

BÜROMARKTBERICHT BRAUNSCHWEIG 2022

Büroimmobilien in der Löwenstadt

ALTMIPPEN



C
CAMPUS3

UMSATZ

Homeoffice führt nicht zu Rückgang

LEERSTAND

wieder bei 40.000 m²

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
Bahnhofsquartier	13
Ausblick	14
Unterstützer:innen	15

Titelbild: Campus 3 - Der an der Alten Salzdahlumer Straße gelegene Campus 3 soll um einen gut 3.000 m² großen Neubau ergänzt werden. Die Eigentümerin *Quadoro* nutzt so das am Standort vorhandene Potential zur Erweiterung ihres Angebots im Teilmarkt *Stadt Süd*. Mit der Errichtung des Neubaus wurde die *GOLDBECK Nord GmbH* beauftragt.



Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2021 hat auf dem Braunschweiger Büromarkt zu keinen wirklichen Überraschungen geführt. Trotz Corona-Krise, angespannten Lieferketten mit fehlenden Elektronikchips und weltweit zunehmender politischer Instabilität können wir Ihnen in der 7. Auflage des Büroimmobilienmarktberichts für Braunschweig ein dynamisches Marktgeschehen präsentieren.

Also alles gut? Nein, jedenfalls nicht für uns, die Altmeppen GmbH. Am 30. September 2021 verstarb völlig überraschend der Spiritus Rector des Büromarktberichts, Gründer der Altmeppen GmbH und mein Vater, Herr Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen! Ohne seine Idee, Initiative und finanzielle Investition im Jahr 2015 würde es diesen Büromarktbericht für Braunschweig nicht geben. Seiner Entschlossenheit, sich nach der Diskussion beim damaligen Immobilienfrühstück der Wirtschaftsförderung dem Büromarkt in unserer Löwenstadt so intensiv anzunehmen, ist es zu verdanken, dass wir Ihnen die aktuellen Entwicklungen wieder in gewohnter Weise zusammenstellen konnten. Er fehlt uns und wir werden ihm, auch mit dem Büromarktbericht, ein ehrendes Andenken bewahren.

In jedem Jahr ist es uns wichtig, darauf hinzuweisen, dass wir im Bericht nur die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten darstellen. Es gibt keine Schätzwerte und wenn wir aus Datenschutzgründen auf eine transparente Darstellung verzichten müssen, machen wir dies natürlich. Unserem Ansatz, nur aggregierte Daten bzw. objektspezifische Angaben ausschließlich mit entsprechender Freigabe zu veröffentlichen, bleiben wir treu. Daher werden Sie mit dieser Ausgabe keine detaillierten Daten zum Investmentmarkt erhalten.

Das Marktgeschehen im letzten Jahr war einfach so begrenzt, dass im Kontext mit der lobenswerten öffentlichen Kommunikation eines Portfolioverkaufs dem Wunsch nach Stillschweigen über den Kaufpreis der Parteien nicht anders Rechnung getragen werden konnte.

Alle Angaben sind vor allem unseren Datenlieferant:innen zu verdanken, die uns weiterhin vertrauensvoll ihre Daten zur Verfügung stellen. Gerade in so herausfordernden Zeiten bedarf es einer gehörigen Kraftanstrengung unsererseits, wieder alle zum Mitmachen zu motivieren und weitere Datenquellen zu erschließen. Aber auch das ist uns gelungen, so dass der Bericht erneut auf einem sehr breiten Fundament fußt. Auf der Seite 13 finden Sie die Vorstellung des neuen *Bahnhofsquartiers*, wo in exponierter Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt sehr bald neue Büroflächen entstehen sollen.

Last but not least, danken wir unserem Unterstützerkreis, der *MediaWorld* und dem *jura:werk* sowie allen Anzeigenkund:innen und der *Braunschweig Zukunft!* Sie sind der Garant dafür, dass wir Ihnen den Büroimmobilienmarktbericht 2022 für Braunschweig kostenlos und in gedruckter Form zur Verfügung stellen können.

Und nun viel Spaß bei der Lektüre!

Eine Bitte zum Schluss: Reden Sie über den Braunschweiger Büromarkt! Lassen Sie uns und die anderen Marktteilnehmer:innen an Ihren Aktivitäten teilhaben.

Stephan Lechelt

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

Gestaltung: mediaworld GmbH
Druckauflage: 3.500 Stück

ARTMAX, FRANKFURTER STRASSE 2=5, WWW.ARTMAX.DE



Foto: ARTmax Verwaltung GmbH

NIVEAU STABIL HOCH – keine Eigennutzung

Flächenumsatz

Für das Jahr 2021 wurde ein Umsatz an Büroflächen in Braunschweig von rund 36.000 m² ermittelt, was exakt dem überdurchschnittlich hohen Vorjahreswert entspricht. Die Covid-19-Pandemie hat dem Büromarkt zumindest kurzfristig nichts anhaben können. Aus den Zahlen lässt sich eher interpretieren, dass der Markt weiter in Bewegung geraten ist. Die umfangreichen Eigentümer:innendaten und Rückmeldungen von Marktteilnehmenden sowie unsere ganzjährigen Marktbeobachtungen sind die belastbare Grundlage für die so wichtige Maßzahl des Büromarktes. Leider werden immer noch nur sehr wenige Anmietungen öffentlich kommuniziert. Einen Schätzwert für den Anteil des nicht erfassten Umsatzes aus vornehmlich kleinteiligen Anmietungen geben wir traditionell nicht ab.

Anzahl, Größe und Lage

Da kein Baubeginn eines eigengenutzten Objekts bekannt geworden ist, resultiert der ermittelte Umsatz ausschließlich aus neu ver-

mieteten Flächen. Die Erfassung von etwas mehr als 40 Anmietungen in 2021 entspricht ebenfalls nahezu dem Vorjahreswert. Das stabile Umsatzergebnis ist auch auf mehrere Vertragsabschlüsse mit Flächen von über 1.000 m² zurückzuführen, die sich auf ca. 25.000 m² summieren. Die Anmietung des Landes Niedersachsen an der Kurt-Schumacher-Straße für das Landesamt Schule und Bildung mit gut 6.000 m² für einen Zeitraum von 20 Jahren hat den Umsatz maßgeblich beeinflusst. Mit zwei Dritteln aller

Abschlüsse dominieren die Vermietungen mit Flächengrößen bis 500 m² zwar weiterhin das Marktgeschehen, haben ihren Anteil aber etwas reduziert. Die mittlere Flächengröße beträgt nun gut 800 m² (ca. 15 % weniger als 2020). Die fragmentierte Charakteristik des Vermietungsmarktes bestätigt sich aber erneut. Die *Stadt Süd* bleibt wie in den Vor-

jahren der umsatzstärkste Teilmarkt, in diesem Jahr gefolgt von der *Stadt Nord*, die einen Umsatz von über 65 % auf sich vereinen. Zentral gelegene Büroimmobilien sind weiterhin gefragt.

Entwicklungen

Der erneut überdurchschnittlich hohe Vermietungsumsatz des Jahres 2021 hat den fünfjährigen Mittelwert auf 33.600 m² erhöht, 8 % mehr als im Vorjahr. Bezogen auf die Fläche des Mietmarktes (930.000 m²) beträgt die Umsatzquote ca. 3,9 %. Die Steigerung gegenüber 2020 ist auf den fehlenden Eigennutzer:innenanteil zurückzuführen. In der Betrachtung seit Beginn der Markterhebungen 2015 resultiert für das jährliche Umsatzvolumen ein

Medianwert von stabilen 30.000 m², während sich der Mittelwert auf rund 32.500 m² positiv entwickelt hat. Insgesamt lässt sich eine robuste Marktentwicklung auf einem tendenziell hohen Niveau konstatieren. Der bestehende Leerstand kann bei anhaltender Nachfrage auch 2022 zu einem zumindest durchschnittlichen Umsatzvolumen führen.

36.000 m²

Flächenumsatz ermittelt

LEERSTÄNDE sind vorhanden



Foto: Florian Maul

DIFFERENZIIERTES ANGEBOT – Bewegungsmöglichkeiten am Markt

Eine vollständige Marktabdeckung in Bezug auf den in Braunschweig tatsächlich am Markt vorhandenen Leerstand konnte auch in diesem Jahr nicht erreicht werden. Die Erfassung der nicht vermieteten Büroflächen zum Jahreswechsel 2021/2022 basiert somit erneut auf den vorliegenden Rückmeldungen der Eigentümer:innen und öffentlich zugänglichen Quellen. Das Delta wird aber als sehr gering eingeschätzt.

Quote steigt erneut

Im zweiten Jahr in Folge hat sich das Angebot von kurzfristig zur Verfügung stehenden Büros erhöht. Es umfasst zwar mit über 60 Immobilien noch immer 50 % mehr als zum bisherigen Tiefststand vor zwei Jahren, aber gut ein Viertel weniger als ein Jahr zuvor.

In Summe waren rund 40.000 m² unvermietet, was einer Leerstandsquote von 1,8 % (Vorjahr: 1,7 %) entspricht. Im Vorjahr lag die Quote in Bezug auf den Vermietungsmarkt (2021: 930.000 m²)

bei ca. 4 % und hat sich auf 4,3 % weiter erhöht.

Der Gesamt leerstand hat innerhalb von 12 Monaten seine steigende Entwicklung weiter fortgeführt, aber lediglich um 3.000 m² (8 %) zugenommen. Unter Beachtung der pandemischen Umstände ist das bemerkenswert und spiegelt die bisherige Stabilität des Marktes wider. Insbesondere unter dem Aspekt, dass sich die Anzahl der erfassten Immobilien deutlich verringert hat. Der stabile Umsatz am Vermietungsmarkt und die sehr begrenzte Ausweitung des Gesamtangebotes haben sich trotz der einen oder anderen Standortaufgabe nur geringfügig auf die Leerstandsentwicklung ausgewirkt.

an größeren Flächen schlägt sich darin nieder und ist ein wesentlicher Unterschied zu den vergangenen Jahren. Mit 70 % der erfassten Büros konzentrieren sich die leerstehenden Objekte auf kleinere Büroflächen mit einer Größe bis 500 m². Flächenmäßig entfällt ein Drittel des Gesamt leerstands auf Objekte zwischen 500 m² und 2.000 m².

Die Entwicklungen in den Teilmärkten stellen sich differenziert dar. Während der Teilmarkt *Stadtrand Nord* mit 17.000 m² das größte Angebot und die größte Zunahme aufweist, sind in den Teilmärkten *Innenstadt* und *Stadt Nord* die Leerstände zurückgegangen. Die Quoten ergeben sich bezogen auf die jeweiligen Flächenbestände mit 0,7 % bis 7,4 %.

Angebot schafft Möglichkeiten

Die Entwicklungen von Leerstand und Umsatz zeigen eindrücklich, dass der Büromarkt gesund ist. Der Auszug einiger Unternehmen hat zu Opportunitäten für suchende Firmen geführt, ohne dass sich die Leerstandsfläche signifikant erhöht hat. Für etliche unvermietete Flächen laufen bereits Verhandlungen, so dass auch diese zeitnah vom Markt absorbiert werden sollten.

40.000 m²

leerstehende Flächen

Größen und Lagen

Die durchschnittliche Leerstandsfläche hat sich binnen Jahresfrist von ca. 400 m² auf gut 650 m² erhöht. Die Ausweitung des Angebots



Foto: VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES AG

ERNEUTER MIETENANSTIEG – den Umständen zum Trotz

Mietensammlung

Mit gut 280 Objekten (+ ca. 10 %) haben wir auch für die 7. Ausgabe des Büromarktberichts für Braunschweig das Datenfundament für die Beurteilung der Mietsituation vergrößert. Die Durchschnittsmieten und die absoluten Mietspannen mit Minimal- und Maximalwert bilden Bestandsmieten mit unzähligen Einzelmietverträgen und einer Gesamtfläche von mehr als 450.000 m² ab. Für etwa 30 Neuvermietungen wurden uns die Mieten aus dem Jahr 2021 mitgeteilt. Gut 90 Angebotsmieten komplettieren das Bild des Mietmarktes.

Neuvermietungen

Die Mietabschlüsse des jeweiligen Berichtsjahrs spiegeln die Büromarkt-Entwicklung am direktesten wider. Für rund 17.000 m² der neu vermieteten Büroflächen wurde eine Durchschnittsmiete von 9,90 €/m² vereinbart. Der Vorjahreswert wurde damit nur leicht (0,05 €/m²) übertroffen.

Die engere Mietspanne reicht von 8,90 €/m² bis 12,90 €/m². Der obere Wert ist nahezu unverändert, aber das untere Ende hat sich um über 2,00 €/m² nach oben verschoben. Die Höchstmiete von 15,00 €/m² wurde im

8,70 €/m²

durchschnittliche Nettokaltmiete

Teilmarkt *Stadt Nord* realisiert. Mit Ausnahme der Stadtrand-Teilmärkte ist das Mittel überall über die 10-€-Marke gesprungen, trotz der immer noch schwierigen Rahmenbedingungen (Corona, Homeoffice etc.).

Bestandsmieten

Auch 2021 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete für Büroflächen in Braunschweig weiter gestiegen und beträgt nun rund 8,70 €/m² (+0,20 €/m²). Die allgemeine Preisentwicklung mit den entsprechenden Mietanpassungen und die höherwertigen Mietvertragsabschlüsse des Vorjahres bedingen diese Entwicklung. Die Mieten liegen

zum überwiegenden Teil in einer Spanne von 6,90 €/m² bis 11,60 €/m. Während sich die Spreizung gegenüber dem Vorjahr etwas vergrößerte, hat sich die obere Grenze deutlich um 0,50 €/m² nach oben verschoben. Die erzielte Spitzenmiete beträgt unverändert 18,00 €/m². Die mittlere Miete in der *Innenstadt* hat sich aufgrund des hohen Mietniveaus stabil entwickelt. In allen übrigen Teilmärkten sind unterschiedlich stark steigende Mietniveaus zu verzeichnen.

Angebotsniveau

Das Level der Angebotsmieten ist ein guter Indikator für diese Seite des Marktes. Im Vergleich zu 2020 hat uns der Rückgang von 15 % bei der Anzahl der Mieten überrascht. Für die etwa 90 berücksichtigten Objekte lag die Angebotsmiete im Mittel bei rund 9,40 €/m², immerhin noch ein Plus von 2 % gegenüber dem Vorjahr, aber sogar 2,00 €/m² mehr als 2019. Die engere Spanne reicht von gut 7,20 €/m² bis 11,70 €/m² und hat sich nach oben um 0,50 €/m² ausgedehnt. Für eine sehr kleine Fläche wurden in der Spitze über 19,00 €/m² aufgerufen. Wie in den Jahren zuvor wurden die meisten Angebote in der *Innenstadt* registriert.

TEILMÄRKTE Braunschweig



Foto: Altmeppen GmbH

7 LOKATIONEN – Differenzen und Analogien

Seit 2015 werten wir die gesammelten Objektdaten auf der Ebene von sieben Teilmärkten aus, so dass die detaillierte Darstellung von individuellen Entwicklungen innerhalb des Braunschweiger Büromarkts möglich ist. Denn es handelt sich dabei mitnichten um ein großes einheitliches Gefüge, sondern jeder Teilmarkt weist lageabhängige spezifische Eigenschaften auf.

Bestand

Durch die Fertigstellungen von über zehn Immobilien im Jahr 2021 hat sich der Gesamtbestand um 35.000 m² erhöht. Insbesondere die Teilmärkte *Stadt Nord* und *Stadttrand Nord* haben dazu beigetragen, während es z. B. in der *Innenstadt* keine signifikanten Veränderungen gegeben hat.

Umsatz

Zum stabilen Flächenumsatz haben die Teilmärkte unterschiedlich stark beigetragen. Während die *Stadt Süd*, die *Stadt Nord* und der *Übrige Stadtrand* gegenüber 2020 mitunter deutliche Umsatzsteigerungen aufweisen konnten, waren in den anderen Teilmärkten geringere Umsätze zu verzeichnen. Der höchste Umsatz wurde wie auch in den vielen Jahren zuvor in der *Stadt Süd* realisiert.

Leerstand

Die Entwicklung des Leerstands spiegelt in den meisten Teilmärkten einen rückläufigen Trend wider und führt zu Quoten unter 2 %. Lediglich im *Stadttrand Nord* ist ein signifikanter Anstieg von 11.000 m² zu verzeichnen. Die deutlichsten Rückgänge von je 5.000 m²

erfolgten in der *Innenstadt* und der *Stadt Nord*.

Mieten

Die Bestandsmieten haben sich mit Ausnahme der *Innenstadt* (dort sind sie bereits am höchsten) in allen Teilmärkten positiv entwickelt. Die Anstiege der mittleren Mieten betragen zwischen 0,10 €/m² und 0,30 €/m². Die *Innenstadt* und die *Stadt Süd* weisen aber unverändert die höchsten Mieten im Stadtgebiet auf, was die Lagepräferenzen widerspiegelt.

Interaktive Karte Büromarkt Braunschweig



Teilmarkt	Innenstadt	Stadt Süd	Stadt West	Stadt Ost	Stadt Nord	Stadttrand Nord	Übr. Stadtrand
Büroflächenbestand	440.000 m ²	250.000 m ²	135.000 m ²	345.000 m ²	290.000 m ²	230.000 m ²	500.000 m ²
Vermietungsanteil	60 %	80 %	50 %	20 %	30 %	50 %	30 %
Leerstand absolut	4.000 m ² 0,9 %	4.500 m ² 1,8 %	1.000 m ² 0,7 %	2.500 m ² 0,7 %	4.000 m ² 1,4 %	17.000 m ² 7,4 %	7.000 m ² 1,4 %
Mietspanne	3,00 – 18,00 €/m ²	3,10 – 16,20 €/m ²	3,30 – 15,00 €/m ²	4,60 – 14,00 €/m ²	4,50 – 15,00 €/m ²	2,50 – 18,36 €/m ²	2,50 – 14,00 €/m ²
mittlere Miete (gewichtet)	9,80 €/m ²	9,50 €/m ²	7,50 €/m ²	8,50 €/m ²	8,00 €/m ²	8,50 €/m ²	7,80 €/m ²
Umsatz	3.500 m ²	18.500 m ²	500 m ²	1.000 m ²	7.500 m ²	500 m ²	4.500 m ²



**Code scannen
und mehr über
Engel & Völkers
erfahren**

Unser Netzwerk - Ihr Vorteil!

Mit mehr als 900 Standorten auf fünf Kontinenten verfügt Engel & Völkers über ein einzigartiges, globales Netzwerk und damit über Zugang zu einer Vielzahl solventer Kauf- und Mietinteressenten - lokal wie international.

Engel & Völkers Commercial Braunschweig versteht sich als Immobilienpartner der Braunschweiger Wirtschaft: Wir vermitteln / vermarkten Büroflächen, Industrieimmobilien, Hotelanlagen, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Wohnimmobilien zuverlässig und effizient.

Bauen Sie auf unsere Kompetenz, um Ihren Vermietungs oder Verkaufserfolg zu maximieren.

Denn für uns ist jede Immobilie so individuell, dass sie auch eine individuelle Vermarktungsstrategie benötigt. Dabei achten wir nicht nur auf die Besonderheiten Ihrer Immobilie, sondern auch auf Ihre persönlichen Wünsche und richten unsere Strategie nach einem ausführlichen Beratungsgespräch darauf aus – immer mit dem Ziel, den passenden Mieter oder Käufer für Ihre Immobilie zu finden.

Was unseren Service so besonders macht: Wir beraten Sie persönlich, wir bewerten Ihre Immobilie präzise und wir vermarkten sie gezielt.

Vereinbaren Sie gerne einen Termin für eine unverbindliche Beratung und kostenfreie Marktpreiseinschätzung – online oder in unserem Shop.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktanfrage!

Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH
Steinweg 28 · 38100 Braunschweig
Telefon +49 531 213 69 00 · Braunschweig@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/Braunschweig · Immobilienmakler



ENGEL & VÖLKERS

PROJEKTE Bau & Pipeline

ISERV-ZENTRALE, BERLINER STRASSE, WWW.KAPPE-PROJEKT.DE



BAUVOLUMEN SINKT - Pipeline auch

Baugeschehen weiter rückläufig

Die Neubautätigkeit ist 2021 merklich zurückgegangen. Im Bau befinden sich 7 Gebäude mit rund 24.000 m², wovon gut 50 % auf das BusinessCenter III entfallen. Flächenmäßig hat sich der Baubestand innerhalb von zwei Jahren fast halbiert. Zu über 90 % werden die Flächen zwar für den Mietmarkt erstellt, aber durch die sehr hohe Vorvermietungsquote werden dem Markt in absehbarer Zeit nur etwa 3.000 m² zur Anmietung zur Verfügung gestellt. In 2022 sollen eine eigengenutzte Immobilie und zwei Mietobjekte mit insgesamt rund 2.000 m² fertiggestellt werden.

Projekte und Standorte

Die Pipeline für mögliche Büroneubauten ist mit etwa 25 Standorten und Objekten weiter gut gefüllt. Der Umfang hat sich aber auf ca. 120.000 m² reduziert, was auf Baustarts, Umplanungen und die Kleinteiligkeit der Ideen und Konzepte zurückzuführen ist. Die Reife der Projekte bewegt sich von *im Genehmigungsverfahren* bis *grundsätzlich möglich*. Perspektivisch können an den bisher bekannten Standorten bis zum Ende des Jahrzehnts weitere Büroflächen entstehen. Die aktuellen Umstände spiegeln sich bei diversen Projekten in zeitlichen Verschiebungen wider.



BusinessCenter III

Mit gut 13.000 m² ist das BC III aktuell die größte Bürobaustelle in der Stadt. Bis 2023 soll der 3. Turm im *BraWo-Park* auf 19 Etagen gewachsen sein und anschließend von der Stadtverwaltung bezogen werden. Errichtet wird das Gebäude von der *Ed. Züblin AG* aus Stuttgart.



Kreiswehrrersatzamt

Das denkmalgeschützte Objekt mit einer Fläche von gut 10.000 m² am Rande des Prinz-Albrecht-Parks ist ein Pipeline-Objekt. Aktuell steht es zum Verkauf, da eine Nachnutzung durch die Landesschulbehörde nicht realisiert wurde. Nach einer Totalsanierung ist eine Büronutzung durchaus denkbar.



Neubau bei Richard Borek

Vis-à-vis dem Bürgerpark soll an der Theodor-Heuss-Straße nach Entwürfen von *KSP Architekten* ein Neubau mit rd. 8.000 m² BGF entstehen. Die Fertigstellung für das bereits vollständig vermietete Bürogebäude ist für 2024 geplant. Bauherrin ist die *Richard Borek Unternehmensgruppe*.



Die BLSK-Baufinanzierung:

FAIRgleichen und sparen.



blsk.de/baufi

Jetzt neu:

**Top-Angebote von
über 100 Anbietern.
Ab sofort bei uns.**

 **Braunschweigische
Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB

INVESTMENT in Braunschweig



Foto: BS ENERGY

WENIG FLÄCHENUMSATZ – keine Aussagen

Sehr schwacher Markt

Für das Jahr 2021 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg nur fünf Verkäufe von Bürogebäuden sowie Büro- und Geschäftshäusern mit überwiegender Büronutzung registriert. Das sind genauso wenig wie im Jahr 2018 und nur noch gut die Hälfte der Transaktionen des Vorjahres. In Summe wurden Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 11.000 m² veräußert. Ein Jahr zuvor waren es noch ca. 14.000 m². Alle Transaktionen wurden in den Teilmärkten *Innenstadt* und *Stadt Süd* realisiert.

Das fehlende Angebot macht den Investmentmarkt für Büroimmobilien in Braunschweig weiterhin sehr illiquide, so dass er von den allgemeinen Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt bisher nicht recht profitieren konnte.

Portfoliotransaktion

Die vergangenen Jahre waren durch den Verkauf von Einzelobjekten geprägt. Die Veräußerung eines Büroportfolios der

Öffentlichen Versicherung an die E&H Group aus Hannover prägte dagegen das Marktgeschehen in 2021. Die Objekte mit einer Gesamtfläche von gut 10.000 m² befinden sich unweit des John-F.-Kennedy-Platzes in attraktiver Okerlage. Die Transaktion unterstreicht die Zugkraft zentraler Lagen für die Immobilieninvestition.

Datenschutz und Vertraulichkeit

Das sehr geringe Volumen auf dem Investmentmarkt und die Struktur der Veräußerungen hat auf diese Ausgabe des Büromarktberichts maßgebliche Auswirkungen. Unsere oberste Prämisse bei allen Datenerhebungen und Auswertungen ist immer der Datenschutz gewesen und so wird es auch weiterhin bleiben. Wir veröffentlichen ausschließlich aggregierte Daten, um den Schutz aller Betroffenen zu gewährleisten. Lediglich bei einer Freigabe durch die Verantwortlichen stellen wir Daten für einzelne Objekte vor.

Da uns keine Freigabe vorliegt, werden wir für das Jahr 2021 weder ein Umsatzvo-

lumen noch Flächenpreise und Renditen ausweisen. Dies ist im Kontext mit einer gewünschten Transparenz für alle am Markt Agierenden zwar schade, für unseren vertraulichen Ansatz der Berichterstattung aber konsequent und unumgänglich. Hoffen wir auf eine Marktbelebung für die nächste Ausgabe.

Investmentkonditionen

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

Flächenpreise 2020*

Spanne	780 €/m ² - 3.490 €/m ²
Durchschnitt	1.800 €/m ²

Nettoanfangsrendite 2017-2020*

Spanne	4,5 % - 8,0 %
Durchschnitt	6,6 %

* für 2021 sind aus Datenschutzgründen keine Angaben möglich

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



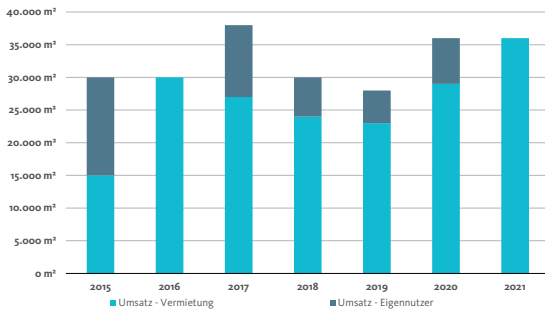
MANAGEMENT
CONSULTING

ENTWICKLUNG

Tendenzen und Erkenntnisse

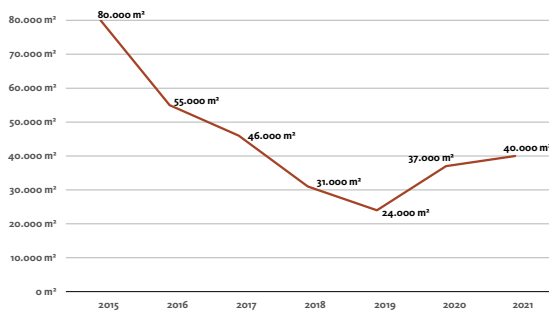
Durch unsere seit 2015 fortlaufenden Erhebungen zum Braunschweiger Büromarkt sind wir in der Lage, die aktuellen Marktdaten in den Kontext einer siebenjährigen Entwicklung zu stellen und zu analysieren. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der weiter andau-

ernden Corona-Pandemie von maßgeblichem Interesse, da die Unsicherheiten über deren Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung erheblich sind. Aus den Analysen der mehrjährigen Daten lassen sich nachhaltige Mittelwerte ermitteln und grundlegende Trends ablesen.



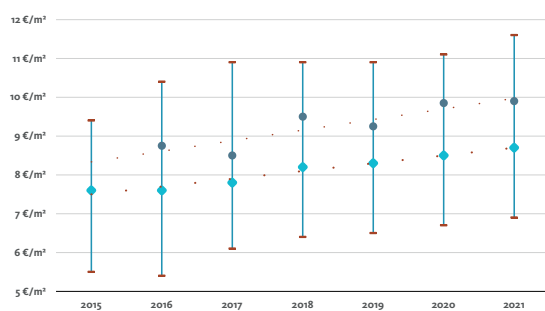
Umsatz

Trotz der pandemischen Implikationen wurde der Median des Flächenumsatzes von rund 30.000 m² auch im Jahr 2021 bestätigt. Negative Auswirkungen aus den Diskussionen um den Umfang von zukünftig notwendigen Büroflächen lassen sich bisher nicht ableiten. Der schwankende und tendenziell rückläufige Eigentümer:innenanteil ist auch auf das begrenzte Angebot an entsprechenden Grundstücksflächen zurückzuführen. Der Vermietungsumsatz hat sich dagegen leicht auf einen Mittelwert von rund 27.000 m² erhöht.



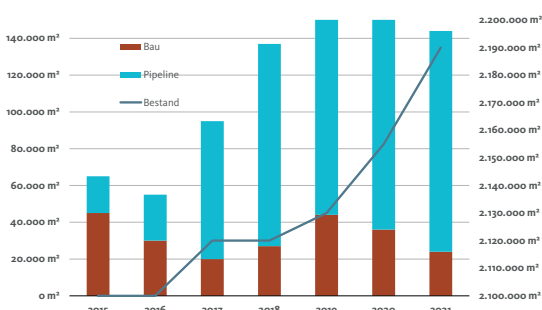
Leerstand

Beim Leerstand hat sich die zur Verfügung stehende Fläche im zweiten Jahr in Folge erhöht. Der Trend hat sich aber deutlich abgeschwächt und das Niveau von 2017 noch nicht erreicht. Die Leerstandsquote von aktuell 1,8 % liegt weiterhin auf einem moderaten Niveau und verschafft den Unternehmen ein wenig mehr Bewegungsfreiheit. Die Entwicklung wird unverändert als unkritisch eingeschätzt.



Mieten

Das Mietniveau hat auch in 2021 seine ansteigende Tendenz fortgesetzt. Die allgemeinen Umstände mit u. a. gestiegenen Verbraucher- und Baukosten haben das mittlere Mietniveau von 7,60 €/m² auf nun 8,70 €/m² gesteigert. Bei den Neuvermietungen wurde die 10-€/m²-Marke im Mittel fast erreicht, wobei diese Entwicklung auch auf die beschränkte Verfügbarkeit von adäquaten Flächen zurückzuführen ist. Eine rückläufige Entwicklung der Mieten infolge nachlassender Nachfrage ist dagegen bisher nicht erkennbar.



Bau & Pipeline

Der Gesamtbestand an Büroflächen ist 2021 auf annähernd 2,2 Mio. m² angewachsen. Der moderate Rückgang bei den Bau- und Pipelineflächen resultiert im Wesentlichen aus Verzögerungen und Verschiebungen von Projekten. Das aktuelle Bauvolumen liegt deutlich unter dem Mittelwert von rund 33.000 m², so dass ein Engpass an neuen Flächen in den kommenden Jahren wahrscheinlich ist. Die leicht rückläufige Pipeline befindet sich mit einer Gesamtfläche von 120.000 m² aber immer noch auf einem mit den Vorjahren vergleichbaren Niveau und bildet das mittlere Bauvolumen für weniger als ein halbes Jahrzehnt ab.

NEUE BÜROS

Zwischen Bahnhof und Innenstadt



DAS BAHNHOFQUARTIER – Verdichtung schafft Potentiale

Das Grundstücksangebot im Braunschweiger Stadtgebiet ist endlich. Es macht also Sinn zu schauen, wo dort noch Potentiale schlummern. Vor dem Bahnhof, etwas außerhalb der Innenstadt, ist entlang der Kurt-Schumacher-Straße einschließlich des Berliner Platzes eine solche Fläche gelegen, ca. 18 ha groß. Bei der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde dies auch erkannt, so dass 2019 ein städtebaulicher Wettbewerb zur Umgestaltung dieses Bereiches durchgeführt wurde. Unter Integration des Bahnhofes mit seinem denkmalgeschützten Empfangsgebäude soll ein Eingang zur Stadt geschaffen werden. Mit dem Atrium-Bummel-Center und dem Park Viewegs Garten wird das *Bahnhofquartier* entstehen.

Der Wettbewerb wurde vom Architekturbüro *Welp von Klitzing* in Kooperation mit den Verkehrsplanern von *B/M Consult* und den Landschaftsplanern von *GLT* gewonnen. Ihre städtebauliche Konzeption mit einem angemessenen Bahnhofsvorplatz und der Bebauung heutiger öffentlicher

Verkehrsflächen war Ausgangspunkt für die Planungen, durch mehrere Bürgerveranstaltungen mit zahlreichen Anregungen und Diskussionen begleitet. Ein lebendiges, urbanes Quartier der kurzen Wege mit einem vielfältigen Nutzungsmix an Wohnungen, Büros, Gastronomie, Handel und Gewerbe soll entstehen, in dem auch gemeinschaftliche Nutzungen wie z. B. Kindertagesstätte und Bürgerhaus ihren Platz bekommen werden. Ange-dacht sind ca. 400 Wohnungen und gewerbliche Nutzungen für mehr als 1.000 Arbeitsplätze.

Was bedeutet dies für den Braunschweiger Büromarkt? Im *Bahnhofquartier* können attraktive Büroflächen in erheblichem Umfang entstehen, die im ursprünglichen Entwurf überwiegend vis-à-vis dem Bahnhof angesiedelt sind. Sie profitieren sowohl von der sehr guten Anbindung an alle Verkehrsträger als auch von der Lage in einer urbanen abwechslungsreichen Umgebung. Dies wird von vielen Unternehmen bei der Standortsuche bereits heute gewünscht. Da schon

2023 der notwendige Bebauungsplan ausgelegt werden soll, kann eine Realisierung zeitnah beginnen. Für Büromieter:innen eröffnet sich damit ein völlig neues Angebot, was die dezentralen Lagen und älteren Objekte durchaus unter Druck setzen könnte. Das *Bahnhofquartier* ist somit ein gutes Beispiel dafür, wie mittels Verdichtung innerhalb des Stadtgebietes attraktive Standorte entstehen können. Wir sind sicher: Braunschweig hat noch mehr davon!

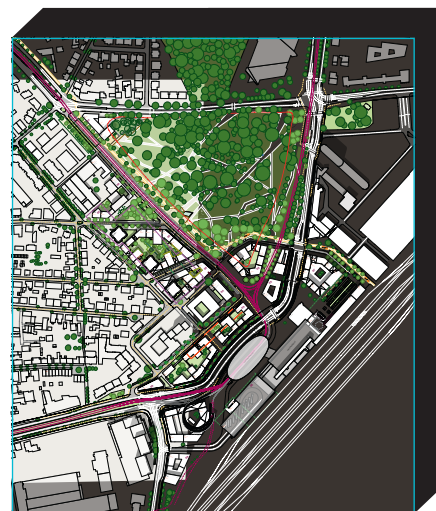




Foto: Braunschweig Stadtmarketing

STATUS QUO + kurzer Rückblick

Die Corona-Pandemie tangiert unser Leben noch immer. Aber es beschleicht einen auch das Gefühl der Gewöhnung. Wenn wir uns die Zahlen des Berichtsjahrs 2021 anschauen, lässt sich jedenfalls keine Krisenstimmung schlussfolgern. Eine Trendwende sieht irgendwie anders aus. Also business-as-usual auch in den kommenden Jahren?

Status quo und kurzer Rückblick

Das „Homeoffice“, besser gesagt das mobile Arbeiten, hatten wir im letzten Jahr thematisiert. Wir waren davon ausgegangen, dass dieser Aspekt keinen signifikanten Rückgang der Flächennachfrage zur Folge haben wird. Der stabile Umsatz hat uns Recht gegeben – zumindest kurzfristig. Der leicht angestiegene Leerstand zeigt aber, dass der Markt in Bewegung geraten ist. Gerade einige große Unternehmen haben im vergangenen Jahr erhebliche Büroflächen im Stadtgebiet abgemietet, da die Umstände sie zu neuen Standortstrategien motiviert haben. Das bietet vielen kleineren, oftmals expansiven

Unternehmen neue Möglichkeiten zur Anmietung. Die Entwicklungen in der Innenstadt brauchen dagegen natürlich mehr Zeit. Geht es doch um nichts weniger als ggf. einen Systemwechsel, der erhebliche Diskussionen mit sich bringt.

ESG

Spielt ESG für den Braunschweiger Büromarkt eine relevante Rolle? Aktuell sicher nicht! Aus den Erfahrungen mit den Nachhaltigkeitszertifizierungen sind wir auch für die mittelbare Zukunft skeptisch, dass die Themen *Environmental* (E = Umwelt), *Social* (S = Sozial) und *Governance* (G = Unternehmensführung) eine maßgebliche Bedeutung für den überwiegenden Teil der Büroimmobilien in Braunschweig bekommen werden. Dieser aus der EU-Taxonomie resultierende Ansatz für nachhaltige Investments hat für unseren Markt eine untergeordnete Relevanz, da uns schlicht die institutionellen Investoren fehlen. Ein nicht zu unterschätzender Aspekt ist aber der Green Deal der EU, welcher u. a. den Energieverbrauch von Immobilien innerhalb der nächsten Jahre signifikant reduzieren

soll. Es kann erhebliche Investitionen auslösen, um die Immobilien auf den Dekarbonisierungspfad zu bringen.

Chancen und Risiken

Es sind wohl mehr die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die das Marktgeschehen in 2022 tangieren werden. Sollten die Ökonomen Recht behalten und es setzt sich eine Inflationsspirale aus steigenden Kosten und Preisen in Gang, dürfte manches Geschäftsmodell unter Druck geraten. Die resultierenden Inflationsraten werden durch Wertanpassungsklauseln zwar vermietenseits früher als erwartet zu höheren Mieteinnahmen führen, aber für die Mieter:innen auch zu höheren Kosten. Wenn sich diese Mieten u. U. zu stark vom Markt abkoppeln, werden die mietenden Unternehmen zunehmend belastet. Dies könnte im Kontext mit den neuen Arbeitsmodellen viele zum Überdenken des eigenen Flächenverbrauchs motivieren. Dies aber nicht nur in der Quantität, sondern auch in der Qualität. Die Dynamik am Markt würde sich beschleunigen.

UNTERSTÜTZER:INNEN an unserer Seite

Unterstützerkreis

AAI – Arbeitsausschuss Innenstadt
Arbeitgeberverband Braunschweig
ARTmax Verwaltung
Braunschweiger Immobilienmanagement
Braunschweigische Landessparkasse
Braunschweig Zukunft
DZ Hyp
Engel & Völkers
Gutachterausschuss BS-WOB
Junicke & Co.

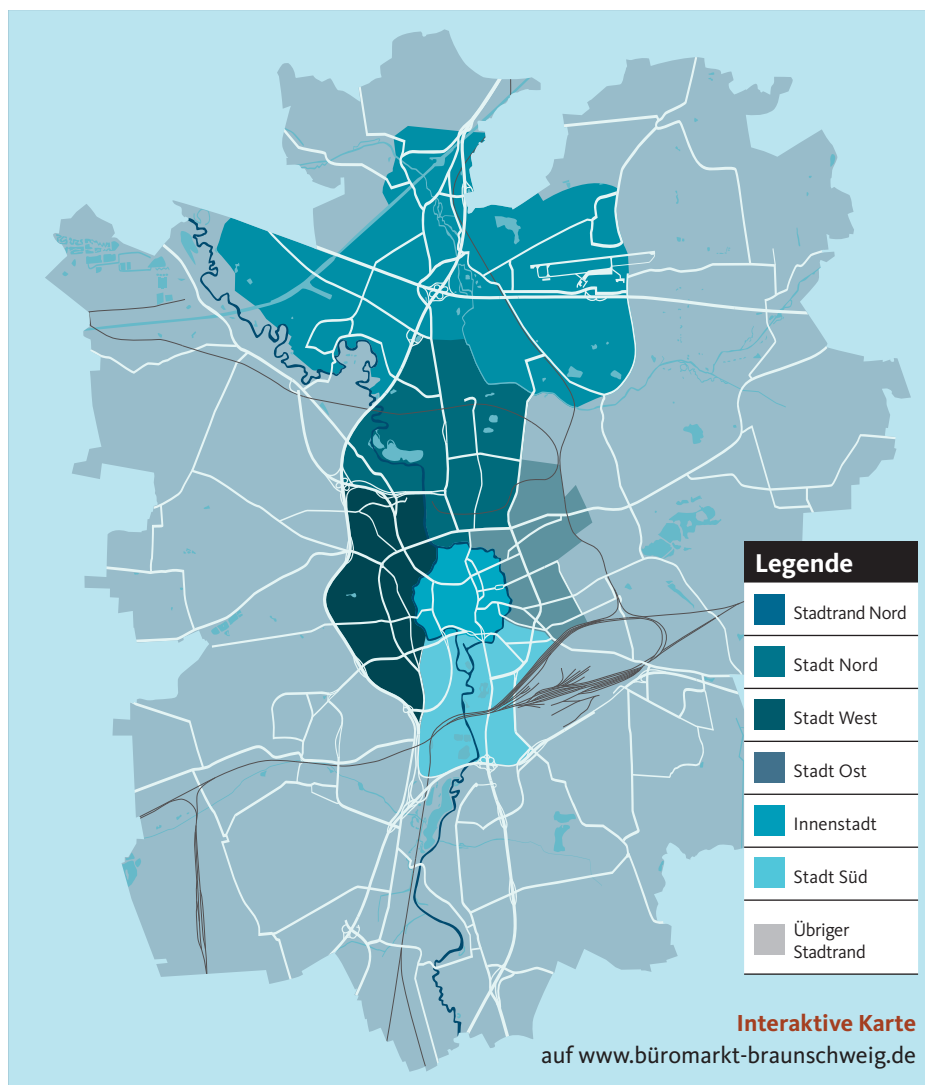
jura:werk Rechtsanwälte
Kroschke sign-international
mediaworld
nowo Immobilien
Öffentliche Facility Management
Staae Investment & Consulting
Streiff Holding
Triacon
TU Braunschweig
Volksbank BraWo Projekt

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 · MEDIENRECHT · VERTRAGSRECHT



mediaworld
AGENTUR FÜR MARKETING & VERLAG

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.

So geht Immobilie heute.

