

# BÜROMARKTBERICHT BRAUNSCHWEIG 2023

Büroimmobilien in der Löwenstadt

ALTMIPPEN



**UMSATZ**  
überraschend hoch

**MIETEN**  
Neuabschlüsse im Schnitt 10,80 €/m<sup>2</sup>

# VORWORT Herausgeber



Foto: Marc Stantien

Stephan Lechelt  
Geschäftsführer

## INHALTSVERZEICHNIS

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

**Titelbild:** An der Theodor-Heuss-Straße entsteht nach Entwürfen von *KSP Architekten* ein Neubau mit rd. 8.000 m<sup>2</sup> BGF. Die Fertigstellung für das bereits vollständig vermietete Bürogebäude ist für 2024 geplant. Bauherrin ist die *Richard Borek Unternehmensgruppe*.

## Sehr geehrte Damen und Herren,

Als ich das Vorwort für die Ausgabe 2022 geschrieben habe, hatte der Krieg in der Ukraine nicht begonnen und das Zinsniveau für Bauzinsen lag bei unter 1,5 %. 12 Monate später ist ein europäisches Land im Krieg versunken, welches wir mit schweren Waffen beliefern und die Zinsen nähern sich 4 %. Diese rasanten Entwicklungen hatten wohl nur die allerwenigsten auf dem Zettel. Wir, die Altmeppen GmbH, als Chronisten des Braunschweiger Büroimmobilienmarktes auf jeden Fall nicht. Hätte uns zuvor jemand mit diesem Szenario konfrontiert, wäre die wahrscheinlichste Antwort gewesen, dass die Märkte und ggf. einige Länder kollabieren. Ein bisschen verwundert stellen wir aber fest, dass es nicht so gekommen ist und der Büromarkt unserer Löwenstadt sich dynamisch und stabil präsentiert.

In gewohnter Art und Weise finden Sie die Daten und Entwicklungen des Braunschweiger Büromarkts in dieser 8. Ausgabe des Büromarktberichts. Während wir beim Umsatz eine Überraschung erlebt haben, bleibt das Marktgeschehen in vielen anderen Bereichen seinen bisherigen Charakteristiken treu. Das schmale Geschehen am Investmentmarkt ist für Analysten natürlich keine Freude, setzt aber die bisherige Tradition fort. Da der Braunschweiger Markt schon nicht von den guten Zeiten nachhaltig profitieren konnte, ist der Zinsschock nicht dazu angetan, Investitionen in Büroimmobilien längs der Oker zu tätigen. Dafür zahlt sich in der aktuellen Situation der tendenziell langweilige Markt in Braunschweig als Hort von Sicherheit und Stabilität aus. Da an den Märkten die Risikoaversion zurück ist, dürfte der Abstieg in den allermeisten Standorten deutlich länger sein als in Braunschweig.

Und noch etwas hat sich im Jahr 2022 ergeben, mit dem wir nicht gerechnet haben: Eine Inflationsrate von fast 9 %! Diese Größenordnung war bisher eher in Südamerika verortet und ist nun auch bei uns angekommen. Die Teuerung hat in allen Bereichen und auch bei den Büroimmobilien zugeschlagen. Die fast vergesse-

nen Wertanpassungsklauseln der Mietverträge werden nun fast im Jahresrhythmus eingesetzt. Von den stark angestiegenen Nebenkosten ganz zu schweigen. Und da Mieten auch ein Spiegelbild von Kosten für u. a. Bau, Betrieb und Finanzierung sind, haben wir uns in dieser Ausgabe mal vertiefend mit den Mieten bei Neuabschlüssen im zeitlichen Verlauf beschäftigt und Ihnen die Ergebnisse aufbereitet.

Den diesjährigen Titel schmückt der Neubau von *Borek* an der Theodor-Heuss-Straße, dessen Bau bereits begonnen hat. Ein Blick durch den Zaun auf die Baustelle ist immer spannend und wir freuen uns auf die Fertigstellung dieser gelungenen architektonischen Ergänzung der bestehenden Umgebungsbebauung.

Danke zu sagen, ist uns von jeher wichtig! Unser Dank gilt daher unserem Unterstützerkreis sowie der *MediaWorld* und dem *jura:werk*. Doch nur durch das Engagement unserer Datenlieferant:innen konnten wir den Büroimmobilienmarktbericht 2023 für Braunschweig überhaupt ermöglichen. Dafür auch Ihnen allen ein herzliches Dankeschön! Dass Sie diesen Bericht kostenlos und in gedruckter Form nutzen können, ist u. a. der Unterstützung unserer treuen Anzeigenkund:innen und der Braunschweig Zukunft zu verdanken.

Meinen Appell am Ende dieses Vorwortes werde ich nicht müde zu wiederholen: Kommunizieren Sie über Ihre Aktivitäten auf dem Braunschweiger Büromarkt! Mehr Transparenz wird in den bevorstehenden Zeiten mit erheblichen Herausforderungen allen am Markt Aktiven weiterhelfen. Und wenn wir es können, dann können Sie es sicher auch!

Und nun viel Spaß beim Lesen!

Wir freuen uns auf Ihre Fragen und den Austausch mit Ihnen!

**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

## VOLUMEN SO HOCH WIE NOCH NIE – Eigennutzer:innen treiben Umsatz

### Flächenumsatz

Der Umsatz aus Vermietungen und Neubauten hat sich im Jahr 2022 erstaunlich positiv entwickelt und das bisher höchste Jahresergebnis erzielt. Dies ist bemerkenswert und setzt den Trend des Vorjahres fort, der schon eine zunehmende Bewegung auf dem Braunschweiger Büromarkt widerspiegelte. Binnen Jahresfrist haben wir im Stadtgebiet über 50 Vermietungen registriert, aus denen ein Umsatz von rund 37.000 m<sup>2</sup> resultiert. Ca. 26.000 m<sup>2</sup> kommen durch den Baubeginn von 8 eigengenutzten Objekten noch hinzu, insgesamt ein Büroflächenumsatz von 63.000 m<sup>2</sup>. Diese Zahlen basieren wie in den Vorjahren ausschließlich auf den zur Verfügung gestellten Daten und unseren eigenen Marktbeobachtungen. Eine Schätzung zum nicht erfassten Umsatz unterlassen wir, gehen aber davon aus, dass dieser Anteil aufgrund der Kleinteiligkeit sehr gering ist.

### Zeitliche Entwicklung

Der Umsatz für 2022 liegt signifikant oberhalb des langjährigen Durchschnittswertes

(2015 bis 2021) von ca. 33.000 m<sup>2</sup> und hat auch das Vorjahresergebnis um 27.000 m<sup>2</sup> (+75 %) übertroffen. Da der Vermietungsumsatz nahezu dem Wert des Jahres 2021 entspricht, sind die Eigennutzer:innen für dieses Ergebnis maßgeblich verantwortlich. Diese steuerten nämlich zum Umsatz des Vorjahres nichts bei. Nur in den Jahren 2015 und 2017 wurden bisher Umsätze von Eigennutzer:innen mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> registriert. Die reinen Vermietungen führen bezogen auf die Fläche des Mietmarktes

# 63.000 m<sup>2</sup>

Flächenumsatz ermittelt

(940.000 m<sup>2</sup>) zu einer Quote von 3,9 % und weisen damit ein ähnliches Niveau auf wie 2021.

### Eigennutzungen, Vermietungen, Lage und Größe

Die Umsatzentwicklung weist in Bezug auf Vermietungen und Eigennutzungen

gegenüber dem Vorjahr unterschiedliche Tendenzen auf. Während sich die Vermietungen stabil entwickelt haben, steigerte sich der Anteil eigengenutzter Neubauten von 0 m<sup>2</sup> auf 26.000 m<sup>2</sup>. Die Bautätigkeit bei *VW Financial Services* und der begonnene Bau des *Laves* (vgl. S. 8) haben wesentlich dazu beigetragen. Die Anzahl der Vermietungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um gut 20 % erhöht. Die Anmietung von *Alstom* im *ARTmax* ist mit gut 4.500 m<sup>2</sup> der größte Einzelumsatz. An der extrem zurückhaltenden öffentlichen Kommunikation von Vermietungen hat sich leider nichts geändert, so dass an dieser Stelle keine weiteren Transaktionen genannt werden können. Die kleinteiligen Verträge bilden weiterhin den Schwerpunkt am

Markt. Über 60 % der Vermietungen entfallen auf Flächen bis 500 m<sup>2</sup>. Diese machten aber nur rund 20 % des Vermietungsumsatzes aus. Die *Stadt Süd* verteidigt ihren traditionellen Spitzenplatz, diesmal aufgrund der Neubauten dicht gefolgt vom *Stadttrand Nord*. Die durchschnittliche Vermietung im Jahr 2022 weist eine Fläche von etwa 650 m<sup>2</sup> auf.

# 4 LEERSTÄNDE etwas weniger als im Vorjahr



Foto: Florian Maul

## ANGEBOT TENDENZIELL STABIL – eine kleine Überraschung

Zum Jahreswechsel 2022/2023 wurden aus den Rückmeldungen der Eigentümer:innen und öffentlich zugänglichen Quellen die am Markt zur Verfügung stehenden Büroflächen erhoben. Der tatsächliche Leerstand wird aufgrund der umfangreichen Daten im Kontext mit unseren Erkenntnissen aus der ganzjährigen Marktbeobachtung nur leicht höher als angegeben ausfallen.

### Mehr Objekte mit weniger Fläche

In über 70 Objekten (deutlich mehr als im Vorjahr) stehen rund 38.000 m<sup>2</sup> Büroflächen zur Anmietung bereit. Der Leerstand hat sich binnen Jahresfrist um 2.000 m<sup>2</sup> leicht reduziert und weist bezogen auf die Gesamtfläche von 2,21 Mio. m<sup>2</sup> eine Quote von ca. 1,7 % (2021: 1,8 %) auf. Damit wurde der Trend des zunehmenden Angebotes der vergangenen Jahre gestoppt und wieder das Niveau von 2020 erreicht. Die Leerstandsquote in Be-

zug auf die 940.000 m<sup>2</sup> Bürofläche auf dem Vermietungsmarkt beträgt 4,0 %. Unter Berücksichtigung der unvorhersehbaren Ereignisse im Jahr 2022 im Nachgang zur Corona-Pandemie ist die tendenziell stabile Leerstandsentwicklung auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau ein bisschen überraschend. Es ist aber einmal mehr ein Beleg für die Robustheit des Braunschweiger Büromarktes mit einem weiterhin eher geringen Angebot.

### Größen und Lagen

Schwerpunktmäßig gibt es in den Teilmärkten *Stadtrand Nord* und *Stadt Süd* mit 7.000 m<sup>2</sup> und mehr die größten Angebote.

der Leerstandsquoten in den Teilmärkten reicht daher von ca. 0,7 % (*Stadt Ost*) bis etwa 3,2 % (*Stadtrand Nord*).

Das Angebot weist eine durchschnittliche Größe von annähernd 500 m<sup>2</sup> auf, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr entspricht und die eher kleinteilige Struktur des Leerstands widerspiegelt. Flächenmäßig liegen fast 50 % im Größensegment 500 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>. Die Büroflächen bis 500 m<sup>2</sup> umfassen aber erneut über 70 % aller erfassten Leerstände. Größere Flächen stehen traditionell nur in sehr wenigen Objekten zur Verfügung. Die Charakteristik des Leerstands hat sich nicht groß verändert.

### Niedriges Niveau bleibt

Der Leerstand ist weiterhin als sehr gering einzustufen und liegt immer noch deutlich unter den Niveaus von 2015 bis 2017. Der Nachfrageseite steht nahezu unverändert nur eine begrenzte Anzahl von Flächen zur Verfügung. Mit einer signifikanten Zunahme des Leerstands wird kurzfristig nicht gerechnet.

# 38.000 m<sup>2</sup>

leerstehende Flächen

In den übrigen Teilmärkten wurden relativ einheitlich Leerstände von bis zu 5,500 m<sup>2</sup> identifiziert. Die *Stadt Ost* bildet mit etwa 2,500 m<sup>2</sup> das Schlusslicht. Die Spanne

# MIETPREISE im Überblick



CAMPUS#4, ALTE SALZDAHLUMER STRASSE 202, BRAUNSCHWEIG, WWW.CAMPUS4-BS.DE

## MIETEN STEIGEN – wenig überraschend

### Grundlage der Auswertungen

Da wir auch dieses Mal neue Personen motivieren konnten, uns erstmalig Mietdaten zur Verfügung zu stellen, hat sich die Basis für die Analyse des Mietgefüges auf dem Braunschweiger Büromarkt erneut vergrößert. Die Angaben zu etwa 300 Immobilien mit einer Gesamtfläche von annähernd 500.000 m<sup>2</sup> sind das stabile Fundament für die diesjährigen Analyseergebnisse. Die Abfrage umfasste unverändert die Bestandsmieten mit einem Durchschnitts-, Minimal- und Maximalwert. Sie reflektieren eine Vielzahl von Einzelmietverträgen und geben die aktuelle Bestandssituation wieder. Darüber hinaus standen die Mieten für gut 35.000 m<sup>2</sup> der Neuvermietungen im Jahr 2022 und Angebotsmieten für über 80 Immobilien zur Verfügung.

### Situation im Bestand

Binnen Jahresfrist hat sich die durchschnittliche Nettokaltmiete für Büroflächen in

Braunschweig um gut 2 % bzw. 0,20 €/m<sup>2</sup> auf rund 8,90 €/m<sup>2</sup> im Monat erhöht. Die allgemeine Preisentwicklung macht sich im Kontext mit zumeist indexierten Verträgen auch bei den Mieten im Bestand bemerkbar.

# 8,90 €/m<sup>2</sup>

durchschnittliche Nettokaltmiete

Die Standardabweichung definiert eine engere Mietspanne von 7,00 €/m<sup>2</sup> bis 11,80 €/m<sup>2</sup>, deren Spreizung sich leicht vergrößert und die sich um 10 bzw. 20 ct nach oben verschoben hat. Die Spitzenmiete liegt stabil bei ca. 18,00 €/m<sup>2</sup>. In den meisten Teilmärkten haben sich die mittleren Mieten nur geringfügig erhöht. Lediglich in der *Stadt West* erfolgte eine deutliche Zunahme, die auf eine verbesserte Datenbasis zurückzuführen ist.

### Neuvermietungen

Bei den in 2022 abgeschlossenen Mietverträgen schlugen sich die gestiegenen

Preise deutlich nieder, so dass eine durchschnittliche Miete von 10,80 €/m<sup>2</sup> registriert wurde. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 0,90 €/m<sup>2</sup> (+9 %). Die 39 ausgewerteten Verträge wurden überwiegend zu Mieten zwischen 9,10 €/m<sup>2</sup> und 14,10 €/m<sup>2</sup> abgeschlossen. Als Höchstmiete wurden rund 18,50 €/m<sup>2</sup> erzielt. Die Vermietungen wurden schwerpunktmäßig in den Teilmärkten *Innenstadt* und *Stadt Süd* mit Durchschnittsmieten von um die 11,00 €/m<sup>2</sup> registriert.

### Angebote Mieten

Die Anzahl der Angebotsmieten ist gegenüber dem Vorjahr fast unverändert und die Miete hat sich im Mittel auch nur marginal auf 9,55 €/m<sup>2</sup> erhöht. In der Spitze wurden 16,22 €/m<sup>2</sup> verlangt. Die angebotenen Mieten lagen zumeist zwischen 7,30 €/m<sup>2</sup> und 11,80 €/m<sup>2</sup>. Sie spiegeln das weiterhin überschaubare Angebot wider. Über ein Drittel der angebotenen Einheiten sind wieder der *Innenstadt* zuzuordnen.



# TEILMÄRKTE Braunschweig



KONTORHAUS, FRANKFURTER STRASSE 284-288,  
WWW.KONTORHAUS-BS.DE

## SIEBEN LAGEN – differenzierte Gegebenheiten

Die Aufteilung des Stadtgebietes in sieben Teilmärkte haben wir bereits 2015 vorgenommen, da es nicht den einen Büromarkt in Braunschweig gibt und wir die abgeleiteten Daten und Kennzahlen differenziert darstellen wollen. Somit ist ein lagespezifischer Blick auf den Büromarkt möglich, der die jeweiligen Entwicklungen in den unterschiedlichen Bereichen innerhalb der Stadt offenbart.

### Umsatz

Der Flächenumsatz hat sich signifikant erhöht, was für nahezu alle Teilmärkte zutrifft. Die *Stadt Nord* ist absoluter Spitzenreiter, was vor allem auf den Neubau bei *VWFS* zurückzuführen ist. Mit Umsätzen von jeweils über 10.000 m<sup>2</sup> sind die *Stadt*

*Süd* und der *Übrige Stadtrand* ebenfalls stark vertreten. Die weiteren Teilmärkte weisen stabile bis leicht steigende Umsätze auf.

### Mieten

Bei den mittleren Bestandsmieten wurde in allen Teilmärkten eine Steigerung gegenüber 2021 zwischen 0,10 €/m<sup>2</sup> und 0,50 €/m<sup>2</sup> registriert. Den größten Anstieg hatte die *Stadt West*, was zum Teil durch eine vergrößerte Datenbasis zu erklären ist. Auffällig ist, dass die peripheren Teilmärkte höhere Mietanstiege aufweisen als die höherpreisigen *Innenstadt* und *Stadt Süd*.

### Leerstand

Die Entwicklungen der Leerstandsquoten in den Teilmärkten sind uneinheitlich. Wie

schon in den Vorjahren ist allen Teilmärkten gemein, dass der Leerstand unisono unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Während in der *Stadt Süd* und der *Stadt West* eine merkliche Ausweitung der verfügbaren Flächen registriert wurde, ist am *Stadtrand Nord* die genau gegenteilige Entwicklung zu beobachten. Die Quoten liegen in einer Spanne von 0,7 % in der *Stadt Ost* bis zu 3,8 % im *Stadtrand Nord*.

### Bestand

Die Fertigstellungen haben zu einer Ausweitung des Bestandes an Büroflächen von rund 20.000 m<sup>2</sup> (+1 %) gegenüber dem Vorjahr geführt. Dies hat die Bestände in fast allen Teilmärkten mit Ausnahme der *Innenstadt* und der *Stadt Ost* leicht erhöht.

Teilmarkt	Innenstadt	Stadt Süd	Stadt West	Stadt Ost	Stadt Nord	Stadtrand Nord	Übr. Stadtrand
Büroflächenbestand	440.000 m <sup>2</sup>	255.000 m <sup>2</sup>	140.000 m <sup>2</sup>	345.000 m <sup>2</sup>	290.000 m <sup>2</sup>	235.000 m <sup>2</sup>	505.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsanteil	60 %	80 %	50 %	20 %	30 %	50 %	30 %
Leerstand absolut	5.000 m <sup>2</sup> 1,1 %	7.000 m <sup>2</sup> 2,7 %	4.000 m <sup>2</sup> 2,9 %	2.500 m <sup>2</sup> 0,7 %	5.000 m <sup>2</sup> 1,7 %	9.000 m <sup>2</sup> 3,8 %	5.500 m <sup>2</sup> 1,1 %
Mietspanne	3,00 – 18,00 €/m <sup>2</sup>	3,10 – 17,00 €/m <sup>2</sup>	3,30 – 15,00 €/m <sup>2</sup>	6,00 – 12,00 €/m <sup>2</sup>	3,50 – 15,00 €/m <sup>2</sup>	2,50 – 18,36 €/m <sup>2</sup>	2,60 – 14,00 €/m <sup>2</sup>
mittlere Miete (gewichtet)	9,90 €/m <sup>2</sup>	9,60 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	8,80 €/m <sup>2</sup>	8,10 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>
Umsatz	3.500 m <sup>2</sup>	21.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	19.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	11.000 m <sup>2</sup>

# 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](mailto:info@appelhagen-consulting.de)  
**[www.appelhagen-consulting.de](http://www.appelhagen-consulting.de)**



# PROJEKTE Bau & Pipeline



## BAU STARK ZUNEHMEND - Pipeline konkreter Projekte rückläufig

### Eigennutzer und Entwickler halten sich die Waage

2022 wurde trotz der widrigen Umstände wieder mehr gebaut. Ende des Jahres umfasste das Bauvolumen gut 12 Bürogebäude mit rund 50.000 m<sup>2</sup>, flächenmäßig doppelt so viel wie im Vorjahr. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass mehrere Projekte kurz vor der Vollendung sind (*BusinessCenter III*) und andere gerade begonnen werden (*Neubau Borek*). Der Eigennutzeranteil hat sich wieder auf fast 50 % erhöht (Vorjahr: 10 %). Der überwiegende Teil der Objekte soll noch 2023 fertiggestellt werden. Durch die hohe Vorvermietungsquote wird das Angebot an Neubauf Flächen auf dem Mietmarkt nur marginal erweitert.

### Projekte und Standorte

Die Pipeline für Büroobjekte hat sich erneut reduziert. Gut 110.000 m<sup>2</sup> an über 30 Standorten sind projektiert, 10.000 m<sup>2</sup> weniger als 2021. Dies zeigt, dass insbesondere die kleinteiligen Objekte zunehmen. Auf den Mietmarkt entfallen über 70 % der erfassten Flächen. Der zeitliche Horizont für die Projekte mit Reifegraden von *Im Genehmigungsverfahren bis Grundsätzlich möglich* reicht bis weit in die zweite Hälfte der 2020er Jahre. Darüber hinaus arbeitet die Stadtverwaltung an weiteren Planungsgrundlagen für Büroobjekte im Stadtgebiet.



### DS DATA SYSTEMS

Das auf Security-Consulting spezialisierte Beratungshaus schafft ihren neuen Firmensitz mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> in *Veltenhof*. Bis Juni 2023 soll das verlinkerte Gebäude mit KfW-Standard 55 fertiggestellt werden. Planung und Bauausführung erfolgen durch die *Grote GmbH*.



### LAVES

Das an der *Dresdenstraße* gelegene *Lebensmittel- und Veterinärinstitut Braunschweig/Hannover* wird derzeit um einen fünfgeschossigen Neubau mit 7.600 m<sup>2</sup> BGF ergänzt. Das *Staatliche Baumanagement Hannover* ist für die Realisierung des Projektes verantwortlich.



### Kleine Mühle

Das Ensemble der *Roggenmühle* auf dem ehemaligen Güterbahnhof wird durch die *Kleine Mühle* erweitert. Ein gut 1.500 m<sup>2</sup> großer viergeschossiger Neubauteil steht zukünftig für Büro- und Praxisnutzungen im Westen der Stadt zur Verfügung. Der Entwurf stammt von *adp thomas funke* und nimmt die Ästhetik der Bestandsgebäude auf.





## Unsere Experten für Sie vor Ort

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.

### Ein Marktstatement von unseren Experten:



#### Thorsten Hiete Leitung Büroflächen

*Der Büroflächenmarkt in Braunschweig war nach unseren Wahrnehmungen im Jahr 2022 gekennzeichnet von einem steigenden Angebot und einer zurückhaltenden aber vorhandenen Nachfrage, was es den auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten befindlichen Unternehmen und Organisationen erlaubte, adäquate Flächen und Lösungen zu finden.*

*Im Schwerpunkt handelte es sich um Vermietungen im kleinen und mittleren Marktsegment bis 800 m<sup>2</sup>, teilweise im Zuge einer Reduzierung der angemieteten Bürofläche. Die Mietpreise blieben dabei stabil, Rücknahmen der Angebots- und Abschlusspreise kamen nur in Einzelfällen vor. In den ersten Wochen des neuen Jahres 2023 ist eine deutliche Belebung der Nachfrage festzustellen, die, soweit es sich nicht um eine Momentaufnahme handelt, eine weitere stabile Entwicklung des Büroflächenmarkts in Braunschweig unterstützen wird.*



#### Lukas Chlebusch Leitung Anlageimmobilien

*Der enorme Anstieg der Bauzinsen sowie zugleich ihre Volatilität haben den Boom für Wohn- und Geschäftshäuser in der Region Braunschweig-Wolfsburg-Peine-Salzgitter zum Jahreswechsel ausgebremst. Eine restriktivere Geldpolitik, KfW-Chaos sowie höhere Maßstäbe an den energetischen Standard von Gebäuden haben zu Neukalkulationen geführt.*

*Nach Auswertung unserer Daten haben sich die Kaufpreisangebote seit Ende 2022 im Vergleich zu 2020/2021 um circa 15 bis 20 Prozent verringert. Um den tatsächlichen Rückgang des Kaufpreinsniveaus valide ermitteln zu können, bedarf es der Auswertung der durchgeführten Immobilientransaktionen in 2023. Vorerst ist davon auszugehen, dass das Immobilienangebot in 2023 weiter ansteigen wird, Angebotspreise in den Portalen weiterhin nicht die realistischen Kaufpreise abbilden und sich längere Vermarktungszeiten ergeben werden, bis sich ein neues Marktgleichgewicht gebildet hat.*





# INVESTMENT in Braunschweig



Foto: BS ENERGY

## SEHR WENIGE TRANSAKTIONEN – anziehende Preise

### Ein trauriger Markt

Kontinuität ist ein wesentliches Merkmal des Braunschweiger Büroimmobilienmarktes. Dieses Charakteristikum prägt insbesondere auch den Investmentbereich, der seit vielen Jahren nur eine sehr geringe Anzahl an Verkäufen aufweist. Die beim *Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg* innerhalb des Jahres 2022 im Stadtgebiet registrierten Kauffälle umfassen nur noch vier Bürogebäude sowie Büro- und Geschäftshäuser mit überwiegender Büronutzung. Dies ist einer weniger als im Vorjahr und erreicht nicht einmal 50 % der Transaktionen aus dem Jahr 2020.

Aber da es sich ausschließlich um Einzeltransaktionen handelt, können wir, anders als im Jahr zuvor, wieder Umsätze und Kennzahlen publizieren. Der Datenschutz bleibt durch die Aggregation der Daten gewahrt, da natürlich auch 2022 keine Meldungen über Verkäufe veröffentlicht wurden. Auch in diesem Punkt bleiben sich die Marktteilnehmer:innen in Braunschweig - leider - treu. Transparenz sieht anders aus!

### Umsätze gehen runter

Das Kaufpreisvolumen ist ebenfalls rückläufig und weist mit lediglich gut 12 Mio. € den

niedrigsten Wert seit Beginn unserer Erhebungen auf. Einen Vergleich mit dem Vorjahr können wir aus Datenschutzgründen nicht ziehen, aber der aktuelle Umsatz bedeutet immerhin eine Abnahme von gut 55 % gegenüber dem Jahr 2020. Die Gesamtfläche der gehandelten Objekte beträgt mit rund 4.000 m<sup>2</sup> nur etwas mehr als ein Drittel des Vorjahreswertes. Auch dies markiert einen absoluten Tiefpunkt. Dieser starke Rückgang beim Flächenumsatz ist auf die Kleinteiligkeit des Umsatzes zurückzuführen. Kein Objekt verfügt über mehr als 1.300 m<sup>2</sup>, was die Einzelinvestments sehr überschaubar macht. Drei Viertel der Transaktionen erfolgten in der *Innenstadt* und ein Verkauf fand im *Übrigen Stadtrand* statt.

### Preise entwickeln sich positiv

Die Kaufpreisspanne reicht diesmal von 1.240 €/m<sup>2</sup> bis 4.740 €/m<sup>2</sup>, was gegenüber dem Jahr 2020 einer deutlichen Spreizung und Erweiterung nach oben entspricht. Der durchschnittliche Preis je m<sup>2</sup> Mietfläche ist signifikant gestiegen und beträgt rund 2.900 €, gut 60 % mehr als 2020. Damit liegt der Durchschnittspreis auf dem bisher höchsten Niveau. Der Verkauf des

größten Objekts mit dem Maximalpreis und die eher kleinteiligen Objekte in zentralen Lagen haben dies mit beeinflusst.

Nur für ein Objekt ist die Jahresmiete bekannt, so dass eine Rendite von ca. 5,1 % und ein Kaufpreisfaktor von 19,6 ermittelt werden konnte. Da nur diese eine Transaktion vorliegt, wird das Ergebnis in die Daten der vergangenen Jahre eingebettet. Daraus lässt sich tendenziell ein leicht sinkendes Renditeniveau ableiten, welches aber eine erhebliche Beeinflussung durch die Einzelrenditen erfährt.

### Investmentkonditionen

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

#### Flächenpreise 2022

Spanne	1.420 €/m <sup>2</sup> - 4.740 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	2.900 €/m <sup>2</sup>

#### Nettoanfangsrendite 2020-2022

Spanne	4,5 % - 7,7 %
Durchschnitt	6,1 %





# Immobilien sind Vertrauenssache.

Andrea Herrmann, Kerstin Schlue, Tim Beckmann, Katja Ibendorf, Kai Hiltz, Kirsten Imbriani, Lena Krummel, Michael Grote

**Wir sind die verlässlichen Experten an Ihrer Seite.**

Telefon: 0531 487-3854

E-Mail: [immovermittlung@blsk.de](mailto:immovermittlung@blsk.de)  
[blsk.de/makler](https://blsk.de/makler)

**Weil's um mehr als Geld geht.**



## BLSK

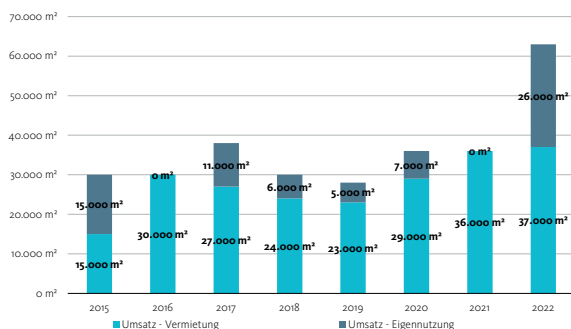
Ein Unternehmen der NORD/LB

# ENTWICKLUNG

## Tendenzen und Erkenntnisse

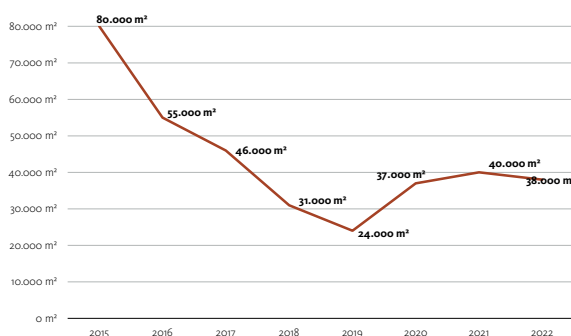
Die Datenerhebung zum Braunschweiger Büromarkt stellt immer eine Momentaufnahme dar, beeinflusst durch die vorherrschenden Umstände. Die Corona-Pandemie gab vor zwei Jahren den Anlass, eine Trendumkehr der bisherigen positiven Entwicklungen zu

vermuten. Der Beginn des Ukraine-Krieges Anfang 2022 hat die Unsicherheiten noch vergrößert. Daher ist es immer wieder von großem Interesse, die aktuellen Marktdaten in den Kontext der langjährigen Entwicklung zu stellen und zu analysieren.



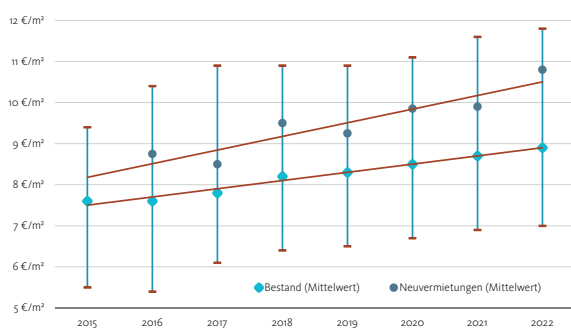
### Umsatz

Der Vermietungsumsatz ist trotz der unsicheren politischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten auf einem stabilen und hohen Niveau. Der Markt ist in Bewegung, die Mieter:innen verändern sich in der Post-Corona-Phase. Dies spiegelt auch der historisch hohe Anteil an Eigennutzungen wider, der zu diesem weit überdurchschnittlichen Ergebnis geführt hat. Nachholeffekte sind ein Erklärungsansatz für diese Entwicklung, welche den mittleren Umsatz über die bisherige Schwelle von 27.000 m² gehoben hat.



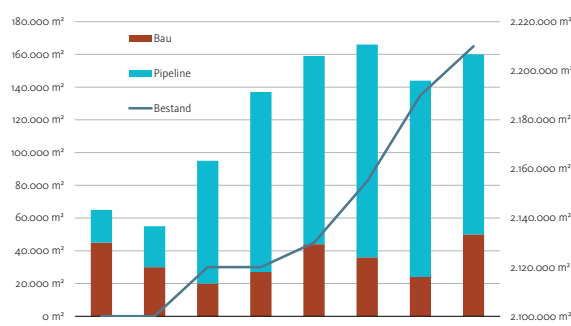
### Leerstand

Der nach dem historischen Tief 2019 im Zuge der Pandemie begonnene Trend der Zunahme des Leerstands hat sich im Jahr 2022 nicht fortgesetzt. Vielmehr ist eine Seitwärtsbewegung auf einem moderaten Niveau von 1,7 % festzustellen. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem hohen Vermietungsumsatz, welcher zu keinen zusätzlichen Leerständen geführt hat. Von der 3%-Marke eines *gesunden Leerstandes* ist der Markt aber noch deutlich entfernt.



### Mieten

Die Büromieten haben ihre positive Entwicklung auch in 2022 weiter fortgesetzt. Die Steigerung bei den Neuvermietungen auf deutlich über die Marke von 10 €/m² fiel dabei größer aus als bei den Bestandsmieten. Dort wurde infolge der indexbasierten Wertklauseln in den Verträgen das mittlere Mietniveau auf nun 8,90 €/m² gesteigert. Aufgrund der weiter steigenden Marktmieten werden sich auch die Mieten im Bestand bei fortschreitender Inflation sukzessive erhöhen.



### Bau & Pipeline

Das Volumen der im Bau befindlichen Flächen hat sich wieder über den Mittelwert von rund 35.000 m² erhöht und weist einen Maximalwert seit Beginn unserer Erhebungen auf. Die vielen Eigennutzungen sind dafür ursächlich. Die Pipeline hat ihre leicht rückläufige Entwicklung weiter fortgesetzt und verfügt noch über eine Gesamtfläche von 110.000 m². Dies reicht nur noch für das mittlere Bauvolumen von gut drei Jahren. Neue städtebauliche Planungen schaffen aber perspektivisch weiteres Potential. Der Gesamtbestand an Büroflächen ist 2022 auf leicht über 2,2 Mio. m² angewachsen.



# MIETEN bei Neuabschlüssen



Foto: Altmeppen GmbH

## STEIGENDE PREISE – unterschiedliche Ausprägungen

Die mittlere Bestandsmiete für Büroflächen in Braunschweig ist seit dem 1. Büromarktbericht im Jahr 2016 von 7,60 €/m<sup>2</sup> um gut 17 % auf nunmehr 8,90 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Da es sich hierbei um die aggregierten Werte für einen sehr umfangreichen Flächenbestand handelt, die nur einen Teil der tatsächlichen Marktentwicklung widerspiegeln, beschäftigen wir uns an dieser Stelle mit den Mieten für Neuvermietungen. Für den Zeitraum von 2016 bis 2022 liegen den Auswertungen im Mittel über 30 Mieten für neu angemietete Büros mit einer Fläche von über 20.000 m<sup>2</sup> zugrunde, was zu einer durchschnittlichen Objektgröße von rund 700 m<sup>2</sup> führt.

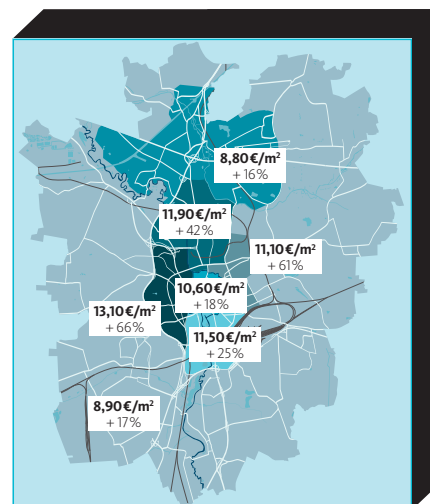
Der ansteigende Trend bei den Bestandsmieten ist bei den Mieten für Neuabschlüsse noch viel ausgeprägter. Während im Jahr 2022 im Mittel die Neuvermietungsmiete bei rund 10,80 €/m<sup>2</sup> lag, wurde 2016 noch für ca. 8,75 €/m<sup>2</sup> angemietet. Dies entspricht einer Zunahme von

insgesamt über 23 % bzw. einer jährlichen Steigerungsrate von mehr als 3 %. Der Verbraucherpreisindex hat im gleichen Zeitraum lediglich um gut 17 % zugelegt, was den geringen Inflationsraten bis 2020 geschuldet ist.

In den sieben Teilmärkten stellen sich die Entwicklungen durchaus differenziert dar. Die Steigerungsraten von 16 % bis 66 % sind teilweise der geringen Anzahl an tatsächlich zur Verfügung stehenden Daten und der starken Abhängigkeit der Miethöhen von den Objektqualitäten geschuldet. Die zentralen Teilmärkte mit einem höheren Ausgangsniveau verzeichnen Mietzuwächse, die unter bzw. im Bereich des allgemeinen Durchschnitts liegen. In den peripheren Lagen werden weiterhin im Mittel deutlich geringere Mieten erzielt und die Preisentwicklung über die Zeit ist ebenfalls unterdurchschnittlich.

Ursächlich für die Entwicklung der Mieten waren die zunächst hohe Nachfrage

bei einem immer weiter zurückgehenden Angebot in den Vorkrisenjahren und die nun hinzukommenden Kostensteigerungen. Anzeichen für einen signifikanten Rückgang der Preise bei Neuvermietungen in der nahen Zukunft sind nicht erkennbar.



**Mittlere Mieten für Neuabschlüsse 2022**  
Steigerung ggü. 2016 bzw. 2017/18



## STATUS QUO + kurzer Rückblick

Den Ukraine-Krieg mit seinen weltpolitischen und wirtschaftlichen Folgen hatten wir vor einem Jahr natürlich nicht abgesehen. Die Vorstellung eines Krieges in Europa war schlicht unvorstellbar. Dafür sind Sanktionspakete gegen den Aggressor Russland seitens der westlichen Welt verhängt worden, deren mittelbare Auswirkungen wir bei jeder Rechnung ablesen können. Nach jahrelangen Inflationsraten in homöopathischen Größen müssen wir uns plötzlich mit nicht dagewesenen Preissteigerungen auseinandersetzen. Über indexbasierte Mietanpassungsklauseln sowie Betriebs- und Nebenkosten als 2. Miete fressen sich die exorbitant hohen Inflationsraten auch in die Büroimmobilien. Die Eigennutzer:innen werden durch die mitunter extrem hohen Baukosten genauso getroffen. Wohin sollen diese Entwicklungen also führen?

### Kurzer Rückblick und Status quo

Wir haben die Zeichen der Zeit beim letzten Mal richtig gedeutet und eine zunehmende Dynamik am Markt prognostiziert. Dass sich dies in einem historisch hohen Umsatz niederschlägt, hat uns aber ebenso überrascht wie die vergleichsweise stabile Leerstandsentwicklung. Die zum Teil aus

der Corona-Pandemie herrührenden Aspekte, Stichwort *Homeoffice*, haben den Markt tatsächlich in Bewegung versetzt. Die auf breiter Front stark steigenden Kosten werden dies zusätzlich forciert haben, was unsere Vorhersage bzgl. der Tangierung des Marktgeschehens durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stützt. ESG ist nur sehr vereinzelt ein Thema geworden, könnte aber doch den Markt treffen. Weniger allerdings von der Nutzer:innenseite als mehr durch die Auflagen der Banken bei zukünftigen Finanzierungen.

### Was machen die Zinsen mit dem Büromarkt?

Vor nicht allzu langer Zeit wurden bei der Deponierung von Geld bei den Banken Strafzinsen fällig. Dies führte zu dem Paradoxon, dass mit Geld kein Geld verdient werden konnte. Das Investment ins Betongold war trotz extrem niedriger Renditen für viele Anleger:innen eine sinnfällige Entscheidung. Nun ist aber das nahezu Unvorstellbare eingetreten: Binnen weniger Monate sind die Zinsen auf breiter Front auf bis zu 4 % angestiegen. Dass diese Entwicklung nicht folgenlos ist, lässt sich am daniederliegenden Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien auf breiter Front ablesen.

Viele Immobilieninvestments rentieren sich schlichtweg nicht mehr. Alle Welt diskutiert nun, nicht ob Immobilien im Wert verlieren, sondern lediglich um wieviel. Rückgänge von 10 % bis 20 % sind da vielfach schon Konsens, obwohl sich dies in vielen Bereichen gar nicht durch tatsächliche Transaktionen belegen lässt. Die starken Mietsteigerungen tragen aktuell zu einer Stabilisierung der nominalen Werte bei. Bei 10 % Inflation ist dies natürlich auch ein Verlust, der aber vielen erst mit dem zweiten Blick auf die rückläufigen Faktoren gewahr wird.

Und was macht diese Entwicklung mit dem Braunschweiger Investmentmarkt für Büroimmobilien? Mit großer Wahrscheinlichkeit nicht viel! Der Markt war während der vergangenen Boom-Dekade für Investierende nur von sehrmäßigem Interesse, was sich an den geringen Umsätzen ablesen lässt. Dies hat zu keinen signifikanten Preissteigerungen auf Fabelniveaus wie in anderen Städten geführt, die sich nun wieder umkehren könnten. Somit bewahrheitet sich vermutlich unsere Aussage: Langeweile ist auch Stabilität und Sicherheit.



# UNTERSTÜTZER:INNEN

## eine verlässliche Stütze

### Unterstützerkreis

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

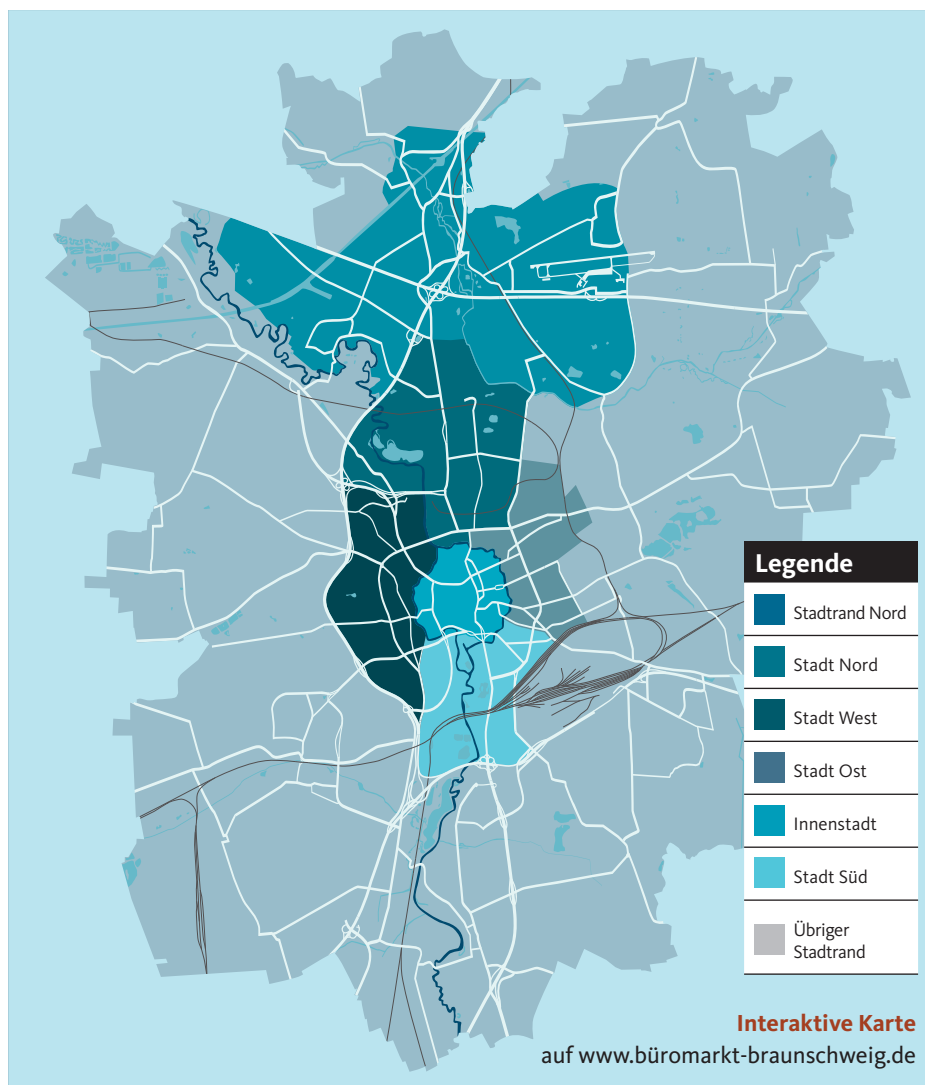
jura:werk Rechtsanwälte  
 Kroschke sign-international  
 mediaworld  
 nowo Immobilien  
 Öffentliche Facility Management  
 Staake Investment & Consulting  
 Streiff Holding  
 Triacon  
 TU Braunschweig  
 Volksbank BraWo Projekt

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 FÜR EHE- & WERBUNGSPRECHUNG STRASSENRECHT  
  
**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.



## NEUBAU BÜROGEBÄUDE

Mietfläche von ca. 300 bis 2.300 m<sup>2</sup>

**nowo Immobilien GmbH**

0531 - 244 29 0

[kontakt@nowo-immobilien.de](mailto:kontakt@nowo-immobilien.de)

[www.nowo-immobilien.de](http://www.nowo-immobilien.de)

**37**  
JAHRE  
1986-2023