

BÜROMARKTBERICHT

BRAUNSCHWEIG 2019

Büroimmobilien in der Löwenstadt

ALTMETZEN



MIETEN
steigen deutlich
LEERSTAND
kritische 31.000 m²

VORWORT Herausgeber



Foto: Nina Stiller

Stephan Lechelt
Geschäftsführer

INHALTSVERZEICHNIS

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den vergangenen Jahren war das Vorwort immer der erste fertige Text des Büroimmobilienmarktberichts für Braunschweig. Diesmal haben wir, die Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH, diese Reihenfolge auf den Kopf gestellt und zunächst alle Daten zusammengetragen, analysiert und in prägnante Darstellungen und Texte einfließen lassen. Da der Bericht nun schon zum vierten Mal erscheint, haben wir die Gelegenheit genutzt, die zeitlichen Entwicklungen der verschiedenen Marktparameter auszuwerten und Ihnen auf Seite 12 komprimiert vorzustellen.

Der Braunschweiger Büromarkt ist auf der einen Seite (Leerstand und Mieten) von einer spürbaren Dynamik geprägt. Die andere Seite (Umsatz, Bestand und Bau) hat sich dagegen eher statisch entwickelt. Steigende Mieten und ein abnehmender Leerstand freuen zwar viele Eigentümer und Vermieter, steigern sie doch die Wirtschaftlichkeit ihrer Immobilien, aber für die Nachfrageseite sind der kritisch niedrige Leerstand und das fehlende Angebot an Neubauflächen ein signifikantes Hemmnis, sich positiv zu entwickeln. Vorläufe von zwei und mehr Jahren für die Anmietung großflächiger Büros sind für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung nicht förderlich. Da liegt noch ein gutes Stück Arbeit vor allen Beteiligten!

Apropos Arbeit: Die Erstellung des Büromarktberichts ist auch diesmal mit viel Aufwand verbunden gewesen. Diesen haben wir natürlich nicht gänzlich allein bewältigt.

Vielmehr konnten wir auf die Hilfe des Unterstützerkreises sowie unserer Partner von der MediaWorld und vom jura:werk zurückgreifen. Ihnen gilt gemeinsam mit allen Datenlieferanten unser großer Dank! Ebenso bedanken wir uns bei allen Anzeigenkunden und der Braunschweig Zukunft, die es mit ermöglichen, dass Sie auch den Büroimmobilienmarktbericht 2019 für Braunschweig kostenlos in gedruckter Form in den Händen halten können.

Eigentlich haben wir mit dem Büromarktbericht schon genug zu tun. Da er aber im Wesentlichen die Angebotsseite abbildet und wir weiter neugierig sind, haben wir uns im vergangenen Jahr entschlossen, die andere Seite der Medaille unter die Lupe zu nehmen. Dazu haben wir das Projekt „Nachfrageprognose für Büroflächen in Braunschweig“ initiiert, welches wir gemeinsam mit Frau Prof. Dr.-Ing. Tanja Kessel vom Lehrstuhl für Infrastruktur- und Immobilienmanagement der TU Braunschweig im Laufe des Jahres vorantreiben werden. Auf die Ergebnisse sind wohl nicht nur wir gespannt!

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre zu den Daten und Fakten rund um die Büroimmobilie in unserer Löwenstadt. Wenn Sie Fragen haben, die der Bericht nicht beantwortet, kommen Sie einfach auf uns zu.

Und nun viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst

Stephan Lechelt

UMSATZ Vermietungen

HEINRICH-BÜSSING-HOF, HEINRICH-BÜSSING-RING 41/42, WWW.ARTMAX.DE



Foto: ARTmax Verwaltung GmbH

DURCHSCHNITTliches NIVEAU – Eigennutzeranteil rückläufig

Flächenumsatz

In Braunschweig wurden 2018 über 40 Vermietungen registriert, aus denen ein Umsatz von rund 24.000 m² resultiert. Hinzu kommt der Baubeginn dreier Neubauten von Eigennutzern mit einer Fläche von ca. 6.000 m², so dass sich ein Büroflächenumsatz von 30.000 m² ergibt. Diese Zahlen basieren wie in den Vorjahren ausschließlich auf den gelieferten Daten von Eigentümern und Marktteilnehmern sowie unseren eigenen Marktbeobachtungen. Auf die Schätzung des nicht erfassten Umsatzes wird unverändert verzichtet. Aufgrund der guten Marktdeckung unserer Erfassung gehen wir ohnehin davon aus, dass es sich dabei größtenteils um kleinteilige Vermietungen handelt.

Stabile Entwicklung

Für das Jahr 2018 wurde ein um 8.000 m² geringerer Flächenumsatz ermittelt als im Jahr davor. Dies entspricht einem Rückgang von etwa 25 %, der zum

überwiegenden Teil auf das begrenzte Angebot an Bestandsflächen und das Fehlen von Neubauflächen zurückzuführen ist. Die reinen Vermietungen führen bezogen auf die Fläche des Mietmarktes (900.000 m²) zu einer Quote von 2,6 %. 2017 betrug diese Kennzahl noch 3 %. Der erfasste Umsatz stützt somit unsere Annahme, dass das jähr-

noch gut 20 %. Die Anzahl der Vermietungen ist binnen Jahresfrist um über ein Viertel zurückgegangen. Ein Anteil von mehreren 1.000 m² des Umsatzes entfällt auf die Anmietungen der Stadt Braunschweig, die u. a. für das Jugendamt gut 1.000 m² im Konrad-Koch-Quartier und über 2.000 m² in der Friedrich-Seele-Straße für das Bürger-

amt angemietet hat. Geografisch verteilt sich der Umsatz vor allem auf die Teilmärkte „Stadt Süd“ (wie in den Vor-

30.000 m²

Flächenumsatz ermittelt

liche Umsatzvolumen in Braunschweig stabil bei etwa 30.000 m² liegt.

Eigennutzung, Vermietungen, Lage und Größe

Der Umsatzrückgang verteilt sich jeweils hälftig auf Vermietungen und Eigennutzer. Hatten die Eigennutzer 2017 noch einen Anteil von über 25 % am Gesamtumsatz, so betrug er 2018

jahren) und „Stadt West“, was u. a. auf Eigennutzerneubauten zurückzuführen ist. Drei Viertel aller Vermietungen entfielen wieder auf Flächen bis zu 500 m². Diese machen aber lediglich rund 30 % des Vermietungsumsatzes aus, während größere Vermietungen überwiegen. Großflächige Anmietungen von über 1.000 m² sind wieder nur in begrenzter Anzahl erfolgt.

LEERSTÄNDE werden dringend benötigt



Foto: Florian Maul

NOCH GERINGERES ANGEBOT – kritische Entwicklung!

Die nicht vermieteten Büroflächen wurden zum Jahreswechsel 2018/2019 aus den Rückmeldungen der Eigentümer und öffentlich zugänglichen Quellen erhoben. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Daten wird der tatsächliche Leerstand leicht höher ausfallen als angegeben.

Weniger Objekte und Fläche

Es wurden weniger als 70 Objekte am Markt identifiziert, in denen rund 31.000 m² Büroflächen angemietet werden können. Dies entspricht bezogen auf die Gesamtfläche von 2,1 Mio. m² einer Leerstandsquote von nur noch ca. 1,5% und damit einem Rückgang um 0,7%-Punkte. Die Leerstandsquote mit Bezug auf die 900.000 m² Bürofläche auf dem Vermietungsmarkt beträgt ca. 3,4 % (Büromarktbericht 2018: 5,1%).

Binnen Jahresfrist hat sich der Gesamtleerstand erneut um 15.000 m² reduziert. Der stabile Vermietungsumsatz und die fehlenden Neubauflächen haben zu dieser Entwicklung beigetragen. Auf Basis der bisherigen Erhebungen sind lediglich 2,5% der aktuellen Leerstandsfläche dem strukturellen Leerstand zuzuordnen. Als struktureller Leerstand gelten i. d. R. Flächen, die fünf Jahre in Folge nicht vermietet sind.

erfasst werden, im Teilmarkt „Stadt Ost“ wurde kein Leerstand identifiziert. Die absoluten Leerstandsquoten liegen zwischen ca. 1,1% („Übr. Stadtrand“) und ca. 3,3% („Stadt Nord“).

Der Leerstand entfällt zu über 50% auf Flächen zwischen 500 m² und 2.000 m². Die Büroflächen bis 500 m² machen aber über 80% aller erfassten Leerstände aus. Größere Flächen stehen nur in wenigen Objekten zur Verfügung. Die Charakteristik des Leerstands bleibt relativ stabil.

31.000 m²

leerstehende Flächen

Größen und Lagen

Die flächenmäßig größten Angebote mit ≥ 7.000 m² gibt es in den Teilmärkten „Innenstadt“ und „Stadt Nord“. In den übrigen Teilmärkten konnten Leerstände von bis zu ca. 5.000 m²

Kritischer Bereich

Die erneute Abnahme der Angebotsreserve unter die Grenze von 2% wird als kritisch eingeschätzt.

Das fehlende Angebot großflächiger Einheiten hemmt neue Ansiedlungen und Standortwechsel in der Stadt. Eine kurzfristige Entspannung ist aber nicht absehbar.

MIETPREISE im Überblick

KONTORHAUS, FRANKFURTER STRASSE 284-289,
WWW.KONTORHAUS-BS.DE



Foto: Klemens Ortmeier

STEIGENDE MIETEN – im Bestand und bei den Neuvermietungen

Basis

Die Aussagen zur aktuellen Mietsituation auf dem Braunschweiger Büromarkt basieren auf den Angaben für gut 190 Bestandsobjekte mit einer Fläche von mehr als 370.000 m², für welche die Durchschnittsmieten und die absoluten Mietspannen mit einem Minimal- und Maximalwert abgefragt wurden. Neben den Bestandsmieten, die eine Vielzahl von Einzelmietverträgen reflektieren, wurden auch die Mieten von gut 75 % aller registrierten Neuvermietungen im Jahr 2018 geliefert. Die Datenbasis konnte somit erneut vergrößert werden.

Durchschnitts- und Spitzenmiete

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Büroflächen in Braunschweig beträgt aktuell rund 8,20 €/m² im Monat. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 0,40 €/m² bzw. rund

5 %. Der Großteil der Mieten liegt in einer Spanne von 6,40 €/m² bis 10,90 €/m², die durch die Verschiebung der unteren Grenze etwas kleiner geworden ist.

8,20 €/m²
durchschnittliche Nettokaltmiete

Die Spitzenmiete hat sich auf nunmehr 18,00 €/m² signifikant erhöht. Die größere Datenmenge im Teilmarkt „Innenstadt“ führte zu einem leichten Rückgang der mittleren Miete. Für die übrigen Teilmärkte wurden gegenüber dem Vorjahr höhere Mieten ermittelt.

Neuvermietungen

Für 35 Objekte mit rund 18.000 m² wurden Mieten erhoben, die 2018 vereinbart wurden. Die durchschnittliche Miete bei den Neuvermietungen beträgt ca. 9,50 €/m², mehr als 15 % oberhalb der Braunschweiger Durchschnittsbüromiete. Gegenüber dem

Vorjahr konnte eine Steigerung von 1,00 €/m² bei den Neuvermietungen realisiert werden, wobei der überwiegende Teil der Mieten zwischen 7,20 €/m² und 11,70 €/m² liegt. In der Spitze wurden 18,00 €/m² erzielt, was im Wesentlichen auf das fehlende Angebot zurückzuführen ist. Die meisten Vermietungen wurden im Teilmarkt „Innenstadt“ mit einer durchschnittlichen Miete von etwa 8,60 €/m² registriert. Die höchste Durchschnittsmiete bei den Neuvermietungen konnte mit 10,60 €/m² wieder in der „Stadt Süd“ realisiert werden.

Angebotsniveau

Die über 70 erfassten Angebotsmieten ergaben im Mittel eine Miete von 8,10 €/m², die analog zum Vorjahr nahezu der Durchschnittsmiete entspricht. Die Mieten liegen vornehmlich zwischen 5,50 €/m² und 10,70 €/m². Binnen Jahresfrist hat sich die Angebotsmiete um 0,20 €/m² erhöht. Fast die Hälfte der angebotenen Flächen sind der „Innenstadt“ zuzuordnen.



Foto: Bühring Architekten GmbH

7 VERSCHIEDENE LAGEN – mit ähnlichen Entwicklungen

Im Rahmen der Ersterhebung 2015 wurde der Braunschweiger Büroimmobilienmarkt in sieben Teilmärkte unterteilt, um einen differenzierten Blick auf den Büromarkt werfen zu können. Die abgeleiteten Daten und Kennzahlen werden daher für die Teilmärkte getrennt ausgewiesen, um die lagespezifischen Eigenschaften darstellen zu können.

Mieten

In nahezu allen Teilmärkten konnten gegenüber dem Vorjahr Mietsteigerungen zwischen 0,20 €/m² und 1,00 €/m² festgestellt werden. Der größte Anstieg

erfolgte im „Stadttrand Nord“. Erstmalig werden auch für den Teilmarkt „Stadt Ost“ Mieten ausgewiesen, da die Datengrundlage nun ausreichend groß ist. Der Rückgang der mittleren Miete in der „Innenstadt“ resultiert aus der noch größeren Datengrundlage.

Umsatz

Der Flächenumsatz ist insgesamt zurückgegangen, auf der Teilmarktebene ergibt sich aber ein indifferentes Bild. Während die Umsatzrückgänge in den betroffenen Teilmärkten bis zu rund 90% betrugen, war in der „Stadt West“ und im „Übrigen Stadt-

rand“ ein Vielfaches des Vorjahresumsatzes zu verzeichnen. Dies ist u. a. auf den Eigennutzeranteil in diesen Bereichen zurückzuführen.

Leerstand

Die Leerstandsquoten in den Teilmärkten haben sich mitunter deutlich reduziert und spiegeln den weiter rückläufigen Leerstand wider. Alle Teilmärkte weisen Leerstandsflächen von unter 10.000 m² auf, so dass in nahezu allen Teilmärkten Leerstandsquoten von maximal 2% resultieren. In der „Stadt Ost“ wurden keine Leerstände registriert.

Teilmarkt	Innenstadt	Stadt Süd	Stadt West	Stadt Ost	Stadt Nord	Stadttrand Nord	Übr. Stadttrand
Büroflächenbestand	435.000 m²	255.000 m²	135.000 m²	340.000 m²	270.000 m²	205.000 m²	480.000 m²
Vermietungsanteil	60 %	80 %	50 %	20 %	30 %	40 %	30 %
Leerstand absolut	7.000 m² 1,6 %	3.000 m² 1,2 %	2.500 m² 1,9 %	k. A.	9.000 m² 3,3 %	4.000 m² 2,0 %	5.500 m² 1,1 %
Mietspanne	3,05 €/m² – 18,00 €/m²	4,80 €/m² – 16,00 €/m²	3,05 €/m² – 12,90 €/m²	6,50 €/m² – 13,00 €/m²	4,50 €/m² – 11,90 €/m²	4,00 €/m² – 16,75 €/m²	1,90 €/m² – 11,90 €/m²
mittlere Miete (gewichtet)	9,30 €/m²	9,30 €/m²	7,20 €/m²	8,20 €/m²	7,20 €/m²	8,20 €/m²	7,10 €/m²
Umsatz	4.500 m²	8.500 m²	7.500 m²	500 m²	4.500 m²	500 m²	4.000 m²



Mehr Informationen unter:
www.bs-energy.de/glasfaser

Schluss mit dem Schneckentempo!

Unser Glasfasernetz für Braunschweig.

BS|ENERGY unterstützt Immobilienbesitzer und Wirtschaft mit zukunftsfähigen Glasfaseranschlüssen. Wir liefern schon heute die Technologie von morgen.

Leistungsstarke Technik für ein digitales Braunschweig.

Ein Unternehmen von  **VEOLIA**

PROJEKTE Bau & Pipeline



WIEDER MEHR BAU – noch stärker gefüllte Pipeline

Eigennutzer prägen Baugeschehen

Ende 2018 befanden sich acht Gebäude im Bau, in denen rund 27.000 m² Büroflächen entstehen werden. Dies ist gut ein Drittel mehr als im Vorjahr und entspricht etwa dem Stand von 2016. Die Eigennutzer dominieren mit über 80 % das Baugeschehen. Fast alle Objekte sollen 2019 fertiggestellt werden. Die für den Mietmarkt errichteten Flächen sind mehrheitlich bereits vermietet, so dass nur eine begrenzte Angebotserweiterung zu erwarten ist.

Projekte und Standorte

Die Pipeline für Büroobjekte hat sich weiter vergrößert. Die Projektierungen umfassen aktuell fast 110.000 m², was einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr von über 30 % entspricht. Mehr als die Hälfte des Planungsbestandes ist dem Mietmarkt zuzurechnen. Der zeitliche Horizont reicht bis in die 2020er Jahre. Die weitere Zunahme ist den anhaltend guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem fehlenden Angebot geschuldet.



Wirkstoffzentrum HZI

Im Süden der Stadt wird der Helmholtz-Campus um rd. 4.300 m² Büro- und Laborfläche erweitert. Das neue Zentrum für Wirkstoff- und Funktionelle Genomforschung wurde von Doranth Architekten entworfen und umfasst ein Investitionsvolumen von gut 27 Mio. €.



BusinessCenter III BraWo-Park

Am Hauptbahnhof soll ein drittes Hochhaus mit 19 Geschossen und rund 22.000 m² Bruttogeschossfläche entstehen. Mit der Umplanung des ursprünglichen Entwurfs reagierte die BraWo Projekt GmbH auf die gestiegene Büroflächennachfrage.



Quartier Berliner Straße

Die KAPPE Projektentwicklung GmbH schafft an der Berliner Straße ein Stadtquartier mit über 250 Wohneinheiten. Bis Mitte 2021 sollen 3.900 m² Bürofläche das Quartier ergänzen. Insgesamt werden 75 Mio. € investiert.

Kompetenz.

Unsere Welt ist so vielfältig wie Ihre Ansprüche.
Beides zu verbinden ist unsere Leidenschaft - seit 40 Jahren.

Seien Sie dabei: engelvoelkers.com/1977



ENGEL & VÖLKERS

RESIDENTIAL ESTATES · COMMERCIAL PROPERTIES · PRIVATE JETS · LUXURY YACHTS
Engel & Völkers Braunschweig Commercial · Tel. +49-(0)531-213 69 00 · www.engelvoelkers.com/braunschweigcommercial

INVESTMENT in Braunschweig



Foto: BS Energy

NOCH WENIGER TRANSAKTIONEN – stabile Renditen

Markt ist begrenzt

Innerhalb des Jahres 2018 wurden laut Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg im Stadtgebiet nur fünf Bürogebäude sowie Büro- und Geschäftshäuser mit überwiegender Büronutzung veräußert, zwei weniger als im Vorjahr. Der Investmentmarkt für Büroimmobilien in Braunschweig bleibt also übersichtlich.

Das Kaufpreisvolumen ist dagegen auf rund 22,5 Mio. € angestiegen, eine Zunahme von 50 % gegenüber dem Jahr 2017. Die Gesamtfläche hat sich mit 19.000 m² mehr als verdoppelt. Im Wesentlichen ist dafür ein Großobjekt verantwortlich. Die Investitionen verteilen sich mit Ausnahme der nördlichen Bereiche auf nahezu alle Teilmärkte.

Die Gesamtfläche von 19.000 m² führt zu einem durchschnittlichen Preis je m² Mietfläche von rund 1.200 € bei Kaufpreisen zwischen 435 €/m² und 1.645 €/m². Der Durchschnittspreis ist

gegenüber dem Vorjahr um ein Drittel rückläufig und liegt noch leicht über dem Niveau von 2016. Während die Ausdehnung der Preisspanne nahezu gleichgeblieben ist, ist eine signifikante Verschiebung nach unten festzustellen: 2018 lag der Maximalpreis noch unter dem durchschnittlichen Kaufpreis von 2017. Das untere Ende der Kaufpreisspanne wird dabei von einem älteren Renovierungsobjekt markiert.

Da nur für zwei Objekte Mieten bekannt sind, ist die Aussagekraft der ausgewerteten Anfangsrenditen und Kaufpreisfaktoren für das Jahr 2018 sehr begrenzt. Für diese beiden Objekte wurden Renditen von 6,1 % und 7,6 % respektive Kaufpreisfaktoren vom 16,3- und 13,2-fachen der Jahresmiete erzielt. Das Renditeniveau der vergangenen beiden Jahre ist somit relativ stabil.

Ausschlaggebend für das stark begrenzte Transaktionsvolumen bleibt auch weiterhin das fehlende Angebot. Dies

spiegelt die Attraktivität der Immobilien für ihre Eigentümer wider, die eher in den Eigenbestand investieren, als die Rendite über den Verkauf zu erzielen.

Keine Kommunikation

Eines ist den fünf Transaktionen gemeinsam: keine wurde am Markt veröffentlicht! Weder wurden die Objekte öffentlich angeboten noch gab es im Rahmen des Verkaufs eine entsprechende Mitteilung. Der Braunschweiger Investmentmarkt hat somit noch erhebliches Potential, seine Transparenz zu steigern.

Investmentkonditionen

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

Flächenpreise 2018	
Spanne	435 €/m² – 1.645 €/m²
Durchschnitt	1.200 €/m²

Nettoanfangsrenditen 2017/2018	
Spanne	5,0 % – 7,8 %
Durchschnitt	6,6 %

Büro-Neubau „Otto-Himmel-Office“
Quartier Berliner Straße, Braunschweig
Kurzekampstraße 1
(ehem. PRAKTIKER-Baumarkt)
Fertigstellung in 2021 geplant

Initiator/Projektentwickler:



Gewerbliche Finanzierungen sind einfach.



blsk.de

Mit einem zuverlässigen
Finanzierungspartner in
der Region.



Sebastian Pany
Firmenkunden Braunschweig
0531 487-3080
sebastian.pany@blsk.de



**Braunschweigische
Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB

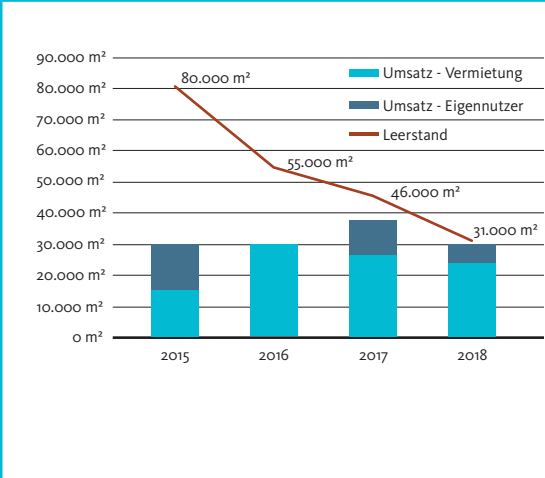
ENTWICKLUNG

Tendenzen und Erkenntnisse

Jede Marktberichterstattung ist zunächst einmal eine Momentaufnahme, die im aktuellen Kontext zu betrachten ist. Noch interessanter ist aber die Beobachtung von Entwicklungen über

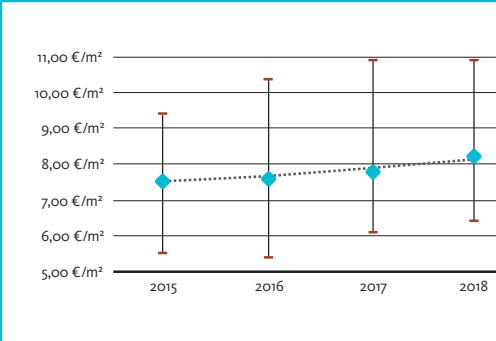
einen längeren Zeitraum, da diese der Identifizierung von Trends und nachhaltigen Mittelwerten dienen. Die seit vier Jahren fortlaufenden Erhebungen zum Braunschweiger Büroimmobilien-

markt ermöglichen uns nun die Analyse von Entwicklungen und die Betrachtung der aktuellen Marktdaten in einem zeitlichen Kontext.



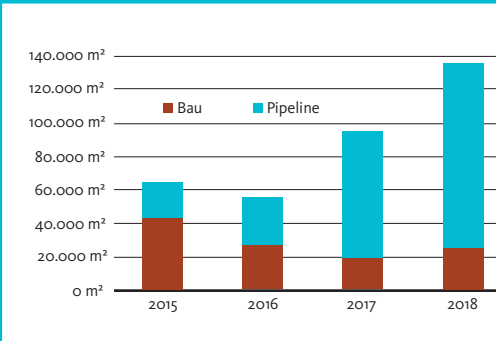
Umsatz und Leerstand

Der Flächenumsatz betrug in drei von vier Jahren rund 30.000 m². Dieser Wert kann somit schon fast als Konstante für den Büromarkt in Braunschweig angesehen werden. Die positive Abweichung im Jahr 2017 ist im Wesentlichen auf den deutlich höheren Eigennutzeranteil zurückzuführen. Der Vermietungsumsatz lag im Betrachtungszeitraum zwischen 15.000 m² und 30.000 m². Der stabile Umsatz hat einhergehend mit der guten wirtschaftlichen Entwicklung und dem begrenzten Fertigstellungsvolumen zu einem kontinuierlichen Rückgang der Leerstandsfläche geführt. Innerhalb von vier Jahren hat sich der Leerstand mehr als halbiert: Die Leerstandsquote ist von 3,8% auf 1,5% zurückgegangen.



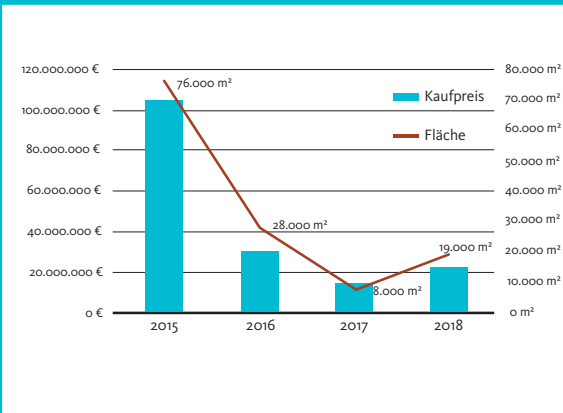
Mieten

Das mittlere Mietniveau hat sich seit 2015 von 7,60 €/m² nahezu kontinuierlich um rund 8 % auf nunmehr 8,20 €/m² erhöht. Die Spannen, in welchen sich die Mehrzahl aller Mieten befinden, haben sich entsprechend entwickelt. Seit 2016 hat sich die Spannbreite aber stetig verringert.



Bau & Pipeline

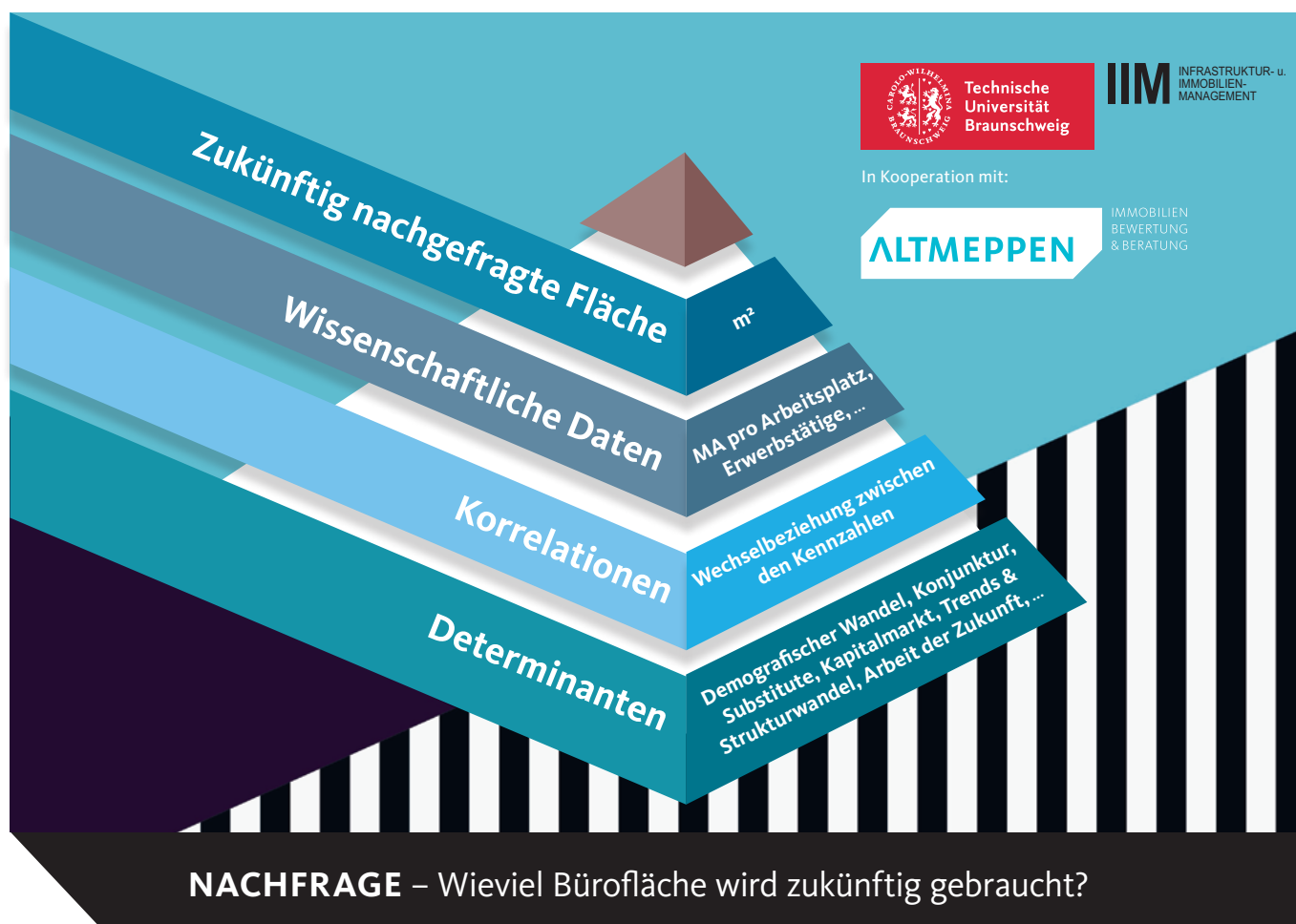
Das Bauvolumen ist tendenziell rückläufig, während sich die Planungspipeline von Jahr zu Jahr vergrößert hat. Die hohe Nachfrage hätte einen stabilen Bautenstand erfordert. Im Mittel waren jährlich rund 30.000 m² im Bau. Die Pipeline hat sich von 20.000 m² auf 110.000 m² binnen vier Jahren zwar mehr als verfünffacht, bietet aber nur Potential für einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren.



Investment

Der Transaktionsumsatz für Büroimmobilien ist immer überschaubar und sehr stark vom Verkauf weniger Großobjekte abhängig. Die Spannen der Kaufpreise in Bezug auf die Mietflächen bewegen sich relativ stabil zwischen etwa 500 €/m² und 1.700 €/m². Der mittlere Kaufpreis liegt bei rund 1.400 €/m². Die deutlich höheren Preise im Jahr 2017 resultieren im Wesentlichen aus dem geringen Flächenumsatz. Die mittlere Rendite hat sich binnen vier Jahren von 8,9 % auf 6,6 % reduziert, was eine positive Preisentwicklung widerspiegelt.

PROGNOSE Modell für Braunschweig



Da die Ergebnisse aus dem Büromarktbericht Braunschweig 2019 die ex post gerichtete Angebotsseite des Büroimmobilienmarkts widerspiegeln, soll nun der Blick nach vorne gewagt werden. Entsprechend wird dafür eine Analyse der Nachfrageseite durchgeführt und zugleich quantitativ untersucht, ob die gegenwärtige Pipeline den künftigen Bedarf an Büroimmobilien in Braunschweig deckt.

Motivation

Die marktbekannten Nachfrageprognosen sind derzeit stark von Intransparenz geprägt und daher kaum nachzuvollziehen. Insbesondere gilt dies auch für den Braunschweiger Büroimmobilienmarkt. Anlässlich dieser Tatsache hat sich der **Lehrstuhl für Infrastruktur- und Immobilienmanagement** der TU Braunschweig (kurz: IIM) gemeinsam mit der **Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH** zum Ziel gesetzt, ein wissenschaftlich fundiertes und zugleich transparentes

Prognosetool zur Büroimmobiliennachfrage für Braunschweig zu entwickeln.

Vorgehen

Zunächst sind bei diesem Projekt die wesentlichen die Nachfrage beeinflussenden Determinanten, wie z. B. Konjunktur, demografischer Wandel sowie Arbeit der Zukunft, zu identifizieren und auf den besonderen Braunschweiger Branchenmix anzuwenden. Das Konglomerat an Determinanten bildet die Grundlage für die nachfolgende Analyse, in der die essenziellen Korrelationen untersucht und um wissenschaftliche Daten ergänzt werden. Im Ergebnis soll die in den kommenden Jahren nachgefragte Fläche prognostiziert werden. Dabei ist stets die Angebotsseite einzubeziehen und der Nachfrageseite gegenüberzustellen.

Ausblick

Der Nutzen der Braunschweiger Büromarktprognose ist für alle am Braunschweiger Büroimmobilienmarkt betei-

ligten Akteure von hoher Relevanz, da die künftige Nachfrage erstmalig durch eine nachgefragte Fläche plausibel validiert wird. Die daraus gewonnene Transparenz minimiert insbesondere die Risiken für Stadtplaner, Financiers und Investoren.

Darüber hinaus besteht mittelfristig das Ziel, das Prognoseverfahren auf weitere regionale Märkte anzuwenden.

Um dieses Projekt voranzutreiben, suchen die Projektpartner Interessenten und Unterstützer.

Sie erreichen uns im Internet:

www.tu-braunschweig.de/iim
oder telefonisch unter:
0531 391-3380.

Ihre Ansprechpartner von der TU Braunschweig sind:

- Univ.-Prof. Dr.-Ing. Tanja Kessel
- Steffen Willmy, M. Sc.



Foto: Braunschweig Stadtmarketing

STATUS QUO + kurzer Rückblick

Im vergangenen Jahr hatten wir die Marktteilnehmer nach ihrer Einschätzung bzgl. der Entwicklung der Büromieten befragt. 50% der Teilnehmer hatten sich auf ein steigendes Mietniveau festgelegt. Damit lagen sie goldrichtig, dies bestätigt der diesjährige Büroimmobilienmarktbericht für Braunschweig. Auch wir hatten eine positive Mietpreisentwicklung vorausgesagt. Die deutliche Steigerung der mittleren Bestandsmiete um 5% auf nun 8,20 €/m² ist allerdings beeindruckend!

Doch wie geht es jetzt weiter? Werden die Mieten weiter steigen oder geht die Nachfrage nach Büroflächen in Braunschweig im Zuge der weltwirtschaftlichen Irritationen und eines rückläufigen Wirtschaftswachstums zurück? Wandern Unternehmen aus Braunschweig ab, weil sie keine Büroflächen finden oder kommen sie deshalb erst gar nicht her?

Neubauvolumen

Relativ sicher wissen wir, dass im Jahr 2019 keine Neubauflächen in signifikantem Umfang

auf den Mietmarkt kommen werden, die die kritische Leerstandsquote mildern können. Erst ab 2020/2021 ist mit einer Entspannung zu rechnen. Unternehmen mit großflächigen Gesuchen und einem kurzen Zeithorizont haben weiterhin mit großen Schwierigkeiten zu rechnen. Trotz einer vermeintlich gut gefüllten Pipeline müssen die Planungen für zusätzliche Flächen vorangetrieben werden, da diese viel Zeit in Anspruch nehmen. Am Markt sollten kontinuierlich Flächen verfügbar sein, um „Löcher“ wie in der aktuellen Phase zu vermeiden, die sich hemmend auf den Wirtschaftsstandort auswirken. Kurzfristig gehen wir daher davon aus, dass der Flächenmangel einhergehend mit einer robusten Nachfrage und hohen Baukosten zu weiter ansteigenden Mieten führen wird.

Nachfrage

Doch bleibt die Nachfrage nach Büros so hoch oder wirken diverse Entwicklungen dem entgegen, so dass eigentlich keine zusätzlichen Büroflächen gebraucht werden?

Dies ist für uns die spannendste Frage, nachdem wir die Angebotsseite des Büromarkts transparenter gemacht haben. Am Markt gibt es zur Nachfragentwicklung nahezu keine Erkenntnisse, die für belastbare Planungen erhalten könnten. Das von uns initiierte und mit der TU Braunschweig gerade begonnene Projekt zur Nachfrageprognose wird erstmalig eine fundierte Antwort darauf geben. An dieser Stelle wagen wir schon einmal die Prognose, dass sich der Arbeitsplatzaufbau als Voraussetzung für neue Büroflächen innerhalb der nächsten drei Jahre verlangsamen wird.

Chancen und Risiken

Der Scheitelpunkt im Immobilienzyklus ist wohl erreicht. Überall wird von Plateaubildung gesprochen und die Spitzenrenditen stabilisieren sich. Die aktuelle Lage der Bauwirtschaft bremst mit begrenzten Kapazitäten und hohen Preisen die Flächenentwicklung. Das Investitionsfenster für C-Städte steht noch offen, es bleibt die Frage nach dem „Wie lange noch?“.

UNTERSTÜTZER sind herzlich willkommen

Unterstützerkreis

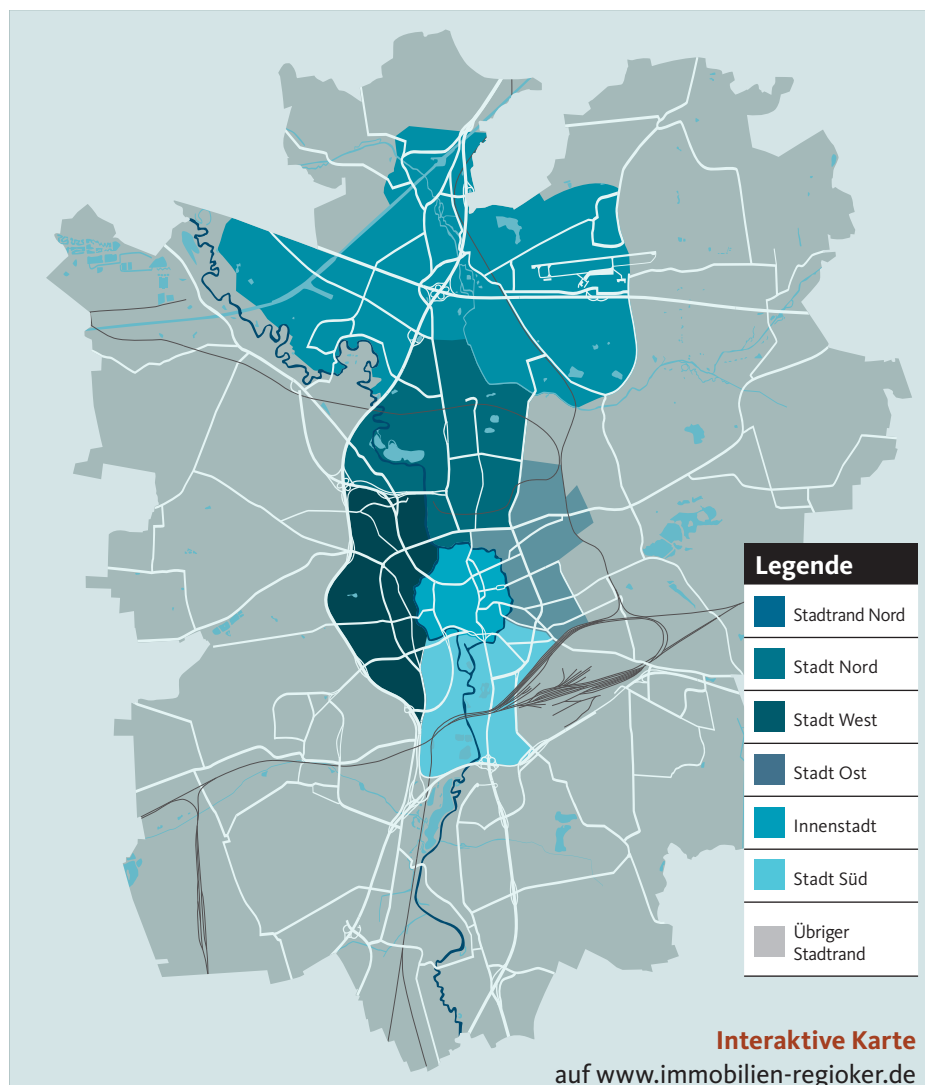
Arbeitgeberverband Braunschweig
ARTmax Verwaltung
Braunschweiger Immobilienmanagement
Braunschweigische Landessparkasse
Braunschweig Zukunft
DZ Hyp
Engel & Völkers
Gutachterausschuss BS-WOB
jura:werk Rechtsanwälte
Kroschke sign-international
MediaWorld
nowo Immobilien
Öffentliche Facility Management
Staake Investment & Consulting
Streiff Holding
Volksbank BraWo Projekt

gefördert von:



Braunschweig
Zukunft

Die 7 Teilmärkte des Braunschweiger Büroimmobilienmarktes



ALTMIEPPEN

© Altmeppen • Gesellschaft
für Immobilienbewertung
und -beratung mbH

Bewertung
Beratung
Büromarkt

Frankfurter Straße 2 / ARTmax
38122 Braunschweig

Telefon +49 531 80116-60
Telefax +49 531 80116-66
altmeppen@altmeppen.de
www.altmeppen.de

Partner:

jura:werk



mediaworld
Agentur für Marketing & Verlag

OnlineMarktplatz:

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:
ARTmax Haus 5 Sanierung
und Erweiterung
© SABI Architekten PartGmbH



Leerstand?
Wir sorgen für volle Taschen durch
Vermietung oder Verkauf.



Ihre Ansprechpartnerin:
Lisa Lipinski
Immobilienkauffrau

Tel. 0531 244 29 17
l.lipinski@nowo-immobilien.de