



Die Stadt Braunschweig ist mit rund 247.400 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Niedersachsens und bildet mit Wolfsburg und Salzgitter einen gemeinsamen Ballungsraum. Dabei haben sich die Technische Universität mit rund 20.000 Studierenden und diverse Forschungseinrichtungen positiv auf die Stadt und den Strukturwandel ausgewirkt. Zukunftsfähige Sektoren wie Mikroelektronik, Bio- und Verkehrstechnologie sind entstanden. Eine niedrige Arbeitslosenquote sowie ein überdurchschnittlicher Kaufkraftindex von 106,2 sind Indizien für wirtschaftliches Wachstum. Die zahlreichen neuen Wohnbaugebiete (Nordstadt, Rautheim, Westliches Ringgebiet, Querum), die in den kommenden Jahren fertiggestellt werden, könnten in den nächsten fünf Jahren zu einem Anstieg der Einwohnerzahl beitragen. Langfristig rechnen die Prognostiker der Stadt mit einer Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 um +/- 1 bis 2 Prozent.

Statistische Regionaldaten 2020/2021

Anzahl Einwohner	247.407
Einwohnerentw. 2016-2021	-0,5 %
Anzahl Haushalte 2020	145.357
Anzahl Wohnungen 2020	140.131
Kaufkraft pro Einwohner	25.981 €
Kaufkraftindex D = 100	106,2
Arbeitslosenquote	4,7 %
Leerstandsquote 2020	1,9 %

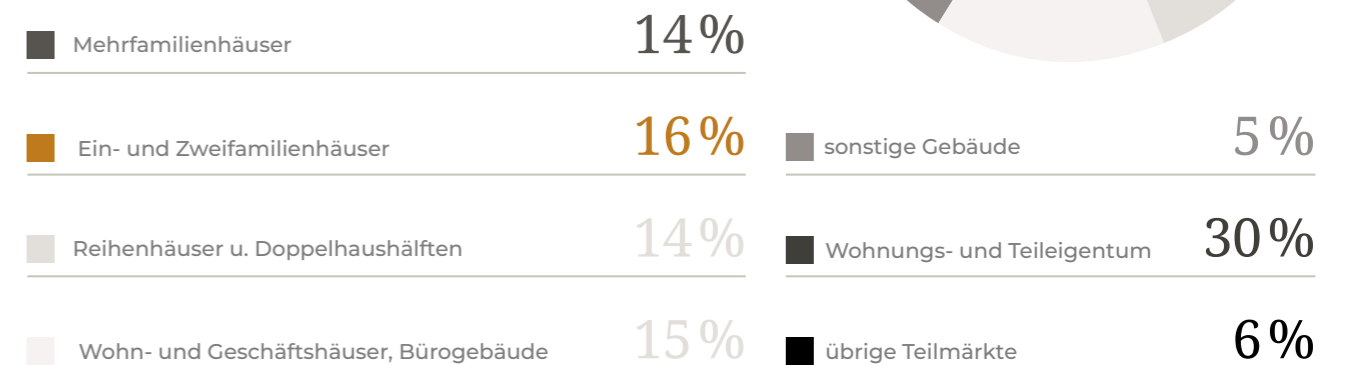


Zinshausdaten	2020	2021	Veränderung
Kauffälle (Anzahl)	95	85	-10,53 %
Umsatz (Mio. €)	181,7	129,7	-28,62 %
Objektumsatz (€)	1.912.632	1.525.882	-20,22 %
Umsatz pro Einwohner (€)	731	524	-28,31 %
Faktor MFH (Bj. bis 1945)	21,3	21,4	+0,47 %
Faktor MFH (Bj. ab 1945)	19,0	20,0	+5,26 %

Anteil MFH am Gesamtumsatz bei 14 Prozent

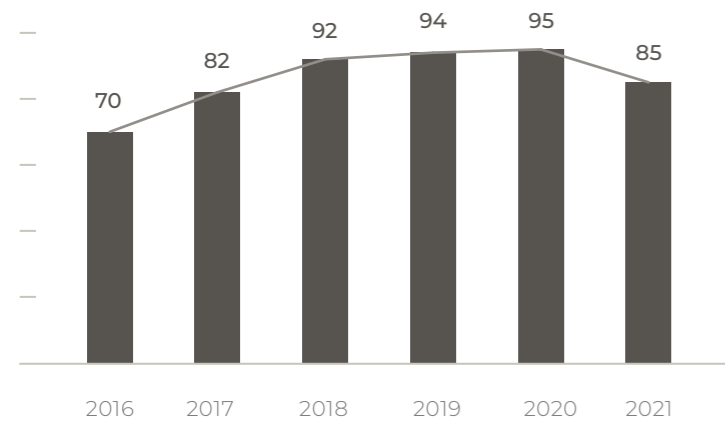
Der Gesamtumsatz lag 2021 mit 917,6 Millionen Euro rund 18,5 Prozent niedriger als 2020. 14 Prozent des Umsatzes entfielen auf den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser, der zwar in absoluten Zahlen einen Rückgang von 52 Millionen Euro zu verzeichnen hatte, jedoch seinen Anteil am Gesamtumsatz um 1 Prozentpunkt erhöhte. Die Teilmärkte Einfamilien- und Reihenhäuser steigerten den Anteil am Gesamtumsatz um jeweils 3 Prozentpunkte. Der Wohnungseigentumsmarkt als stärkster Teilmarkt vergrößerte seinen Anteil am Gesamtumsatz um 4 Prozentpunkte.

Anteil der Teilmärkte am Grundstücksmarkt 2021 nach Gesamtgeldumsatz



Kauffälle

Kauffälle für Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser



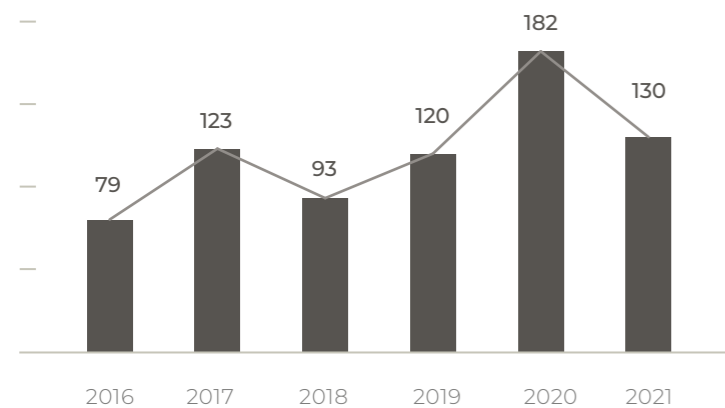
■ Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser

Angebot an Zinshäusern seit fünf Jahren erstmals wieder rückläufig

Die Zahl der Kauffälle ist im Jahr 2021 um 10 Prozent auf 85 Kauffälle gesunken. Damit bewegen sich die Kauffälle rund 2 Prozent unter dem Fünf-Jahres-Durchschnitt.

Transaktionsvolumen

Transaktionsvolumen für Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser (in Mio. Euro)



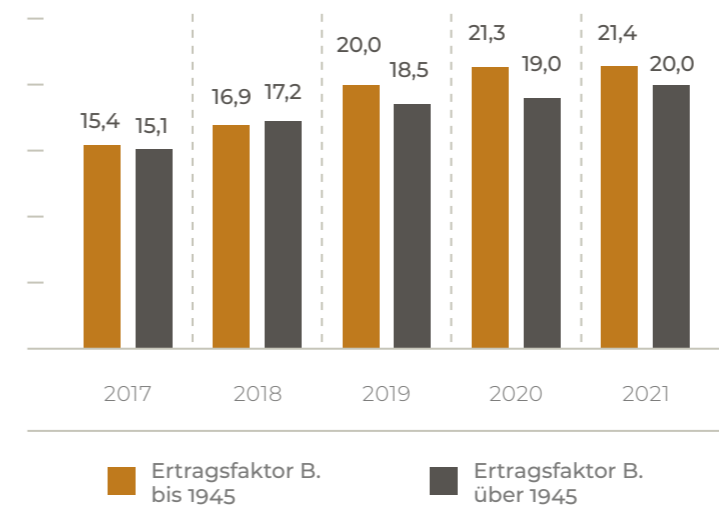
■ Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser

Transaktionsvolumen sinkt ebenfalls um rund 29 Prozent

Ein Rückgang der Kauffälle wirkt sich in Braunschweig auch auf das Transaktionsvolumen aus. 2021 wurden mit rund 130 Millionen Euro 29 Prozent weniger Umsatz erzielt als im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Objekt fiel demnach um knapp 20 % auf 1,5 Millionen Euro. Damit ist in Braunschweig ein Zinshaus nach Wolfsburg (1,85 Mio.€) und der Landeshauptstadt Hannover (1,83 Mio.€) am teuersten.

Kaufpreise

Entwicklung der durchschnittlichen Ertragsfaktoren aller verkauften Mehrfamilienhäuser



Weiterhin leichter Anstieg der Ertragsfaktoren

Preissteigerungen im Jahr 2021 führten zu einer Erhöhung der Kaufpreiskoeffizienten. Für Altbauten, die vor 1945 erbaut wurden, erhöhte sich der durchschnittliche Ertragsfaktor leicht um 0,5 % auf das 21,4-Fache. Für Objekte, die ab 1945 errichtet wurden, wurde ein Anstieg um 5,26 % auf das 20-Fache registriert.

Konstanter Anstieg der Mieten

Eine wachsende Nachfrage nach Wohnungen von Studenten und Erwerbstätigen führt in Braunschweig zu Mietsteigerungen. Eine Wohnung im Bestand mit einem mittleren Wohnwert wurde bei einer Neuvermietung für 8,45 Euro pro Quadratmeter vermietet. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Zunahme von 0,25 Cent pro Quadratmeter bzw. 3,0 Prozent. Dagegen sind die Mieten für Neubauwohnungen in Spitzenlagen durch Angebotserweiterung um 2,5 Prozent gesunken und liegen 2021 im Durchschnitt bei 13,75 Euro pro Quadratmeter.

QUELLEN:

- empirica regio GmbH
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg
- IVD-Wohn-Preisspiegel
- Landesamt für Statistik Niedersachsen
- Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg
- <https://www.braunschweig.de/stadtforschung>
- <https://www.braunschweig.de/statistik>
- <https://www.gag.niedersachsen.de>
- <https://www.statistik.arbeitsagentur.de>