

BÜROMARKTBERICHT BRAUNSCHWEIG 2017

Büroimmobilien in der Stadt

STABILITÄT

auf dem Büromarkt

LEERSTAND

nur noch 55.000 Quadratmeter





Foto: Nina Stiller

Stephan Lechelt
Geschäftsführer

Sehr geehrte Damen und Herren,

als wir, die Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH, vor einem Jahr das Projekt „1. Büroimmobilienmarktbericht für Braunschweig“ erfolgreich beendet hatten, war uns klar, dass eine statische Darstellung des Braunschweiger Büroimmobilienmarktes nicht ausreicht. Der Immobilienmarkt war schon immer lebendig und dynamisch! Geprägt von Auf- und Abs. Die Entwicklungen in den letzten Jahren haben uns dies eindrücklich vor Augen geführt. Die Fortschreibung des Marktberichts für Büroimmobilien in Braunschweig ist somit eine logische und zwingende Konsequenz, der wir uns wieder gerne gestellt haben.

Der 1. Büromarktbericht für Braunschweig ist aufgrund der hohen Qualität von Inhalt und Design deutschlandweit auf eine sehr positive Resonanz gestoßen. Dadurch wurden zusätzliche Eigentümer und Unternehmen ermuntert, uns bei der Fortschreibung des Berichts mit ihren Daten zu unterstützen. Auch diesmal konnten wir wieder auf die tatkräftige Hilfe des Unterstützerkreises zählen, der in den vergangenen 12 Monaten um weitere Mitglieder gewachsen ist.

Die Erhebungen zum Braunschweiger Büroimmobilienmarkt basieren weiterhin auf dem von uns erarbeiteten Objektkataster der Büroflächen. Der Schwerpunkt im Rahmen der Fortschreibung des Berichts lag diesmal auf den dynamischen Daten wie Mieten, Umsatz und Leerstand. Diese wurden uns zum weit überwiegenden Teil von den Eigentümern und Marktteilnehmern objektiv genau zur Verfügung gestellt und durch

eigene Marktbeobachtungen ergänzt. Um den Büromarkt der Stadt noch genauer zu charakterisieren, haben wir die Untersuchungen um eine prägnante Abhandlung zu den Büroarbeitsplätzen erweitert.

Da die Kosten für den Druck und die Verteilung dieses Büromarktberichts sehr hoch und von uns allein nicht dauerhaft zu finanzieren sind, haben wir den Bericht für einige Anzeigen geöffnet. Um Beachtung wird gebeten! Ein herzlicher Dank gilt unseren Anzeigenkunden, die es ermöglichen, dass Sie den Büroimmobilienmarktbericht 2017 für Braunschweig in gedruckter Form in den Händen halten können.

Wir danken wieder unseren Partnern von der MediaWorld und vom jura:werk sowie dem Unterstützerkreis und den zahllosen Datenlieferanten für ihre Mithilfe bei der Fortschreibung dieses Büroimmobilienmarktberichts für Braunschweig! Wir wünschen Ihnen auf den folgenden Seiten eine interessante Lektüre zu den Daten und Fakten rund um die Büroimmobilie in unserer Löwenstadt. Nutzen Sie die Transparenz für ein erfolgreiches Agieren auf dem Braunschweiger Büroimmobilienmarkt!

Herzlichst

Stephan Lechelt
Geschäftsführer

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Bestand	3
Umsatz	4
Leerstände	5
Mietpreise	6
Teilmärkte	8
Projekte	10
Investment	12
Arbeitsplätze	13
Ausblick	14
Unterstützer	15

Impressum

Altmeppen regioker ist eine Marke der **Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH**
Frankfurter Straße 2 (ARTmax)
38122 Braunschweig

Fon +49 531 80 116-80
Fax +49 531 80 116-66
info@altmeppen-regioker.de
www.altmeppen-regioker.de
HRB 9363 – AG Braunschweig

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Stephan Lechelt
Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen
Gestaltung: MediaWorld GmbH
Druckauflage: 25.000 Stück



ARTmax, Frankfurter Straße 2 - 5, www.artmax.de

ÜBER 1.400 BÜROOBJEKTE Eigennutzer dominieren Fertigstellungen

Gesamtfläche

Die kontinuierliche Fortschreibung und Ergänzung der Primärdatenerhebung aus dem letzten Jahr hat ergeben, dass Braunschweig auch zum Ende des Jahres 2016 über einen Büroflächenbestand gemäß der Definition der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. von rund 2,1 Mio. m² verfügt. Für etliche Objekte konnten in den letzten 12 Monaten die Schätzwerte für die Mietflächen durch genauere Eigentümerdaten ersetzt werden. Die Abweichungen waren relativ gering und bestätigten einmal mehr die gute Qualität der ermittelten Flächen. Da die Anzahl der Büroerwerbstätigen stabil bei ca. 90.000 liegt (siehe dazu auch das Kapitel „Büroarbeitsplätze“ auf Seite 12), bleibt es bei einer durchschnittlichen Bürofläche je Erwerbstätigen von rund 23 m².

Zu- und Abgänge

Der erfasste Büroflächenbestand hat sich im Jahr 2016 um 10 Neubauobjekte mit einer Gesamtfläche von rund 30.000 m²

vergrößert. Dies entspricht bezogen auf den Gesamtbestand einer Neubauquote von unter 1,5 %. Bei den fertiggestellten Objekten handelt es sich nahezu ausschließlich um Immobilien, die für die

2,1 Mio. m²

Büroflächen vorhanden

Eigennutzung errichtet wurden. Damit werden weiterhin rund 60 % aller Bürobestandsflächen im Stadtgebiet von ihren Eigentümern selbst genutzt. Das Angebot auf dem Mietmarkt wurde dagegen nicht zusätzlich tangiert. Dem Vermietungsmarkt stehen daher aktuell rund 900.000 m² Bürofläche zur Verfügung.

Das größte Einzelobjekt bei den Zugängen ist die neue Zentrale der Firma GOM, welche im südlichen Stadtrandgebiet mit einer Bürofläche von rund 10.000 m² errichtet wurde. Der Schwerpunkt bei

der Verteilung liegt daher auf dem Teilmarkt „Übriger Stadtrand“. Die Teilmärkte „Stadt Ost“ und „Stadt West“ trugen jeweils mit etwa 6.000 m² zum Neubauvolumen bei. In den übrigen Teilmärkten waren nur kleinteilige Neubauten bzw. keine Fertigstellungen zu verzeichnen.

Auf der Sollseite der Bestands- erfassung befindet sich u. a. das Gebäude in der Saarbrückener Straße 263, welches von der Stadt Braunschweig angemietet und als Unterkunft für Flüchtlinge umgebaut wurde.

Lagen, Größen und Baujahre

Mit einem Bestand von rund 480.000 m² bleibt das „übrige Stadtrandgebiet“ mit einem Anteil von 22 % weiterhin der größte Teilmarkt. Die „Stadt West“ ist unverändert der Teilmarkt mit dem geringsten Flächenbestand (135.000 m², 6,5 %). Die neu erstellten Gebäude fallen im Bezug auf die Flächengröße überwiegend in das stärkste Marktsegment der Objekte zwischen 1.000 m² und 5.000 m². Der Neubauteil (Objekte mit Baujahr ab 2000) liegt nahezu unverändert bei ca. 16 %.

UMSATZ Vermietungen

ERNEUTE ERHEBUNG hohe Marktabdeckung

Flächenumsatz

Der Umsatz an Büroflächen in Braunschweig betrug im Jahr 2016 rund 30.000 m² und wurde wieder auf Grundlage von zahlreichen Eigentümerdaten und eigenen Marktbeobachtungen belastbar ermittelt. Aufgrund der leicht höheren Anzahl an Rückmeldungen bei der Datenerhebung gehen wir davon aus, dass die Dunkelziffer des nicht erfassten Umsatzes begrenzt ist und größtenteils kleinteilige Vermietungen umfasst. Daher verzichten wir auch in diesem Jahr auf einen diesbezüglichen Schätzwert.

Vermietung und Eigennutzung

Ein signifikanter Unterschied zum Vorjahr ist, dass der ermittelte Umsatz fast ausschließlich aus neu vermieteten Flächen resultiert. Umsätze von Eigennutzern konnten am Markt kaum beobachtet wer-

den. Traditionell dominieren die Vermietungen mit Flächengrößen bis 1.000 m² das Marktgeschehen. Großflächige Anmietungen von über 1.000 m² sind erneut nur in sehr geringer Anzahl erfolgt. Insgesamt wurden über 30 Anmietungen erfasst. Der Schwerpunkt des Umsatzes liegt eindeutig im Teilmarkt „Stadt Süd“, vor allem durch die umfangreichen

Anmietungen im BraWo-Park und im 2. Bauabschnitt des Kontorhauses.

Stabiles Umsatzniveau?

Der ermittelte Flächenumsatz des Jahres 2016 liegt auf Vorjahresniveau. Bezogen auf die Fläche des Mietmarktes von rund 900.000 m² entspricht dies

einer Umsatzquote von 3,3 %. Aufgrund fehlender historischer Erhebungen können die Werte der vergangenen zwei Jahre lediglich als Anzeichen für eine gewisse Stabilität des Umsatzvolumens gedeutet werden. Wir sind daher sehr gespannt, ob das Jahr 2017 signifikante Abweichungen beim Flächenumsatz liefert.

gif-Definition

Die Definition der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. zum Umsatz von Büroflächen unterscheidet Vermietungsflächen und eigengenutzte Flächen. Die neu vermieteten Flächen werden berücksichtigt, wenn der Vertragsabschluss im Berichtsjahr liegt, unabhängig von Einzugsdatum und Ausbauzustand des Objekts. Bei den eigengenutzten Flächen erfolgt eine Berücksichtigung, wenn der Zeitpunkt des Baustarts oder der Kaufvertragsabschluss im Erfassungszeitraum liegt.

30.000 m²

Flächenumsatz ermittelt

LEERSTÄNDE bieten Potential

BEGRENZTES ANGEBOT rückläufige Entwicklung

Die nicht vermieteten Büroflächen wurden wie im Vorjahr zum Jahreswechsel 2016/2017 aus den Rückmeldungen der Eigentümer und aus öffentlich zugänglichen Quellen erhoben. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Daten ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Leerstand im Stadtgebiet leicht höher ausfällt als angegeben.

Weniger Objekte und Fläche

Insgesamt wurden weniger als 100 Objekte am Markt identifiziert, in denen rund 55.000 m² an Büroflächen zur Anmietung zur Verfügung gestellt werden. Bezogen auf die Gesamtfläche von 2,1 Mio. m² entspricht dies einer Leerstandsquote von lediglich ca. 2,6 %. Gegenüber dem Vorjahr fällt die Quote um 1,2-%-Punkte niedriger aus. Die Leerstandsquote mit Bezug auf die 900.000 m² Bürofläche auf dem Vermietungsmarkt beträgt ca. 6,1 % (Bericht 2016: 8,9 %), damit hat sich im Vergleich zum Vorjahr die Relation der Quoten zueinander reduziert.

Der Gesamt leerstand hat sich somit innerhalb von 12 Monaten um rund 25.000 m² verringert. Dies liegt zum Teil auch an der Erhebungsmethodik nach den gif-Richtlinien. So ist z. B. das ehemalige Kreiswehrersatzamt an der Grünwaldstraße mit über 10.000 m² aufgrund der geplanten langfristigen Sanierung nicht mehr als Leerstandsfläche definiert, sondern findet sich in der

Pipeline wieder. Aber auch der gute Vermietungsumsatz hat dazu beigetragen, den Leerstand an Büroflächen zu reduzieren.

Lagen und Größen

Die Verteilung der leer stehenden Flächen in den einzelnen Lagen ist recht unterschiedlich. Die flächenmäßig größten Angebote mit jeweils gut 15.000 m² gibt es in den Teilmärkten „Innenstadt“ und „Stadt Nord“. In den übrigen Teilmärkten

konnten lediglich Leerstände von bis zu 5.000 m² erfasst werden. Die absoluten Leerstandsquoten liegen zwischen ca. 0,7 % („Stadt West“) und ca. 6,3 % („Stadt Nord“). Bezogen auf die nicht eigengenutzten Flächen weist nur der Teilmarkt „Stadt Nord“ eine Quote von über 15 % auf. In allen übrigen Teilmärkten liegt diese Quote zwischen ca. 1,3 % und ca. 8,7 %.

Der Gesamt leerstand entfällt zu über 40 % auf Flächen zwischen 500 m² und 2.000 m². Die kleineren Büroflächen mit einer Größe bis 500 m² machen aber über 80 % aller erfassten Leerstandsobjekte aus. Größere Flächen stehen nur in sehr wenigen Objekten zur Verfügung.

Der vorhandene Leerstand wird in Umfang und Verteilung weiterhin als unkritisch eingestuft. Grundsätzlich benötigt ein funktionierender Büromarkt aber eine Angebotsreserve, damit Mieter überhaupt in der Lage sind, sich zu verändern. Eine signifikante Reduktion des Leerstands würde daher den Markt eher behindern.

55.000 m²

leer stehende Flächen

MIETPREISE im Überblick



Foto: Öffentliche Versicherung

STABILE MARKTVERHÄLTNISSE interessantes Neuvermietungs niveau

Basis

Die Aussagen zur Mietsituation auf dem Braunschweiger Büroimmobilienmarkt basieren auf den Angaben über rund 140 Bestandsobjekte, für welche die absoluten Mietspannen mit einem Minimal- und Maximalwert sowie die Durchschnittsmiete abgefragt wurden. Es handelt sich sowohl um Bestandsmieten, die eine Vielzahl von Einzelmietverträgen reflektieren, als auch um konkrete Mieten von realisierten Neuvermietungen im

7,60 €/m²

durchschnittliche Nettokaltmiete

Jahr 2016. Gegenüber der letztjährigen Erhebung konnte die Datenbasis deutlich vergrößert werden.

Durchschnitts- und Spitzenmiete

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Büroflächen in Braunschweig beträgt

aktuell rund 7,60 €/m² im Monat. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr ebenso stabil wie die Spanne aller Büromieten, welche von 2,95 €/m² bis 16,00 €/m² reicht. Die niedrigen Werte werden in Objekten mit einfacher Ausstattung in untypischen Bürolagen erzielt. Die Mieten im oberen Bereich der Spanne sind in Neubauten bzw. hochwertig sanierten Bestandsgebäuden mit einer gehobenen Ausstattung vorzufinden. Der weit überwiegende Teil der Mieten liegt in einer engeren Spanne zwischen 5,40 €/m² und 10,40 €/m², welche sich durch die größere Datenbasis leicht nach oben verschoben hat. Das Marktsegment im Bereich der Spitzenmiete ist weiterhin sehr überschaubar.

Lagen

Die Lage hat auch bei Büroflächen in Braunschweig ihren Preis. Nur in den beiden Teilmärkten „Innenstadt“ und „Stadt Süd“ werden überdurchschnittliche Mie-

ten und die ausgewiesene Spitzenmiete erzielt, im Mittel etwa 9,40 €/m². Diese liegen leicht unterhalb der Vorjahreswerte, was aus der größeren Datenbasis resultiert. Die übrigen Teilmärkte weisen unverändert mittlere Mieten von unter 7,00 €/m² auf.

Neuvermietungen

Für 25 Objekte mit über 20.000 m² wurden Mieten erhoben, die 2016 vertraglich vereinbart wurden. Die durchschnittliche Miete bei den Neuvermietungen beträgt ca. 8,75 €/m², 15 % oberhalb der Braunschweiger Durchschnittsbüromiete. Die mittleren Mieten dieses Segments liegen zwischen 6,90 €/m² im Teilmarkt „Stadt Ost“ und 11,80 €/m² in der „Stadt Süd“.

Angebot und Bestand

Die rund 60 erfassten Angebotsmieten des Jahres 2016 lagen im Mittel mit rund 8,30 €/m² merklich über den Bestandsmieten. Die vereinzelt Abweichungen auf der Teilmarktebene resultieren aus dem vorhandenen Angebot.



Verkaufen ist einfach!



blsk.de/immobilien

Wenn man einen
Partner hat, dem man
voll vertrauen kann!



Sprechen Sie uns an:
0531 487-3854

 Braunschweigische
Landessparkasse

Ein Unternehmen der NORD/LB



Foto: Altmeppen GmbH

TEILMÄRKTE Braunschweig

7 VERSCHIEDENE LAGEN deutliche Unterschiede

Die Differenzierung verschiedener Lagen und die Definition von Teilmärkten war ein wesentliches Ziel für die letztjährige Berichterstattung zum Braunschweiger Büroimmobilienmarkt. Auch in dieser Ausgabe werden die gewonnenen Daten und Kennzahlen für die Teilmärkte getrennt ausgewiesen.

Grundsätzlich spiegelt sich auch auf der Ebene der sieben Teilmärkte die große Stabilität des Büromarktes in Braunschweig wider. Der „Übrige Stadtrand“

bleibt der flächenmäßig größte Teilmarkt der Stadt und konnte seine Position sogar leicht ausbauen. Der höchste Vermietungsanteil findet sich weiterhin mit rund 80 % im Teilmarkt „Stadt Süd“, während in der „Stadt Ost“ und im „Übrigen Stadtrandgebiet“ der weit überwiegende Anteil der Büroflächen durch die Eigentümer selbst genutzt wird.

Da der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr insgesamt rückläufig ist, haben sich auch die Leerstandsquoten in

den Teilmärkten mitunter deutlich verändert. Während in den Teilmärkten „Innenstadt“ und „Stadt West“ die Leerstände signifikant abgenommen haben, ist er in der „Stadt Nord“ merklich angestiegen.

Die Mieten der Teilmärkte weisen aufgrund der größeren Datengrundlage teilweise veränderte Spannen auf. Bei den mittleren Mieten gab es dagegen nur im Teilmarkt „Stadt Süd“ eine leichte Veränderung.

Teilmarkt	Innenstadt	Stadt Süd	Stadt West	Stadt Ost	Stadt Nord	Stadtrand Nord	Übr. Stadtrand
Büroflächenbestand	430.000 m ²	250.000 m ²	135.000 m ²	340.000 m ²	270.000 m ²	195.000 m ²	480.000 m ²
Vermietungsanteil	60 %	80 %	60 %	20 %	30 %	40 %	20 %
Leerstand absolut	14.000 m ² 3,3 %	5.000 m ² 2,0 %	1.000 m ² 0,7 %	5.000 m ² 1,5 %	17.000 m ² 6,3 %	3.000 m ² 1,5 %	10.000 m ² 2,1 %
Mietspanne	3,50 €/m ² – 16,00 €/m	5,00 €/m ² – 16,00 €/m ²	3,05 €/m ² – 10,56 €/m ²	k. A.	3,10 €/m ² – 9,42 €/m ²	4,30 €/m ² – 10,50 €/m ²	2,72 €/m ² – 10,50 €/m ²
mittlere Miete (gewichtet)	9,40 €/m ²	9,30 €/m ²	6,80 €/m ²	k. A.	6,60 €/m ²	6,50 €/m ²	6,15 €/m ²

Raum für Ihren Erfolg

Wir kennen uns aus mit Büroflächen - von der fundierten Bedarfsanalyse bis zur erfolgreichen Vermietung begleiten Sie unsere Experten von Engel & Völkers Commercial. Aber auch beim erfolgreichen Verkauf Ihrer Gewerbe- oder Anlageimmobilie unterstützen wir Sie gerne. Unsere Experten sind in der Region zu Hause – und mit den lokalen Marktgegebenheiten bestens vertraut. Wir verkaufen Ihr Objekt zum bestmöglichen Preis. Kontaktieren Sie uns – auch wenn Sie sich zunächst nur unverbindlich über den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie informieren möchten. Wir stehen Ihnen jederzeit gerne für eine individuelle Beratung zur Verfügung!

Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH
 Steinweg 28
 38100 Braunschweig
 Telefon +49-(0)531-213 69 00 - Makler
www.engelvoelkers.com/braunschweigcommercial
 Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**

» Gestaltung und Wirtschaftlichkeit im Einklang! Gern auch als Generalplanung aus einer Hand! «

**ARCHITEKTUR
GENERALPLANUNG
TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG
INFRASTRUKTURPLANUNG
BAU-/PROJEKTMANAGEMENT**

UNSER LEISTUNGSPROFIL

30
JAHRE
ERFAHRUNG

Ihre Ansprechpartner
Jan Laubach
 Geschäftsführer

iwb Ingenieurgesellschaft mbH
 Wendendorwall 16
 38100 Braunschweig

T + 49 (0)5 31 2 43 61 - 0
 F + 49 (0)5 31 2 43 61 - 77
 E iwb@iwb-ingenieure.de
 W www.iwb-ingenieure.de

BERLIN . BRAUNSCHWEIG . DÜSSELDORF . HAMBURG . MAGDEBURG . PINNEBERG



PROJEKTE Bau + Pipeline

Vermieter erreichen beachtliche Vorvermietungsleistung

Die rege Neubautätigkeit der vergangenen Jahre schwächt sich ein wenig ab, da bereits im Jahr 2016 mehrere Objekte fertiggestellt wurden. Im Bau befinden sich acht Gebäude mit insgesamt rund 30.000 m², die den Bestand in den nächsten zwei Jahren erweitern werden. Der größte Teil mit ca. 20.000 m² soll bereits 2017 realisiert werden. Die Flächen werden nahezu vollständig für den Mietmarkt erstellt. Aufgrund einer sehr hohen Vorvermietungsquote stehen dem Markt davon aber nur noch rund 20 % zur Anmietung zur Verfügung. Für 2018 sind die Fertigstellungen von drei eigengenutzten Immobilien mit etwa 10.000 m² geplant.

Projekte und Standorte

Die Projektierungspipeline ist mit weniger als 10 Standorten und Objekten überschaubar gefüllt. Für rund 25.000 m² gibt es konkrete Planungen. Mit den zur Verfügung stehenden Standorten besteht das Potential, dass in mittelbarer Zukunft weitere moderne Büroflächen erstellt werden.

Weitere Informationen erhalten Sie hier:
www.immobilien-regioer.de



Güldenoffice

In der Innenstadt wird mit 5.000 m² Bürofläche ein weiteres Neubauprojekt realisiert. Der Investor Staake baut für rd. 15 Mio. € ein von KSP Jürgen Engel Architekten entworfenes Büro- und Wohnhaus. Die Fertigstellung ist für Mitte 2017 geplant.



TRIACON PARC

Der TRIACON PARC wird um ein modernes Bürogebäude erweitert werden. Auf 3 Vollgeschossen mit Staffgeschoss werden durch die TRIACON GmbH rund 2.000 m² Bürofläche geschaffen, die dem Vermietungsmarkt ab 2018 zur Verfügung stehen.



Langer Kamp

An der Hans-Sommer-Straße soll eine achtgeschossige Büroimmobilie mit 4.000 m² Bruttogrundfläche entstehen. Die Realisierung soll bis 2018/2019 erfolgen. Entwickler sind die Volksbank BraWo Projekt GmbH und die TRIACON GmbH.

LILIENTHALHAUS

ZENTRUM FÜR LUFT-, RAUMFAHRT UND MOBILITÄT - BRAUNSCHWEIG



Der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg bringt die Region zusammen: Neben dem zentralen Geschäftsflugverkehr wird hier mit der Entwicklung von Lösungsansätzen für die Zukunft der Luft- und Raumfahrt sowie innovativen Mobilitätskonzepten ein grundlegender Beitrag zur Forschung in der Region Braunschweig-Wolfsburg getätigt. Der Forschungsflughafen kristallisiert die hohe Dichte an Unternehmen und Institutionen zu einem innovativen Wirtschafts- und Wissenschaftscluster mit weiterhin hohem Entwicklungspotenzial im Bereich der verkehrsträgerübergreifenden Mobilität, sowohl in der Luftfahrt, der Schiene und im Bereich Automotive.

In Kooperation mit der Forschungsflughafen Braunschweig GmbH und mit Unterstützung der Braunschweig Zukunft GmbH ist es Ziel der Volksbank BraWo Projekt GmbH, den Standort gegenüber dem historischen Ensemble der Empfangsgebäude des Flughafens zu einem innovativen, nachhaltigen und modernem Forschungsquartier auf internationaler Ebene zu entwickeln. Hierzu sind in den nächsten Jahren zahlreiche Investitionen in Infrastruktur-, Büro- und Forschungseinrichtungen geplant. Das Lilienthalhaus als zentrales Gebäude soll dazu nicht nur die hohe Nachfrage nach modernen, repräsentativen Büroflächen decken, sondern insbesondere das Kommunikations- und Veranstaltungszentrum des Forschungsflughafens darstellen.

Auf vier Geschossen mit rund 5.100 m² wird das Lilienthalhaus hochwertige Büroflächen bieten. Das Herzstück bilden die modernen und flexiblen Veranstaltungsflächen, deren Größe und Zuschnitt an unterschiedliche Events angepasst werden können. Ein in sich teilbarer Tagungsraum für etwa 100 Personen kann mit dem angrenzenden, großzügigen und lichtdurchfluteten Atrium zu weiträumigen Events zusammengeschaltet werden. Neben aktuellen Ausstellungen sowie Seminaren und Tagungen mit unterschiedlichen Gruppengrößen sind auch multimediale Vorträge zu Forschungs- und Entwicklungsthemen möglich, welche den Forschungscharakter des Lilienthalhauses eindrucksvoll untermauern. Im Eingangsbereich wird ein Bistro mit attraktiven Außenflächen und Cateringpoint die Aufenthaltsqualität mit 60 Plätzen am Standort des Forschungsflughafens wesentlich verbessern. Die Skylounge, ein exklusiver Besprechungsraum auf dem Dach des Gebäudes mit Blick auf die Start- und Landebahn, ermöglicht Gespräche und Events in gehobener Atmosphäre. Auch in der von ARCHITEKTENRÜDIGER gestalteten Architektur zeigt sich der offene, kommunikative Charakter des Gebäudes. Sinnbildlich öffnet sich das Lilienthalhaus mit seinem zweigeschossigen Eingangsbereich und einer transparenten, energetisch optimierten Fassade aus raumhohen Verglasungen großzügig zum Lilienthalplatz. Der Einsatz von Smart Glass zur elektrischen Tönung der Fassade, die angestrebte Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen in Gold sowie der Einbau eines ETFE-Folienkissendachs über dem Atrium runden das moderne Gebäude mit nachhaltigen sowie technologischen Highlights ab und spiegeln die Innovativität des Standorts Forschungsflughafen wider.

Die Eröffnung des Lilienthalhauses ist für den Sommer 2017 geplant. Interesse an Anmietungen oder Veranstaltungen richten Sie bitte an: Lilienthalhaus@vbbrawo.de. Weitere Infos auch unter www.lilienthalhaus.de

Zur Fortführung der Entwicklung und Sicherstellung der notwendigen Infrastruktur soll in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Braunschweig zeitnah ein modernes Parkhaus errichtet werden, welches den Bedarf des Flughafens, des Forschungsflughafens sowie der weiteren Standortentwicklung decken soll. Neben einer generellen Aufwertung der Umgebung sind erste Ideen zu einem Lilienthalhaus II bereits in konzeptionellen Planungen. Die weitere Entwicklung am Forschungsflughafen bleibt also spannend.





INVESTMENT in Braunschweig

Foto: Braunschweig Stadtmarketing / Gerald Grote



ARBEITSPLÄTZE ein gewichtiger Faktor

Foto: Nordzucker AG

INTERESSANTE IMMOBILIEN Renditen mit Potential

Ein begrenzter Markt

Innerhalb des Jahres 2016 wurden laut Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg im Stadtgebiet von Braunschweig lediglich sieben Bürogebäude sowie Büro- und Geschäftshäuser mit einer überwiegenden Büro-

nutzung veräußert. Dies sind zwei weniger als im Vorjahr. Der Investmentmarkt für Büroimmobilien in Braunschweig bleibt also weiter recht übersichtlich.

Das Kaufpreisvolumen ist auf rund 30 Mio. € zurückgegangen, eine Abnahme von 70 % gegenüber dem Jahr 2015. Die Gesamtfläche hat sich mit 28.000 m² mehr als halbiert. Im Wesentlichen ist das Fehlen von großvolumigen Verkäufen für diese Entwicklung verantwortlich. Eine große Transaktion wurde im Juni 2016 veröffentlicht: der Spezialfonds-Anbieter Quadoro Doric hat den etwa 15.000 m² großen Campus C3 an der Alten Salzdahlumer Straße im Süden der Stadt erworben.

Die gehandelte Gesamtfläche von 28.000 m² führt zu einem durchschnittlichen Preis je Quadratmeter Mietfläche von rund 1.100 € bei Kaufpreisen zwischen 710 €/m² und 1.335 €/m². Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Spanne etwas verkleinert und der Durchschnittspreis um rund 20 % reduziert.

Investmentkonditionen

Attraktive Renditen in einem begrenzten, aber stabilen Markt kennzeichnen den Braunschweiger Büroimmobilienmarkt.

Nettoanfangsrendite	
Spanne	7,6 % - 11,2 %
Durchschnitt	9,1 %

Rohertragsfaktoren	
Spanne	8,9 - 13,2
Durchschnitt	11,2

Bei den Anfangsrenditen und Kaufpreisfaktoren spiegelt sich die Spannweite der Preise ebenfalls wider. Für sechs Immobilien sind die Mieten bekannt, so dass eine Ableitung der Konditionen möglich war. Die Anfangsrenditen liegen nahezu unverändert zum Jahr 2015 bei einem Mittelwert von etwa 9 %, in einer Spanne von 7,6 % bis 11,2 %. Der daraus resultierende mittlere Kaufpreisfaktor vom 11,2-fachen entspricht exakt dem Vorjahreswert.

Chancen

Die Konditionen für Büroimmobilien in Braunschweig sind im Vergleich zu den deutschen Top-Standorten sehr moderat und haben durch die dortigen Renditekompressionen weiter an Attraktivität gewonnen. Durch die eingeschränkte Fungibilität aufgrund des bisher sehr begrenzten Marktvolumens agieren institutionelle Investoren weiter sehr zurückhaltend.

Durch seine nachweisbare Stabilität hat der Braunschweiger Büroimmobilienmarkt aber die Chance, von der konstant hohen Nachfrage in einem schwachen Zinsumfeld zu profitieren.

Büroarbeitsplätze in Braunschweig

Der Büromarkt ist in der heutigen Zeit mindestens ein so wichtiger Wirtschaftstreiber wie die produzierende Industrie. Das liegt vor allem an der fortschreitenden Digitalisierung, die sich immer stärker im Berufs- und Privatleben etabliert.

Bei der Untersuchung des Büroimmobilienmarktes einer Stadt ist der Bestand an Büroflächen in quantitativer Hinsicht eine der bedeutendsten Angaben. Interessanter ist aber die Kennzahl, wie viele Büroerwerbstätige sich diese Fläche teilen, da sich hiermit Rückschlüsse auf künftige Entwicklungen ziehen lassen. Laut dem Leitfaden zur Büromarktberichterstattung der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. sind „Büroerwerbstätige solche Erwerbstätige, die Schreibtischarbeiten verrichten und dabei Büroflächen in Anspruch nehmen“.

90.000

Büroarbeitsplätze in Braunschweig

Die Anzahl der Büroarbeitsplätze ist nicht so einfach zu ermitteln wie der Bestand an Büroflächen, denn es gibt keine

offizielle Statistik, die eine Angabe dazu liefert. Es werden Einflussgrößen wie die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigte) incl. der geringfügig entlohnten Beschäftigten benötigt, aber auch Statistiken über Daten zu Beamten und Richtern, Freiberuflern und Selbständigen. Letztere sind aktuell lediglich durch den Mikrozensus aus dem Jahr 2011 festzustellen. Die aktuellste Statistik über Beamte und Richter in Braunschweig wurde zuletzt Mitte 2014 veröffentlicht und die Anzahl der SVP-Beschäftigten basiert auf der letzten Erhebung mit Stand Juni 2016.

Im Rahmen seiner Masterarbeit hat sich André Böhnisch M. Sc., Altmeppen GmbH, mit dem Thema „Erstellung eines Marktberichtes“ und damit auch mit der Ermittlung von Büroarbeitsplätzen intensiv beschäftigt. Seine Recherche ergab, dass diese über eine Näherungslösung ermittelt werden können. Dazu werden

FUNDIERTE ERMITTLUNG plausibles Ergebnis

die verfügbaren Statistiken als Gesamtheit zugrunde gelegt. Die Daten werden je nach Klassifikation der Berufe mit einer Bürobeschäftigtenquote versehen, die nach den jeweiligen Eigenschaften der Tätigkeit bestimmt und abgeschätzt wird (s. auch Leitfaden zur Büromarktberichterstattung der gif). Die Beschäftigungsquoten lagen in einer Spanne zwischen 10 % (Landwirtschaft) und 100 % (z. B. Unternehmensführung).

Diese Näherungslösung führt für uns zu einem plausiblen Ergebnis: Danach gibt es rund 90.000 Büroarbeitsplätze in Braunschweig!

Verglichen mit etwa 162.000 Berufstätigen in Braunschweig ist dies ein Anteil von 56 %. Für einen Banken-, Forschungs- und Dienstleistungsstandort wie Braunschweig ist das realistisch. Im Übrigen stehen jedem Bürobeschäftigten demnach rund 23 m² Bürofläche zur Verfügung.

AUSBLICK Prognose 2017



Foto: Braunschweig Stadtmarketing

STATUS QUO und kurzer Rückblick

Die Entwicklungen auf dem Braunschweiger Büroimmobilienmarkt im Jahr 2016 haben wir Ihnen umfassend dargestellt. Wirkliche Überraschungen gab es nicht. Vielmehr hat sich die stabile und positive Tendenz der Vorjahre fortgesetzt.

Doch was kommt nun, wenn sich der vermeintliche Neubauboom etwas abschwächt? Welche Folgen haben der Zukunftspakt von Volkswagen, der Brexit und Präsident Trump für die Wirtschaft unserer Stadt?

Im letzten Jahr haben wir die Prognosen gewagt, dass sich die Mietentendenziell stabil entwickeln und ältere Objekte ohne Stellplätze es schwer haben werden. Im Rückspiegel betrachtet, lagen wir damit richtig, wie die Analyse der Mietpreise und weiterhin unvermietete Objekte bestätigen. Aufgrund der soliden wirtschaftlichen Entwicklung blieb auch die Nachfrage nach Büroflächen eher stabil, als dass ein merklicher Anstieg verzeichnet werden konnte.

Neue Arbeitsplätze

Volkswagen bewegt die Region! Daher sind die Auswirkungen des Zukunftspaktes des weltgrößten Autoherstellers für den Büromarkt der Stadt von elementarer Bedeutung. Die Ankündigung des Konzerns, neben dem Abbau von Arbeitsplätzen weltweit 9.000 neue Stellen für IT- und Entwicklungsspezialisten für Digitalisierung und Elektromobilität zu schaffen, bietet für Braunschweig Chancen. Wir halten bis zu 2.000 neue Arbeitsplätze bei VW und externen Dienstleistern für realistisch. Im Rahmen der Untersuchungen zum Stadtbahnausbau wird ebenfalls von zusätzlichen Arbeitsplätzen bis 2030 ausgegangen. Somit besteht in den nächsten Jahren grundsätzlich ein weiterer Bedarf an neuen Büroflächen.

Umwandlung

Die große Nachfrage nach Wohnungen im Stadtgebiet birgt die Chance zur Umnutzung kleinerer Büroobjekte in den zentralen und bevorzugten Lagen. Durch die Differenz der Mietniveaus und Nach-

fragerelationen ist eine wirtschaftlich vorteilhafte Umwandlung zu Wohnflächen derzeit gut möglich. Einige Eigentümer beschäftigen sich bereits mit dieser Thematik.

Chancen und Risiken

Zusätzliche Arbeitsplätze brauchen neue Büroflächen. Diese Nachfrage wird das Neubausvolumen weiter stützen und bietet für viele Bestandsimmobilien Aussicht auf stabile Nachvermietungen. Doch die politischen Entwicklungen in der Welt sind mit Sorge zu betrachten und werden in der Weltwirtschaft ihren Niederschlag finden. Dies wird auch an uns nicht spurlos vorbeigehen, so dass der positive Trend mit großer Wahrscheinlichkeit deutlich abgeschwächt wird. Gleichzeitig sind viele Investoren auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten, wodurch sich für Eigentümer die Chance auf einen lukrativen Verkauf ihrer Objekte bietet.

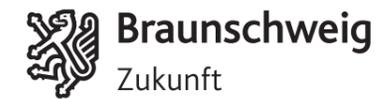
Regelmäßige Nachrichten zum Büromarkt Braunschweig finden Sie hier: www.immobilien-regioker.de

UNTERSTÜTZER es werden mehr

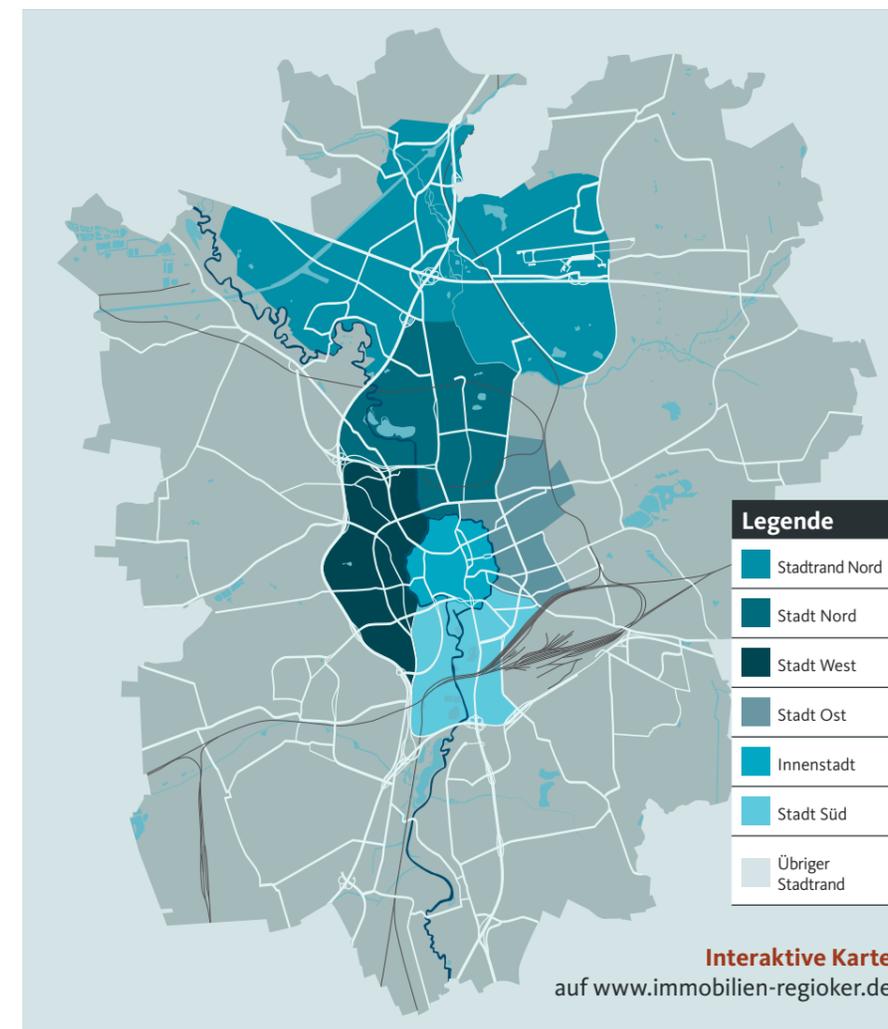
Unterstützerkreis

Arbeitgeberverband Braunschweig
ARTmax Verwaltung
Braunschweigische Landessparkasse
Braunschweig Zukunft
DG Hyp
Engel & Völkers
Erste FK Immobilien
Gutachterausschuss BS-WOB
jura:werk Rechtsanwälte
Kroschke sign-international
MediaWorld
nowo Immobilien
Öffentliche Facility Management
Staae Investment & Consulting
Streiff Holding

gefördert von:



Die 7 Teilmärkte des Braunschweiger Büroimmobilienmarktes



Interaktive Karte
auf www.immobilien-regioker.de

© Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH

Bewertung
Beratung
Büromarkt

Frankfurter Straße 2 / ARTmax
38122 Braunschweig

Fon +49 531 80116-80
Fax +49 531 80116-66
info@altmeppen-regioker.de
www.altmeppen-regioker.de

Partner:



www.immobilien-regioker.de

- Büroimmobilien
- Aktuelle Angebote
- Dienstleister
- Marktbericht
- Nachrichten

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Altmeppen GmbH. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Einspeicherung oder Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Inhalte und enthaltenen Informationen sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Sie ersetzen auch keine individuelle Beratung.

Foto auf Titelseite: Lilienthalhaus – Entwurfsverfasser: ARCHITEKTEN-RÜDIGER – Visualisierung: Cube Visualisierungen



Leerstand?

Wir sorgen für volle Taschen durch
Verkauf und Vermietung.



Ihre Ansprechpartnerin:

Ina-Verena Unverhau
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)

Tel. 0531 244 29 17

i.unverhau@nowo-immobilien.de