

BÜROMARKTBERICHT BRAUNSCHWEIG 2024

Büroimmobilien in der Löwenstadt

ALTMIPPEN



LEERSTAND

überraschend rückläufig

MIETEN

Höchstmiete über 20 €/m²

VORWORT Herausgeber



Foto: Marc Stamfien

Stephan Lechelt
Geschäftsführer

INHALTSVERZEICHNIS

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

Titelbild: An der Petzvalstraße wird im Bereich des Voigtländer-Quartiers durch die JL Projektentwicklung GmbH ein gut 2.300 m² großer Büroneubau projektiert. Die Immobilie wird in markanter Ziegeloptik ausgeführt und umfasst drei oberirdische Geschosse sowie ein Staffelgeschoss. Eine Fertigstellung ist innerhalb von gut 1,5 Jahren möglich.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Kontinuität ist in unserer schnelllebigen Zeit ein rares Gut geworden. Doch manchmal ist es einfach wichtig und notwendig, Dinge über einen längeren Zeitraum fortzuführen. Nur so können Entwicklungen und Veränderungen erkannt werden. Daher geben wir, die Altmeppen GmbH, mit der 9. Auflage des Büroimmobilienmarktberichts für Braunschweig wieder allen Interessierten einen kleinen Impuls im Ringen um ein Mehr an Transparenz auf den Immobilienmärkten an die Hand.

Wie Sie auf den folgenden Seiten lesen werden, hat der Braunschweiger Büromarkt im Jahr 2023 viele Erwartungen erfüllt, aber auch manch überraschende Entwicklung zu verzeichnen. Ein leicht rückläufiger Leerstand trotz allumfassender Berichterstattung über Flächenreduzierungen infolge der neuen hybriden Arbeitswelt ist schon einmal ein Statement. Da erstaunt es auch nicht, dass die Mieten gestiegen sind. Dass die Büromieten in Einzelfällen nun aber die 20-€-Marke durchstoßen haben, wird die eine oder den anderen schlucken lassen. Wer auf eine demnächst rückläufige Entwicklung hofft, dürfte wohl enttäuscht werden. Die brachliegende Neubautätigkeit mit einer sehr geringen Leerstandsquote wird den Druck auf die Mieten hochhalten.

Der Investmentmarkt war, ist und wird wohl Braunschweigs Sorgenkind bleiben. Bei nur einer Transaktion in 2023 und nicht gewährter Freigabe können wir erneut keine detaillierten Daten veröffentlichen. Für potentielle Investierende stellt dies ein wesentliches Manko dar, da ein Ausstieg aus einem derart illiquiden Markt mit erheblichen Risiken verbunden ist. Und wo soll dann das viele Kapital für die städtebaulichen Entwicklungsideen herkommen? Dass dies allein durch regionale Investitionen zu stemmen sein wird, darf bezweifelt werden. Da steht uns noch ein bisschen Arbeit bevor. Ein deutliches Mehr an Kommunikation

wäre auf dem Weg zu mehr Transparenz schon mal ein Ansatz, den wir nun schon seit vielen Jahren postulieren.

Auch bei der 9. Ausgabe werden wir nicht müde, darauf hinzuweisen, dass wir im Bericht nur die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten darstellen und auf Schätzwerte konsequent verzichten. Wir veröffentlichen nur aggregierte Daten bzw. objektspezifische Angaben ausschließlich mit Freigabe, um alle Beteiligten zu schützen. Diese kontinuierlich verfolgten Prinzipien gepaart mit einer gehörigen Kraftanstrengung unsererseits haben dazu geführt, dass uns immer mehr Datenlieferant:innen vertrauen und ihre Daten zur Verfügung stellen. Ihnen sind wir zu großem Dank verpflichtet!

Natürlich danken wir auch dem Unterstützerkreis, allen Anzeigenkund:innen, der MediaWorld und dem jura:werk. In diesem Jahr geht unser ganz besonderer Dank aber an die ARTmax Verwaltung und die Staake Stiftung, die diese Ausgabe exklusiv fördern! Sie alle ermöglichen, dass Sie den Büroimmobilienmarktbericht 2024 für Braunschweig erneut kostenlos und auch in gedruckter Form lesen können.

An dieser Stelle bleibt mir nur, Ihnen viel Spaß bei der Lektüre zu wünschen! Und wenn Sie Unterstützung rund um den Braunschweiger Büromarkt brauchen, rufen Sie mich einfach an.

Zum Schluss noch ein Hinweis für Ihren Terminkalender: Am 20. März 2025 werden wir den 10. Geburtstag des Büroimmobilienmarktberichts für Braunschweig mit dem *Braunschweiger Bürotag* gebührend feiern. Ein ganzer Tag mit Vorträgen und Diskussionen rund um die Büroimmobilie, auf den Sie sich schon heute freuen dürfen.

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

DURCHSCHNITTLICHES NIVEAU – von allem etwas weniger

Flächenumsatz

Dass der Büroflächenumsatz in Braunschweig im Jahr 2023 deutlich unter dem Vorjahreswert liegen würde, hatten wir erwartet. Mit 36.000 m² wurde aber exakt der mittlere Umsatz der Jahre 2015 bis 2022 erzielt! Daraus lässt sich eine eher rückläufige Dynamik am Markt interpretieren. Da leider nur sehr selten Anmietungen öffentlich kommuniziert werden, basiert diese wichtige Maßzahl des Büromarktes auf den zahlreichen Datenmeldungen der Eigentümer:innen und Rückmeldungen von Marktteilnehmenden. Unsere ganzjährigen Marktbeobachtungen ergänzen das gelieferte Zahlenmaterial. Einen Schätzwert für den Anteil des nicht erfassten Umsatzes geben wir auch weiterhin nicht ab.

Anzahl, Größe und Lage

Wir haben für 2023 analog zum Vorjahr etwas mehr als 50 Anmietungen erfasst. Mit 29.000 m² ist das Vermietungsvolumen gegenüber 2022 um gut 20% rückläufig. Die Baubeginne von drei eigengenutzten

Objekten steuerten 7.000 m² zum Umsatz bei, ein Rückgang von 19.000 m² (gut 75%). Mehrere Vertragsabschlüsse mit über 1.000 m² führten zu dem tendenziell noch überdurchschnittlich hohen Vermietungsergebnis. Die Anmietung von *martens+puller* an der Wilhelmstraße im Teilmarkt *Innenstadt* mit über 1.000 m² ist ein gutes Beispiel dafür. Mit gut 60% aller Abschlüsse dominieren die Vermietungen mit Flächen bis 500 m² unverändert das Marktgeschehen, haben ihren Anteil aber

Unter Berücksichtigung der Eigennutzer:innen führt der *Stadtrand Nord* das Feld in diesem Jahr an. Bei der Anzahl der Vermietungen liegen *Innenstadt* und *Stadt Süd* gleichauf.

Entwicklungen

Trotz der rückläufigen Umsätze hat das Ergebnis des Jahres 2023 den fünfjährigen Mittelwert auf 39.800 m² erhöht, 3% mehr als im Vorjahr. Die Umsatzquote der Vermietungen beträgt bezogen auf die Fläche des Mietmarktes (960.000 m²) ca. 2,9%. Dies ist deutlich weniger als im Jahr zuvor mit 3,9%. Für das jährliche Umsatzvolumen resultiert seit Beginn unserer Markterhebungen 2015 ein Medianwert von nunmehr 36.000 m², während sich der

36.000 m²

Flächenumsatz ermittelt

leicht reduziert. Die mittlere Flächengröße beträgt etwas über 500 m² (ca. 20% weniger als 2022). Die Charakteristik des Vermietungsmarktes bleibt eher fragmentiert, da lediglich zwei Anmietungen mit mehr als 3.000 m² registriert wurden. Der umsatzstärkste Teilmarkt in Bezug auf die reinen Vermietungen bleibt die *Stadt Süd*.

Mittelwert mit rund 36.500 m² nur leicht positiv entwickelt hat. Die herausfordernden Umstände haben sich in der Marktentwicklung zwar niedergeschlagen, aber nicht zu einem so desaströsen Ergebnis geführt wie in anderen deutschen Standorten. Der vorhandene Leerstand kann durchaus zu einem steigenden Umsatz führen.

LEERSTÄNDE sind vorhanden



Foto: Florian Maul

RÜCKLÄUFIGES ANGEBOT – begrenzte Möglichkeiten am Markt

Auch in diesem Jahr haben wir keine vollständige Marktabdeckung des am Markt vorhandenen Leerstands in Braunschweig erreicht. Die Erfassung der nicht vermieteten Büroflächen 2023/2024 basiert somit unverändert auf den vorliegenden Rückmeldungen der Eigentümer:innen und öffentlich zugänglichen Quellen. Das Delta schätzen wir aber aufgrund unserer Erfahrungen aus der laufenden Registrierung der Angebotsflächen als gering ein.

Quote sinkt erneut

Das Angebot an kurzfristig zur Verfügung stehenden Büros hat sich im zweiten Jahr in Folge seit seinem vorläufigen Corona-Pandemie-Wendepunkt weiter reduziert. Mit über 60 Immobilien sind es etwas weniger Objekte

als ein Jahr zuvor. Gut 33.000 m² waren unvermietet, was einer Leerstandsquote von 1,5% (Vorjahr: 1,7%) entspricht. 2022 betrug die Quote in Bezug auf den Vermietungs-

markt (940.000 m²) noch 4,0%. Sie ist ebenfalls rückläufig und beträgt auch aufgrund des gestiegenen Bestands nun 3,4%.

Der Gesamtleerstand hat innerhalb von 12 Monaten seine rückläufige Entwicklung fortgeführt und um 5.000 m² (13%) abgenommen. Dies ist im Kontext mit den Diskussionen um Home-Office und der unsicheren wirtschaftlichen Lage bemerkenswert und war von uns so nicht unbedingt erwartet worden.

Größen und Lagen

Die Leerstandsfläche hat sich im Durchschnitt binnen Jahresfrist von rd. 500 m²

auf gut 550 m² nur leicht erhöht. Die Ausweitung des Angebots an größeren Flächen schlägt sich darin nieder und ist ein wesentlicher Unterschied zu den

vergangenen Jahren. Mit fast 70% der erfassten Leerstände konzentriert sich das Angebot weiterhin auf kleinere Büros bis 500 m². Flächenmäßig entfällt aber über die Hälfte des Gesamtleerstands auf Objekte zwischen 500 m² und 2.000 m².

Die Teilmärkte haben sich differenziert entwickelt: Während die *Stadt Süd* mit 10.000 m² das größte Angebot und die größte Zunahme aufweist, sind außer in der *Innenstadt* und der *Stadt West* die Leerstände zurückgegangen. Die Leerstandsquoten für die Teilmärkte liegen daher zwischen 0,5% und 3,6%.

Keine freie Auswahl

Die wenigen Untervermietungsflächen und das niedrige Leerstandsniveau zeigen, dass sich die Unternehmen nicht wesentlich von Flächen getrennt haben. Aufgrund der Mietpreisentwicklung der letzten Jahre lassen sich aus einer Flächenreduzierung mitunter keine wirtschaftlichen Vorteile generieren. Die Spielräume bei der Standortwahl sind somit weiterhin begrenzt und werden durch den fehlenden Büroneubau nicht größer.

33.000 m²

leerstehende Flächen



KRÄFTIGER MIETENANSTIEG – vor allem im Bestand

Mietensammlung

Das Datenfundament konnten wir bei den Bestandsmieten auf über 300 Objekte mit einer Gesamtfläche von mehr als 500.000 m² vergrößern, ergänzt durch etwa 35 Neuvermietungen und über 100 Angebotsmieten.

Neuvermietungen

Die Büromarktentwicklung wird am direktesten durch die neu abgeschlossenen Mietverträge widergespiegelt. Für gut 23.000 m² wurde eine Durchschnittsmiete von rund 11,00 €/m² vereinbart. Der Vorjahreswert wurde damit leicht (0,20 €/m²) übertroffen. Die engere Mietspanne reicht von 9,20 €/m² bis 15,60 €/m². Neben einer neuen Höchstmietspanne von 21,70 €/m² wurde die Spitzenmiete entsprechend der gif-Definition (obersten 3 % des Vermietungsumsatzes) mit rund 18,20 €/m² ermittelt. Dieser Wert wurde in der *Innenstadt* und annähernd in der *Stadt Süd* mit gut 16,00 €/m² erreicht. Die übrigen

Teilmärkte liegen teilweise deutlich darunter, wobei die tatsächlich vorhandenen Objektqualitäten einen wesentlichen Einfluss auf die realisierten Spitzenmieten haben.

9,30 €/m²

durchschnittliche Nettokaltmiete

Bestandsmieten

Der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete für Büroflächen hat sich 2023 infolge der hohen Inflation beschleunigt fortgesetzt und beträgt nun rund 9,30 €/m² (+0,40 €/m²). Die indexindizierten Mietanpassungen und die höherpreisigen Mietvertragsabschlüsse des Vorjahres sind für diese Entwicklung verantwortlich. Zum überwiegenden Teil liegen die Mieten in einer Spanne von 7,10 €/m² bis 12,50 €/m². Die Spreizung hat sich gegenüber dem Vorjahr vergrößert und die obere Grenze hat sich deutlich

um 0,70 €/m² nach oben verschoben. Die Mieten haben nun erstmals in einigen wenigen Fällen die 20-€-Marke durchbrochen. Alle Teilmärkte verzeichnen steigende Mietniveaus mit einer unterschiedlich starken Ausprägung. Die Teilmärkte *Innenstadt* und *Stadt Süd* liegen nun erstmals über 10,00 €/m².

Angebotsniveau

Die Angebotsmieten sind ein guter Indikator für die eine Seite des Marktes. Die deutliche Preissteigerung von fast 10 % gegenüber 2022 auf nun rund 10,40 €/m² hat uns nicht überrascht. Die geforderten Mieten für etwa 110 Objekte lagen in einer engeren Spanne von 7,00 €/m² bis 13,90 €/m², die sich nach oben um gut 2,00 €/m² ausgedehnt hat. Die angebotenen Büros wiesen im Durchschnitt ca. 325 m² auf, was nur marginal unter dem Vorjahreswert liegt. In der Spitze wurde für eine kleine exklusive Fläche eine Miete von 30,00 €/m² aufgerufen. Unverändert fanden wir die meisten Angebote in der *Innenstadt*.

TEILMÄRKTE in Braunschweig



Foto: Siemens Mobility GmbH

7 BEREICHE – viele Unterschiede ergeben das Ganze

Da alle Daten auf Objektebene gesammelt werden, ist eine detaillierte Auswertung und Darstellung von individuellen Entwicklungen in den sieben Teilmärkten des Braunschweiger Büromarkts möglich. Die lageabhängigen und spezifischen Eigenschaften der einzelnen Teilmärkte spiegeln sich in unterschiedlichen Ausprägungen bei Größen, Preisen und Quoten wider.

Bestand

Der Gesamtbestand hat sich durch die Fertigstellungen von fast 10 Immobilien im Jahr 2023 um 40.000 m² erhöht. Dazu haben insbesondere die Teilmärkte *Stadt Süd* und *Stadt Nord* beigetragen, während es in den anderen Teilmärkten keine

signifikanten bzw. lediglich marginale Veränderungen gegeben hat.

Umsatz

Der Flächenumsatz wird vor allem durch den Teilmarkt *Stadt Nord* getragen, der ein Drittel beisteuerte. Die anderen Teilmärkte weisen dagegen mitunter deutliche Umsatzrückgänge auf, was zum Teil auf die historisch hohen Werte des Vorjahres zurückzuführen ist. Der traditionell stärkste Teilmarkt *Stadt Süd* landete 2023 erstmals nur auf dem zweiten Platz.

Leerstand

Die Entwicklung des Leerstands spiegelt in den meisten Teilmärkten einen rückläufigen Trend wider und führt zu

Quoten unter 2,5%. Lediglich die zentralen Bereiche *Innenstadt* und *Stadt Süd* haben einen Anstieg von gut 50% gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Gut die Hälfte des Leerstands entfällt auf diese beiden Teilmärkte.

Mieten

Die Bestandsmieten haben sich in allen Teilmärkten positiv entwickelt. Die Anstiege der mittleren Mieten differieren zwischen 0,10 €/m² und 0,90 €/m². Die *Innenstadt* und die *Stadt Süd* weisen unverändert die höchsten Mieten im Stadtgebiet auf und haben die Marke von 10 €/m² überschritten. Der deutliche Zuwachs in der *Stadt Ost* ist auch mit der begrenzten Datenbasis zu erklären.

Teilmarkt	Innenstadt	Stadt Süd	Stadt West	Stadt Ost	Stadt Nord	Stadt Nord	Stadt Nord	Übr. Stadtrand
Büroflächenbestand	445.000 m ²	275.000 m ²	140.000 m ²	345.000 m ²	300.000 m ²	235.000 m ²	510.000 m ²	
Vermietungsanteil	60 %	80 %	50 %	20 %	30 %	50 %	30 %	
Leerstand absolut	7.000 m ² 1,6 %	10.000 m ² 3,6 %	4.500 m ² 3,2 %	1.500 m ² 0,4 %	1.500 m ² 0,5 %	5.500 m ² 2,3 %	3.000 m ² 0,6 %	
Mietspanne	3,00 – 22,90 €/m ²	3,10 – 17,00 €/m ²	3,30 – 19,90 €/m ²	5,30 – 17,50 €/m ²	2,00 – 15,00 €/m ²	2,50 – 18,40 €/m ²	2,60 – 17,80 €/m ²	
mittlere Miete (gewichtet)	10,10 €/m ²	10,20 €/m ²	8,50 €/m ²	9,70 €/m ²	8,20 €/m ²	8,80 €/m ²	8,30 €/m ²	
Umsatz	4.500 m ²	9.000 m ²	500 m ²	1.000 m ²	4.000 m ²	12.000 m ²	5.000 m ²	

APPELHAGEN CONSULTING



SAVE THE DATE
12.06.2024
ENERGIETAG IN DER REGION 38

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



WENIGER BAUVOLUMEN - Pipeline leicht positiv

Baugeschehen geht wieder zurück

Die Neubautätigkeit ist 2023 erwartungsgemäß signifikant rückläufig. Derzeit befinden sich zwar sieben Gebäude im Bau, aber die Gesamtfläche beträgt lediglich rund 23.000 m². Davon entfallen über die Hälfte auf den Neubau von *Borek* an der Theodor-Heuss-Straße und das *LAVES* im Heidberg. Flächenmäßig hat sich der Baubestand somit binnen Jahresfrist wieder halbiert. Zu über 70% werden die Flächen für den Eigenbedarf erstellt. Aufgrund der bestehenden Vermietungen werden dem Markt kurzfristig keine neuen Flächen zur Verfügung stehen. Das Neubausegment liegt damit vollständig am Boden, was ggf. Potential für neue Projekte bietet.

Projekte und Standorte

Die Pipeline ist mit über 30 Objekten weiter gut gefüllt. Der Umfang hat sich auf ca. 120.000 m² leicht erhöht und weist somit das Niveau von 2021 auf. Die Reife der Projekte bewegt sich von *Im Genehmigungsverfahren* bis *Grundsätzlich möglich*. Das Verhältnis zwischen Vermietung und Eigennutzung hat sich mit 70 : 30 stabil entwickelt. Grundsätzlich ist aber eine deutliche zeitliche Verschiebung bei vielen Projekten festzustellen, so dass die Perspektive bis zum Beginn des kommenden Jahrzehnts reicht.



Frachtrasch

In Lamme ist aktuell nach Entwürfen von *Schneider + Sendelbach Architekten* der neue Firmensitz von *Frachtrasch International* mit rd. 700 m² Bürofläche im Bau. Die Fertigstellung des U-förmigen und eingeschossigen Neubaus ist für Mitte 2024 geplant.



Borek für ESE

An der Theodor-Heuss-Straße befindet sich die größte Büro-Baustelle Braunschweigs. Mitte April 2023 wurde der Grundstein gelegt und im November konnte schon Richtfest gefeiert werden. Die Bauherrin und die ausführende *Köster GmbH* sind zuversichtlich, die gut 7.000 m² Bürofläche bis Ende 2024 für die Mieterin *ESE* fertigzustellen.

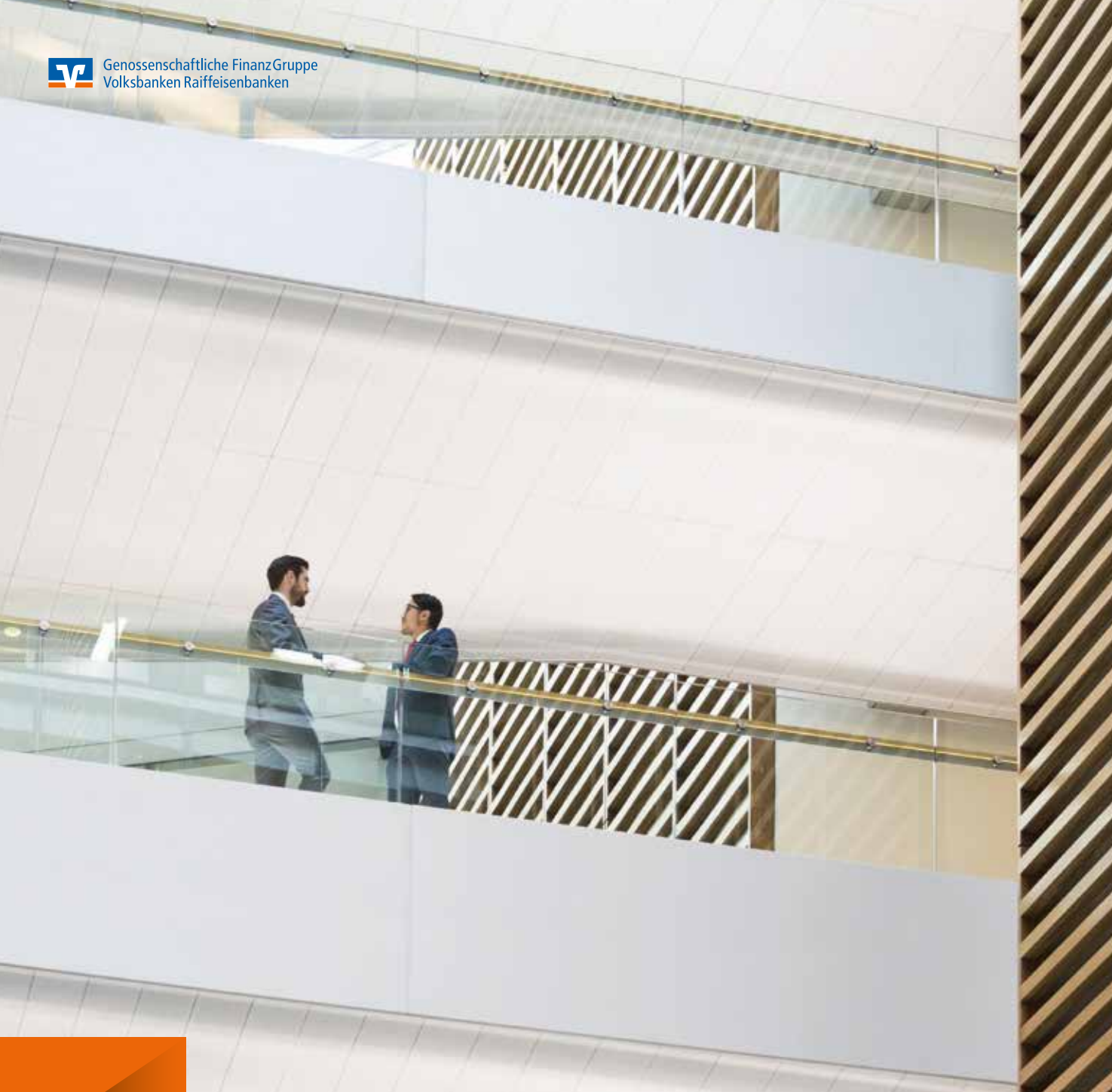


LAVES

Auch der Rohbau des fünfgeschossigen Neubaus des *Lebensmittel- und Veterinärinstituts Braunschweig/Hannover* im Stadtteil Heidberg ist nahezu fertiggestellt. Die 7.600 m² BGF ergänzen den bestehenden Standort des Instituts an der Dresdenstraße.



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



DZ HYP. WEIL WIR ES KÖNNEN.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Firmenkunden individuelle Lösungen für komplexe Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz im Geschäft mit Gewerbekunden und der Wohnungswirtschaft ist die Basis für Ihren Erfolg. DZ HYP. Weil wir es können.

[dzhyp.de](https://www.dzhyp.de)

INVESTMENT in Braunschweig



EINE TRANSAKTION – wieder fast keine Aussagen

Nahezu kein Markt

Wir selber haben im Jahr 2023 nur eine einzige Transaktion beobachtet! Leider hat auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg keine weiteren Verkäufe von Bürogebäuden sowie Büro- und Geschäftshäusern mit überwiegender Büronutzung registriert. War es in den zurückliegenden Jahren oft das fehlende Angebot, was den Investmentmarkt für Büroimmobilien in Braunschweig sehr illiquide machte, so haben sich im vergangenen Jahr wohl die allgemeinen Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt lähmend auf Braunschweig ausgewirkt. Das Ergebnis ist leider dasselbe!

Datenschutz und Vertraulichkeit

Das tatsächliche Investmentgeschehen mit nur einem Verkauf wirkt sich maßgeblich auf diese Ausgabe des Büromarktberichts aus. Da bei allen Auswertungen der Datenschutz unsere oberste Prämisse ist und für alle Betroffenen gewährleistet sein muss, veröffentlichen wir ausschließlich aggregierte Daten. Lediglich bei einer Freigabe durch die Verantwortlichen stellen

wir detaillierte, nicht öffentlich zugängliche Daten für einzelne Objekte vor. Da uns keine Freigabe vorliegt, werden wir für das Jahr 2023 analog zu 2021 keine Daten zum Investmentmarkt ausweisen. Unser vertraulicher Ansatz zur Berichterstattung lässt uns keine andere Wahl, was im Kontext mit der gewünschten Transparenz sehr bedauerlich ist. Die Hoffnung auf eine Marktbelebung für die nächste Ausgabe stirbt bekanntermaßen zuletzt.

Die Transaktion 2023

Was wir aber tun können, ist, das veräußerte Objekt zu benennen und mit den öffentlich zugänglichen Daten zu beschreiben, da der von Colliers begleitete Transaktionsprozess öffentlich wahrnehmbar war. Verkauft wurde das Objekt *Friedrich-Seele-Straße 7*, aktueller Standort u. a. des Bürgeramtes der Stadt Braunschweig. Das Gebäude-Ensemble wurde 1995 für die Deutsche Telekom AG errichtet und befindet sich auf einem 32.000 m² großen Grundstück im Teilmarkt *Übriger Stadtrand*. Neben der Stadt nutzen die Telekom und weitere Mieter:innen die Gebäude.

Ein Angebot

Wenn wir schon keine tatsächlichen Transaktionsdaten bereitstellen können, so stellen wir wenigstens einen Angebotspreis dar: Das ehemalige Oberlandesgericht am Bankplatz soll veräußert werden. Das Land Niedersachsen ruft für das 1853 errichtete und sanierungsbedürftige Gebäude einen Preis von 2,3 Mio. € auf. Bezogen auf die gut 2.000 m² Bürofläche sind das 1.150 €/m², was trotz der zentralen Lage eher am unteren Ende der in den vergangenen Jahren erzielten Preise liegt.

Investmentkonditionen

Die fehlenden Daten machen die Preisfindung in der aktuellen Marktphase nicht leichter.

Flächenpreise 2022*

Spanne	1.420 €/m ² - 4.740 €/m ²
Durchschnitt	2.900 €/m ²

Nettoanfangsrendite 2020-2022*

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

* für 2023 sind aus Datenschutzgründen keine Angaben möglich

Wir gestalten Arbeitswelten.

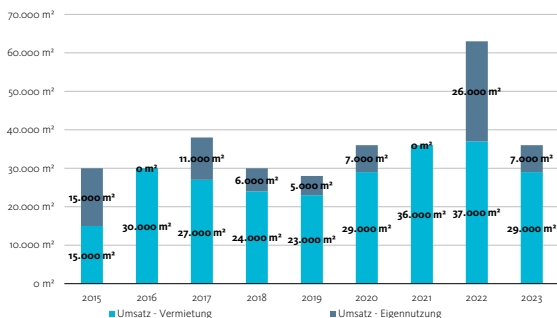


ENTWICKLUNG

Tendenzen und Erkenntnisse

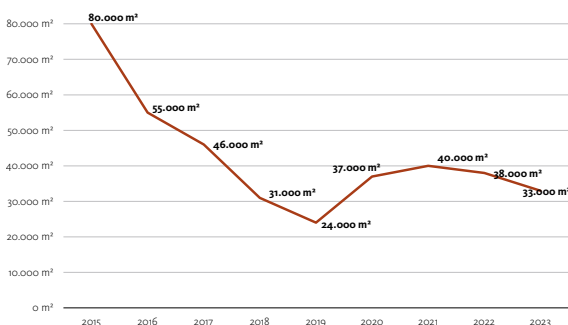
Die Ableitungen von Trends und belastbaren Mittelwerten zur Beschreibung von Entwicklungen am Braunschweiger Büromarkt sind nur auf Basis längerer Zeitreihen möglich. Da wir nun bereits im neunten Jahr in Folge die wesentlichen Marktdaten erhoben

haben, können entsprechende Analysen durchgeführt werden. Darüber hinaus lassen sich die Ergebnisse der aktuellen Erhebung in den Kontext der mehrjährigen Datenbasis stellen, um Hinweise auf zukünftige Entwicklungen abzuleiten.



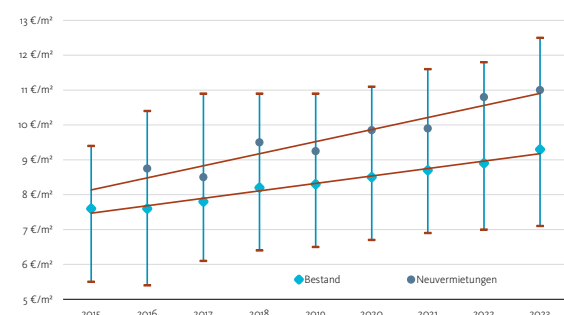
Umsatz

Trotz des gegenüber 2022 deutlich rückläufigen Umsatzes hat sich der Median des Flächenumsatzes auf 36.000 m² erhöht. Die Vermietungen lagen 2023 nur knapp unter 30.000 m² und somit etwa auf dem Niveau der Jahre 2016 bis 2020. Die überdurchschnittlichen Ergebnisse in 2021/2022 waren durch große Vermietungen geprägt, welche tendenziell seltener in Braunschweig vorkommen. Der Eigennutzungsanteil ist wieder auf ein Maß zurückgegangen, welches in den Vorjahren regelmäßig zu beobachten war.



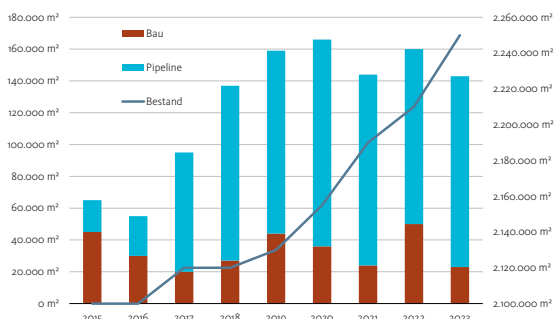
Leerstand

Der Leerstand lag 2023 zwar noch gut 40 % über dem geringsten Wert (2019), hat seinen Abwärtstrend nach dem Corona-Hoch aber fortgesetzt. Damit steht in Gänze lediglich ein durchschnittlicher Jahresumsatz zur Verfügung. Die Leerstandsquote von aktuell 1,5 % ist als eher gering einzustufen, was die Bewegungsfreiheit der Unternehmen begrenzt. Dies vor allem vor dem Hintergrund fehlenden Neubaus, was die Situation bei nicht nachlassender Nachfrage verschärfen könnte.



Mieten

Die ansteigende Tendenz bei den Mieten ist ungebrochen. Die hohen Inflationsraten haben erwartungsgemäß das mittlere Mietniveau im Bestand von 8,90 €/m² auf nun 9,30 €/m² gesteigert. Nachdem vor zwei Jahren bereits fast die 10-€/m²-Marke bei den Neuvermietungen im Mittel erreicht wurde, lag der Wert 2023 schon bei 11,00 €/m². Die Differenz zwischen den Bestandsmieten und den Neuvermietungen liegt bei ca. 20 % und gibt einen Hinweis auf den wirtschaftlichen Vorteil von älteren Mietverhältnissen bzw. die Hürde, durch Flächenreduzierungen Kosten zu sparen.



Bau & Pipeline

Der Gesamtbestand an Büroflächen hat sich 2023 auf rund 2,25 Mio. m² erhöht. Binnen neun Jahren ist dies eine Zunahme von 7 %. Während der Rückgang bei den im Bau befindlichen Flächen auch auf den hohen Vorjahreswert zurückzuführen ist, weisen die Pipelineflächen ein über viele Jahre stabiles Niveau auf. Das aktuelle Bauvolumen liegt deutlich unter dem Mittelwert von rund 33.000 m². Der Engpass an neuen Flächen in den kommenden Jahren ist somit absehbar. Die Bauquote (Flächen im Bau/Gesamtbestand) lag in den vergangenen Jahren im Median bei 1,6 % und ist nun auf 1,0 % gefallen.

TEILMARKT Innenstadt

BLUEWORKING,
FRIEDRICH-WILHELM-STRASSE 41,
WWW.BLUEWORKING.DE



BESTAND ALT UND KLEIN – City-Arbeitsplätze bieten Chancen

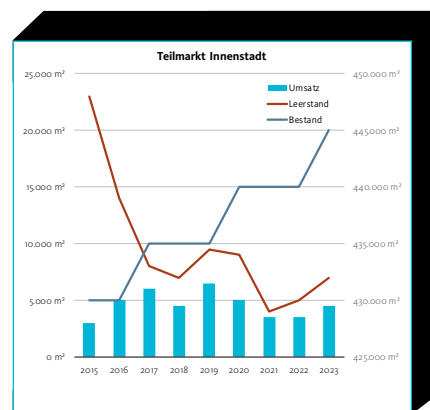
Der Wandel in den deutschen Innenstädten ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Auch Braunschweig ist davon betroffen, unschwer zu erkennen an den leerstehenden Handelsimmobilien. Ausgangspunkt für fundierte Überlegungen zu zukünftigen Entwicklungen sollte eine Analyse der vorhandenen Basis sein. Da Büroflächen hier einen erheblichen Anteil am Immobilienbestand haben, beschäftigen wir uns diesmal mit dem größten Teilmarkt des Büromarktes der Löwenstadt.

Mit 445.000 m² macht die *Innenstadt* gut 20 % des Büroflächenbestands aus. Seit 2015 hat er sich um 3,5 % nur geringfügig erhöht (in gut 430 Gebäuden). Mit durchschnittlichen ca. 1.000 m² sind die Büroeinheiten etwa 25 % kleiner als der Durchschnitt. Der Vermietungsanteil ist dabei mit 60 % vergleichsweise hoch. Über 40 % aller erfassten Objekte sind vor 1945 erbaut, der Neubauanteil (Baujahr ab 2000) beträgt unter 15 %. Die durch-

schnittliche Größe der Altbauten (< 1970) liegt bei nur ca. 800 m², was die kleinteilige und teilweise veraltete Struktur in diesem Teilmarkt widerspiegelt. Annähernd 60 % der Flächen befinden sich in gemischt genutzten Objekten, reine Büroobjekte sind deutlich unterrepräsentiert.

Über die vergangenen neun Jahre hat sich die *Innenstadt* stabil entwickelt und von der starken Absorption des Leerstands bis 2017 profitiert. Seitdem bewegt sich das Angebot an Büroflächen zwischen etwa 5.000 m² und 10.000 m², verbunden mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 1,6 %. Der mittlere Flächenumsatz beträgt gut 5.000 m², etwas mehr als 1 % des Gesamtbestands. Hier werden die höchsten Büromieten erzielt. Im Bestand hat sich die mittlere Miete seit 2015 um fast 9 % auf 10,10 €/m² erhöht. Bei den Neuvermietungen waren es 2016 noch durchschnittlich 9,80 €/m² und 2023 bereits 14,90 €/m².

Ausgehend von den braunschweigtypischen 23 m² je Arbeitsplatz resultiert ein Angebot von ca. 20.000 Büroarbeitsplätzen. Da die dort Arbeitenden bereits in der City sind, bietet sich durch sie die Chance auf Umsätze in Handel und Gastronomie. Daher kann durch die Schaffung zusätzlicher Büroarbeitsplätze in der Innenstadt der Transformationsprozess positiv beeinflusst werden. Entsprechende Potentiale sind vorhanden!





NOTWENDIGE INVESTITIONEN – mit begrenztem Risiko

Die Welt um uns herum ist weiterhin von großen Unsicherheiten geprägt, was sich auch auf den Büroimmobilienmarkt auswirkt. Bei vielen Unternehmen ist aktuell Abwarten die maßgebliche Devise. Der rückläufige Umsatz im Jahr 2023 ist dafür ebenso ein Indikator wie das deutlich zurückgegangene Bauvolumen. Die Anzahl der Einflussfaktoren für Entscheidungen zur Standortsuche oder den Neubau von Büroflächen ist groß und die Unsicherheit der resultierenden Ergebnisse erheblich. Wer also nicht unter direktem Zugzwang ist, wartet halt lieber ab. Doch ist das eine gute Idee?

Status quo und kurzer Rückblick

Die Zinswende war das prägende Thema des vergangenen Jahres und hat nicht nur die Immobilienwirtschaft kräftig durchgeschüttelt. Die Liste der Insolventen wird von Tag zu Tag länger, da sich viele Ideen der Vorjahre nicht mehr wirtschaftlich darstellen lassen. Die Wertverluste, auch von Büroimmobilien, haben sich manifestiert, wobei die Preisfindungen vielerorts weiterhin schwierig sind. Unsere Vorhersage, dass die Zinsentwicklung den Braunschweiger

Büromarkt nicht so stark treffen wird, kann weder bestätigt noch widerlegt werden. Der nahezu ausgetrocknete Investmentmarkt bietet leider keinen Hinweis auf die Preisevidenz der steigenden Zinsen. Dass sie aber für die Attraktivität von Braunschweig für Investierende nicht förderlich sind, hat sich dagegen bestätigt.

Mangel ist absehbar

Wie geht es also 2024 weiter auf dem Braunschweiger Büroimmobilienmarkt? Man muss kein Prophet sein, um vom aktuellen Stand der Neubauten einen erheblichen Mangel an neuwertigen Büroflächen für den Vermietungsmarkt für die kommenden Jahre vorherzusehen. Dies wird vor allem vor dem Hintergrund spannend, dass kein Angebot kurzfristig am Markt verfügbar ist, das den mit dem hybriden Arbeiten verbundenen transformierenden Anforderungen an Büroflächen genügt. Der Umbau von Bestandsflächen ist, wenn überhaupt möglich, mit erheblichen Kosten verbunden und wird die Mieten auf einem hohen Level halten. Größer gedacht stellt sich dann die Frage: Ist mit dieser Entwicklung für

Braunschweig ein Standortnachteil verbunden? Denn finden Unternehmen keine ansprechenden Flächen, ist die Jagd nach Talenten schlimmstenfalls nicht zu gewinnen.

Wer traut sich?

Die Vergangenheit hat immer wieder gezeigt, dass auch spekulativ errichtete Flächen vom Markt absorbiert wurden, auch wenn sie nicht unbedingt über eine außerordentliche Lagequalität verfügten. Vielmehr war das Timing im Kontext mit dem Angebot an Konkurrenzprodukten maßgeblich. Die Vollvermietung des *Campus #4* im vergangenen Jahr ist dafür ein passendes Beispiel. Aufgrund der Nachfrage nach kleinteiligen Büroflächen in Braunschweig ist eine Vermietung vom Plan weg mit einem Vorlauf von drei Jahren eher unüblich. Getreu dem Motto: „Wer wagt, gewinnt!“ besteht daher ein entsprechendes Potential. Der geringe Leerstand im Zusammenhang mit dem deutlich gestiegenen Mietniveau sollte das Risiko in Grenzen halten. Und wenn die neuen Büroflächen auch in der Innenstadt entstehen, könnte der Standort Braunschweig in Gänze davon profitieren.

UNTERSTÜTZER:INNEN im stetigen Austausch

Unterstützerkreis

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

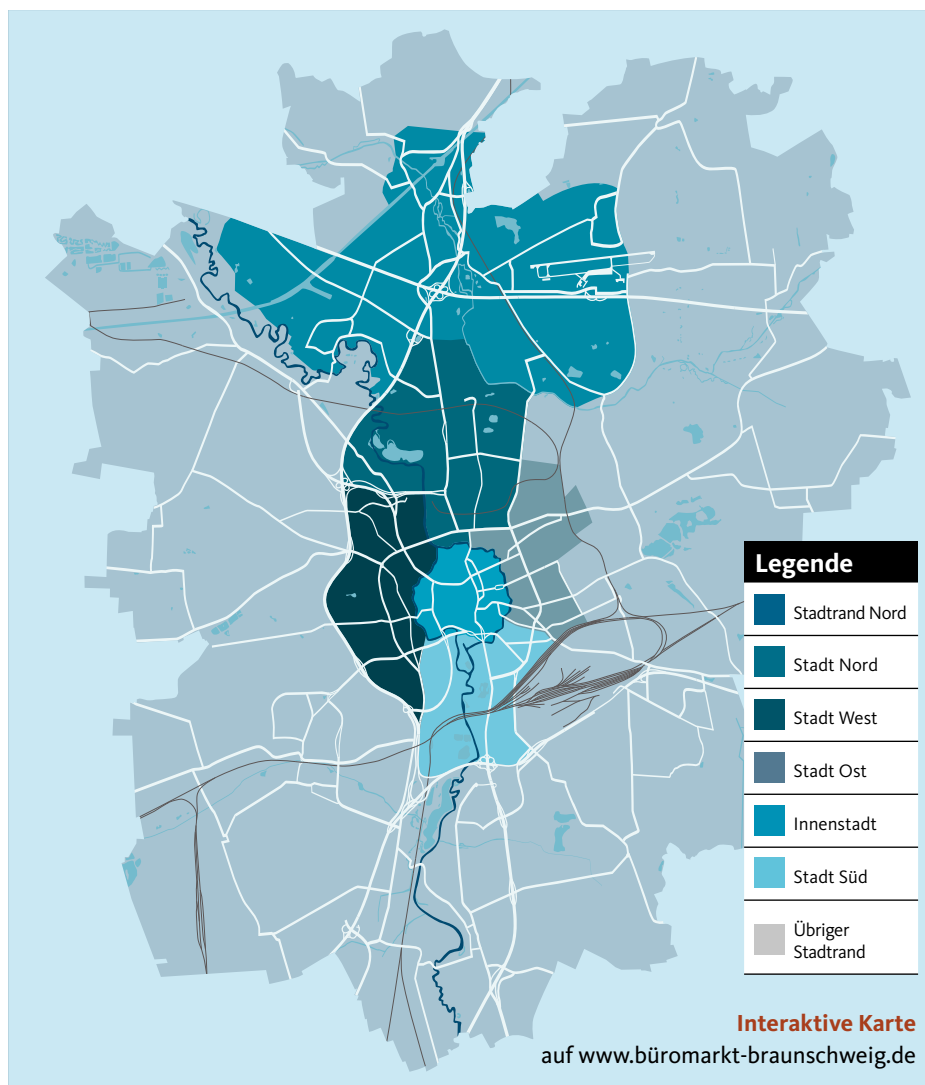
jura:werk Rechtsanwälte
Kroschke sign-international
mediaworld
nowo Immobilien
Öffentliche Facility Management
Staae Investment & Consulting
Streiff Holding
Triacon
TU Braunschweig
Volksbank BraWo Projekt

gefördert von:

ARTmax
Immobilien · Business

Staae

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
AGENTUR FÜR MARKETING & VERLAG

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.

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Besuchen Sie
uns online

Lokales Know-how, globale Präsenz und langjährige Erfahrung

Sie suchen in Braunschweig oder an einem neuen Standort nach einer optimalen Bürolösung oder möchten für Ihre Büroflächen schnellstmöglich einen geeigneten Mieter finden? Engel & Völkers Commercial ist Ihr Partner für Gewerbeimmobilien und Anlageobjekte. Ausgestattet mit aktuellen Daten und Fakten zur Region Braunschweig/Wolfsburg ermitteln wir für Sie die ideale Bürofläche oder bringen Sie mit ausgesuchten Mietinteressenten an einen Tisch.

Gerne beraten Sie unsere Experten vor Ort.

BRAUNSCHWEIG

+49 (0)531 213 69 00 | BraunschweigCommercial@engelvoelkers.com

engelvoelkers.com/braunschweigcommercial

Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH