

# KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Braunschweig

# ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



# STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in  
Braunschweig



## Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,  
CSO



# DIE STADT BRAUNSCHWEIG

Braunschweig, das Herz der Region zwischen Harz und Heide, ist ein bedeutender Wissenschafts- und Technologiestandort mit rund 252.000 Einwohnern. Die Stadt vereint urbanes Leben mit einer reichen kulturellen Tradition und bietet durch ihre zahlreichen Grünflächen eine hohe Lebensqualität. Als pulsierendes Zentrum von Forschung und Innovation zieht Braunschweig Fachkräfte und Studierende gleichermaßen an, was eine konstante Nachfrage nach Wohnraum erzeugt.

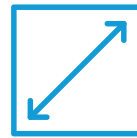
## Braunschweig auf einen Blick



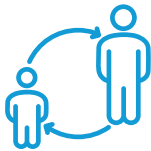
Einwohner: 252.066  
Bevölkerungsdichte:  
1.312 / km<sup>2</sup>



Kaufpreisfaktor:  
24,0



Fläche: 192,07 km<sup>2</sup>



Größte Altersgruppe:  
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:  
37,5 %



Anteil Eigenheime:  
45,1 %

Für Immobilienkäufer bietet Braunschweig attraktive Perspektiven. Der Kaufpreisfaktor von 24 signalisiert ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Kauf- und Mietpreisen, während eine Mietrendite von 4,2 % Kapitalanleger anspricht. Die Stadt zeigt sich zudem als dynamischer Markt mit klarer Entwicklungsperspektive, getragen von einem starken Wirtschaftsstandort.

Die breite Altersstruktur mit einem bedeutenden Anteil der 45- bis 65-Jährigen sowie die zentrale Lage in Niedersachsen machen Braunschweig zu einem bevorzugten Ort für Familien und Berufspendler. Die Mischung aus Mehrparteienhäusern und Eigenheimen schafft vielfältige Investitionsmöglichkeiten für Selbstnutzer und Anleger gleichermaßen.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; \* Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet



# BRAUNSCHWEIG - WOHNEIGENTUMSQUOTE

Der Immobilienmarkt in Braunschweig ist geprägt von einem dominierenden Mietwohnungssektor, der aktuell 62,5 % der Wohnverhältnisse ausmacht. Diese starke Mieterorientierung bietet Investoren attraktive Chancen im Mietbereich, insbesondere in Mehrparteienhäusern, die 54,9 % der Immobilienstruktur darstellen. Trotz des Rückgangs der Mietquote seit 2020 besteht weiterhin ein erhebliches Nachfragepotenzial nach Mietwohnungen, das durch den starken Technologie- und Wissenschaftsstandort der Stadt befeuert wird.

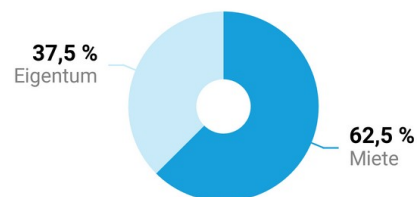
Investoren sollten die dynamische Marktentwicklung nutzen und in den Bau oder Erwerb von Mehrparteienhäusern investieren, um von stabilen Mieteinnahmen zu profitieren. Gleichzeitig eröffnen sich durch die bestehende Nachfrage auch Gelegenheiten im Bereich Wohneigentum. Die Mischung aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität macht Braunschweig zu einem vielversprechenden Standort für Kapitalanleger und Selbstnutzer gleichermaßen.

Quelle: PriceHubble, Infas360

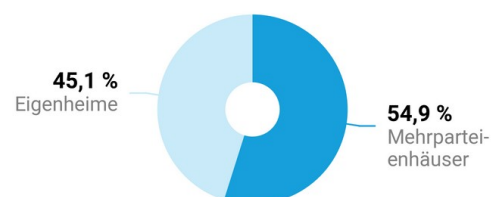
## Braunschweig

Häufigste Wohnform  
**Miete**

Entwicklung seit 2020  
**-4,8 %p**



Häufigster Immobilientyp  
**Mehrparteienhäuser**



# BRAUNSCHWEIG - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

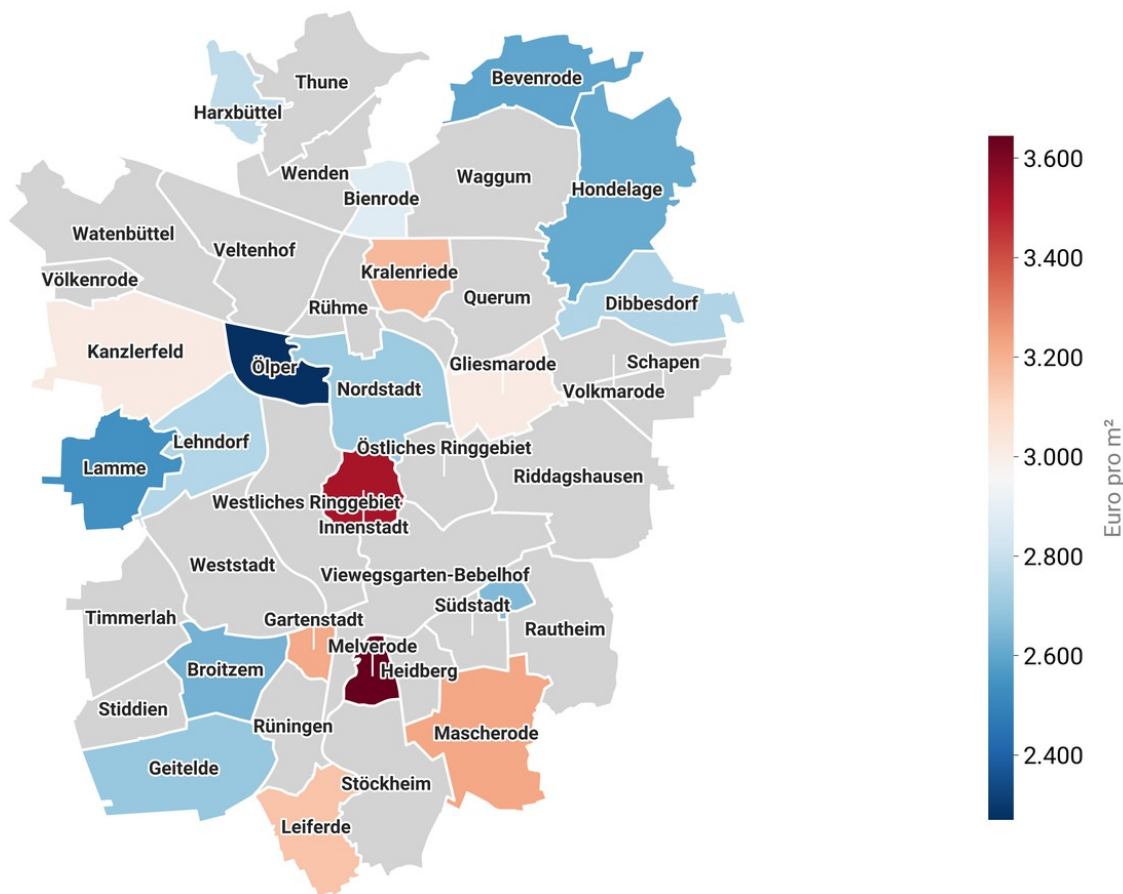
In Braunschweig bestimmen vor allem die Lage und Energieeffizienz die Immobilienpreise. Während die Innenstadt mit einem Quadratmeterpreis von 3.526 Euro zu den teureren Stadtteilen zählt, bieten Stadtteile wie Ölper mit 2.270 Euro günstigere Optionen. Die stabilen Preise der letzten Jahre unterstreichen den dynamischen Marktcharakter der Stadt.

## Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Braunschweig

2.853 €  
-1,1 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



# BRAUNSCHWEIG - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

## Einfamilienhäuser

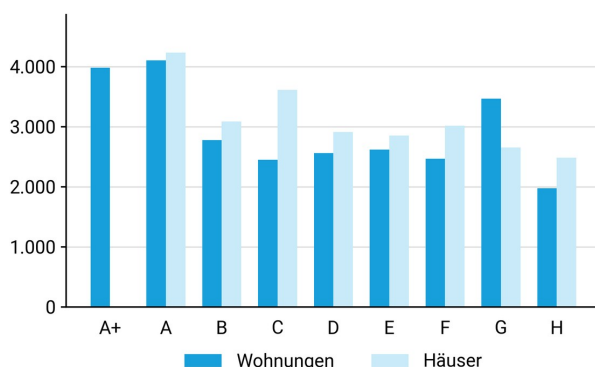
Energieeffiziente Einfamilienhäuser in Braunschweig zeigen ein deutliches Investitionspotenzial. Höhere Preise für bessere Energieklassen verdeutlichen die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien. Sanierungen bieten Wertsteigerungschancen, da der Markt auf Energieeffizienz setzt. Käufer bevorzugen effiziente Gebäude, was den Trend zur Modernisierung verstärkt und langfristig attraktive Renditen verspricht.

## Wohnungen

Energieeffizienz spielt bei Wohnungen in Braunschweig eine zunehmend bedeutende Rolle. Höhere Preise für effizientere Klassen reflektieren die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien. Trotz älterer, weniger effizienter Gebäude in zentralen Lagen, bieten energetisch optimierte Wohnungen attraktive Investitionsmöglichkeiten. Sie versprechen nicht nur langfristige Wertsteigerungen, sondern auch stabile Renditen, was sie für Kapitalanleger besonders interessant macht.



## Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

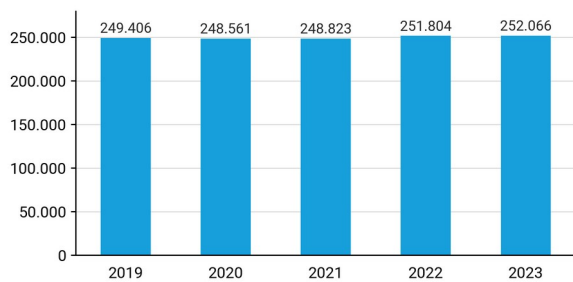


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise  
Einfamilienhäuser (freistehend,  
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen  
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug  
nach Sanierung

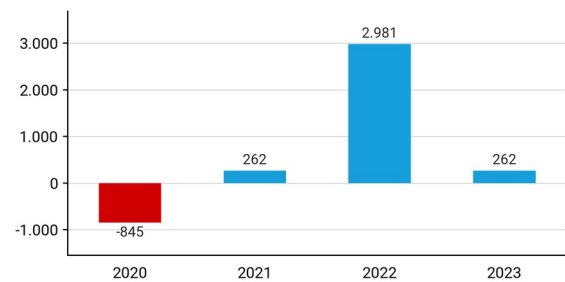
# BRAUNSCHWEIG - SOZIODEMOGRAFIE

Braunschweigs Bevölkerung wächst stetig und liegt aktuell bei etwa 252.000 Einwohnern. Die Stadt zieht aufgrund ihres Wissenschafts- und Technologiestandorts kontinuierlich Zuzügler an, was die Nachfrage nach Wohnraum beflügelt. Die Kaufkraft variiert stark zwischen den Stadtteilen, wobei Riddagshausen mit 46.505 Euro pro Kopf führend ist. Diese Unterschiede beeinflussen Immobilienpreise und Investitionsentscheidungen maßgeblich.

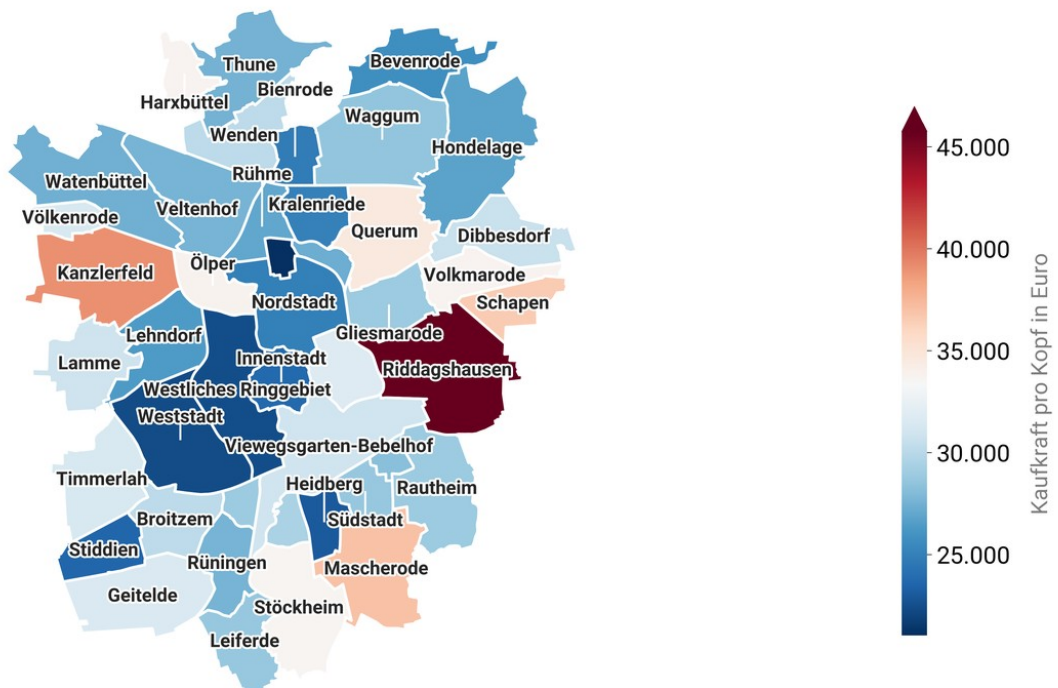
## Bevölkerungsentwicklung



## Bevölkerungsveränderung



## Kaufkraft in den Stadtteilen von Braunschweig



Quelle Daten: PriceHubble,  
Bertelsmann Stiftung, Infas360

# ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN



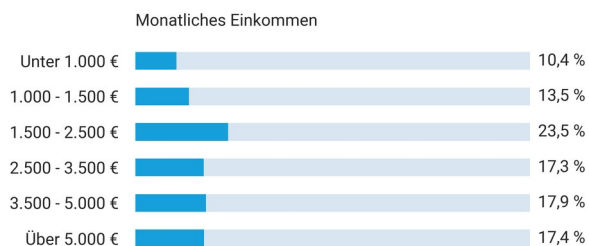
Braunschweig profitiert von einer stabilen Wirtschaftsstruktur, die sich in einer vielfältigen Einkommensverteilung widerspiegelt. Ein signifikanter Anteil der Haushalte, etwa 23,5 %, verfügt über ein monatliches Nettoeinkommen zwischen 1.500 und 2.500 Euro. Gleichzeitig zeigt sich eine wachsende Zahl höherer Einkommen, was auf wirtschaftlichen Aufschwung und steigende Kaufkraft hinweist. Die Altersstruktur ist ausgewogen mit einem bedeutenden Anteil der 45- bis 65-Jährigen (25,4 %), was eine stabile Nachfrage nach Wohnraum für Familien und Berufstätige schafft.

Diese demografische Vielfalt fördert eine soziale Durchmischung in den Quartieren und bietet vielfältige Investitionsmöglichkeiten in unterschiedlichen Preissegmenten. Sowohl junge als auch etablierte Haushalte finden passende Wohnangebote, was Braunschweig als attraktiven Standort für Selbstnutzer und Kapitalanleger gleichermaßen positioniert.

## Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse  
**1.500 - 2.500 €**

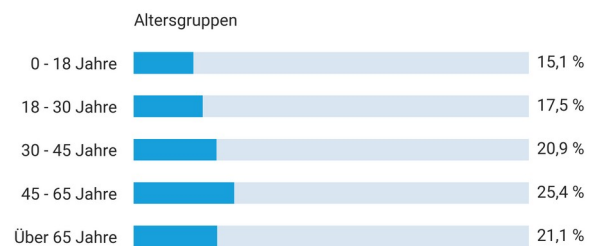
Entwicklung seit 2020  
**-4,3 %p**



## Altersstruktur

Größte Altersgruppe  
**45 - 65 Jahre**

Entwicklung seit 2020  
**-0,3 %p**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m <sup>2</sup>	Entwicklung seit 2020
Melverode	3.644 €	+36,9 %
Dibbesdorf	2.750 €	+35,9 %
Gartenstadt	3.216 €	+11,5 %
Bienrode	2.872 €	+10,0 %
Mascherode	3.225 €	+7,2 %
Bevenrode	2.593 €	+1,6 %
Innenstadt	3.526 €	-0,5 %
Broitzem	2.632 €	-0,7 %
Gliesmarode	3.011 €	-4,5 %
Lehndorf	2.755 €	-4,6 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

## Tobias Behnsen, PlanetHome Regionalleiter Niedersachsen-Bremen

Braunschweig vereint Forschung, Innovation und urbanes Leben. Die Stadt profitiert von einem starken Technologie- und Wissenschaftsstandort, was eine konstante Nachfrage im Eigentums- und Mietbereich erzeugt. Für mich ist Braunschweig ein dynamischer Markt mit klarer Entwicklungsperspektive – getragen von Know-how und Lebensqualität.



# PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

## SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.  
Wir sind immer gerne für Sie da.



**Telefon: +49 89 76774-0**

**Email: [info@planethome.com](mailto:info@planethome.com)**

**Website: [www.planethome.de](http://www.planethome.de)**



## MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

# planethOme