Immobilie als Vorsorge- oder Anlageobjekt bleibt weiterhin attraktiv und besonders in Stadtlagen Objekt der Begierde der Käufer. Die Entwicklungen zeigen gleichzeitig, wie schnell Preise steigen. Wer zum richtigen Preis verkaufen will, braucht einen Experten, der den lokalen Markt gut kennt.

VERKAUFSPREISE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER NACH BAUJAHRESKLASSEN

Euro/m², 1949 bis 2022



(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen)

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

GUTACHTERAUSSCHUSS: BIS ZU 9 PROZENT STEIGERUNG BEI HÄUSERN.

Wer auf der Suche nach einem eigene Zuhause ist, braucht Geduld: Das knappe Angebot an Ein- und Zweifamilien- sowie an Reihen- und Doppelhaushälften führte zu erheblichen Preissteigerungen. Die im Gutachterausschuss 2021 angeführten Verkaufspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern zeigen klar: In allen Segmenten sind Steigerungen zu verzeichnen. Den höchsten Preisanstieg gab es bei Häusern der Baujahre 1991 bis 2018: Kostete das Haus im Vorjahr noch 3.519 Euro/m², müssen Käufer 2022 mit 3.845 Euro, knapp über 9 Prozent mehr bezahlen. Häuser der Baujahre vor 1949 verzeichnen auch noch einen Anstieg von plus 4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Beim Blick auf die mittleren Kaufpreise von frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegt Braunschweig in Niedersachsen hinter Hannover und Göttingen auf dem dritten Platz. Der mittlere Kaufpreis liegt hier bei 460.000 Euro, durchschnittlich 260.000 Euro günstiger als in der Landeshauptstadt. Der mittlere Kaufpreis von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in Niedersachsen liegt für Braunschweig bei 390.000 Euro, 5.000 Euro günstiger als in Wolfsburg auf dem zweiten Platz und 65.000 Euro günstiger als Hannover.

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

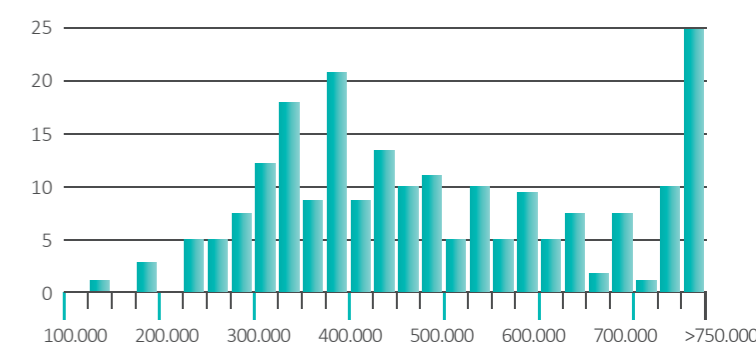
Im IVD-Wohn-Preisspiegel werden für frei stehende Einfamilienhäuser (inkl. Garage und ortsüblich großen Grundstücks) aus dem Bestand folgende Verkaufspreise aufgeführt: Ein Haus mit ca. 100 m² Wohnfläche und einfachem Wohnwert kostete rund 280.000 Euro (2020: 265.000 Euro), mit ca. 125 m² Wohnfläche und mittlerem Wohnwert ca. 340.000 Euro (2020: 310.000 Euro). Für ein Haus mit rund 150 m² Wohnfläche und gutem Wohnwert zahlten Käufer bis zu 480.000 Euro (2020: 455.00 Euro). Ein großes Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche und sehr gutem Wohnwert lag 2021 bei rund 728.000 Euro (2020: 695.000 Euro).

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 Ende 2012 im Durchschnitt noch für rund 1.750 Euro/m² angeboten, lag der Angebotspreis im zweiten Quartal 2022 bei stolzen 3.647 Euro/m². Das entspricht einer Steigerung von 108 Prozent im 10-Jahres-Vergleich. Für ein Neubauhaus und ein projektiertes Haus in Braunschweig riefen Verkäufer im zweiten Quartal 2022 durchschnittlich bis zu 4.100 Euro/m² Wohnfläche auf. Die gespeicherten Gesuche zeigen das klassische Suchprofil bei Häusern zum Kauf: Die meisten Interessenten suchen zwischen vier und fünf Zimmer, dem 46 Prozent der Angebote gegenüberstehen. Mehr als die Hälfte der Gesuche sucht in der Preisklasse bis zu 300.000 Euro, dem nur 7 Prozent der Angebote gegenüberstehen.

ANZAHL VON KAUFFÄLLEN (FREI STEHENDES EFH UND ZFH) IN UNTERSCHIEDLICHEN PREISKLASSEN

in Euro, Braunschweig, Berichtsjahr 2021



(Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis 01.01.2022)



Renditeobjekte

INVESTMENTOBJEKTE: SELTEN, ABER HEISS BEGEHRT.

Das geringe Immobilienangebot wird auch bei Renditeobjekten sichtbar. Käufer finden kaum Investitionsmöglichkeiten, sodass sich der Investmentmarkt für Verkäufer weiterhin höchst interessant darstellt. Attraktive Stadtlagen bis zu Nischenlagen mit Potenzial finden sich in Braunschweig — nur leider kommen wenige Objekte auf den Markt. Der IVD Nord vergleicht in seinem IVD-Wohn-Preisspiegel die Rendite der Zinshäuser auf Basis des Vielfachen der Jahresnettokaltmiete ohne Betriebskosten.

Ein Kaufpreisfaktor von 20 galt lange als Richtwert für ein sehr rentables Immobilieninvestment. In vielen deutschen Regionen liegt dieser Wert bereits viel höher, bei 25, und auch Vielfältiger von bis zu 30 sind keine Seltenheit. Auch in Braunschweig ist der Kaufpreisfaktor im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen, liegt aber trotzdem unter der Prognose. Braunschweig bleibt interessant: Die hohe Lebensqualität im urbanen Umfeld mit wirtschaftlich starken Strukturen steht neben der guten Vermietbarkeit von Wohnraum bei Investoren ganz oben auf der Standortbewertung.



Nachbarschaft

TROTZ MÖGLICHER ZINSSTEIGERUNGEN BLEIBT BAULAND ATTRAKTIV.

Die Preise für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser steigen auch 2021 in Braunschweig. Die Nachfrage bleibt hoch und treibt dementsprechend die Preise. Immobilien gelten weiterhin als stabile und sichere Wertanlage und Altersvorsorge mit hohem Inflationsschutz. Auch wenn Zinssteigerungen perspektivisch möglich sind, bleibt das Zinsniveau insgesamt sehr niedrig und macht Wohneigentum weiterhin attraktiv. Zusätzlich lockt Deutschland Großinvestoren aus dem In- und Ausland und fördert Transaktionen bei Wohn- und Geschäftshäusern auch in diesem Jahr.

Bauherren in Braunschweig zahlten 2021 für ein Grundstück für ein Einfamilienhaus in normaler Wohnlage bis zu 265 Euro/m² (2020: 250 Euro/m²). In mittlerer Wohnlage lag der Preis bei 350 Euro/m². In sehr guten Lagen waren Preise bis zu 523 Euro/m² (2020: 500 Euro/m²) möglich. Die Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser begannen bei 323 Euro/m² (2020: 300 Euro/m²) in mittlerer Lage und reichten bis zu 983 Euro/m² (2020: 965 Euro/m²) in sehr guter Wohnlage.



flächen zwischen 110 und 160 m² sowie Häuser in Größenordnungen zwischen ca. 120 und 170 m² Wohnfläche. Aufschwung wird dem Bezirk größere Neubauvorhaben — allen voran das Neubaugebiet „Stockheim Süd“ bringen. Im Zuge werden die Infrastruktur optimiert und neue Kita-Plätze geschaffen, was dem Stadtteil weiterhin steigende Attraktivität bescheinigt. Schon heute überwiegen gute, zur Spitze hin sogar sehr gute Wohnlagen.

WESTLICHES RINGGEBIET – ZENTRAL, ANGEKÜNDIGT, STUDENTISCH.

Der Bezirk liegt westlich der Innenstadt und kann besonders in Flussnähe mit sehr attraktiven Wohnlagen aufwarten. Hier befindet sich die Hochschule für Bildende Künste, und auch die TU Braunschweig ist nicht weit. Gerade bei Studenten und jungen Menschen punktet das Viertel. Auch die Gartenstadt am untersten Zipfel liegt idyllisch an den begrünten Ausläufen. Bürgerpark und Inselwall locken mit hohem Freizeitwert, die Braunschweiger Verkehrsbetriebe durchziehen den Bezirk. Kein Wunder, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, aber besonders nach Mietwohnungen hoch ist. Im zweiten Quartal 2022 liegt der Preis pro Quadratmeter für eine Eigentumswohnung bei 3.092 Euro/m². Im zweiten Quartal 2021 lag dieser noch bei 2.740 Euro/m², ein Preisanstieg von plus 12 Prozent.

STÖCKHEIM-LEIFERDE – FAMILIÄR, JUNG, NATÜRLICH.

In den Ausläufen des Südsees schlängelt sich der Bezirk entlang der Oker, mit viel Grün in ländlicher Atmosphäre und bester Anbindung. Besonders junge Familien schätzen die Wohnlage mit seinen attraktiven Neubaugebieten. Auch die Auswertung der Angebotspreise von ImmoScout24 bestätigt die gute Wohnlage: Der durchschnittliche Angebotspreis für Bestandswohnungen zum Kauf lag im zweiten Quartal 2022 bei ca. 2.986 Euro/m². Das ist ein Anstieg von 11 Prozent zum zweiten Quartal 2021. Frei stehende Einfamilienhäuser sind auch gefragt: Im zweiten Quartal 2022 werden sie im Durchschnitt mit 3.647 Euro/m² angeboten, das sind plus 8 Prozent im Vergleich zum zweiten Quartal 2021. Unsere vorgemerkten Kunden suchen in Stöckheim-Leiferde vor allem 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohn-

SÜDSTADT-MASCHERODE – IDYLLISCH, NATURNAH, NACHGEFRAGT.

Unterhalb der Südost-Tangente verläuft der von ländlichen Strukturen durchzogene Bezirk. Die drei Stadtteile Südstadt, Rautheim und Mascherode zeichnen sich durch exzellente Wohnlagen aus. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist besonders hoch. 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 seit Jahren nach oben. Der Blick auf die Angebotspreise von ImmoScout24 zeigt: Im zweiten Quartal 2022 wurden Eigentums-

ENTWICKLUNG DER RENDITEOBJEKTE – ZINSHÄUSER 2020 BIS 2022

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

2020/2021	18,5-FACH	27,0-FACH
2021/2022	19,5-FACH	28,25-FACH
Prognose A & P	22,0-FACH	29,5-FACH
	Durchschnittlicher Wohnwert Bestand	Höchstmultiplikator in Top-Lage

Quelle: IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2020/2021/2022





Wohnungen für durchschnittlich 3.111 Euro/m² angeboten, bei Häusern lag der Durchschnittspreis bei 3.663 Euro/m². Für Wohnungen ist das ein Anstieg von knapp 13 Prozent, von Häusern um 8 Prozent.

VIEWEGS GARTEN – BUNT, URBAN, COOL.

Das Stadtquartier Viewegs Garten im Dreieck zwischen Hauptbahnhof, Bürgerpark und Kennedy-Platz ist eines der buntesten Viertel der Stadt. Nicht nur die heterogene Gemeinschaft der Bewohner, auch das Stadtbild selbst mit seinen um 1900 aus hellem Stein erbauten Mehrfamilienhäusern sorgt für eine besondere Atmosphäre. Hier treffen sich VW-Arbeiter und Manager, Studenten und Selbstständige in umfunktionierten Hinterhäusern. Das Flair kommt an, auch auf dem Immobilienmarkt: Im zweiten Quartal 2022 lag der durchschnittliche Angebotspreis von Eigentumswohnungen bei 3.342 Euro/m², für Häuser waren es 3.912 Euro/m². Im Vergleich zum zweiten Quartal 2021 bedeutet das für Wohnungen einen Anstieg von fast 13 Prozent und für Häuser im gleichen Zeitraum um 8 Prozent. Im 5-Jahres-Vergleich sieht man jedoch noch deutlicher, wohin der Trend geht. 2017 waren es noch 1.850 Euro/m², und damit stieg der Preis bei

Eigentumswohnungen um 80 Prozent. Bei unseren Kunden liegen 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit rund ca. 80 bis 140 m² Wohnfläche im Trend.

ÖSTLICHES RINGGEBIET – BEGEHRT, EXKLUSIV, CHICK.

Der an die Innenstadt grenzende Bezirk mit dem großzügigen Prinz-Albrecht-Park in seiner Mitte zeichnet sich durch beste Wohnlagen aus. Die vom Staatstheater bis zum Stadtpark verlaufende Jasperallee ist dem Berliner Vorbild Unter den Linden nachempfunden. Der bevölkerungsreiche Bezirk ist zugleich der mit der höchsten Anziehungskraft mit Bauten aus der Gründerzeit. Die Nachfrage ist hoch und trifft leider auf wenige Angebote. Im zweiten Quartal 2022 lag der Angebotspreis für Eigentumswohnungen bei 3.899 Euro/m² – im Vergleich zum zweiten Quartal 2021 bei 3.455 Euro/m². Die Preise bei Häusern im Stadtbezirk lagen durchschnittlich bei 4.460 Euro/m² – im zweiten Quartal 2021 bei 4.116 Euro/m². Auch hier lohnt der Blick weiter in die Vergangenheit. Im 5-Jahres-Vergleich zeigt sich das Potenzial dieses Viertels: Lag der Preis 2017 bei durchschnittlich 2.700 Euro/m² für eine Eigentumswohnung, bedeutet das für heute einen Preisanstieg um 44 Prozent. Unsere Interessenten suchen verstärkt nach 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 50 bis hin zu 200 m². Kleine

„Wie viel ist Ihre Immobilie wert? Ein zu hoher Angebotspreis schreckt Interessenten ab, bei einem zu niedrigen Preis verschenken Sie Kapital. Nur der marktkonforme Angebotspreis führt zum erfolgreichen Immobilienverkauf.“



Für eine erste Preiseinschätzung nutzen Sie am besten unser Immo-Wertschätzungstool. Hier erhalten Sie nach wenigen Klicks das **Sofort-Ergebnis per Mail – 100 Prozent kostenlos und absolut unverbindlich. Probieren Sie es gleich aus und erhalten Sie eine erste Wertermittlung!**

www.adnerundpartner.de/immobilienwert-ermitteln-Braunschweig



Stadhäuser sind im östlichen Ringgebiet sehr rar und sehr begehrt. Häuser gehen so gut wie nicht in die öffentliche Vermarktung. Da verwundert es nicht, dass der Bezirk auf Platz 1 der Immobilienpreise in ganz Braunschweig liegt.

LEHNDORF-KANZLERFELD – CHARMANT, BODENSTÄNDIG, WEITLÄUFIG.

Entlang der Bundesstraße reihen sich die beiden Stadtteile Lehdorf und Kanzlerfeld mit guten bis sehr guten Wohnlagen ein. Das früher verschlafene Lehdorf bewahrt seinen dörflichen Charakter, lockt aber mit durchmischten Immobilientypen, guter Anbindung und durchdachter Nahversorgung. Unsere Kunden suchen hier gerade verstärkt nach Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern. Aber auch extrem hochpreisige Villen werden immer wieder verlangt. Im zweiten Quartal 2022 lag der durchschnittliche Angebotspreis von Eigentumswohnungen bei 2.891 Euro/m², bei Häusern lag er bei 3.521 Euro/m². Die Preisentwicklung bezieht sich nicht das Potenzial einer Straßenbahnanbindung der Stadtteile mit ein. Kommt die Straßenbahn, werden die Immobilienpreise voraussichtlich deutlich anziehen.

WALLRING – HOCH BEGEHRT, ZENTRAL, EXKLUSIV.

Unbestritten attraktiv, und unabhängig vom Bezirk, bleiben die Wallagen rund um die Altstadt. Die aus Grün- und Parkanlagen bestehenden Okerumflutgräben locken nicht nur Sportbegeisterte, sondern auch Käufer. Das Stadtbild um den Wallring ist geprägt von Gründerzeithäusern und moderneren Villen, gerne mit Wasserzugang und eigenem Bootsanleger, der den Bewohnern ermöglicht, die Löwenstadt vom Wasser aus zu erkunden. Was das beutet, liegt auf der Hand: Wer am Wallring wohnt, bleibt. Angebote kommen selten bis gar nicht auf den freien Markt und wechseln, wenn überhaupt über persönliche Kontakte den Besitzer. Preise für Häuser lagen im zweiten Quartal 2022 bei 4.600 Euro/m², Wohnungspreise bei 3.650 Euro/m². Für Interessenten in Walllage gilt: zentraler geht es kaum, aber auch kaum teurer.

WESTSTADT – UNTERSCHÄTZT, STRUKTURSTARK, LÄNDLICH.

Unterhalb des westlichen Ringgebiets erstreckt sich die Weststadt mit vorwiegend einfachen bis mittleren Wohnlagen. Ihre stadtnahe Lage mit nur 5 km ins Zentrum überzeugen immer mehr Käufer. Gleichzeitig umrunden der Timmerlaher Busch und Westpark den Stadtteil, bieten Naherholung mit kurzen Wegen. Donau, Rhein, Isar, Elbe und Ems geben den fünf nach der Gartenstadtidee benannten Vierteln ihren Namen. Kurze Wege locken Interessenten: Fast jedes Viertel ist mit einem eigenen Einkaufszentrum ausgestattet, das für Bewohner fußläufig zu erreichen ist. Häufig unterschätzt, zieht der Bezirk bei den Preisentwicklungen wie seine Nachbarn mit: Im zweiten Quartal 2022 liegen die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bezirk bei 2.865 Euro/m². Für Häuser müssen Käufer im Durchschnitt 3.379 Euro/m² im bezahlen. Im Vergleich lag der Preis im Q2 2021 noch bei 2.530 Euro/m² für Wohnungen und bei 3.118 Euro/m² für Häuser, ein Anstieg von 13 Prozent bei Wohnungen zum Kauf und 8 Prozent bei Häusern.

Marktgeschehen, Zinsentwicklungen, Trends: Nur ein Immobilienprofi weiß Dynamiken einzuschätzen und für Ihr Immobilienvorhaben zu bewerten.



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 und erfolgreich 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 Reihenhauses, 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

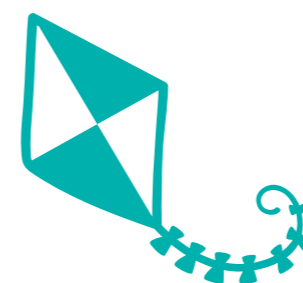
info@adnerundpartner.de

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 ermitteln wir den realistisch erzielbaren Verkaufspreis – sogar kostenfrei bei einem Alleinauftrag.

MARKETING



Wir setzen Ihre Immobilie ins rechte Licht: Mit informativen 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 Auge. 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.



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