

Braunschweig: Ab in die Mitte

Kapitalanleger, Familien, Ruheständler: Sie alle zieht es inzwischen in die Braunschweiger Innenstadt. Dort sind Angebote in Toplagen Mangelware. Die Preise für Eigentum und Mieten steigen kräftig – Verlierer ist das Umland

Text: Markus Gröchtemeier

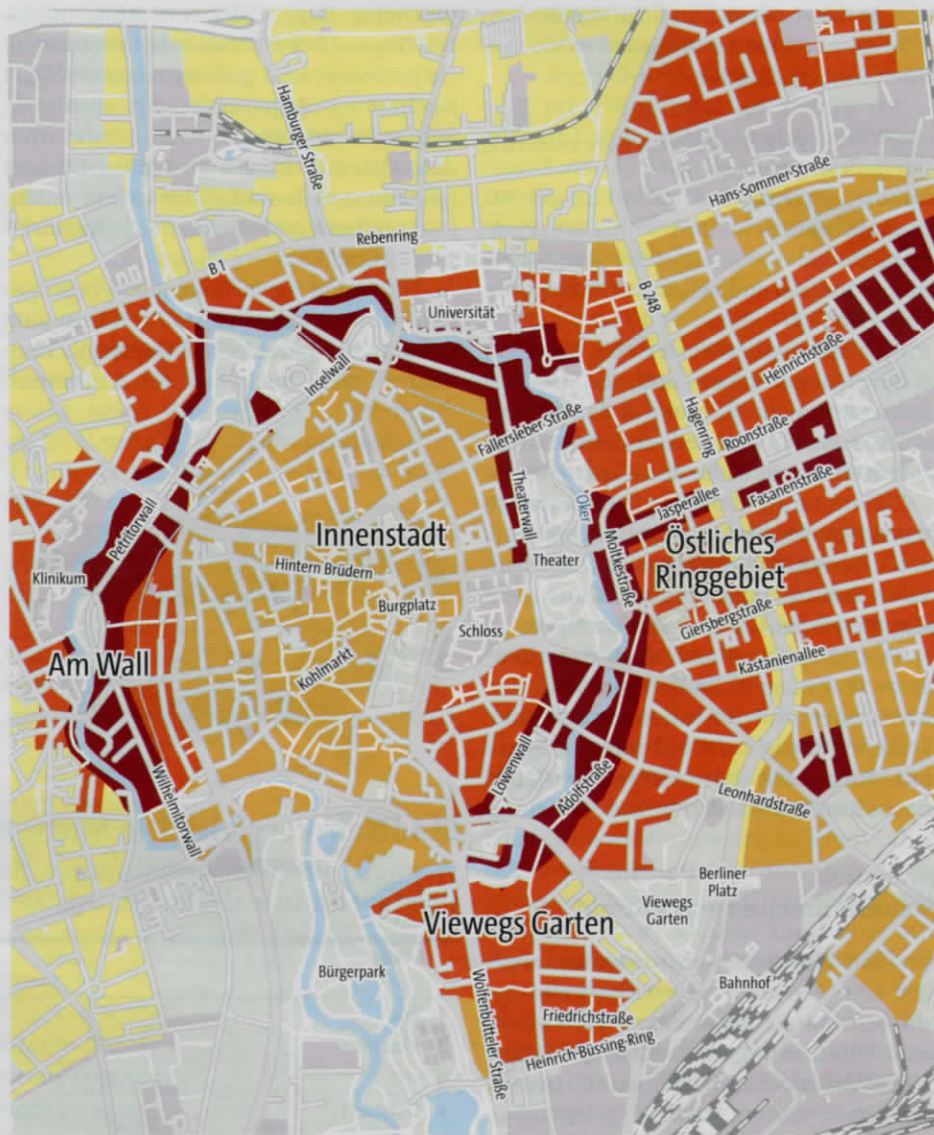
Ostern ist vorüber, Deutschland hat seinen Star für Oslo gefunden – doch in Braunschweig hört man nicht auf zu suchen. Dort geht es um mehr. Die Stadt im Südosten von Niedersachsen wächst, und deshalb braucht man neue Baugrundstücke – zum Beispiel von ehemaligen Industriebetrieben oder stillgelegten Gleistrassen. Wie in anderen Städten sind es vor allem urbane Eigentumswohnungen und Häuser über 100 Quadratmeter, die im Trend liegen.

„Viele erstklassige Immobilien in Toplagen werden vom Plan weg verkauft“, sagt Dirk Teckentrup, Geschäftsführer von Teckentrup Immobilien. „Es gibt sogar eine vermehrte Nachfrage nach vermieteten Eigentumswohnungen. Bis vor Kurzem war dies noch undenkbar.“

Neuer exklusiver Wohnraum entsteht gerade am Petritorwall 12. Andere Projekte befinden sich in den Startlöchern: zum Beispiel die vier Stadtvillen an der Ferdinandbrücke auf dem Gelände einer ehemaligen Chinifabrik. Oder die Umgestaltung der öffentlichen Bücherei in der Straße Hintern Brüdern. Und im ehemaligen Straßenbahndepot sollen die ersten Objekte des Bauprojekts St. Leonhards Garten bald fertiggestellt sein.

Die Preisspanne der Stadtdomizile reicht von 250 000 bis 500 000 Euro. Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt bei rund 2000 Euro pro Quadratmeter, wobei einige Objekte in 1-a-Lagen die magische Grenze von 3000 Euro pro Quadratmeter sogar überschreiten.

Während die Innenstadt bautechnisch boomt, verschlankt sich der Speckgürtel an der Stadtgrenze. Viele Besitzer von Einfamilienhäusern in den Landkreisen Wolfenbüttel, Helmstedt, Gifhorn und Peine zieht es Richtung Zentrum. „Gewinner in Sachen Immobilien ist 2010 ganz klar, wer das BS-Kennzeichen am



Braunschweig

Lage	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
top	500 000 – 1 300 000	1600 – 3300	6,00 – 10,00
gut	250 000 – 550 000	1200 – 1800	5,00 – 7,00
mittel	180 000 – 300 000	800 – 1300	4,00 – 5,50
einfach	110 000 – 190 000	400 – 1000	4,00 – 4,50

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010

Auto hat“, sagt auch Maic Wolter, Geschäftsführer von Jo. Wolter Immobilien.

Im lokalen Wohnlagenranking 2010 belegen die vordersten Plätze erneut Am Wall, Zuckerberg, Riddagshausen, Wabertalsiedlung, Östliches Ringgebiet mit dem Malerviertel und Margaretenhöhe/Habichtweg im Norden Querums. Einfamilienhäuser in Toplagen kosten zwischen 500 000 und 1,3 Millionen Euro. Auch Immobilien aus der Gründerzeit zum Beispiel in der Adolfstraße, Parkstraße, Kasernenstraße, Bismarckstraße und Moltkestraße, allesamt am Rande der Wallanlagen und in Okernähe gelegen, werden immer beliebter.

Eigentumswohnungen in Toplagen kosten zwischen 1200 und 3300 Euro pro Quadratmeter. Als Absteiger nennen Makler Mascherode, Kanzlerfeld, Hondelage und Waggum, vereinzelt taucht auch Zuckerberg auf. In den Vororten Stöckheim und Melverode bleiben die Preise hingegen stabil.

„Betongold ist wieder in“, sagt Mike Hübner, Geschäftsführer der Volksbank Brawo Immobilien, und ist sich sicher: „In einigen Jahren wird es mehr Investoren geben, die Immobilien besonders aus den 50er-Jahren kaufen. Durch Abriss, Entkernen oder Modernisieren kann so begehrt neuer Wohnraum im Bereich der Innenstadt entstehen.“

Am Wall Solvente Käufer stehen Schlange

Ein Spaziergang entlang des Wilhelmtorwalls, des Petritorwalls, des Insel- oder Löwenwalls zeigt, warum der grüne Gürtel rund um die Innenstadt nach wie vor die begehrteste Wohnadresse in Braunschweig ist. Die Gründerzeitvillen mit ihren großzügig geschnittenen Grundstücken kosten in dieser privilegierten Lage gern über eine Million Euro. Für Eigentumswohnungen müssen Interessenten zwischen 1500 und 3300 Euro je Quadratmeter hinblättern. Die Mieten kletterten bis auf 9,80 Euro pro Quadratmeter.

Burgplatz, Kohlmarkt und Fußgängerzone liegen nur einen Steinwurf entfernt. Am Petritorwall erregt der Bau von 18 modernen, zwischen 97 und 202 Quadratmeter großen Eigentumswohnungen mit Kaminofen, Fußbodenheizung und Tiefgarage die Aufmerksamkeit. Die Fassadenfront der über Jahrzehnte verfallenden Villa Petritorwall 12 bleibt dabei erhalten. Für eine Immobilie Am Wall

stehen solvente Käufer sogar Schlange. Doch auf der ehemaligen Festungsanlage sind Häuser selten auf dem Markt. Wohnpreise und Mieten werden in den nächsten zwölf Monaten ansteigen.

Östliches Ringgebiet Erste Wahl für Investoren

Auf die Frage, wo man in Braunschweig gut wohnt, antworten die Alteingesessenen oft spontan: im Östlichen Ringgebiet.



Aufgewertet: Die kubischen weißen Villen des Modellprojekts Schunterterrassen verleihen **Querum** eine besondere architektonische Note

Die klassische Altbauwohnung im Gründerzeithaus mit 120 bis 200 Quadratmetern Wohnfläche findet man in keinem Viertel so häufig wie hier, nördlich und südlich von Braunschweigs Prachtstraße Jasperallee.

Die Preise für Einfamilienhäuser liegen bei 250 000 bis 1 000 000 Euro. Eigentumswohnungen sind an der Stadtteilgrenze schon für 1000 Euro pro Quadratmeter zu haben, die Mieten bewegen sich in einer Spanne von 4,50 bis 8,90 Euro. Investoren haben einzelne Objekte erworben und richten diese, wie in der Heinrichstraße, zu Topigentumswohnungen her. Kritiker befürchten, durch diese Luxussanierungen könne das soziale Gefüge in Schieflage geraten.

Die Lückenbebauung macht auch vor dem Östlichen Ringgebiet nicht halt. Vier architektonisch gelungene Stadthäuser mit großen Wohnungen, Maisonettes und Penthouses sind im Rahmen des Wohnens am Botanischen Garten entstanden. Bewohner der Stadtvillen „Wohnen am Giersberg“ genießen den Blick auf den alten Wasserturm und den Dom.

Für Kapitalanleger ist und bleibt das Östliche Ringgebiet erste Wahl. Der Kauf einer Eigentumswohnung ist sehr empfehlenswert. Kaufpreis und Mieten in den Vorzeigestraßenzügen Jasperallee, Roonstraße und Fasanenstraße werden 2010 bis zu fünf Prozent steigen.

Querum Modellprojekt mit Stil

Neubauviertel mit Einfamilienhäusern entstehen in Braunschweig trotz des Trends Richtung Zentrum. Das beweist das Modellprojekt Schunterterrassen jenseits der Fischerkampsiedlung in Querum. Auf 23 Grundstücken werten kubische weiße Villen mit rot-violetten Akzenten und aus Ziegelstein gebaute Satteldachhäuser den Stadtteil im Norden Braunschweigs auf. Einziger Kritikpunkt ist die strenge Vorgabe der Stilformen.

Seit 50 Jahren ist die nördlich gelegene Margaretenhöhe ein begehrtes Viertel. Die großen Häuser aus den 50er-Jahren kosten zwischen 250 000 und 900 000 Euro. Die Mietpreise pendeln zwischen 4,50 und 9,00 Euro. Die gute Anbindung an die Autobahn macht das Viertel mit dem roten Straßenpflaster interessant für Mitarbeiter von Volkswagen in Wolfsburg. Auch die Fahrzeit mit Bus oder Auto in Braunschweigs Innenstadt beträgt nur zehn Minuten. ▶



Bunt besticht: Unterschiedliche Farben und Formen prägen die Friedrichstraße in **Viewegs Garten** (l.). In **Querum** sind die Grundstücke groß – und der Badensee vor der Tür

Viewegs Garten Schnäppchenpreise waren gestern

Es war der Braunschweiger Verlagsbuchhändler Friedrich Vieweg, der dem Viertel einst seinen Namen verlieh. Seit der Sanierung vor drei Jahren ist Viewegs Garten in bestem Zustand – und stellt in Sachen Immobilienpreise eine echte Alternative zum Östlichen Ringgebiet dar. Die hochwertigsten Einfamilienhäuser kosten hier etwa 350 000 Euro weniger als im Osten der Stadt. Die in unterschiedlichen Farben und Bauweisen errichteten Stadthäuser zwischen Friedrichstraße und Heinrich-Büssing-Ring harmonieren gut miteinander, obwohl es eine Mischung aus Alt- und Neubauten ist.

Diese Entwicklung bestätigt auch Pedro Serra de Oliveira, der schon seit 2002 mit seiner Frau und Sohn Oskar in einem restaurierten Fachwerkhaus in der Friedrichstraße lebt. Die Wohnfläche beträgt 230 Quadratmeter, der Kaufpreis belief sich 2001 auf 420 000 D-Mark.

Etwa 270 000 D-Mark investierte die Juristenfamilie anschließend in die Renovierung. „Besonders gut gefällt uns, dass wir in einem geschlossenen Viertel mit allen möglichen sozialen Schichten wohnen“, sagt der Familienvater.

Pedro Serra de Oliveira und seine Frau arbeiten als Richter in der Innenstadt. „Zu Fuß sind es lediglich 15 Minuten. Schule, Supermarkt und Hauptbahnhof liegen nur einen Steinwurf entfernt.“ Die gebürtigen Westfalen betrachten ihr Haus als Immobilie für den Lebensabschnitt. „Wir suchten ein Familienhaus mit Garten, in dem man am Sonntagmorgen unter freiem Himmel frühstücken und an Abenden grillen kann“, so Kirsten Serra de Oliveira.

Für sie war die Aussicht auf eine große Wertsteigerung ohnehin nicht das ausschlaggebende Argument. „Das Haus sollte jedoch später wieder für einen guten Preis zu verkaufen sein.“ Dem Beispiel der Familie folgten viele. So hat sich Viewegs Garten zum begehrten Wohn-

viertel entwickelt. Die Zeit von Immobilienschnäppchen ist hier vorbei.

Capital-Urteil



Braunschweiger haben die Immobilie als Kapitalanlage wiederentdeckt. Die Nachfrage steigt. Doch das Angebot hinkt hinterher. Ein Run setzte vor allem auf innenstadtnahe Eigentumswohnungen ein. Deren Preise können in den kommenden zwölf Monaten um bis zu vier Prozent steigen. Häuserpreise schwanken zwischen minus zwei und plus drei Prozent. Mieten können in absoluten Toplagen nach dem schwächeren Anstieg der vergangenen eineinhalb Jahre bis 15 Prozent steigen, im Schnitt werden Mieter zwei bis fünf Prozent mehr zahlen müssen. Der Capital-Tipp lautet: wenn in Braunschweig kaufen, dann jetzt.

Informationen für den Immobilien-Kompass lieferten: Volksbank Brawo Immobilien (Mike Hübner), LBS Immobilien (Heiko Riemann), Rühland Immobilien (Horst-Martin Rühland), Teckentrup Immobilien (Dirk Teckentrup), Jo. Wolter Immobilien (Maic Wolter), Das Immobilienhaus (Katrin Oberenzler), Stadt Braunschweig (Stadtbaurat Wolfgang Zwafelink)

Stadtteil-Vergleich Landflucht

Der Trend Richtung City lässt Mieten und Kaufpreise in den meisten Vierteln ansteigen. Mittlerweile kostet ein Quadratmeter in Toplagen bis zu 3300 Euro



Folgende weitere Stadtteile finden Sie ab dem 1. Juli unter www.capital.de/immobilien-kompass/braunschweig • Zuckerberg • Riddagshausen • Stöckheim • Wabetalsiedlung

Viertel	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
1 Am Wall	500 000 – 1 300 000 →	1500 – 3300 ↑	6,00 – 10,00 ↗
2 Zuckerberg	300 000 – 1 300 000 →	1500 – 2300 →	6,00 – 8,50 →
3 Riddagshausen	360 000 – 1 000 000 →	1500 – 2500 ↗	6,00 – 10,00 ↗
4 Ringgeb./Malerv./Wabetal.	250 000 – 1 000 000 →	1000 – 2500 ↗	4,50 – 9,00 ↗
5 Querum/Margaretenhöhe	250 000 – 900 000 →	1000 – 2000 →	6,00 – 9,00 →
6 Mascherode	200 000 – 750 000 →	1000 – 2000 →	3,50 – 7,00 →
7 Viewegs Garten	250 000 – 650 000 →	1000 – 1000 →	4,50 – 8,00 ↗
8 Kanzlerfeld	200 000 – 500 000 →	800 – 2500 ↗	5,00 – 7,50 ↗
9 Stöckheim	200 000 – 500 000 →	1000 – 2500 ↗	5,00 – 8,50 ↗
10 Melderode	200 000 – 500 000 →	500 – 2500 →	3,50 – 8,00 →
11 Lehdorf	150 000 – 500 000 →	800 – 2100 →	4,00 – 7,50 →

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen. Preisprognose für zwölf Monate: ↑ = mehr als +5%; ↗ = +2 bis +5%; → = +2 bis -2%; ↘ = -2 bis -5%; ↓ = mehr als -5%; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010