

Immobilienpreise gefallen, aber keinesfalls bodenlos

Die Entwicklung des Vorjahres setzte sich fort. Nach Jahren der niedrigen Zinsen und Preissteigerungen gaben die Preise 2023 erwartungsgemäß wieder nach und die Nachfrage ging weiter zurück. Dies bestätigte der jährliche Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig, einer Maklervereinigung mit Tagungsort Industrie- und Handelskammer und langer Tradition.

Eine deutliche Kaufzurückhaltung war zu spüren. Es herrschte Unsicherheit in der Frage, wohin sich das Zinsniveau bewegen würde. Parallel hierzu hatten viele Eigentümerinnen und Eigentümer mit Verkaufsabsichten die Hoffnung, die Preise könnten sich zu ihren Gunsten schnell wieder erholen und gaben ihr Vorhaben zunächst auf. Diese abwartende Haltung auf beiden Seiten kennzeichnete den Markt.

Im Herbst 2023 erfolgte eine Art Konsolidierung. Die Preise waren, je nach Lage, 10 bis 20 Prozent gefallen. Es gab wieder Preisverhandlungen und die Nachfrage belebte sich, stellten die Makler fest.

Die Probleme der steigenden Handwerkerpreise und der Verfügbarkeit aller Baugewerke haben sich weiter verstärkt. Die Verbesserung der energetischen Ausstattung gewann immer mehr an Bedeutung. Der finanzielle Aufwand für Renovierung oder gar Sanierung drückte bei älteren Häusern zunehmend die Preise.

Die Teilmärkte stellten sich für die Städte wie folgt dar. Für die Landkreise sind entsprechende Abschläge vorzunehmen.

1.

Baugrundstücke einschließlich Erschließung



Nach der überaus regen Nachfrage mit Wartelisten war die Neubautätigkeit stark zurückgegangen. Der Grund hierfür waren die höheren Baupreise in Kombination mit gestiegenen Zinsen. Teilweise wurde Bauland zurückgegeben oder auch ohne Baubindung verkauft.

Der Versuch, bei der Suche auf Bestandsimmobilien auszuweichen, blieb in der Regel ohne Erfolg.

Braunschweig

a. für Ein- bis Zwei-Familien-Häuser	
einfache Wohnlage	220,- €/m ² bis 280,- €/m ²
mittlere Wohnlage	280,- €/m ² bis 425,- €/m ²
gute Wohnlage	375,- €/m ² bis 600,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0	
einfache Wohnlage	bis 400,- €/m ²
mittlere Wohnlage	300,- €/m ² bis 600,- €/m ²
gute Wohnlage	450,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²

Wolfenbüttel

a. für Ein- bis Zwei-Familien-Häuser	
einfache Wohnlage	200,- €/m ² bis 220,- €/m ²
mittlere Wohnlage	200,- €/m ² bis 300,- €/m ²
gute Wohnlage	300,- €/m ² bis 375,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0	
einfache Wohnlage	
mittlere Wohnlage	275,- €/m ² bis 400,- €/m ²
gute Wohnlage	400,- €/m ² bis 600,- €/m ²

Salzgitter

a. für Ein- bis Zwei-Familien-Häuser	
einfache Wohnlage	64,- €/m ² bis 75,- €/m ²
mittlere Wohnlage	120,- €/m ² bis 130,- €/m ²
gute Wohnlage	180,- €/m ² bis 250,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0	
einfache Wohnlage	83,- €/m ² bis 90,- €/m ²
mittlere Wohnlage	125,- €/m ² bis 140,- €/m ²
gute Wohnlage	160,- €/m ² bis 240,- €/m ²

Peine

a. für Ein- bis Zwei-Familien-Häuser	
einfache Wohnlage	80,- €/m ² bis 120,- €/m ²
mittlere Wohnlage	120,- €/m ² bis 150,- €/m ²
gute Wohnlage	180,- €/m ² bis 250,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0	
einfache Wohnlage	85,- €/m ² bis 100,- €/m ²
mittlere Wohnlage	125,- €/m ² bis 150,- €/m ²
gute Wohnlage	160,- €/m ² bis 300,- €/m ²

Gifhorn

a. für Ein- bis Zwei-Familien-Häuser

einfache Wohnlage	
mittlere Wohnlage	150,- €/m ² bis 195,- €/m ²
gute Wohnlage	205,- €/m ² bis 250,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einfache Wohnlage	
mittlere Wohnlage	160,- €/m ² bis 190,- €/m ²
gute Wohnlage	190,- €/m ² bis 300,- €/m ²

Wolfsburg

a. für Ein- bis Zwei-Familien-Häuser

einfache Wohnlage	140,- €/m ² bis 170,- €/m ²
mittlere Wohnlage	180,- €/m ² bis 260,- €/m ²
gute Wohnlage	260,- €/m ² bis 350,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einfache Wohnlage	180,- €/m ² bis 240,- €/m ²
mittlere Wohnlage	230,- €/m ² bis 330,- €/m ²
gute Wohnlage	330,- €/m ² bis 390,- €/m ²

Helmstedt

a. für Ein- bis Zwei-Familien-Häuser

einfache Wohnlage	60,- €/m ² bis 80,- €/m ²
mittlere Wohnlage	80,- €/m ² bis 120,- €/m ²
gute Wohnlage	100,- €/m ² bis 180,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einfache Wohnlage	keine Angaben
mittlere Wohnlage	keine Angaben
gute Wohnlage	keine Angaben

Bad Harzburg

a. für Ein- bis Zwei-Familien-Häuser

einfache Wohnlage	100,- €/m ² bis 120,- €/m ²
mittlere Wohnlage	110,- €/m ² bis 150,- €/m ²
gute Wohnlage	130,- €/m ² bis 200,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einfache Wohnlage	80,- €/m ² bis 110,- €/m ²
mittlere Wohnlage	100,- €/m ² bis 160,- €/m ²
gute Wohnlage	160,- €/m ² bis 200,- €/m ²

Goslar

a. für Ein- bis Zwei-Familien-Häuser

einfache Wohnlage	100,- €/m ² bis 120,- €/m ²
mittlere Wohnlage	110,- €/m ² bis 150,- €/m ²
gute Wohnlage	150,- €/m ² bis 210,- €/m ²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einfache Wohnlage	80,- €/m ² bis 110,- €/m ²
mittlere Wohnlage	100,- €/m ² bis 160,- €/m ²
gute Wohnlage	160,- €/m ² bis 220,- €/m ²

2.

Rendite-Objekte



Gestiegene Instandhaltungskosten und höhere Zinsen führten zu einem größeren Angebot. Die Preise gaben sehr langsam nach und gingen erst im Herbst auf ein angemessenes Niveau. Die Nachfrage war geringer und der Verkauf lief schleppend. Die gesetzliche Regelung, die die Aufteilung in Eigentumswohnungen über sechs Wohneinheiten nicht mehr möglich macht, spielte hierbei eine entscheidende Rolle. Aufteiler hatten immer höhere Preise gezahlt.

Braunschweig

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsaniert Altbau	15-17	18-19	19-20
saniert Altbau	19-20	20-22	21-24
Baujahr ab 2000	-	24-26	26-27
Fußgängerzone	-	*	-

* abhängig von Flächengestaltung und Mieterträgen

Wolfenbüttel

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsaniert Altbau	8-9	9-10	11-12
saniert Altbau	9-11	11-12	12-14
Baujahr ab 2000	12-14	14-16	14-16
Fußgängerzone	8-10	10-12	12-13

Salzgitter

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsaniert Altbau	10	13	15
saniert Altbau	12	15	17
Baujahr ab 2000	11	12-14	16
Fußgängerzone	5-7	8-9	10-12

Peine

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsaniert Altbau	10	10	10
saniert Altbau	12-20	12-20	12-20
Baujahr ab 2000	15-20	15-20	15-20
Fußgängerzone	10-20	10-20	10-20

Gifhorn

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsaniertes Altbau	9–10,5	10–12	11–12,5
saniertes Altbau	10–12	12–13	12,5–14
Baujahr ab 2000	–	13–15	14–16
Fußgängerzone	–	15–16	14–16

Bad Harzburg

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsaniertes Altbau	8	10	12
saniertes Altbau	10	12	16
Baujahr ab 2000	–	–	–
Fußgängerzone	–	–	–

Wolfsburg

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsaniertes Altbau	9–11	10–13	11–14
saniertes Altbau	10–12	11–13	12–14
Baujahr ab 2000	–	13–16	15–17
Fußgängerzone	12–14	13–15	15–16

Goslar

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsaniertes Altbau	8	10	12
saniertes Altbau	10	12	16
Baujahr ab 2000	–	–	–
Fußgängerzone	–	–	–

Helmstedt

	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
unsaniertes Altbau	5,5	6	8
saniertes Altbau	7,5	8	10
Baujahr ab 2000	9	12	14
Fußgängerzone	–	15	18

3.

Eigentumswohnungen aus Bestand



Zwar hielt der Trend, in die Städte zu ziehen an, die Preise der Vorjahre wurden jedoch nicht mehr erzielt. Hochpreisige Neubauwohnungen wurden noch verkauft, neue Projekte in der Regel nicht mehr begonnen.

Vermietete Wohnungen fanden nur zu angemessenen Preisen eine Käuferin oder einen Käufer, die oder der eine – wenn auch geringe – Renditeerwartung hatte.

Braunschweig

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einfache Wohnlage	1.300,- €/m ² bis 1.800,- €/m ²
mittlere Wohnlage	1.800,- €/m ² bis 2.400,- €/m ²
gute Wohnlage	1.900,- €/m ² bis 3.200,- €/m ²
1-a-Lage Luxus	3.000,- €/m ² bis 4.900,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.600,- €/m ² bis 5.000,- €/m ²
--------------	-------------------------------------------------------

c. aus Bestand – vermietet

einfache Wohnlage	900,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²
mittlere Wohnlage	1.300,- €/m ² bis 1.800,- €/m ²
gute Wohnlage	1.800,- €/m ² bis 2.200,- €/m ²

Wolfenbüttel

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einfache Wohnlage	750,- €/m ² bis 1.000,- €/m ²
mittlere Wohnlage	900,- €/m ² bis 1.250,- €/m ²
gute Wohnlage	1.250,- €/m ² bis 2.000,- €/m ²
1-a-Lage Luxus	2.000,- €/m ² bis 3.250,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.500,- €/m ² bis 4.250,- €/m ²
--------------	-------------------------------------------------------

c. aus Bestand – vermietet

einfache Wohnlage	700,- €/m ² bis 850,- €/m ²
mittlere Wohnlage	850,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²
gute Wohnlage	1.200,- €/m ² bis 2.000,- €/m ²

Salzgitter

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einfache Wohnlage	700,- €/m ² bis 800,- €/m ²
mittlere Wohnlage	1.000,- €/m ² bis 1.300,- €/m ²
gute Wohnlage	1.600,- €/m ² bis 2.000,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.000,- €/m ² bis 3.500,- €/m ²
--------------	-------------------------------------------------------

c. aus Bestand – vermietet

einfache Wohnlage	600,- €/m ² bis 680,- €/m ²
mittlere Wohnlage	950,- €/m ² bis 1.300,- €/m ²
gute Wohnlage	2.000,- €/m ² bis 3.000,- €/m ²

Peine

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einfache Wohnlage	1.000,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²
mittlere Wohnlage	1.200,- €/m ² bis 1.500,- €/m ²
gute Wohnlage	1.500,- €/m ² bis 2.500,- €/m ²
1-a-Lage Luxus	2.500,- €/m ² bis 3.500,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.200,- €/m ² bis 4.500,- €/m ²
--------------	-------------------------------------------------------

c. aus Bestand – vermietet

einfache Wohnlage	1.000,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²
mittlere Wohnlage	1.200,- €/m ² bis 1.500,- €/m ²
gute Wohnlage	1.500,- €/m ² bis 3.000,- €/m ²

Gifhorn

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einfache Wohnlage	1.100,- €/m ² bis 1.400,- €/m ²
mittlere Wohnlage	1.400,- €/m ² bis 1.750,- €/m ²
gute Wohnlage	1.750,- €/m ² bis 2.400,- €/m ²
1-a-Lage Luxus	2.400,- €/m ² bis 3.300,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.000,- €/m ² bis 3.500,- €/m ²
--------------	-------------------------------------------------------

c. aus Bestand – vermietet

einfache Wohnlage	1.000,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²
mittlere Wohnlage	1.200,- €/m ² bis 1.650,- €/m ²
gute Wohnlage	1.650,- €/m ² bis 2.000,- €/m ²

Wolfsburg

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einfache Wohnlage	1.500,- €/m ² bis 1.700,- €/m ²
mittlere Wohnlage	1.700,- €/m ² bis 1.900,- €/m ²
gute Wohnlage	1.900,- €/m ² bis 2.800,- €/m ²
1-a-Lage Luxus	2.900,- €/m ² bis 3.800,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.500,- €/m ² bis 4.100,- €/m ²
--------------	-------------------------------------------------------

c. aus Bestand – vermietet

einfache Wohnlage	1.300,- €/m ² bis 1.600,- €/m ²
mittlere Wohnlage	1.600,- €/m ² bis 2.000,- €/m ²
gute Wohnlage	2.000,- €/m ² bis 2.400,- €/m ²

Helmstedt

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einfache Wohnlage	500,- €/m ² bis 600,- €/m ²
mittlere Wohnlage	600,- €/m ² bis 800,- €/m ²
gute Wohnlage	800,- €/m ² bis 1.500,- €/m ²
1-a-Lage Luxus	1.500,- €/m ² bis 2.250,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	2.500,- €/m ² bis 3.000,- €/m ²
--------------	-------------------------------------------------------

c. aus Bestand – vermietet

einfache Wohnlage	500,- €/m ² bis 600,- €/m ²
mittlere Wohnlage	600,- €/m ² bis 800,- €/m ²
gute Wohnlage	800,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²

Bad Harzburg

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einfache Wohnlage	1.000,- €/m ² bis 1.200,- €/m ²
mittlere Wohnlage	1.200,- €/m ² bis 1.500,- €/m ²
gute Wohnlage	1.500,- €/m ² bis 2.500,- €/m ²
1-a-Lage Luxus	2.500,- €/m ² bis 3.500,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage	3.200,- €/m ² bis 4.500,- €/m ²
--------------	-------------------------------------------------------

c. aus Bestand – vermietet

einfache Wohnlage	900,- €/m ² bis 1.100,- €/m ²
mittlere Wohnlage	1.000,- €/m ² bis 1.400,- €/m ²
gute Wohnlage	1.300,- €/m ² bis 2.800,- €/m ²

Goslar

Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einfache Wohnlage	700,- €/m ² bis 900,- €/m ²
mittlere Wohnlage	900,- €/m ² bis 1.400,- €/m ²
gute Wohnlage	1.200,- €/m ² bis 2.000,- €/m ²
1-a-Lage Luxus	bis 3.000,- €/m ²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage bis 4.200,- €/m²

c. aus Bestand – vermietet

einfache Wohnlage 700,- €/m² bis 900,- €/m²
 mittlere Wohnlage 900,- €/m² bis 1.300,- €/m²
 gute Wohnlage 1.200,- €/m² bis 1.800,- €/m²

4.

Einfamilienhäuser



Der Traum vom Wohnen im eigenen Haus war immer ein zu erstrebendes Ziel, das sich jedoch im Jahr 2023 für viele nicht erreichen ließ. Die Preise gaben zunächst nicht nach. Die Finanzierungsbedingungen begrenzten das Boujee stark. Der Modernisierungsbedarf älterer Häuser war häufig nicht finanzierbar.

Braunschweig

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einfache Wohnlage 260.000,- € bis 320.000,- €
 mittlere Wohnlage 300.000,- € bis 500.000,- €
 gute Wohnlage 420.000,- € bis 900.000,- €
 Villen in Spitzenlagen auch mehr

b. Reihenhäuser (100 m²)

einfache Wohnlage 200.000,- € bis 275.000,- €
 mittlere Wohnlage 250.000,- € bis 310.000,- €
 gute Wohnlage 260.000,- € bis 375.000,- €

Wolfenbüttel

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einfache Wohnlage 160.000,- € bis 210.000,- €
 mittlere Wohnlage 190.000,- € bis 300.000,- €
 gute Wohnlage 290.000,- € bis 550.000,- €
 Villen in Spitzenlagen auch mehr

b. Reihenhäuser (100 m²)

einfache Wohnlage 165.000,- € bis 210.000,- €
 mittlere Wohnlage 200.000,- € bis 255.000,- €
 gute Wohnlage 250.000,- € bis 350.000,- €

Salzgitter

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einfache Wohnlage 190.000,- € bis 230.000,- €
 mittlere Wohnlage 250.000,- € bis 290.000,- €
 gute Wohnlage 300.000,- € bis 400.000,- €

b. Reihenhäuser (100 m²)

einfache Wohnlage 100.000,- € bis 120.000,- €
 mittlere Wohnlage 150.000,- € bis 180.000,- €
 gute Wohnlage 250.000,- € bis 280.000,- €

Peine

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einfache Wohnlage 150.000,- € bis 250.000,- €
 mittlere Wohnlage 250.000,- € bis 350.000,- €
 gute Wohnlage 350.000,- € bis 650.000,- €
 Villen in Spitzenlagen auch mehr bis 850.000,- €

b. Reihenhäuser (100 m²)

einfache Wohnlage 100.000,- € bis 200.000,- €
 mittlere Wohnlage 150.000,- € bis 250.000,- €
 gute Wohnlage 200.000,- € bis 350.000,- €

Gifhorn

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einfache Wohnlage 190.000,- € bis 230.000,- €
 mittlere Wohnlage 230.000,- € bis 290.000,- €
 gute Wohnlage 290.000,- € bis 500.000,- €
 Villen in Spitzenlagen auch mehr

b. Reihenhäuser (100 m²)

einfache Wohnlage 170.000,- € bis 200.000,- €
 mittlere Wohnlage 200.000,- € bis 245.000,- €
 gute Wohnlage 245.000,- € bis 280.000,- €

Wolfsburg

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einfache Wohnlage 230.000,- € bis 290.000,- €
 mittlere Wohnlage 295.000,- € bis 360.000,- €
 gute Wohnlage 360.000,- € bis 580.000,- €

b. Reihenhäuser/Doppelhäuser (100 m²)

einfache Wohnlage 210.000,- € bis 250.000,- €
 mittlere Wohnlage 250.000,- € bis 290.000,- €
 gute Wohnlage 290.000,- € bis 380.000,- €

Helmstedt

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einfache Wohnlage	100.000,- € bis 120.000,- €
mittlere Wohnlage	120.000,- € bis 180.000,- €
gute Wohnlage	180.000,- € bis 250.000,- €
Villen in Spitzenlagen auch mehr	

b. Reihenhäuser/Doppelhäuser (100 m²)

einfache Wohnlage	50.000,- € bis 70.000,- €
mittlere Wohnlage	70.000,- € bis 90.000,- €
gute Wohnlage	90.000,- € bis 110.000,- €

Bad Harzburg

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einfache Wohnlage	150.000,- € bis 200.000,- €
mittlere Wohnlage	250.000,- € bis 300.000,- €
gute Wohnlage	350.000,- € bis 650.000,- €
Villen in Spitzenlagen auch mehr	bis 850.000,- €

b. Reihenhäuser (100 m²)

einfache Wohnlage	100.000,- € bis 200.000,- €
mittlere Wohnlage	150.000,- € bis 250.000,- €
gute Wohnlage	200.000,- € bis 300.000,- €

Goslar

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einfache Wohnlage	100.000,- € bis 170.000,- €
mittlere Wohnlage	160.000,- € bis 280.000,- €
gute Wohnlage	250.000,- € bis 550.000,- €
Villen in Spitzenlagen auch mehr	

b. Reihenhäuser (100 m²)

einfache Wohnlage	80.000,- € bis 140.000,- €
mittlere Wohnlage	120.000,- € bis 200.000,- €
gute Wohnlage	200.000,- € bis 300.000,- €

Nach der Auflösung bestehender Reservierungsverhältnisse im Gewerbegebiet Waller See stehen der Wirtschaftsförderung wieder Flächenpotenziale zur Vermarktung zur Verfügung. Insgesamt sind in Braunschweig rund 10 Hektar an Gewerbeflächen zur aktiven Vermarktung vorhanden. Am Research Airport verfügt die Stadt Braunschweig über weitere 11,7 Hektar Sonderbauflächen, die für Unternehmen aus den Branchen Verkehr sowie Luft- und Raumfahrt vorgesehen sind. Darüber hinaus werden mit der Fertigstellung des Gewerbegebiets Wenden-West Mitte 2024 weitere 9,3 Hektar zur Verfügung stehen. Für alle Flächen werden wiederkehrend Verkaufsgespräche geführt.

Helmstedt

Peripherielagen	
größere Flächen in Gewerbegebieten	15,00 €/m ²
kleinere Flächen in Gewerbegebieten	15,00 €/m ²
Innenstadtlagen	

Salzgitter

Peripherielagen		6,00 €/m ²
größere Flächen in Gewerbegebieten	6,00 €/m ² bis 9,00 €/m ²	
kleinere Flächen in Gewerbegebieten	6,00 €/m ² bis 9,00 €/m ²	
Innenstadtlagen		20,00 €/m ²

5.

**Gewerbe-
grundstücke**



Trotz der pandemie- und krisenbedingten konjunkturellen Schwierigkeiten in vielen Branchen, verzeichnete die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Braunschweig Zukunft GmbH weiterhin eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen ansässiger bzw. ansiedlungsinteressierter Unternehmen. Im Jahr 2023 lag der Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken mit rund 38,9 Hektar konstant hoch, erreichte jedoch nicht den Spitzenwert aus dem Vorjahr. Dieser war auf eine gestiegene Nachfrage nach Logistik- bzw. Lagerflächen zurückzuführen, die bei hohem Flächenverbrauch eine geringe Arbeitsplatzdichte aufweisen.

Diese Tatsache sowie konjunkturell bedingte Herausforderungen, wie die zuletzt enorm gestiegenen Baukosten für Unternehmen, trugen dazu bei, dass im Jahr 2023 kein städtisches Gewerbegrundstück veräußert werden konnte.

6. Mietwohnungen



Die Mietinteressenten standen nicht mehr Schlange, die angebotenen Wohnungen wurden aber in der Regel bis auf Ausnahmen vermietet. Es gibt keinen nennenswerten Leerstand. Auch teure Neubauwohnungen fanden einen Mieter. Der Bedarf an Homeoffice machte sich bemerkbar. Studierende mussten zunehmend nicht am Ort ihrer Universität präsent sein. Das entlastete den Wohnungsmarkt.

Mietpreis für mittlere Wohnlagen Standard 65 m² – 85 m² Wohnfläche

Braunschweig

Erstbezug 13,00 €/m² bis 16,00 €/m²
 Vermietung aus Bestand 7,50 €/m² bis 12,50 €/m²

Wolfenbüttel

Erstbezug 11,00 €/m² bis 14,00 €/m²
 Vermietung aus Bestand 7,00 €/m² bis 9,50 €/m²

Salzgitter

Erstbezug 7,00 €/m² bis 7,50 €/m²
 Vermietung aus Bestand 5,80 €/m² bis 6,50 €/m²

Peine

Erstbezug 10,00 €/m² bis 14,00 €/m²
 Vermietung aus Bestand 7,00 €/m² bis 9,50 €/m²

Gifhorn

Erstbezug 9,00 €/m² bis 10,50 €/m²
 Vermietung aus Bestand 6,50 €/m² bis 9,00 €/m²

Wolfsburg

Erstbezug 9,50 €/m² bis 12,80 €/m²
 Vermietung aus Bestand 6,70 €/m² bis 9,90 €/m²

Helmstedt

Erstbezug 10,00 €/m² bis 10,50 €/m²
 Vermietung aus Bestand 4,00 €/m² bis 10,00 €/m²

Bad Harzburg

Erstbezug 10,00 €/m² bis 14,00 €/m²
 Vermietung aus Bestand 7,00 €/m² bis 9,50 €/m²

Goslar

Erstbezug 8,00 €/m² bis 12,00 €/m²
 Vermietung aus Bestand 6,00 €/m² bis 10,00 €/m²

7.

Ladenmietflächen



In Braunschweig gab es weiterhin Leerstände. Geschlossene Kaufhäuser und die entmietete Burgpassage verstärken dieses Bild. Auch preiswertere Mieten haben diesen Trend nicht aufhalten können. Eine bunte Vielfalt von kleineren Einzelhändlern gehört der Vergangenheit an.

Braunschweig

Läden zu ebener Erde

– kleinere Flächen bis 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	bis 50,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	bis 25,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	bis 9,00 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 7,00 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	bis 30,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	bis 17,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	bis 7,00 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 6,00 €/m ²

Wolfenbüttel

– kleinere Flächen bis 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	bis 10,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	bis 7,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	bis 6,00 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 5,00 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	bis 10,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	bis 6,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	bis 4,50 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 4,00 €/m ²

Salzgitter

– kleinere Flächen bis 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	25,00 bis 30,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	15,00 bis 18,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	9,00 bis 10,00 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	5,00 bis 7,00 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	20,00 bis 25,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	11,00 bis 13,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	6,00 bis 7,50 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	4,00 bis 5,00 €/m ²

Peine

– kleinere Flächen bis 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	15,00 bis 20,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	10,00 bis 15,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	7,50 bis 10,00 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	5,00 bis 7,50 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	10,00 bis 20,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	6,50 bis 15,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	6,50 bis 12,50 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	5,00 bis 7,50 €/m ²

Gifhorn

– kleinere Flächen bis 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	bis 20,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	bis 9,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	bis 7,00 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	

– größere Flächen über 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	bis 17,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	bis 8,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	bis 7,50 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	

Wolfsburg

– kleinere Flächen bis 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	27,00 bis 35,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	22,00 bis 27,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	11,00 bis 16,00 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	8,00 bis 10,50 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	21,00 bis 27,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	16,00 bis 21,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	8,00 bis 12,50 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	6,90 bis 9,00 €/m ²

Helmstedt

– kleinere Flächen bis 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	6,00 bis 8,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	5,00 bis 7,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	

– größere Flächen über 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	6,00 bis 8,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	6,00 bis 8,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	5,00 bis 8,00 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	

Bad Harzburg

– kleinere Flächen bis 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	15,00 bis 20,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	10,00 bis 15,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	7,50 bis 10,00 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	5,00 bis 7,50 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	10,00 bis 20,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	6,50 bis 15,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	6,50 bis 12,50 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	5,00 bis 7,50 €/m ²

Goslar

– kleinere Flächen bis 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	bis 25,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	bis 12,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	bis 7,00 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 5,00 €/m ²

– größere Flächen über 80 m²

1-a-Lage im Geschäftskern	bis 18,00 €/m ²
1-b-Lage im Geschäftskern	bis 10,00 €/m ²
2-a-Lage Stadtlage	bis 7,00 €/m ²
2-b-Lage Stadtaußenbezirk	bis 5,00 €/m ²

8.

Büroflächen und Praxen – in guten Geschäftslagen



Der große Bestand hatte relativ geringe Leerstände. Kleinere Flächen bis 200 m² waren mehr gefragt als die großen mit über 1000 m².

Braunschweig

einfache Ausstattung	7,00 €/m ² bis 8,00 €/m ²
mittlere Ausstattung	8,00 €/m ² bis 10,00 €/m ²
gute Ausstattung	10,00 €/m ² bis 16,00 €/m ²

Wolfenbüttel

einfache Ausstattung	bis 7,00 €/m ²
mittlere Ausstattung	bis 8,00 €/m ²
gute Ausstattung	bis 10,50 €/m ²

Salzgitter

einfache Ausstattung	bis 7,00 €/m ²
mittlere Ausstattung	bis 8,00 €/m ²
gute Ausstattung	bis 10,00 €/m ²

Peine

einfache Ausstattung	bis 10,00 €/m ²
mittlere Ausstattung	bis 12,00 €/m ²
gute Ausstattung	bis 15,00 €/m ²

Gifhorn

einfache Ausstattung	bis 8,50 €/m ²
mittlere Ausstattung	bis 10,00 €/m ²
gute Ausstattung	bis 12,50 €/m ²

Wolfsburg

einfache Ausstattung	bis 9,50 €/m ²
mittlere Ausstattung	bis 11,00 €/m ²
gute Ausstattung	bis 14,00 €/m ²

Helmstedt

einfache Ausstattung	bis 6,50 €/m ²
mittlere Ausstattung	bis 8,50 €/m ²
gute Ausstattung	bis 10,00 €/m ²

Bad Harzburg

einfache Ausstattung
mittlere Ausstattung
gute Ausstattung

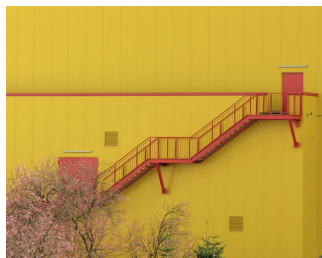
bis 10,00 €/m²
bis 12,00 €/m²
bis 15,00 €/m²

Goslar

einfache Ausstattung
mittlere Ausstattung
gute Ausstattung

bis 6,00 €/m²
bis 10,00 €/m²
bis 12,00 €/m²

9. Hallen



Die Nachfrage nach kleineren Werkstätten und Lagern war lebhaft. Auch große Flächen wurden gesucht. Dem stand ein geringeres Angebot gegenüber.

Braunschweig

Hallen alter Bestand

kalt
beheizt

3,70 €/m² bis 4,30 €/m²
4,30 €/m² bis 6,50 €/m²

Neubau – Hallen

– je nach Größe und Höhe

6,00 €/m² bis 8,00 €/m²

Salzgitter

Hallen alter Bestand

kalt
beheizt

1,50 €/m² bis 5,00 €/m²
3,00 €/m² bis 7,00 €/m²

Neubau – Hallen

– je nach Größe und Höhe

bis 7,00 €/m²

Wolfsburg

Hallen alter Bestand

kalt
beheizt

3,00 €/m² bis 4,00 €/m²
4,00 €/m² bis 5,10 €/m²

Neubau – Hallen

– je nach Größe und Höhe

6,90 €/m² bis 7,80 €/m²