



Eine neue Studie zeigt: In Peine ist Wohneigentum zwar günstiger als in vielen deutschen Städten, aber nicht automatisch leichter zu bekommen.

FOTO: RALF BÜCHLER

Wohneigentum in Peine: Schnäppchen oder Sackgasse?

Fuhsestadt ist **günstiger als andere Regionen** – Warum der Traum vom Eigenheim für viele dennoch unerreichbar bleibt

VON FRANK VOLLMER

Peine. Peine oder doch lieber Braunschweig? Ein Gutachten, das die Erschwinglichkeit von Wohneigentum bundesweit vergleicht, gibt überraschende Einblicke. Im Landkreis Peine ist Wohneigentum zwar günstiger als in vielen Städten, aber nicht automatisch leichter zu bekommen.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat für sein aktuelles Gutachten zur Immobilienschwelligkeit 460 Landkreise und Städte unter die Lupe genommen. Untersucht wurden neben Kaufpreisen auch verfügbare Haushaltseinkommen und die Altersstruktur typischer Käufergruppen. Das Ergebnis für Peine ist solide, aber nicht herausragend. Obwohl die Preise vergleichsweise moderat sind, ist das Einkommen im Landkreis nicht überall hoch genug, um die Hürde ins Eigenheim problemlos zu nehmen.

Preise stabil – Nachfrage gedämpft?

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Landkreis die Marktentwicklung analysiert. Dabei zeigt sich, dass die durchschnittlichen Bodenpreise

im Wohnbaugebiet im fünften Jahr in Folge leicht rückläufig sind – von 150 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2021 auf aktuell 128 Euro für den Quadratmeter im ersten Halbjahr 2025. In der Stadt Peine liegt der Quadratmeterpreis aktuell bei genau 128 Euro, in Lengede und Vechelde bei 155 Euro und in Ilsede gar bei 105 Euro.

Etwas teurer ist bereits erschlossenes Bauland laut einer Analyse der Immobilienpreisentwicklung auf Basis der aktuellen Empirica-Preisdatenbank durch die LBS Nordwest. Dort lag der Preis in der Fuhsestadt im zweiten Quartal 2025 zwischen 220 und 360 Euro pro Quadratmeter. Der Durchschnittspreis beträgt demnach 250 Euro.

Ein gebrauchtes, frei stehendes Einfamilienhaus in Peine wurde hier zu einem durchschnittlichen Angebotspreis von 332.000 Euro gelistet. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem nahezu unveränderten Niveau (+1 Prozent). Landesweit stiegen die Preise im selben Zeitraum um rund 3 Prozent. „Die Preise bewegen sich aktuell auf erfreulich stabilem Niveau“, erklärt David Clayton, Gebietsleiter der LBS.

Gebrauchte Reihenhäuser

stellen oft eine günstigere Alternative zum frei stehenden Einfamilienhaus dar. Sie werden derzeit im Durchschnitt für 220.000 Euro angeboten. Das entspricht einem Preisanstieg von 11 Prozent im Vergleich zu 2024. Die Preisspanne reicht dabei je nach Lage und Zustand der Immobilie von 179.000 bis 284.000 Euro.

Eigentumswohnungen gelten oft als Einstieg

Eigentumswohnungen gelten für viele als Einstieg in die eigenen vier Wände. Eine gebrauchte Wohnung mit 80 Quadratmetern Wohnfläche kostet im Schnitt 159.000 Euro (-1 Prozent), was einem Quadratmeterpreis von rund 1.990 Euro entspricht. Egal auf welche Zahlen man blickt: Die Preise in Peine liegen regional insgesamt im unteren Mittelfeld. Das klingt zunächst nach einem attraktiven Angebot, doch die tatsächliche Marktdynamik ist verhalten: Die Zahl der Kaufverträge ist seit 2021 von 1.080 auf 714 im ersten Halbjahr 2025 zurückgegangen – ein Minus von über 33 Prozent. Gleichzeitig wurde in diesem Zeitraum mit 244 Hektar so viel Fläche umgesetzt wie lange nicht, was auf größere Einzelverkäufe oder Nachholeffekte hin-

weist. Nur 2023 lag diese Zahl im ersten Halbjahr bei 331 Hektar. Warum ist Wohneigentum in Peine trotz der Preise nicht automatisch „erschwinglich“? Die Antwort liegt im Detail: Das IW-Gutachten berechnet den sogenannten Erschwinglichkeitsindex auf Basis eines typischen Haushaltseinkommens – konkret aus dem oberen Drittel der mittleren Einkommensgruppe bei sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten im Alter von 30 bis 40 Jahren.

Und hier liegt der Knackpunkt. Während Städte wie Wolfsburg mit höheren Durchschnittseinkommen punkten und dort trotz teurerer Immobilien ein hoher Index erreicht wird, schneidet Peine etwas schlechter ab. Im Klartext heißt das, das Angebot ist da, aber vielen fehlt schlicht das nötige Einkommen, um den Traum vom Eigenheim realisieren zu können.

Volksbank: „Nicht nur der Preis zählt“

Dirk Roskopf, Geschäftsführer der Volksbank BraWo Immobilien GmbH, sieht im Gespräch mit unserer Redaktion einen bekannten Effekt: „In einkommensstarken Regionen lassen

sich auch höhere Preise leichter stemmen. In eher ländlich geprägten Kreisen, wo das Durchschnittseinkommen geringer ist, scheitert der Immobilienkauf oft an der Finanzierung.“ Dabei sei der Wunsch nach Wohneigentum durchaus vorhanden. Das bestätigen auch regionale Bauträger und Makler, die jedoch auf gestiegene Anforderungen durch Banken und deutlich höhere Finanzierungskosten seit 2022 hinweisen.

Stabile Preise, verhaltener Ausblick

Andrea Weber-Suilmann vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen sieht im ländlichen Raum und damit auch im Landkreis Peine einen „relativ stabilen Markt“, der sich nach den Corona-Jahren, dem Ukrainekrieg und dem Zinsanstieg gefangen habe. „Wir beobachten aktuell eine Seitwärtsbewegung. Das heißt: keine großen Preissteigerungen, aber auch kein Einbruch.“

Ob die Preise bald wieder steigen, lasse sich kaum seriös prognostizieren. „Das hängt stark von der Zinspolitik, der Einkommensentwicklung und dem Neubauvolumen ab.“