

# Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

**Salzgitter**



Aktuelle Kauf- und  
Mietpreise

Frühjahr/Sommer  
2026



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

## ” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

**Christopher Schnell**

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

# Salzgitter

## Die Stadt



Salzgitter, eingebettet in die reizvolle Landschaft Niedersachsens, bietet eine einzigartige Kombination aus industrieller Stärke und naturnaher Lebensweise. Mit einer Fläche von 225 km<sup>2</sup> erstreckt sich die Stadt großzügig und bietet reichlich Raum für Wohn- und Lebensqualität. Trotz ihrer industriellen Prägung besticht Salzgitter durch ruhige, bodenständige Wohnlagen, die besonders bei regional verwurzelten Familien beliebt sind.

### Salzgitter auf einen Blick



Einwohner: **105.039**  
Bevölkerungsdichte: **467 / km<sup>2</sup>**



Kaufpreisfaktor  
**18,1**



Fläche  
**225,08 km<sup>2</sup>**



Durchschnittsalter  
**44,0 Jahre**



Wohneigentumsquote  
**58,1 %**



Wohnungsquote  
**53,3 %**

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Stadt beheimatet rund 105.000 Einwohner und zeichnet sich durch eine bemerkenswert stabile demografische Entwicklung aus. Die Lebensqualität wird durch zahlreiche Grünflächen und eine gute Infrastruktur ergänzt, was sie für Eigennutzer ebenso attraktiv macht wie für Berufspendler. Die wirtschaftliche Stärke und die hohe Eigentumsquote von über 58 % unterstreichen die Attraktivität der Stadt.

Für Investoren bietet Salzgitter einen preisstabilen Markt mit Potenzial. Der durchschnittliche Kaufpreisfaktor von 18,1 und eine Mietrendite von 5,5 % machen den Standort besonders interessant. Diese Faktoren, gepaart mit der verlässlichen Nachfrage, sichern Salzgitter einen festen Platz als soliden Immobilienstandort.

# Wohneigentumsquote Salzgitter



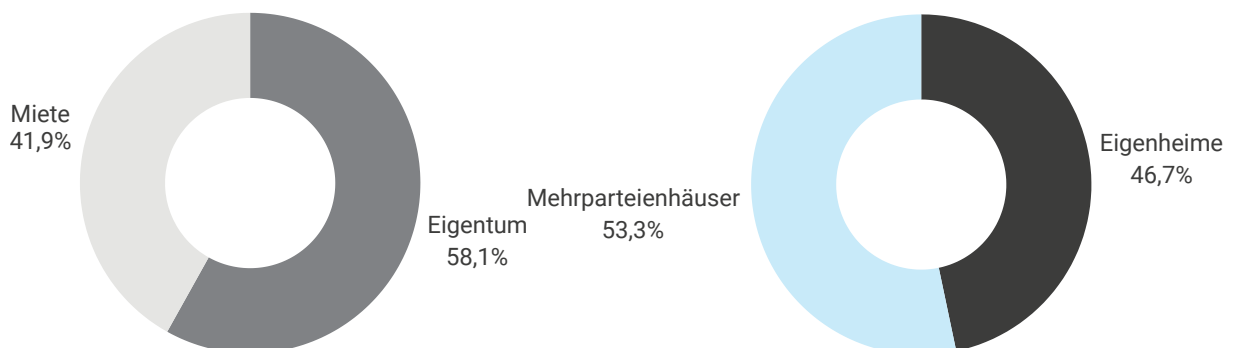
Mit einer Eigentumsquote von über 58 % steht Salzgitter im oberen Bereich und bietet solide Grundlagen für Investitionen. Der Markt wird durch eine Ausgewogenheit zwischen Eigentum und Miete geprägt, was sowohl Eigennutzern als auch Investoren Chancen eröffnet. Mehrparteienhäuser dominieren mit über 53 %, was auf einen stabilen Mietmarkt hinweist. Dieser Mix aus Eigentum und Miete schafft ein dynamisches Umfeld. Salzgitter bleibt ein attraktiver Standort für Investoren und regionale Familien, die eine Immobilie erwerben möchten.

Häufigste Wohnform:

**Eigentum**

Häufigster Immobilientyp<sup>1</sup>:

**Mehrparteienhäuser**



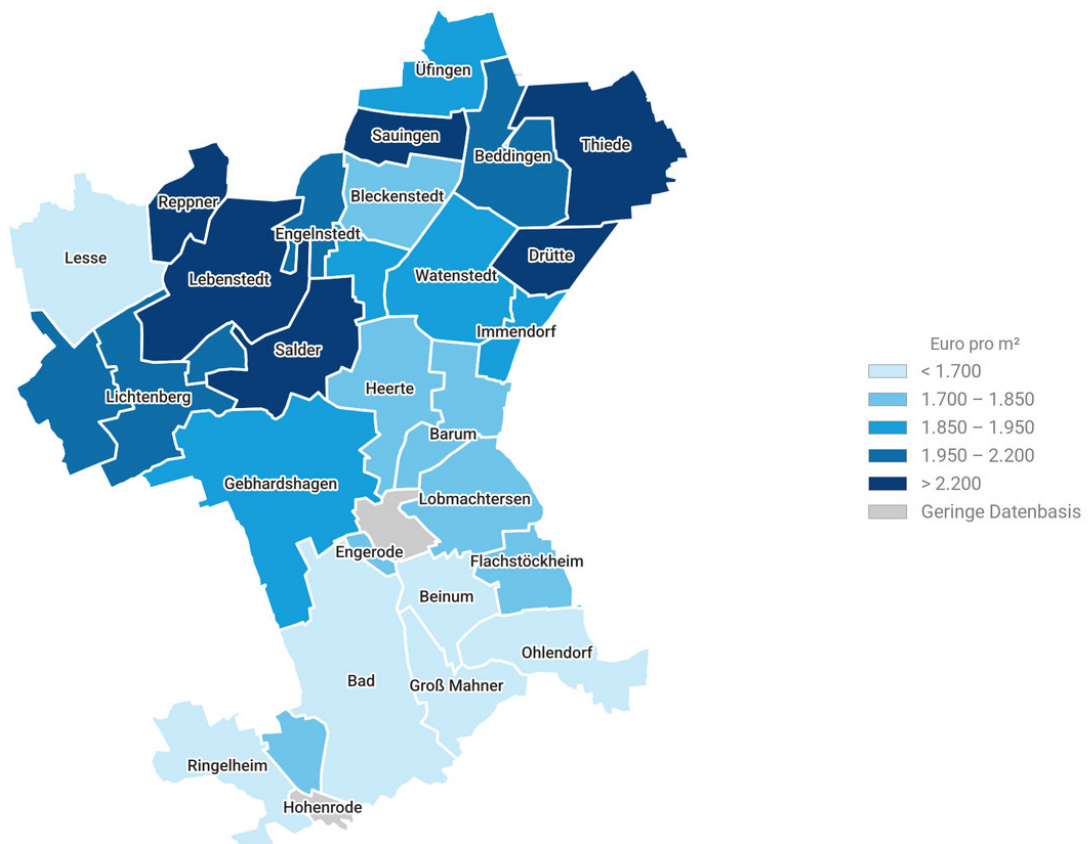
<sup>1</sup> Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.  
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

# Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Salzgitter liegt Ende 2025 bei 1.964 €/m². Im Vergleich zu anderen Städten ist dies ein günstiges Niveau. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf ein kontinuierliches, aber stabiles Wachstum hindeutet.

Regionale Unterschiede innerhalb Salzgitters sind spürbar. Zentrale Stadtteile verzeichnen höhere Preisniveaus, während periphere Gebiete erschwinglicher bleiben. Diese Preisdifferenzen werden durch Lagevorteile und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen beeinflusst. Käufer profitieren hier von einem soliden Marktumfeld, das Stabilität und Wertsteigerungspotenzial bietet.

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Durchschnittlicher Kaufpreis <sup>1</sup> Ende 2025 | <b>1.964 €/m²</b> |
| Trend 2026                                          | <b>+3,1 %</b>     |

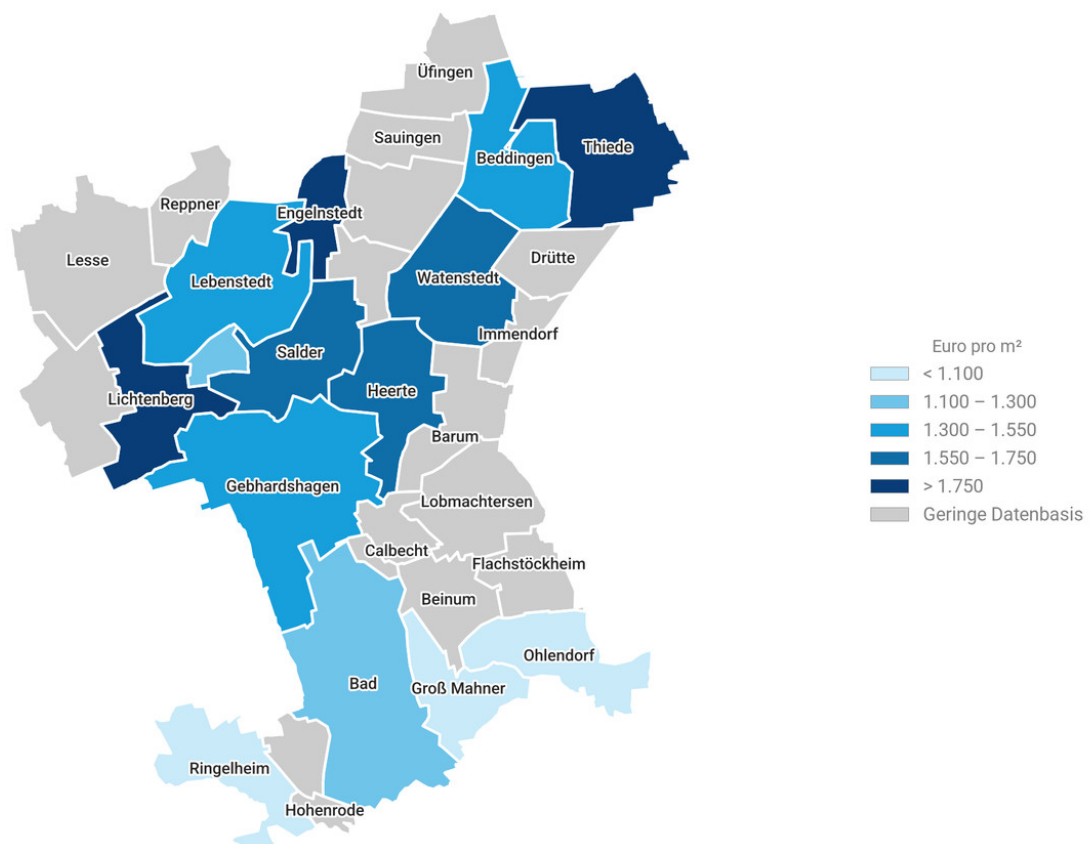


<sup>1</sup> Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.  
Quelle Daten: PriceHubble

# Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Salzgitter beträgt Ende 2025 1.523 €/m<sup>2</sup> und liegt damit im vergleichsweise günstigen Bereich. Der Trend für 2026 weist auf eine moderate Preissteigerung von 2 % hin, was auf ein gesundes, stabiles Marktumfeld hindeutet. Wie bei den Hauspreisen sind auch bei Wohnungen regionale Unterschiede innerhalb der Stadt spürbar. Zentrale Stadtteile verzeichnen tendenziell höhere Preise, während die Außenbezirke erschwinglicher bleiben. Diese Unterschiede werden maßgeblich durch die Lage und die Anbindung an die städtische Infrastruktur beeinflusst. Käufer können in Salzgitter von einem preisstabilen Wohnungsmarkt profitieren, der sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessante Möglichkeiten bietet.

|                                                     |                              |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| Durchschnittlicher Kaufpreis <sup>1</sup> Ende 2025 | <b>1.523 €/m<sup>2</sup></b> |
| Trend 2026                                          | <b>+2,0 %</b>                |



<sup>1</sup> Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.  
Quelle Daten: PriceHubble

# Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Salzgitter bleibt bodenständig. Die durchschnittliche Miete liegt Ende 2025 bei 8,14 €/m<sup>2</sup>, was im Vergleich zu anderen Städten ein attraktives Niveau darstellt. Der Trend 2026 zeigt eine positive Entwicklung mit einem Anstieg von 4,9 %. Investoren profitieren von einer Mietrendite von 5,0 %, was Salzgitter als soliden Standort für Investitionen auszeichnet. Dies spiegelt die verlässliche Marktstabilität wider, die sowohl Eigennutzern als auch Anlegern Chancen bietet.

|                                                     |                             |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| Durchschnittlicher Mietpreis <sup>1</sup> Ende 2025 | <b>8,14 €/m<sup>2</sup></b> |
| Trend 2026                                          | <b>+4,9 %</b>               |

# Mietpreise von Wohnungen

Der Mietpreis für Wohnungen in Salzgitter liegt Ende 2025 bei durchschnittlich 7,95 €/m<sup>2</sup>. Im Städtevergleich gehört dieser Wert zu den erschwinglicheren. Der Trend 2026 weist auf eine moderate Steigerung von 3,7 % hin, was auf eine verlässliche Nachfrage hinweist. Die Mietrendite für Wohnungen ist solide und bietet ein stabiles Potenzial. Salzgitter bleibt somit ein interessanter Markt für langfristige Investitionen.

|                                                     |                             |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| Durchschnittlicher Mietpreis <sup>1</sup> Ende 2025 | <b>7,95 €/m<sup>2</sup></b> |
| Trend 2026                                          | <b>+3,7 %</b>               |

<sup>1</sup> Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.  
Quelle Daten: PriceHubble

# Top Stadtteile nach Preisen

## Haus



### Das Wichtigste im Überblick:



Thiede ist mit 2.550 €/m<sup>2</sup> der teuerste Stadtteil Ende 2025. Die Nachfrage nach gut angebundenen Lagen zeigt sich hier deutlich. Die Nähe zu Verkehrsknotenpunkten steigert die Attraktivität und rechtfertigt die hohen Preise.



In Beddingen liegen die Hauspreise Ende 2025 bei 2.001 €/m<sup>2</sup>, über dem städtischen Durchschnitt. Der Stadtteil profitiert von seiner ruhigen Lage und bietet preisbewussten Käufern ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.

### Durchschn. Kaufpreise pro m<sup>2</sup> je Stadtteil<sup>1</sup>

|              |         |
|--------------|---------|
| Thiede       | 2.550 € |
| Drütte       | 2.456 € |
| Reppner      | 2.368 € |
| Lebenstedt   | 2.296 € |
| Sauingen     | 2.245 € |
| Salder       | 2.230 € |
| Osterlinde   | 2.199 € |
| Engelinstedt | 2.083 € |
| Lichtenberg  | 2.026 € |
| Beddingen    | 2.001 € |

### Trend 2026

|       |
|-------|
| 3,1 % |
| 3,1 % |
| 3,1 % |
| 3,1 % |
| 3,1 % |
| 3,3 % |
| 3,1 % |
| 3,1 % |
| 3,1 % |
| 3,1 % |

<sup>1</sup> Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

# Top Stadtteile nach Preisen

## Wohnung



### Das Wichtigste im Überblick:



Lichtenberg führt mit 2.188 €/m<sup>2</sup> das Ranking an und zeigt die Beliebtheit exklusiver Wohnlagen. Die ruhige Umgebung und gute Infrastruktur machen diesen Stadtteil besonders attraktiv für Käufer.



Bruchmachtersen liegt mit 1.239 €/m<sup>2</sup> auf Platz 10 und bietet erschwingliche Alternativen. Preislich günstiger als die Top-10 der Hauspreise, ist dieser Stadtteil ideal für budgetbewusste Käufer.

### Durchschn. Kaufpreise pro m<sup>2</sup> je Stadtteil<sup>1</sup>

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Lichtenberg     | 2.188 € |
| Engelstedt      | 1.807 € |
| Thiede          | 1.787 € |
| Watenstedt      | 1.703 € |
| Heerte          | 1.635 € |
| Salder          | 1.603 € |
| Beddingen       | 1.387 € |
| Lebenstedt      | 1.376 € |
| Gebhardshagen   | 1.311 € |
| Bruchmachtersen | 1.239 € |

### Trend 2026

|       |
|-------|
| 2,0 % |
| 1,9 % |
| 2,0 % |
| 2,0 % |
| 2,0 % |
| 2,1 % |
| 2,0 % |
| 2,0 % |
| 2,1 % |
| 2,0 % |

<sup>1</sup> Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

# Zusammenfassung & Ausblick

## Zusammenfassung:

Salzgitter bietet ein preisstabiles Marktumfeld mit günstigen Kaufpreisen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt 2025 bei 1.964 €/m<sup>2</sup>, für Wohnungen bei 1.523 €/m<sup>2</sup>. Die Mieten sind attraktiv, mit 8,14 €/m<sup>2</sup> für Häuser und 7,95 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen, was Salzgitter für Mieter und Investoren interessant macht. Die Eigentumsquote liegt bei über 58 %, was eine solide Investitionsbasis schafft. Der Markt zeigt eine verlässliche Nachfrage, besonders bei regional verwurzelten Käufern und Pendlern.

## Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Durchschnittlicher Kaufpreis für Häuser liegt 2025 bei 1.964 €/m<sup>2</sup>.
- Mietpreise für Häuser und Wohnungen sind günstig.
- Salzgitter bietet mit über 58 % Eigentumsquote eine solide Basis für Investitionen.

## Ausblick:

Trend 2026: Moderates Wachstum von 3,1 % bei Hauspreisen und 2,0 % bei Wohnungspreisen. Der Neubau bleibt zurückhaltend, was das Angebot limitiert. Investoren können von stabilen Mieten und einer guten Mietrendite von 5,0 % profitieren. Salzgitter bleibt ein solider Standort für langfristige Investitionen im Bestand.

- Hauspreise steigen 2026 moderat um 3,1 %.
- Stabile Mietrendite von 5,0 % für Häuser.
- Begrenzter Neubau stärkt die Marktstabilität und bietet Chancen für Bestandsinvestitionen.

## Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “  
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser  
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund  
um die Immobilie zu treffen.*

**Christopher Schnell**  
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

**planethOme**



# Unsere Analyseprodukte im Überblick

## ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung<sup>1</sup> Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



## ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung<sup>2</sup> und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



## ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks<sup>1</sup> per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



## MFH Analyse

Unsere Bewertung<sup>2</sup> für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



## Portfolio Analyse

Diese Analyse<sup>1</sup> liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte  
[planethome.de/bewertung](https://planethome.de/bewertung)



<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

<sup>2</sup> Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

*Salzgitter steht für industrielle Stärke, bodenständige Wohnlagen und ein ruhiges, preisstabiles Marktumfeld. Die Nachfrage ist konstant, vor allem bei regional verwurzelten Eigennutzern und Berufspendlern. Für mich ist Salzgitter ein funktionaler Standort mit Substanz – ideal für langfristig orientierte Investitionen im Bestand.*

Tobias Behnen, PlanetHome Bereichsleiter Nord



# Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

## PlanetHome

Feringastrasse 11  
85774 Unterföhring bei München  
Telefon: +49 89 76774-170  
E-Mail: [info@planethome.de](mailto:info@planethome.de)

100+ Standorte in Deutschland  
[www.planethome.de](http://www.planethome.de)

## Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

