

BÜROMARKTBERICHT BRAUNSCHWEIG 2020

Büroimmobilien in der Löwenstadt

ALTMIPPEN



BAU
nimmt Fahrt auf
LEERSTAND
extrem niedrig

VORWORT Herausgeber



Foto: Nina Sillier

Stephan Lechelt
Geschäftsführer

INHALTSVERZEICHNIS

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir können es selber fast nicht glauben: Dies ist bereits die 5. Auflage des Büroimmobilienmarktberichts für Braunschweig! Sie ist das Zeugnis eines halben Jahrzehnts Beobachtung, Analyse und Berichterstattung, die wir, die Altmeppen GmbH, im Jahr 2015 begonnen haben. Unserer Maxime, nur die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten darzustellen, sind wir dabei immer treu geblieben. Dies ist vor allem unseren Datenlieferanten zu verdanken, die uns vertrauensvoll ihre Daten zur Verfügung stellen. Es sind im Laufe der Jahre immer mehr geworden, haben wir doch bewiesen, dass wir dem Markt mit dem Büromarktbericht ein qualitativ hochwertiges und verlässliches Produkt zur Verfügung stellen.

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Braunschweiger Büromarkt haben wir Ihnen wieder in gewohnter Weise komprimiert zusammengestellt. Es gibt keine wirklichen Überraschungen, der Markt entwickelt sich genau so wie vorausgesagt. Dass die Mieten wegen des dramatisch niedrigen Leerstands und der weiterhin guten Nachfrage steigen, ist klar nachvollziehbar. Das leicht anziehende Bauvolumen kann da vermutlich ein wenig Abhilfe schaffen. Unser Titelobjekt, das Stadtquartier „Langer Kamp“, ist ein Beispiel dafür, wo Unternehmen aktuell noch freie Flächen finden können. Ansonsten bereitet das extrem niedrige Angebot den Suchenden schon Schwierigkeiten.

Die Leerstandsdaten sind in den meisten deutschen Städten niedrig, so auch in Hannover und Wolfsburg. In diesem Jahr haben wir auf unserer Sonderseite den Büromarkt Braunschweig mit den bei-

den Städten der Region verglichen. Die Ergebnisse finden Sie auf Seite 13. Soviel sei verraten: Braunschweig ist zwar nicht so dynamisch wie die Landeshauptstadt und der VW-Konzernsitz, hat aber dafür ein attraktives Mietniveau.

Zum Schluss meines Überblicks gilt mein herzlicher Dank unserem Unterstützerkreis, unseren Partnern von der MediaWorld und vom jura:werk sowie allen Anzeigenkunden und der Wirtschaftsförderung! Sie ermöglichen es in jedem Jahr aufs Neue, dass wir den großen Aufwand schultern und Sie den Büroimmobilienmarktbericht 2020 für Braunschweig in den Händen halten können. Dies vor allem kostenlos und zum Teil auch in gedruckter Form.

Der Büromarktbericht hat innerhalb der vergangenen fünf Jahre seine Spuren auf dem Markt hinterlassen. Aus zahlreichen Gesprächen, Anfragen und Rückmeldungen wissen wir, dass die Marktteilnehmer ihn intensiv verwenden. Zum Beispiel, um über die Höhe der Miete zu verhandeln oder Standortentscheidungen zu treffen. Damit haben wir einen Teil unseres Zieles, den Braunschweiger Büromarkt transparenter zu machen, erreicht. Da wir aber hier noch erhebliches Potential sehen, braucht es auch in den nächsten Jahren eine belastbare Berichterstattung.

Und nun viel Spaß beim Lesen!

Haben Sie noch Fragen? Dann melden Sie sich einfach bei uns. Gerne helfen wir Ihnen weiter.

Herzlichst

Impressum
Altmeppen
Gesellschaft für Immobilienbewertung
und -beratung mbH
Frankfurter Straße 2 (ARTmax)
38122 Braunschweig

Telefon +49 531 80 116-60
Telefax +49 531 80 116-66
altmeppen@altmeppen.de
www.altmeppen.de
HRB 9363 – AG Braunschweig

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Stephan Lechelt
Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen
Gestaltung: MediaWorld GmbH
Druckauflage: 3.500 Stück

OHO! OTTO-HIMMEL-OFFICE, BERLINER STRASSE, WWW.OHO-BS.DE



STABILES VERMIETUNGSNIVEAU – sehr wenige Eigennutzer

Flächenumsatz

Der Umsatz an Büroflächen in Braunschweig wurde für das Jahr 2019 mit rund 28.000 m² ermittelt. Die vielen Eigentümerdaten und noch mehr Rückmeldungen von Marktteilnehmern sowie eigene Marktbeobachtungen bilden weiterhin die belastbare Grundlage für die Erhebung. Öffentliche Mitteilungen sind dagegen nur für die allerwenigsten Anmietungen zu finden. Der Anteil des nicht erfassten Umsatzes aus vornehmlich kleinteiligen Anmietungen wird sich abermals verringert haben. Einen diesbezüglichen Schätzwert gibt es wie in den Vorjahren nicht.

Eigennutzung, Größe und Lage

Der ermittelte Umsatz resultiert überwiegend aus neu vermieteten Flächen, da nur ein Baubeginn von Eigennutzern über ca. 5.000 m² bekannt ist. Die Erfassung von weniger als 40 Anmietungen für 2019 markiert einen leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Die Vermietungen mit Flächengrößen bis

500 m² dominieren mit 75 % erneut das Geschehen am Markt. Im Mittel wurden Flächen von rund 180 m² (10 % weniger als 2018) vermietet. Die Charakteristik des Vermietungsmarktes mit seiner großen Fragmentierung bestätigt sich ein weiteres Mal. Große Flächen von 1.000 m² und mehr wurden nur vereinzelt vermietet. Exemplarisch für dieses Seg-

28.000 m²

Flächenumsatz ermittelt

ment ist die Anmietung von completeo im Langerfeldt-Haus in der Innenstadt. Der umsatzstärkste Teilmarkt bleibt wie in den Vorjahren die „Stadt Süd“. Der 2. Platz geht in diesem Jahr an die „Innenstadt“, diese beiden Teilmärkte sind für rund 65 % des Umsatzes verantwortlich. Flexible Büroimmobilien in zentraler Lage im Braunschweiger Süden sind für den Markt das Maß der Dinge.

Zeitliche Entwicklung

Verglichen mit den Vermietungsumsätzen der Vorjahre liegt der ermittelte Flächenumsatz des Jahres 2019 zwar leicht darunter, aber immer noch im Bereich des fünfjährigen Mittelwertes von 23.800 m². Der Vermietungsmarkt weist also eine erhebliche Stabilität auf, wobei das

fehlende Angebot eine höhere Vermietungsleistung verhindert hat. Der Rückgang des Gesamtumsat-

zes von knapp 10 % gegenüber 2018 ist auf den ebenfalls schwächeren Eigennutzeranteil zurückzuführen. Bezogen auf die Fläche des Mietmarktes (900.000 m²) beträgt die Umsatzquote stabil ca. 2,6 %. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vergangenen fünf Jahre beträgt das jährliche Umsatzvolumen im Durchschnitt weiterhin etwa 30.000 m².

LEERSTÄNDE werden dringend benötigt



Foto: Florian Maul

KRITISCHES ANGEBOT – keine Reserven am Markt!

Aus den Rückmeldungen der Eigentümer und öffentlich zugänglichen Quellen wurden die in Braunschweig nicht vermieteten Büroflächen zum Jahreswechsel 2019/2020 erfasst. Da eine vollständige Marktdeckung nicht erreicht werden konnte, wird der tatsächlich am Markt vorhandene Leerstand etwas größer sein.

Quote sinkt noch weiter

Das Angebot von kurzfristig zur Verfügung stehenden Büros beschränkt sich auf knapp 40 Immobilien, nur noch halb so viel wie vor zwei Jahren. In Summe waren rund 24.000 m² unvermietet, was einer Leer-

standsquote von 1,1 % (Vorjahr: 1,5%) entspricht. Lag die Quote in Bezug auf den Vermietungsmarkt mit rund 900.000 m² Bürofläche im Vorjahr noch bei 3,4 %, so ist diese auf 2,7 % zurückgegangen. Die Reduktion des Gesamt leerstands

betrug Innerhalb von 12 Monaten erneut 7.000 m² und hat seine rückläufige Entwicklung somit weiter fortgesetzt. Seit der Ersterhebung 2016 hat die Leerstandsfläche kontinuierlich abgenommen. Dies ist der bisher anhaltend guten Marktlage und der Schaffung vieler neuer Arbeitsplätze sowie dem begrenzten Neubauvolumen geschuldet. Das sehr begrenzte Angebot hat sogar zur Verringerung des strukturellen Leerstands geführt.

Objekte mit mehr als 2.000 m², da es sich aber dabei lediglich um zwei Immobilien handelt, ist das Angebot an Großflächen ebenso überschaubar wie bei den mittleren Größen.

Mit einem Leerstand von rund 9.500 m² liegt der Teilmarkt „Innenstadt“ leicht vor der „Stadt Nord“ mit etwa 8.500 m². Die Quoten belaufen sich aufgrund des unterschiedlichen Flächenbestands auf 2,1 % und 3,0 %. Gegenüber dem Vorjahr sind insbesondere die Rückgänge der Leerstandsflächen in den Teilmärkten „Stadt Süd“ und „Übriger Stadtrand“ mit jeweils 3.500 m² und mehr hervorzuheben.

24.000 m²

leerstehende Flächen

Größen und Lagen

Auch in diesem Jahr konzentriert sich der Leerstand mit 80 % der erfassten Büros auf kleinere Büroflächen mit einer Größe bis 500 m². Flächenmäßig entfallen zwar über 60 % des Gesamt leerstands auf

Mangelwirtschaft

Die Leerstandsquote von lediglich rund 1% spiegelt eine absolut beunruhigende Situation wider: Durch die aufgebrauchten Reserven ist die Bewegungsfreiheit der Unternehmen erheblich eingeschränkt. Die Fertigstellung einiger Projekte ist kurz- bis mittelfristig als kleiner Lichtblick zu werten.



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

NOCH MEHR MIETEN – steigen nur leicht

Basis

Auch für die 5. Ausgabe des Büromarktberichts wurden die durchschnittlichen Mieten sowie die absoluten Mietspannen mit einem Minimal- und Maximalwert abgefragt. Mit über 200 Objekten und einer Fläche von rund 400.000 m² konnten wir die

Datenbasis abermals erweitern, auf der die Beurteilung der Mietsituation auf dem Braunschweiger Büromarkt fußt. Die vielen Einzelmietverträge in den Objekten werden durch die Bestandsmieten erfasst. Darüber hinaus decken die Daten der Neuvermietungen über 90 % des realisierten Umsatzvolumens ab.

Neuvermietungen

Für die rund 21.000 m² in 2019 neu vermieteten Büroflächen wurde eine Durchschnittsmiete von 9,25 €/m² vertraglich vereinbart. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein leichter Rückgang von 0,25 €/m²,

sie liegt aber immer noch um mehr als 10 % über dem Durchschnitt der Bestandsmieten. Der leichte Rückgang von gut 2,5 % ist dem geringeren Volumen an Vermietungen

8,30 €/m²

durchschnittliche Nettokaltmiete

von Neubaufächen geschuldet. Die Mieten wurden mehrheitlich in einer Spanne von 6,70 €/m² bis 11,80 €/m² abgeschlossen, ähnlich wie im Vorjahr. Als höchste Miete wurden 15,00 €/m² realisiert. Der Teilmarkt „Innenstadt“ weist nicht nur die meisten Vermietungen, sondern mit rund 11,50 €/m² auch die höchste Durchschnittsmiete auf.

Durchschnitts- und Spitzenmiete

Verglichen mit dem Jahr 2018 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete für Büroflächen in Braunschweig auf rund 8,30 €/m² im Monat (+ 1,2 %) nur noch

moderat angestiegen. Die Mieten liegen mehrheitlich in einer Spanne von 6,50 €/m² bis 10,90 €/m². Die untere Grenze hat sich durch die noch größere Datenbasis und die Mietpreisentwicklung um etwa 0,10 €/m² nach oben verschoben. Die nur in sehr wenigen Objekten zu erzielende Spitzenmiete liegt weiterhin bei 18,00 €/m². Während sich in den Teilmärkten „Innenstadt“, „Stadt Süd“ und „Stadt Ost“ die Mieten im Durchschnitt stabil entwickelt haben, sind in den übrigen Bereichen steigende Mietniveaus zu verzeichnen.

Angebotsniveau

Die mittlere Angebotsmiete von etwa 65 registrierten Objekten lag mit rund 8,40 €/m² wie in den Vorjahren nahezu auf dem Niveau der Durchschnittsmiete. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine Erhöhung von 0,30 €/m², die sich auch auf die engere Spanne (6,10 €/m² bis 10,60 €/m²) auswirkt. Analog den Jahren zuvor konzentriert sich ein erheblicher Teil des Angebots auf die „Innenstadt“.

TEILMÄRKTE Braunschweig



Foto: TRIACON GmbH

7 VERSCHIEDENE LAGEN – Ähnlichkeiten und Unterschiede

Die Auswertung der vorhandenen Daten auf der Ebene der sieben Teilmärkte ermöglicht die differenzierte Darstellung der individuellen Entwicklungen innerhalb des Braunschweiger Büromarkts. Bei näherer Betrachtung wird schnell klar, dass es sich nicht um ein großes homogenes Gefüge handelt, sondern vielmehr lageabhängig unterschiedliche Eigenschaften existieren.

Bestand

Innerhalb des Jahres 2019 hat lediglich die Fertigstellung des Neubaus von VW Financial Services an der Schmalbachstraße den Bestand im Teilmarkt

„Stadt Nord“ leicht verändert.

Umsatz

Der leicht rückläufige Flächenumsatz hat sich auf die Teilmärkte unterschiedlich ausgewirkt. Die „Stadt Süd“ weist einen unveränderten Umsatz auf und die „Innenstadt“ hat um über 40 % zugelegt und im „Stadtrand Nord“ ist eine Ver vierfachung festzustellen. Die Umsätze in den übrigen Teilmärkten sind dafür geringer als im Vorjahr.

Leerstand

Während sich in den peripheren Teilmärkten und der „Stadt Süd“ die Leer-

standsquoten weiter reduziert haben, stehen in der „Innenstadt“ gut 2.500 m² mehr zur Verfügung als 2018. In den Teilmärkten „Stadt Süd“ und „Stadt Ost“ wurden lediglich kleine Flächen registriert.

Mieten

Die Mieten haben sich in vier von sieben Teilmärkten positiv entwickelt. In den übrigen Bereichen bestehen stabile Verhältnisse. Die erneut vergrößerte Datengrundlage liefert entsprechende Ergebnisse. Die Steigerungen der mittleren Mieten fielen aber mit 0,10 €/m² bis 0,20 €/m² eher moderat aus.

Teilmarkt	Innenstadt	Stadt Süd	Stadt West	Stadt Ost	Stadt Nord	Stadtrand Nord	Übr. Stadtrand
Büroflächenbestand	435.000 m ²	255.000 m ²	135.000 m ²	340.000 m ²	280.000 m ²	205.000 m ²	480.000 m ²
Vermietungsanteil	60 %	80 %	50 %	20 %	30 %	40 %	30 %
Leerstand absolut	9.500 m ² 2,2 %	100 m ² 0,0 %	2.500 m ² 1,9 %	400 m ² 0,1 %	8.500 m ² 3,0 %	1.000 m ² 0,5 %	2.000 m ² 0,4 %
Mietspanne	3,00 €/m ² – 18,00 €/m ²	3,10 €/m ² – 16,00 €/m ²	3,30 €/m ² – 14,30 €/m ²	4,60 €/m ² – 13,00 €/m ²	4,50 €/m ² – 11,90 €/m ²	3,80 €/m ² – 16,75 €/m ²	3,00 €/m ² – 10,70 €/m ²
mittlere Miete (gewichtet)	9,30 €/m ²	9,30 €/m ²	7,30 €/m ²	8,20 €/m ²	7,70 €/m ²	8,30 €/m ²	7,30 €/m ²
Umsatz	6.500 m ²	8.500 m ²	1.500 m ²	0 m ²	1.500 m ²	2.000 m ²	3.000 m ²

APPELHAGEN CONSULTING



TEAMARBEIT TRIFFT TRADITION – KNOW-HOW IST UNSERE EXPERTISE.

Das Zusammenspiel verschiedener Dienstleistungsangebote wird für unsere Kunden immer wichtiger. Die Appelhagen Consulting GmbH knüpft an die lebenslange Fortbildung (Seminartätigkeiten), die komplexe Beratung von Immobilientransaktionen, die Welt der sensiblen Daten (Datenschutzbeauftragter) und die betriebswirtschaftliche Beratung an und verbindet dies in einer Dienstleistungsgesellschaft.

Wir sind dabei immer am Puls der Zeit und in engem Kontakt mit unseren Kunden. Ziel ist ein ganzheitliches Dienstleistungsangebot, das mit der zunehmenden Digitalisierung und Komplexität wächst. Unser erfahrenes und spezialisiertes Beraterteam verknüpft dieses Produkt zu einem Rundum-sorglos-Paket für unsere Kunden.

UNSERE LEISTUNGEN



DATENSCHUTZ-
BEAUFTRAGTER



SEMINARE



IMMOBILIEN-
BERATUNG



MANAGEMENT
CONSULTING

Appelhagen Consulting GmbH
Theodor-Heuss-Str. 5a · 38122 Braunschweig

Telefon: +49 (531) 886 1797-0
Telefax: +49 (531) 886 1797-99

E-Mail: info@appelhagen-consulting.de
www.appelhagen-consulting.de

PROJEKTE Bau & Pipeline



BAUVOLUMEN STEIGT – konstante Pipeline

Baugeschehen relativ ausgewogen

Die Neubautätigkeit hat sich 2019 um über 60 % erhöht. Im Bau befinden sich 14 Gebäude mit rund 44.000 m². Anders als im Vorjahr werden die Flächen mehrheitlich (55 %) für den Mietmarkt erstellt. Aufgrund einer guten Vorvermietungsquote stehen dem Markt nur ca. 10.000 m² zur Anmietung zur Verfügung. Für 2020 sind die Fertigstellungen von sieben eigengenutzten Immobilien mit etwa 24.000 m² und vier Mietobjekten mit rund 3.500 m² geplant.

Projekte und Standorte

Die Projektierungspipeline ist mit über 20 Standorten und Objekten weiterhin sehr gut gefüllt. Etwas höher als im Vorjahr gibt es für ca. 115.000 m² konkrete Planungen. Die Reife der Projekte bewegt sich von „im Genehmigungsverfahren“ bis „grundsätzlich möglich“. Die zur Verfügung stehenden Standorte bieten das Potential, im Laufe des neuen Jahrzehnts weitere moderne Büroflächen entstehen zu lassen.



eves_21

An der Hermann-Blenk-Straße im Norden der Stadt wird mit rd. 13.500 m² BGF die zweite Büroimmobilie der eves Immobilienverwaltung GmbH errichtet. Gut 400 Arbeitsplätze sollen in dem von Bühring Architekten entworfenen Gebäude bis Ende 2021 entstehen.



VW Financial Services baut weiter

Der Unternehmenssitz der FS AG wächst an der Maybachstraße. Aktuell entsteht ein Gebäude für ca. 290 Arbeitsplätze. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant. Dann können die Mitarbeiter aus einem benachbarten Modulbau, bestehend aus 340 Containern, umziehen.



Lilienthalhaus II

Die Volksbank BraWo Projekt GmbH erweitert das Lilienthalquartier am Forschungsflughafen um ein weiteres Bürogebäude mit rd. 7.400 m² Bürofläche, um die wachsende Nachfrage am Standort zu bedienen. Aktuell befindet sich das Projekt in der Entwurfsplanung.

Unsere Vermarktung ist Ihr Erfolg!



Erfolgreiche Vermittlung über 2.500 m² Bürofläche: Die Immobilie besticht durch zentrale Innenstadtlage, historischen Charme und gute öffentliche Erreichbarkeit. Das Bauwerk steht stellvertretend für die herausragende Architektur des gesamten „Friedrich-Wilhelm-Viertels“.



2.550 m² am Dienstleistungsstandort in verkehrsgünstiger Lage vermittelt: Dieses Bürogebäude verfügt über mehrere Bürogeschosse und befindet sich in der Friedrich-Seele-Straße im Braunschweiger Ortsteil Gartenstadt.



Mittelweg - 1.450 m² vermittelt in der aufstrebenden Nordstadt: Das Gelände der ehemaligen Panther-Werke am Mittelweg gehört zu den Topadressen für aufstrebende Braunschweiger Betriebe.



Neues „Highclass“-Restaurant auf dem Bohlweg vermittelt: Die Gastronomiefläche mit stadtbekannter Vorgeschichte befindet sich gegenüber vom Braunschweiger Schloss und somit direkt in der Innenstadt, die vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet.

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

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

INVESTMENT in Braunschweig



Foto: BSENERGY

MEHR VOLUMEN – Renditen auf stabilem Niveau

Markt leicht belebt

Für Braunschweig hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg im Jahr 2019 lediglich sieben Verkäufe von Bürogebäuden sowie Büro- und Geschäftshäusern mit überwiegender Büronutzung registriert. Exakt so viel wie 2016 und 2017, aber fast 50 % mehr als im Vorjahr. Trotzdem bleibt der Investmentmarkt für Büroimmobilien in Braunschweig eher illiquide, weil das Angebot fehlt.

Zum zweiten Mal in Folge konnte mit rund 46,5 Mio. € eine Steigerung des Transaktionsvolumens verzeichnet werden. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Geldumsatz damit mehr als verdoppelt, was im Wesentlichen an der Veräußerung von zwei großvolumigen Objekten lag. Die Immobilien haben eine Gesamtfläche von rund 31.000 m², im Vorjahr waren es ca. 19.000 m². Fünf der Transaktionen fanden im Teilmarkt „Übriges Stadtrandgebiet“ statt und zwei im Bereich „Stadt Ost“.

Der durchschnittliche Preis ist gegenüber dem Vorjahr wieder auf rund 1.500 €/m² angestiegen und markiert den höchsten Durchschnitt seit 2015. Binnen Jahresfrist entspricht dies einer Erhöhung um 25 %. Diese Entwicklung ist auf ein größeres Objekt zurückzuführen, welches zu einem überdurchschnittlichen Preis veräußert wurde. Auch die Spanne der Kaufpreise hat sich verschoben und vergrößert. Im Jahr 2019 wurden Kaufpreise zwischen 910 €/m² und 3.500 €/m² erzielt (2018: 435 €/m² bis 1.645 €/m²). Bei Berücksichtigung der Standardabweichung resultiert eine engere Spanne von rund 800 €/m² bis 2.400 €/m².

Die Auswertung der Anfangsrenditen und Kaufpreisfaktoren für das Jahr 2019 hat auch wieder nur eine sehr begrenzte Aussagekraft, da lediglich für zwei Objekte die Mieten bekannt sind. Für diese beiden Objekte wurden Renditen von 7,5 % und 8,0 % erzielt, was Kaufpreisfaktoren vom 13,3- und

12,5-fachen der Jahresmiete entspricht. Bei der Betrachtung der vergangenen drei Jahre ergibt sich ein recht stabiles Renditeniveau.

Wenig Kommunikation

Von den sieben Transaktionen wurde nur eine am Markt veröffentlicht! Dabei handelt es sich um die Sale-and-Lease-Back-Transaktion der Ackerstraße 35 von Siemens an Warburg-HIH. Details sind nicht benannt worden. Das Potential zu mehr Transparenz ist für den Investmentmarkt somit weiterhin erheblich.

Investmentkonditionen

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

Flächenpreise 2019

Spanne	910 €/m ² - 3.500 €/m ²
Durchschnitt	1.485 €/m ²

Nettoanfangsrenditen 2017-2019

Spanne	5,0 % - 8,0 %
Durchschnitt	7,0 %



Unser Auftrag: Ihr Erfolg!

Andrea Herrmann, Kerstin Schlue, Tim Beckmann, Katja Ibendorf, Kai Hiltz, Kirsten Imbriani, Janine Schlack, Michael Grote



blsk.de/makler

Wenn's um
Immobilien geht ...



**Setzen auch Sie beim
Verkauf Ihrer Immobilie
auf unsere Expertise.**

0531 487-3854
immovermittlung@blsk.de

 **Braunschweigische
Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB

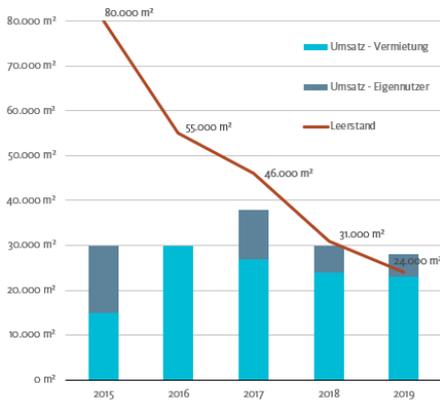
ENTWICKLUNG

Tendenzen und Erkenntnisse

Die auf einen bestimmten Zeitpunkt bezogene Berichterstattung zum Büromarkt bildet immer auch die Randbedingungen ab und ist lediglich eine Momentaufnahme. Da es regelmäßige Veränderungen

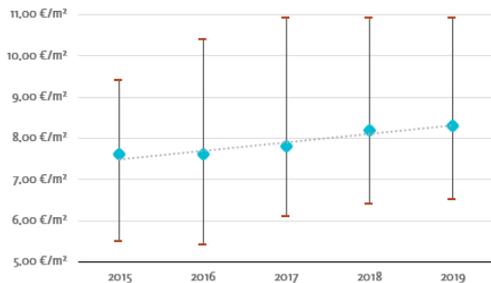
gibt, lassen sich Entwicklungen nur durch Beobachtungen über eine lange Zeit beurteilen. Die Analyse der mehrjährigen Daten schafft die Basis für nachhaltige Mittelwerte und grundlegende Trends.

Durch die seit 2015 fortlaufenden Erhebungen zum Braunschweiger Büromarkt können wir Entwicklungen analysieren und die aktuellen Marktdaten in einem zeitlichen Kontext betrachten.



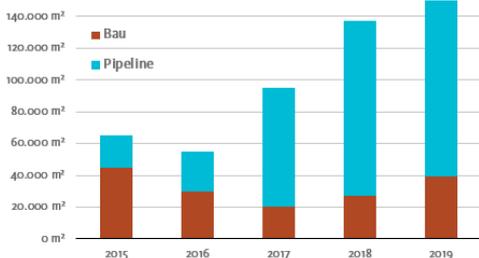
Umsatz und Leerstand

Der Flächenumsatz pendelt um rund 30.000 m². Dieser Wert ist somit ein belastbares Mittel für den Büromarkt in Braunschweig. Die positiven und negativen Abweichungen sind im Wesentlichen auf den Eigennutzeranteil zurückzuführen, der relativ schwankungsanfällig ist. Der Vermietungsumsatz bewegt sich dagegen eher stabil um einen Mittelwert von rund 24.000 m². Der tendenziell leicht rückläufige Umsatz hat aufgrund der guten Nachfrage im Wesentlichen mit der mangelnden Verfügbarkeit von Flächen zu tun. Der deutliche Rückgang der Leerstandsfläche spiegelt beides wider. Seit 2015 hat sich der Leerstand massiv reduziert, so dass die Leerstandsquote von 3,8 % auf 1,1 % gefallen ist.



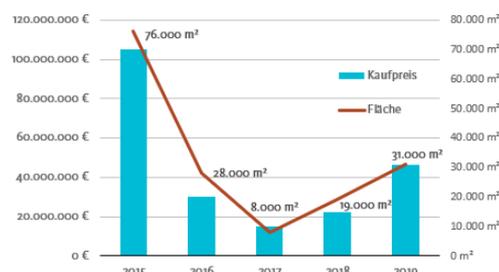
Mieten

In einem halben Jahrzehnt ist das mittlere Mietniveau von 7,60 €/m² nahezu kontinuierlich auf 8,30 €/m² gestiegen. Die fast 10%ige Mietentwicklung ist der guten wirtschaftlichen Lage und der zunehmenden Flächenknappheit geschuldet. Gleichzeitig sind die Mietspannen, welche die Mehrzahl der analysierten Mieten umfassen, enger geworden. Man sieht, dass sich die unteren Enden maßgeblich verschoben haben und die oberen Enden seit drei Jahren stabil sind.



Bau & Pipeline

Die Planungspipeline wächst weiter an und setzt den bisherigen Trend fort. Das in 2019 zugenommene Bauvolumen hat den Mittelwert der im Bau befindlichen Flächen auf rund 33.000 m² erhöht. Somit bilden die in der Pipeline befindlichen Objekte mit einer Gesamtfläche von 115.000 m² das mittlere Bauvolumen für weniger als ein halbes Jahrzehnt ab. Die zunehmende Pipeline spiegelt aber auch die aktuelle Attraktivität des Investments in die Büroimmobilie wider.



Investment

Der Transaktionsumsatz für Büroimmobilien bleibt aufgrund der wenigen Verkäufe (< 10 St./a) übersichtlich. Die Abhängigkeit vom Verkauf großer Objekte schlägt sich im Flächen- und Geldumsatz nieder. Die Mehrzahl der Objekte wurde in den vergangenen Jahren zwischen etwa 800 €/m² und 2.000 €/m² veräußert. Der mittlere Kaufpreis liegt stabil bei rund 1.400 €/m². Die positive Preisentwicklung hat zu tendenziell sinkenden Renditen geführt.

VERGLEICH

Der Braunschweiger Büromarkt im regionalen Kontext

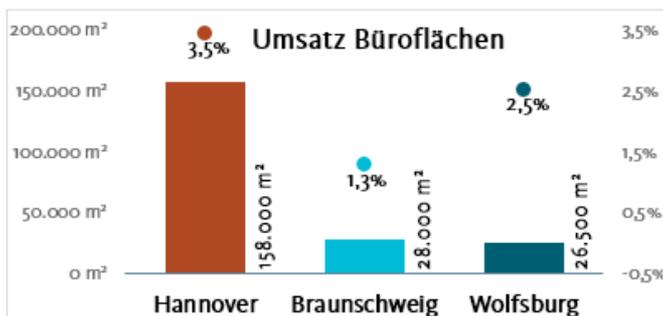
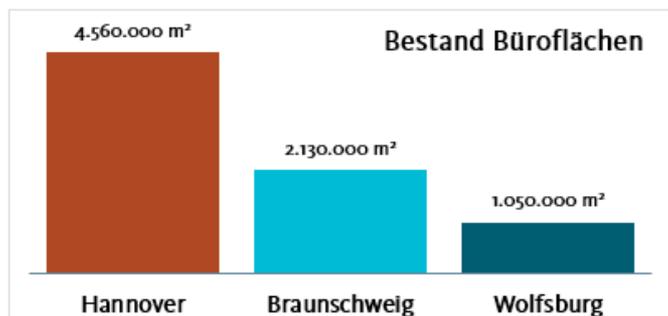


Die Kennzahlen des heimischen Büromarktes lassen sich besser interpretieren, wenn sie im Vergleich zu den anderen Städten der Region betrachtet werden. Daher stellen wir die aktuellen Zahlen aus Braunschweig in den Kontext zur Landeshauptstadt Hannover und zur Stadt Wolfsburg. Die Daten aus Hannover stammen aus der aktuellen Erhebung zum Immobilienmarktbericht 2019 und die Wolfsburger Zahlen wurden dem Marktbericht 2019 für den Büromarkt entnommen, die aber das Berichtsjahr

2018 widerspiegeln. An dieser Stelle gibt es zwar einen zeitlichen Versatz, der aber für diese allgemeine Betrachtung keine große Relevanz hat.

Die drei Städte sind unterschiedlich groß, was sich auch im Büroflächenbestand widerspiegelt. Die im Vergleich zu Braunschweig doppelt so hohe Einwohnerzahl von Hannover wird annähernd im

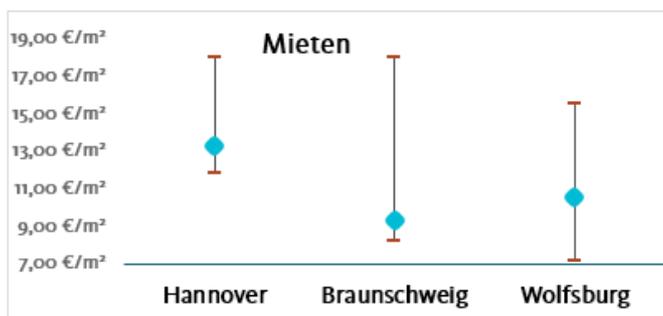
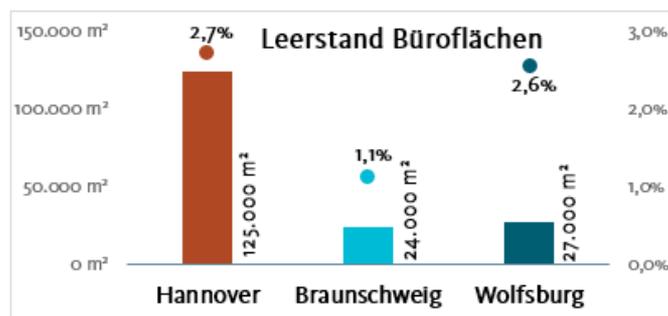
gleichen Verhältnis bei den Büroflächen abgebildet. Wolfsburg hat nur gut die Hälfte der Einwohner von Braunschweig und verfügt auch nur über die halbe Bürofläche.



Beim Umsatz ergibt sich dagegen ein völlig anderes Bild. Braunschweig und Wolfsburg weisen vergleichbar hohe Umsätze auf, während in Hannover mehr

als fünf Mal so viel Fläche umgesetzt wird. Somit resultiert für Hannover auch die höchste Umsatzquote in Bezug auf den Gesamtbestand. Braunschweig ist

dagegen deutlich abgeschlagen. Die Landeshauptstadt hat augenscheinlich eine wesentlich größere Dynamik auf dem Büromarkt als die beiden anderen Städte.



Beim Leerstand wird die ganze Dramatik des Braunschweiger Büromarktes deutlich. Die Quoten in Hannover und Wolfsburg sind dagegen zwar als gering einzustufen, bieten aber noch ein begrenztes Potential. Die Durchschnittsmiete in den Citylagen ist in Braunschweig deutlich geringer als in den Nachbarstädten. Auch

außerhalb der City werden in Hannover signifikant höhere Mieten gezahlt als im gesamten Stadtgebiet von Braunschweig.

Der Braunschweiger Büromarkt hat eine beachtliche Größe mit einer eher begrenzten Dynamik und einem kritisch niedrigen Angebot, aber ein

attraktives Mietniveau.

Fazit:

Der Braunschweiger Büromarkt hat eine beachtliche Größe mit einer eher begrenzten Dynamik und einem kritisch niedrigen Angebot, aber ein attraktives Mietniveau.

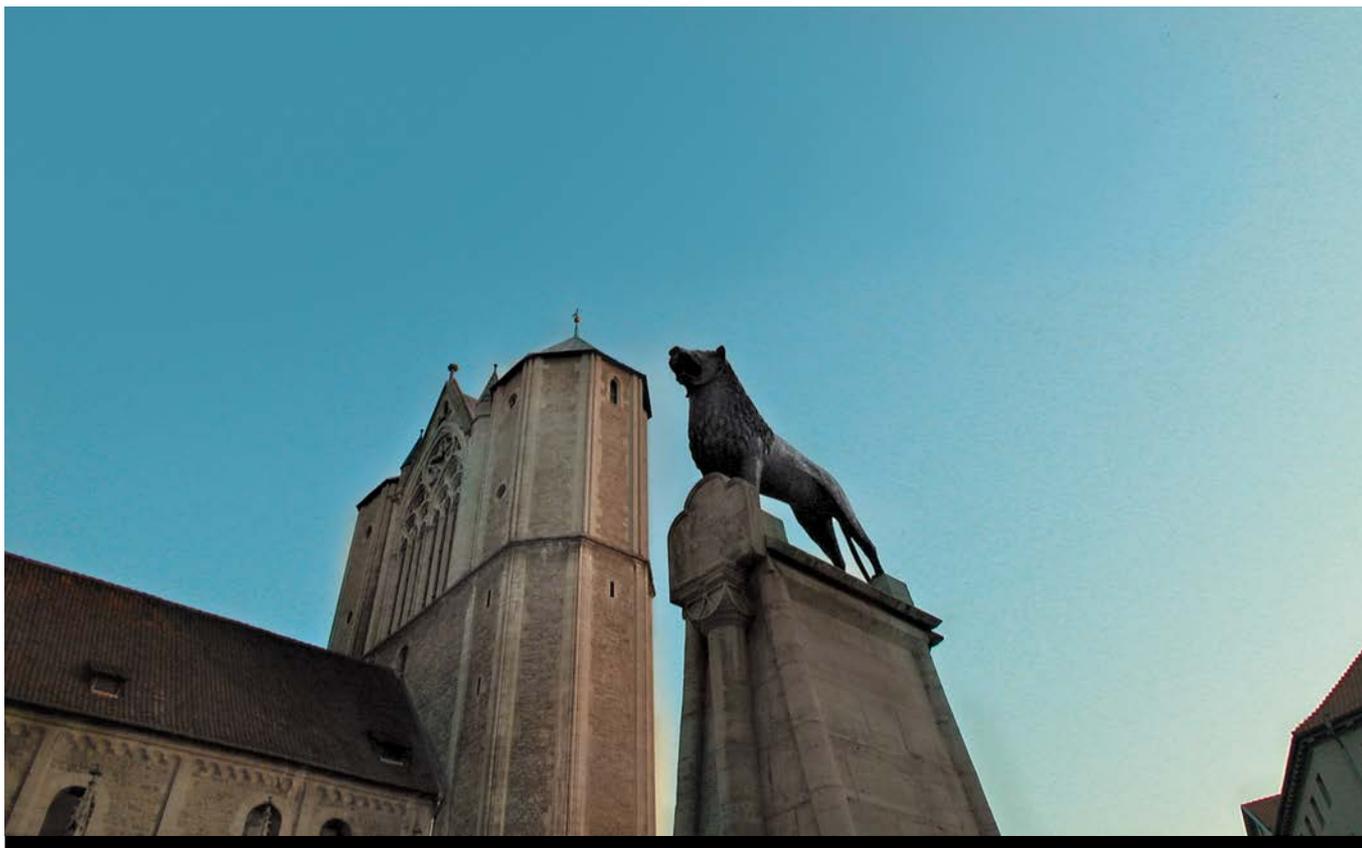


Foto: Braunschweig Stadtmarketing

STATUS QUO + kurzer Rückblick

Gefühlt war es in den vergangenen fünf Jahren nie schwerer, einen Blick in die Zukunft zu werfen als zum jetzigen Zeitpunkt. Eigentlich erscheint vieles in guter Ordnung, aber irgendwie beschleicht einen auch das Gefühl, dass nicht alles so gut ist wie es scheint. Auf der einen Seite puschen die Negativzinsen weiter den Markt und auf der anderen Seite sorgen diverse Faktoren für wirtschaftliche Unsicherheiten. Daher stellt sich die Frage, ob es so weitergeht oder die Party nach über einem Jahrzehnt florierender Märkte bald vorbei ist.

Status quo und kurzer Rückblick

Der in der letzten Ausgabe dargestellte Flächenmangel ist immer noch allgegenwärtig. Bei Genehmigungs- und Bauzeiten von etwa drei Jahren war nicht damit zu rechnen, dass zusätzliche Objekte aus dem Nichts auftauchen und die Situation entspannen. Der weiter abgenommene Leerstand spiegelt daher die robuste Nachfrageseite bei gleichbleibendem Angebot wider. Aber die Unternehmen tun sich unverändert sehr schwer, geeig-

nete Büroflächen zu finden. Das vorausgesagte Mietwachstum hat sich daher ebenfalls eingestellt, auch wenn die durchschnittliche Zuwachsrate nur noch bei etwa 1 % lag. Im 2019 vorgestellten Projekt zur Nachfrageprognose mit der TU Braunschweig wurden bereits viele Grundlagen und Zusammenhänge erarbeitet, so dass es sich auf einem guten Weg befindet, um eine Antwort auf der Nachfrageseite zu geben. Und nun?

Umsatz

Wenn wir im kommenden Jahr die neue Auflage des Büromarktberichts veröffentlichen, wird wohl ein überdurchschnittlicher Umsatz ausgewiesen. Für diese Prognose braucht es keine hellseherischen Fähigkeiten, sondern einfach ein paar harte Fakten: Der Rat der Stadt Braunschweig hat im Dezember 2019 beschlossen, den 3. Turm im BraWo-Park für die Dauer von 30 Jahren anzumieten. Da es sich dabei alleine schon um rund 12.700 m² handelt, ist mehr als die Hälfte des üblichen Vermietungsumsatzes schon so gut wie sicher. Darüber hinaus

stehen etliche Projekte und Eigennutzer in den Startlöchern, um mit den Bauarbeiten zu beginnen. Bleibt also die spannende Frage, wie groß das Delta zum langjährigen Durchschnittsumsatz von 30.000 m² ausfallen wird.

Chancen und Risiken

In einigen deutschen Städten wird aufgrund der umfangreichen Neubautätigkeit von einer Reduzierung des Nachfrageüberhangs ausgegangen. Dies kann bei erlahmender Wirtschaftsentwicklung unter Umständen im altbekannten „Schweinezyklus“ enden. Für Braunschweig sehen wir diese Gefahr derzeit noch nicht, auch wenn die Pipeline seit Jahren kontinuierlich anwächst. Dafür ist das aktuelle Leerstandsniveau einfach zu gering und die zu erwartenden jährlichen Fertigstellungszahlen liegen in einem vertraglichen Maß. Entwicklern bietet diese Situation die Chance, mit frühzeitigen Anmietungen Sicherheit auf der Ertragsseite zu schaffen. Wohl dem, der sie zu nutzen vermag!

UNTERSTÜTZER der Kreis wird größer

Unterstützerkreis

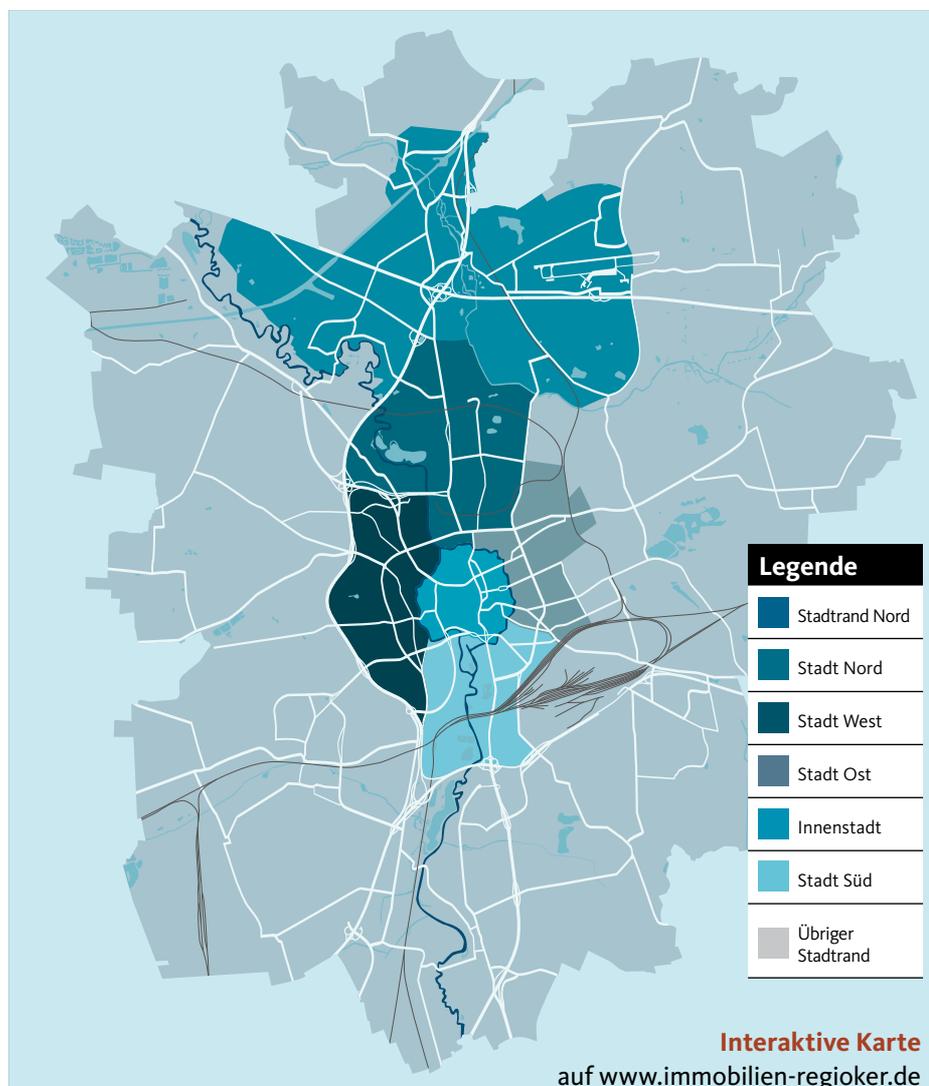
Arbeitgeberverband Braunschweig
 ARTmax Verwaltung
 Braunschweiger Immobilienmanagement
 Braunschweigische Landessparkasse
 Braunschweig Zukunft
 DZ Hyp
 Engel & Völkers
 Gutachterausschuss BS-WOB
 jura:werk Rechtsanwälte
 Kroschke sign-international
 MediaWorld
 nowo Immobilien
 Öffentliche Facility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

gefördert von:



Braunschweig
Zukunft

Die 7 Teilmärkte des Braunschweiger Büroimmobilienmarktes



ALTMEPPEN

© 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
RECHTSANWÄLTE FÜR ARBEITSGEBER UND FÜR ANGEHÖRIGE

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.



IMMOBILIEN
NEU GEDACHT.

LEERSTAND?

Wir sorgen für volle Taschen
durch Vermietung oder Verkauf.



Ihre Ansprechpartnerin

Lisa Lipinski
Immobilienkauffrau

0531 24429-0
kontakt@nowo-immobilien.de

nowo Immobilien GmbH Kuhstraße 25 38100 Braunschweig www.nowo-immobilien.de

33
JAHRE
1986 - 2019