

BÜROMARKTBERICHT BRAUNSCHWEIG 2016

Büroimmobilien in der Stadt

ERSTER BÜROIMMOBILIENMARKTBERICHT

für Braunschweig

2,1 MIO. QUADRATMETER

Büroflächen

VORWORT

Oberbürgermeister



Foto: Stadt Braunschweig/Daniela Nielsen

Ulrich Markurth
Oberbürgermeister

Sehr geehrte Damen und Herren,

Braunschweig mit seinen rund 250.000 Einwohnern ist nicht nur die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Sie ist auch Zentrum der wichtigsten Industrieregion des Landes und einer der stärksten Forschungsregionen Europas.

Renommierte wissenschaftliche Institutionen zählen ebenso wie eine gesunde, breit gefächerte Wirtschaftsstruktur zu den Grundlagen der Innovations- und Wirtschaftskraft Braunschweigs – entscheidende Faktoren, um im Zeitalter der Globalisierung und Digitalisierung national und international wettbewerbsfähig zu sein.

Unser Ziel muss es daher sein, die Rahmenbedingungen für unternehmerisches Wachstum und erfolgreiche praxisorientierte Forschungseinrichtungen weiter zu verbessern. In erster Linie bedeutet dies: Wir müssen in der Lage sein, den Firmen und wissenschaftlichen Institutionen Raum zur Verfügung zu stellen, damit sie expandieren beziehungsweise sich neu ansiedeln können.

Dazu ist die Stadt allerdings auf die Unterstützung privater Investoren angewiesen. Um deren Interesse am Standort Braunschweig zu erhöhen und Projektplanungen zu erleichtern, ist ein transparenter Immobilienmarkt, der beispielsweise Erkenntnisse zum Bestand oder zu Leerstandsquoten liefert, von wesentlicher Bedeutung.

Mit dem jetzt vorliegenden Immobilienmarktbericht wird eine Informationslücke für Braunschweig geschlossen und gleichzeitig Entscheidungsträgern eine Grundlage für ihre strategischen kommunalen Planungen an die Hand gegeben – dies umso mehr, da der Flächenbestand und aktuelle Neuentwicklungen auf einer außerordentlich breiten und soliden Datenbasis erfasst wurden.

Der Bericht liefert überraschende Erkenntnisse: Verfügt Braunschweig doch mit rund zwei Millionen Quadratmetern über deutlich mehr Bürofläche als bisher bekannt war. Erfreulich ist auch die Zahl der in den letzten Monaten und Jahren neu entstandenen Objekte – zugleich ein Beleg für die dynamische Entwicklung unserer Großstadt und das Vertrauen der Unternehmen und der Immobilienbranche in unseren Standort.

Mein Dank gilt den Initiatoren des ersten Braunschweiger Büroimmobilienmarktberichtes, die mit ihrer Dokumentation einen wichtigen Beitrag für den Standort Braunschweig leisten.

Herzlichst

Ulrich Markurth
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Standort	3
Bestand	4
Umsatz	6
Leerstände	7
Mietpreise	8
Projekte	9
Teilmärkte	10
Investment	12
Kennzahlen	13
Ausblick	14
Nachwort	15

Impressum

Altmeppen regioker ist eine Marke der
Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH
Frankfurter Straße 2 (ARTmax)
38122 Braunschweig

Fon +49 531 80 116-80
Fax +49 531 80 116-66
info@altmeppen-regioker.de
www.altmeppen-regioker.de
HRB 9363 – AG Braunschweig

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen
Dipl.-Ing. Stephan Lechelt
Gestaltung: MediaWorld GmbH
Druckauflage: 25.000 Stück



STANDORT Braunschweig

NORDDEUTSCHES SCHWERGEWICHT Forschung, Finanzen und Produktion

Braunschweig – ein starkes Zentrum

Die kreisfreie Stadt Braunschweig liegt inmitten der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg, der wirtschaftlich stärksten Region Niedersachsens. Mit rd. 250.000 Einwohnern und einer Kaufkraft von fast 6 Mrd. € ist Braunschweig als zweitgrößte Stadt in Niedersachsen ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in Norddeutschland. Die Wirtschaft wird maßgeblich vom VW-Konzern geprägt. Gleichzeitig verfügt die Stadt über eine stabile wirtschaftliche

Braunschweig zusammen mit der Technischen Universität zu den forschungstärksten Regionen Europas.

Neue Arbeitsplätze entstehen

Mit seiner positiven Bevölkerungsentwicklung stemmt sich die Stadt erfolgreich gegen den allgemeinen Trend und bietet das Fundament für eine prosperierende Wirtschaft. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze ist in den letzten 15 Jahren um über 10% auf rd. 120.000 gestiegen. Im Dienstleistungssektor sind fast 20.000 neue Arbeitsplätze entstanden, was den erfolgreichen Strukturwandel in der Stadt und die guten Rahmenbedingungen für die Wirtschaft widerspiegelt.

124.000

Stand: Juni 2015

Sozialverspl. Beschäftigte

Basis aus einer Vielzahl von erfolgreichen mittelständischen Unternehmen und international anerkannten Forschungseinrichtungen. Als Kompetenzzentrum für Verkehrstechnik, Biotechnologie, Finanzwirtschaft und Maschinenbau gehört

Die Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft ist in Braunschweig seit 2000 an vielen Stellen sichtbar geworden. Durch eine Vielzahl von Büroneubauten, aber auch Revitalisierungen und Umnutzungen sind in der Stadt etliche Büro-

standorte neu entstanden und bereits existierende gewachsen. Durch Nachverdichtung und Konversion bietet sich auch für die Zukunft weiteres Potenzial zur Angebotserweiterung, sofern die wirtschaftliche Entwicklung dies zulässt.

Der spekulative Neubau von Büroflächen ist in Braunschweig traditionell eher gering und hat erst seit kurzem ein wenig an Fahrt gewonnen. In Verbindung mit der positiven Nachfrageentwicklung verfügt Braunschweig über ein vergleichsweise moderates und stabiles Mietpreinsniveau, welches von Investoren geschätzt wird. Dies ist im Zusammenspiel mit der Begrenztheit des Transaktionsmarktes ein wesentlicher Faktor für tendenziell stabile Immobilienwerte.

Kurzinfo Braunschweig

Einwohnerzahl	252.768
Stadtgebiet	192 km ²
Arbeitslosenquote	6,1% (D 6,4%)
Beschäftigte Dienstleistungssektor	94.426
Kaufkraft	108,9
Anteil 18-65-Jährige	65% (D 58%)

BESTAND

Ausgangslage



Foto: MediaWorld GmbH

BÜROFLÄCHEN IN ÜBER 1.400 OBJEKTEN viel mehr als erwartet

Datenerhebung

Um konkrete Aussagen zum Braunschweiger Büroimmobilienmarkt treffen zu können, muss der tatsächliche Bestand an Büroflächen bekannt sein. Um eine solide Basis zu schaffen, wurde daher eine Primärdatenerhebung durchgeführt, bei der die Daten für über 1.400 Einzelobjekte im Stadtgebiet erfasst wurden. Zum einen erfolgte eine Erfassung der von den Eigentümern gelieferten oder öffentlich zugänglichen Daten und zum anderen wurden die Flächen und Baujahre nach standardisierten Ansätzen ermittelt. Diese detaillierte Datenerhebung bietet gegenüber den bekannten Hochrechnungsmethoden den Vorteil, dass der tatsächliche Gebäudebestand Ausgangspunkt der Erhebung ist.

Gesamtfläche

Aus der Datenerhebung resultiert, dass Braunschweig zum Ende des Jahres 2015 über einen Büroflächenbestand gemäß der Definition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)

von rund 2,1 Mio. m² verfügt. Mit diesem Ergebnis werden alle bisher veröffentlichten Angaben deutlich übertroffen. Dieses Ergebnis überrascht doch sehr und relativiert manche Aussagen und Entwicklungen der vergangenen Jahre. Braunschweig hat unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Empfehlungen der gif ca. 90.000 Büroerwerbstätige. Dies ist allerdings nur eine Schätzung, da die tatsächliche Anzahl der Büroerwerbstätigen in keiner Statistik erfasst wird. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Bürofläche je Erwerbstätigem von rund 23 m², dies liegt im Mittelfeld der für deutsche Großstädte ausgewiesenen Werte.

Objekte

Der erfasste Büroflächenbestand verteilt sich in Braunschweig auf gut 1.400 Gebäude unterschiedlicher Größe. Den größten Anteil am Gesamtmarkt weisen Objekte in der Größenklasse von 1.000 m² bis 5.000 m² auf, die mit rund 900.000 m² über 40% des Gesamtbestandes in sich vereinen. Etwa zwei Drittel aller Gebäude

verfügen dagegen über eine Mietfläche von maximal 1.000 m² und machen damit lediglich einen Flächenanteil von 16% aus. Die Großobjekte mit mehr als 10.000 m² sind zwar der Anzahl nach gering (2%), haben aber in der Summe eine Fläche von rund 400.000 m². Die übrigen Büroflächen sind in Objekten mit 5.000 m² bis 10.000 m² gelegen.

Baujahre

Die Verteilung des Büroflächenbestands in Abhängigkeit zu den Baujahren der Objekte wird schwerpunktmäßig durch die lange Zeitspanne von 1946 bis 1999 geprägt. Aus dieser Zeit stammen über 50% aller Büroflächen. Der Neubauanteil für Objekte mit einem Baujahr ab 2000 beträgt bei einer Fläche von leicht über 300.000 m² ca. 16%. Daraus ergibt sich in der näheren Vergangenheit ein durchschnittliches Volumen an Neubauten von jährlich rund 20.000 m². Die tatsächlichen Altbauten, welche bis 1945 erstellt wurden, verfügen über eine Gesamtfläche von rund 600.000 m².

Lagen

Die Untersuchungen zum Braunschweiger Büromarkt zeigen, dass sich im Zeitverlauf charakteristische Lagemerkmale für verschiedene Standorte herausgebildet haben. Um detailliertere Ergebnisse ausweisen zu können, wurden erstmalig insgesamt sieben Teilmärkte gebildet (siehe Seiten 10 und 11). Die einzelnen Teilmärkte haben Flächenanteile zwischen ca. 7 % (Stadt West mit rund 140.000 m²) und 22 % (übriger Stadtrand mit rund 470.000 m²).

Eigennutzung und Vermietung

Der Braunschweiger Büromarkt ist traditionell stark von Eigennutzern geprägt. Diese subjektive Einschätzung wird mit der zugrunde liegenden Datenerhebung nun auch objektiv bestätigt. Rund 60% aller Bürobestandsflächen im Stadtgebiet werden von ihren Eigentümern selbst ge-

nutzt. Die Eigennutzerquote ist in den einzelnen Teilmärkten sehr unterschiedlich. Dem Vermietungsmarkt stehen daher aktuell rund 900.000 m² Bürofläche zur Verfügung.

Definition nach gif

Grundsätzlich beschreibt der Büroflächenbestand die Gesamtfläche der fertiggestellten, genutzten oder leer stehenden

für typische Schreibtischtätigkeiten gekennzeichnet. Zudem müssen sie auf dem Büromarkt angeboten werden können. Es handelt sich dabei um abgeschlossene Einheiten. Diese Definition schließt somit Arbeitszimmer in Privatwohnungen und Ladenflächen, Sekretariate in Schulen, Büroarbeitsplätze in Werkstätten, Schaltherhallen der Post oder Bahn usw. aus. Jedoch zählen Banken, Gerichtsgebäude und Po-

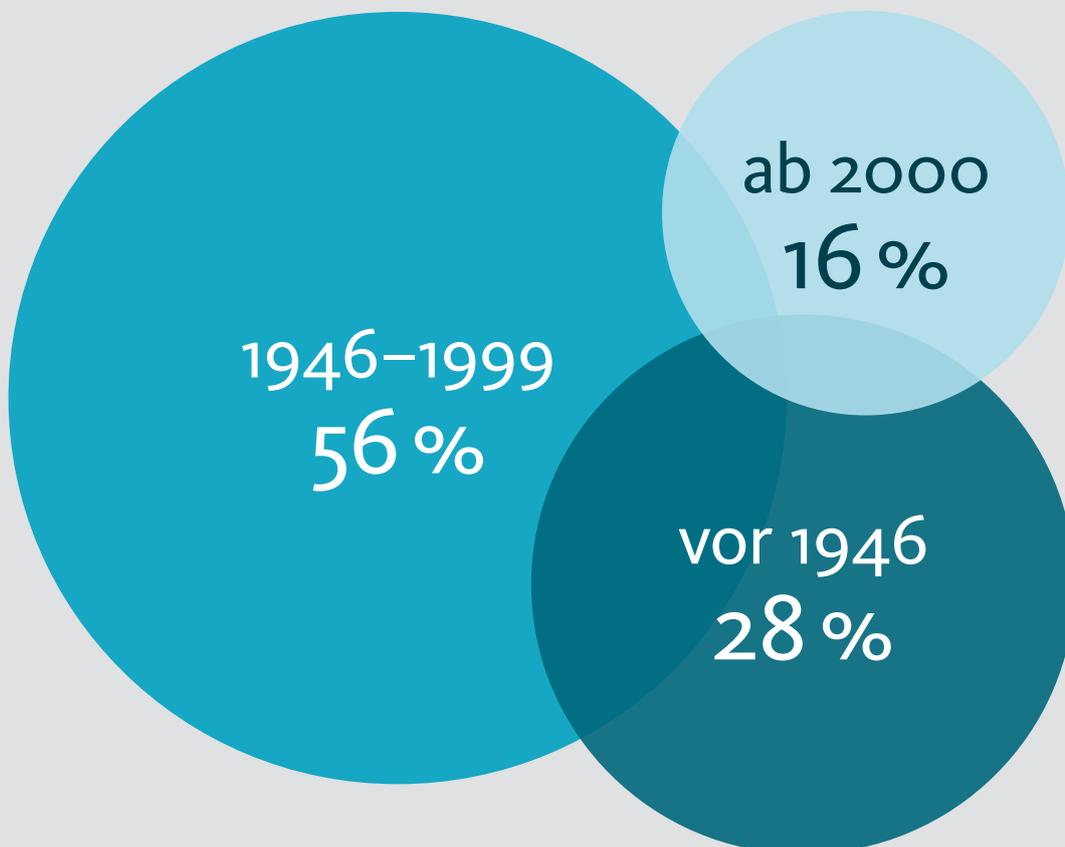
lizeiwachen aufgrund ihrer Nutzung, auch mit den zugehörigen Schaltherhallen, zu den Büroflächen.

2,1 Mio. m²

Büroflächen vorhanden

Büroflächen inklusive der im Bau befindlichen Büroflächen, deren Bezug innerhalb der nächsten drei Monate möglich ist. Büroflächen sind durch die mögliche Nutzung

Zudem schließt der Begriff „Büroflächen“ auch die zugehörigen Nebenflächen wie Verkehrs- und Funktionsflächen sowie Konferenz-, Archiv- und Sozialräume mit ein.



UMSATZ

Vermietungen



ERSTMALIGE ERHEBUNG

vorläufig und noch unvollständig

Die Definition der (gif) Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. zum Umsatz von Büroflächen unterscheidet Vermietungsflächen und eigengenutzte Flächen. Die neu vermieteten Flächen werden berücksichtigt, wenn der Vertragsabschluss im Berichtsjahr liegt, unabhängig von Einzugsdatum und Ausbauzustand des Objekts. Bei den eigengenutzten Flächen erfolgt eine Berücksichtigung, wenn sich der Zeitpunkt des Baustarts oder der Kaufvertragsabschluss im Erfassungszeitraum befindet.

Flächenumsatz

Für das Jahr 2015 wurde für den Braunschweiger Büroimmobilienmarkt ein belastbarer Flächenumsatz von rund 30.000 m² auf Grundlage von Eigentümerdaten und Marktbeobachtungen ermittelt.

Aufgrund der begrenzten Rückmeldungen ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Umsatz merklich höher ausgefallen ist. Da eine Abschätzung insbesondere aufgrund der Vielzahl von kleinteiligen Vermietungen seriös nicht möglich ist, wird darauf verzichtet, einen Schätzwert anzugeben.

30.000 m²

Flächenumsatz ermittelt

Vermietung und Eigennutzung

Der ermittelte Umsatz teilt sich nahezu gleich auf in neu vermietete und eigengenutzte Flächen. Da der Eigennutzeranteil vollständig sein wird, resultiert daraus ein Übergewicht auf Seiten der vermieteten Flächen im Verhältnis zu dem tatsächlich am Markt vorhandenen Umsatz.

Während beim Vermietungsanteil die Flächen bis 1.000 m² dominieren, handelt es sich bei den Eigennutzern fast ausnahmslos um größere Einheiten. Die eigengenutzten Flächen weisen eine mittlere Größe von annähernd 3.000 m² auf, während die Vermietungsflächen im Mittel etwas über 600 m² groß sind. Großflächige Anmietungen von über 1.000 m² sind nur in sehr geringer Anzahl erfolgt.

In Zukunft mehr

Der Umsatz an Büroflächen ist ein signifikantes Merkmal des Marktes und daher von besonderer Bedeutung. Wir werden auch in Zukunft den Büroimmobilienmarktbericht für Braunschweig veröffentlichen und wollen zum Flächenumsatz belastbare Aussagen treffen. Wir sind zuversichtlich, dass wir zukünftig noch mehr bei der Datenerhebung unterstützt werden, so dass der Markt möglichst vollständig abgebildet werden kann.

LEERSTÄNDE bieten Potenzial

FUNKTIONIERENDER BÜROMARKT Unkritischer Leerstand

Die nicht vermieteten Büroflächen wurden zu Ende 2015 aus den Rückmeldungen der Eigentümer und öffentlich zugänglichen Quellen erhoben. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Daten ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Leerstand im Stadtgebiet noch etwas höher ausfällt als angegeben.

Insgesamt stehen dem Markt zur Anmietung rund 80.000 m² an Büroflächen in über 100 Objekten zur Verfügung. Dies entspricht bezogen auf die Gesamtfläche von 2,1 Mio. m² einer Leerstandsquote von lediglich ca. 3,8%. Im Vergleich mit anderen Mittelstädten ist diese Quote durchaus marktüblich. Neben dem absoluten Bezug des Leerstands auf die Gesamtfläche ist das Verhältnis zu der Fläche interessant, die dem Mietmarkt tatsächlich zur Verfügung steht. Durch den Eigennutzeranteil von etwa 60% verbleiben lediglich rund 900.000 m² Bürofläche auf dem Vermie-

tungsmarkt. Damit ergibt sich eine Leerstandsquote von ca. 8,9%, die deutlich über der absoluten Quote liegt.

Lagen, Größen und Qualitäten

Die Verteilung der leer stehenden Flächen in den einzelnen Lagen ist sehr unterschiedlich. Das flächenmäßig größte Angebot mit über 20.000 m² existiert

80.000 m²

leer stehende Flächen

im Teilmarkt „Innenstadt“, während in den Teilmärkten „Stadt Süd“, „Stadt Nord“ und „Stadttrand Nord“ jeweils deutlich unter 10.000 m² bereitstehen. Die absoluten Leerstandsquoten liegen zwischen ca. 2,4% („Stadt Süd“ und „Übriger Stadttrand“) und ca. 10,7% („Stadt West“). Bezogen auf die nicht eigengenutzten Flächen weist der Teilmarkt „Stadt Süd“ mit unter 3% die niedrigste Quote auf. In den Bereichen

„Stadt Ost“ und „Stadt West“ liegen die Quoten dagegen zwischen 15% und 20%.

Der größte Anteil mit etwa 40% am Gesamt leerstand entfällt auf Flächen bis 1.000 m². Nicht vermietete Büroflächen mit einer Größe zwischen 1.000 m² und 2.000 m² stellen ca. 15% der erfassten Leerstandsobjekte dar, haben aber einen annähernd so großen Flächenanteil wie die Flächen bis 1.000 m². Größere Flächen stehen nur in wenigen Objekten zur Verfügung.

Im Bezug auf die qualitative Ausstattung ist die Verteilung der Leerstandsfläche relativ gleichmäßig. Das mittlere Segment dominiert erwartungsgemäß mit ca. 40%. Auf einfach ausgestattete Flächen entfällt ein Anteil von etwa einem Drittel und das verbleibende Viertel sind Büroflächen mit einem gehobenen Standard.

Insgesamt ist der vorhandene Leerstand in Umfang und Verteilung unkritisch und bietet eine gute Basis für einen funktionierenden Büromarkt.

MIETPREISE im Überblick



Foto: Andreas Braun

GROSSE MIETPREISSPANNE Ausstattung und Lage entscheiden

Basis

Die Aussagen zur Mietsituation auf dem Braunschweiger Büroimmobilienmarkt basieren auf den Angaben zu über 100 Bestandsobjekten, für welche die absoluten Mietspannen mit einem Minimal- und Maximalwert sowie die Durchschnittsmiete abgefragt wurden. Es handelt sich somit ausschließlich um Bestandsmieten, die eine Vielzahl von Einzelmietverträgen reflektieren.

Bürolagen mit einfacher Ausstattung beziehen, sind die Mieten im oberen Bereich der Spanne in Neubauten bzw. hochwertig sanierten Bestandsgebäuden mit einer entsprechend gehobenen Ausstattung vorzufinden. Der weit überwiegende Teil der Mieten liegt in einer engeren Spanne zwischen 5,50 €/m² und 9,40 €/m². Die Spitzenmiete wird nur in wenigen Objekten erzielt und stellt ein sehr begrenztes Marktsegment dar.

7,60 €/m²

durchschnittliche Nettokaltmiete

Durchschnitts- und Spitzenmiete

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Büroflächen in Braunschweig beträgt aktuell rund 7,60 €/m² im Monat. Die Spanne aller Büromieten reicht von 2,95 €/m² bis 16,00 €/m². Während sich die niedrigen Werte auf untypische

Lagen

Die Lage hat auch bei Büroflächen in Braunschweig ihren Preis. Nur in den beiden Teilmärkten „Innenstadt“ und „Stadt Süd“ werden

überdurchschnittliche Mieten und die ausgewiesene Spitzenmiete erzielt, im Mittel etwa 9,50 €/m². Die übrigen Teilmärkte weisen Durchschnittsmieten von unter 7,00 €/m² auf bei Mieten in einer Spanne zwischen rund 3,00 €/m² und 10,00 €/m².

Qualität

Neben der Lage hat die Qualität der Büroflächen einen sehr starken Einfluss auf die Miete. Nur so lassen sich die insgesamt sehr großen Streuungen im gesamten Stadtgebiet und den einzelnen Teilmärkten erklären. Während für Objekte mit einer einfachen Ausstattungsqualität Mieten von im Mittel rund 6,30 €/m² erwirtschaftet werden, werden mit qualitativ hochwertig ausgestatteten Objekten durchschnittlich über 10,00 €/m² realisiert. Die Durchschnittsmiete für eine mittlere Ausstattung liegt bei rund 7,10 €/m². Dieses Segment weist die größte Mietpreisspanne auf.

Angebot und Bestand

Die Angebotsmieten des Jahres 2015 lagen im Durchschnitt auf annähernd gleichem Niveau wie die Bestandsmieten. Deutliche Abweichungen wurden vereinzelt lediglich auf der Teilmarktebene festgestellt.

PROJEKTE

Bau + Pipeline



Foto: Florian Maul

Eigennutzer dominieren den Neubau

Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben zu einer regen Neubautätigkeit geführt.

Allein 2015 wurden ca. 20.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Im Bau befinden sich über 10 Gebäude mit insgesamt etwa 45.000 m², die den Bestand erweitern werden. Der größte Teil mit über 25.000 m² soll bereits 2016 realisiert werden. Die Flächen werden fast vollständig eigengenutzt, sodass nur mit einer geringen Erhöhung des vermietbaren Flächenangebotes zu rechnen ist.

Für 2017 sind die Fertigstellungen von drei Immobilien mit etwas über 10.000 m² geplant, wovon rund 80 % zur Anmietung zur Verfügung stehen.

Projekte und Standorte

Die Projektierungspipeline ist mit über 10 Standorten und Objekten gut gefüllt. Für über 20.000 m² gibt es konkrete Planungen. Mit den zur Verfügung stehenden Standorten besteht das Potenzial, dass in mittelbarer Zukunft weitere moderne Büroflächen entstehen.

Weitere Informationen erhalten Sie hier: www.immobilien-regioker.de



Foto: Gom GmbH

Firmsitz Gom

Im Süden wird mit 10.000 m² Büro- und 5.000 m² Produktionsfläche das größte Neubauprojekt realisiert. Gom baut für 20 Mio. € ihre neue Zentrale für ca. 500 Arbeitsplätze mit Kantine und Fitnesshaus für ideale Arbeitsbedingungen.



Foto: Fagus GmbH

Kontorhaus II. Bauabschnitt

Der II. BA soll das 2014 fertiggestellte Bürogebäude bis zum Europaplatz verlängern. Auf 9 Geschossen werden 5.000 m² realisiert, die dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Zudem baut die Fagus GmbH auf dem Gelände ein Hotel.



Foto: Volksbank BraWo Projekt GmbH

Lilienthal-Haus

Am Forschungsflughafen soll ein Gebäude als Besucher- und Dienstleistungszentrum für Luft-, Raumfahrt und Mobilität mit 5.000 m² Büro-/Veranstaltungsflächen sowie Bistro entstehen. Entwickler: Volksbank und Forschungsflughafen

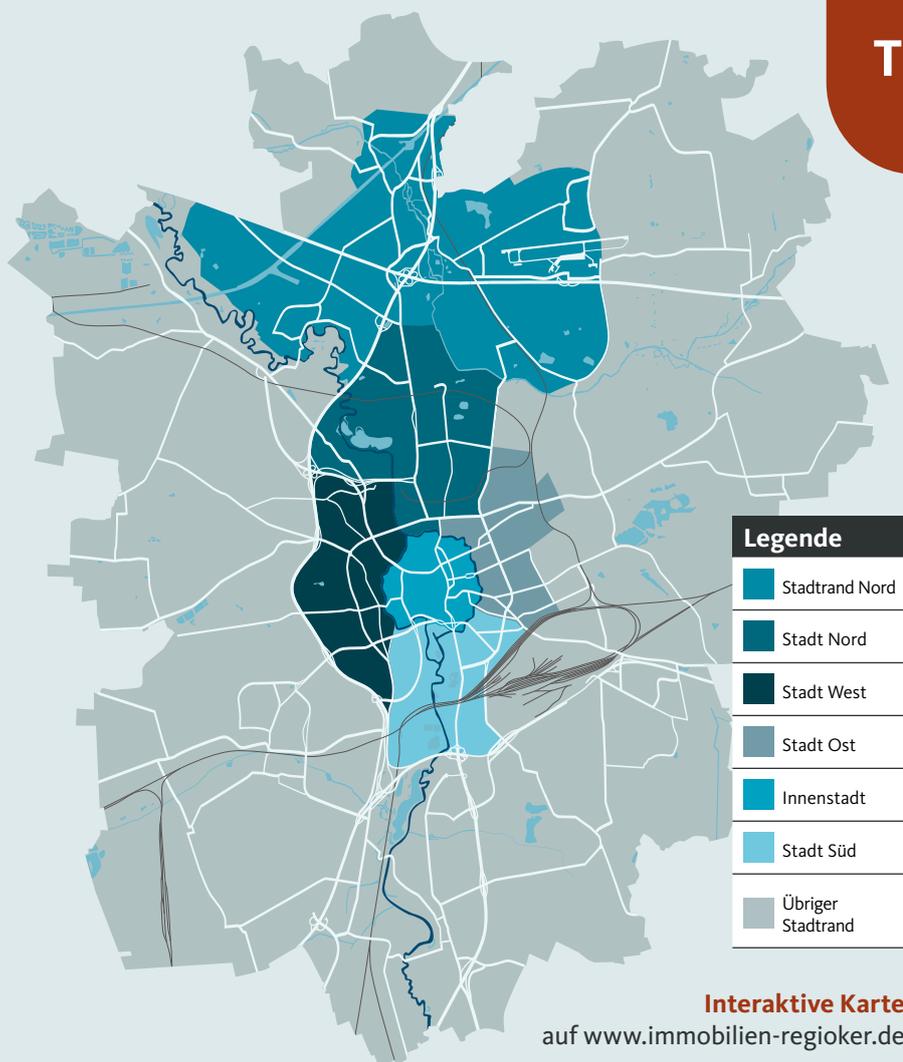
TEILMÄRKTE

Braunschweig



Foto: Öffentliche Versicherung

TYPISCHE BÜROLAGEN identifiziert



Die Lage ist ein wesentlicher Einflussfaktor für Immobilien – das weiß jeder! Die Entwicklungen sowie Angebots- und Preisniveau gehen je nach Standort teilweise erheblich auseinander. Auch helfen pauschale Aussagen zum Gesamtmarkt bei vielen Entscheidungen nicht weiter. Die Differenzierung verschiedener Lagen und die Definition von Teilmärkten war deshalb ein wesentliches Ziel für die Berichterstattung zum Braunschweiger Büroimmobilienmarkt.

7

Teilmärkte

Auf Grundlage der erhobenen Daten und der vorhandenen Strukturen wurde das Stadtgebiet in sieben Teilmärkte unterteilt. Die gewonnenen Kennzahlen weisen für die Teilmärkte deutliche Unterschiede, aber auch Gemeinsamkeiten auf.

Innenstadt und Stadt Süd

Als typische Bürostandorte stehen die Innenstadt und das südliche Stadtgebiet mit unterdurchschnittlichen Eigennutzeranteilen besonders im Fokus. Durch Agglomerationen bilden diese Stadtteile attraktive und repräsentative Lagen in Braunschweig. Diese Teilmärkte stellen über ein Drittel der gesamten Bürofläche sowie über 50 % der kompletten vermietbaren Fläche zur Verfügung. Die ausgewiesene Spitzenmiete wird in beiden Teilmärkten erzielt und die Durchschnittsmieten sind nahezu gleich. Ein Großteil der kleineren Büroobjekte (<1.000 m²) ist in der Innenstadt gelegen, während der Teilmarkt „Stadt Süd“ tendenziell von größeren Objekten geprägt ist.

Stadt West und Stadt Ost

Im Teilmarkt „Stadt West“ befindet sich keine klassische Büroagglomeration, vielmehr sind dort kleinteilige Flächen und

singuläre Standorte zu finden. Die Technische Universität Braunschweig ist der dominierende Bestandteil des Teilmarkts „Stadt Ost“ und führt zu einem hohen Anteil an eigengenutzten Flächen. Über 20 % des gesamten Büroflächenbestands sind in diesen beiden Bereichen gelegen. Die Miete in der „Stadt West“ liegt deutlich unter den Teilmärkten „Innenstadt“ und „Stadt Süd“. Neuere Gebäude mit einem Baujahr ab 2000 sind in diesen Teilmärkten unterdurchschnittlich im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet vertreten. Die Leerstandsquoten im Bezug auf die vermietbaren Flächen sind mit über 15 % am höchsten.

Stadt Nord und Stadtrand Nord

VW Financial Services prägt den Teilmarkt „Stadt Nord“ mit einem hohen Eigennutzeranteil. Die Bereiche um die Hansestraße und den Forschungsflyhafen sind im Teilmarkt „Stadtrand

Nord“ gelegen. Zusammen verfügen die Teilmärkte über rund 460.000 m² Bürofläche. Beide Teilmärkte weisen die höchsten Anteile an Neubauobjekten im Stadtgebiet auf. Das mittlere Mietniveau ist mit rund 6,50 €/m² in beiden Teilmärkten nahezu identisch.

Übriger Stadtrand

Mit einem Anteil am Gesamtbestand von rund 20 % der Büroflächen wird durch diesen Teilmarkt das gesamte übrige Stadtrandgebiet erfasst. Die Durchschnittsmiete ist in diesem Bereich am niedrigsten und der Anteil an Eigennutzern sehr hoch. Die Objektstrukturen unterscheiden sich signifikant von den anderen Teilmärkten, da die Objekte nicht in vergleichbarer Agglomerationsdichte vorzufinden sind (mit Ausnahme der PTB und des Thünen-Instituts). Vielmehr befinden sich die Büroflächen häufig in gemischt genutzten Gewerbegebieten.

Teilmarkt	Innenstadt	Stadt Süd	Stadt West	Stadt Ost	Stadt Nord	Stadtrand Nord	Übr. Stadtrand
Büroflächenbestand	430.000 m ²	250.000 m ²	140.000 m ²	350.000 m ²	270.000 m ²	190.000 m ²	470.000 m ²
Vermietungsanteil	60 %	80 %	60 %	20 %	30 %	40 %	20 %
Leerstand absolut	23.000 m ² 5,3 %	6.000 m ² 2,4 %	15.000 m ² 10,7 %	11.000 m ² 3,1 %	8.000 m ² 3,0 %	6.000 m ² 3,2 %	11.000 m ² 2,3 %
Mietspanne	3,50 €/m ² – 16,00 €/m	6,10 €/m ² – 16,00 €/m ²	3,05 €/m ² – 8,60 €/m ²	*	3,10 €/m ² – 9,30 €/m ²	4,30 €/m ² – 10,50 €/m ²	2,95 €/m ² – 10,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	9,40 €/m ²	9,50 €/m ²	6,80 €/m ²	*	6,60 €/m ²	6,50 €/m ²	6,15 €/m ²

DER MARKTPLATZ IST UNTER WWW.IMMOBILIEN-REGIOKER.DE ZU ERREICHEN.

ALTMEPPEN
regio^{ker}

- Büroimmobilien – Übersicht über Büroimmobilien mit ersten Informationen und Bildern
- Aktuelle Angebote – Mietangebote für Leerstandsflächen
- Dienstleisterdatenbank – Übersicht über Dienstleister rund um die Büroimmobilie (u. a. Rechtsanwälte, Büroausstatter, Verwalter)
- Marktbericht – Bericht zum Download und weitere Infos





INVESTMENT in Braunschweig

Foto: Braunschweig-Stadtmaking / Gerald Grote

GESCHÄTZTE IMMOBILIEN Noch ein lokaler Markt, attraktive Konditionen

Ein begrenzter Markt

Innerhalb des Jahres 2015 wurden im Stadtgebiet von Braunschweig laut Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg lediglich neun Bürogebäude sowie Büro- und Geschäftshäuser mit einer überwiegenden

Investmentkonditionen

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

Bruttoanfangsrendite

Spanne	6,9% – 11,3%
Durchschnitt	8,9%

Kaufpreiskriterien

Spanne	8,8 – 14,4
Durchschnitt	11,2

Büronutzung veräußert, so viele wie im Vorjahr. Der Investmentmarkt für Büroimmobilien in Braunschweig darf somit als eingeschränkt und übersichtlich charakterisiert werden.

Das Kaufpreisvolumen betrug 105 Mio. €, eine Zunahme von fast 700 % gegenüber dem Jahr 2014. Die Gesamtfläche hat sich mit 76.000 m² mehr als vervierfacht. Im Wesentlichen ist die Veräußerung von drei großen Objekten im zweistelligen Millionenbereich für diese Entwicklung verantwortlich. Eine große Transaktion wurde im Februar 2015 veröffentlicht: Die Volksbank BraWo hat das etwa 25.000 m² große und im Jahr 2008 eröffnete Schlosscarree in der Innenstadt erworben.

Die gehandelte Gesamtfläche von 76.000 m² führt zu einem durchschnittlichen Preis je Quadratmeter Mietfläche von rund 1.380 €/m² bei Kaufpreisen zwischen 455 €/m² und 1.675 €/m².

Bei den Anfangsrenditen und Kaufpreiskriterien spiegelt sich die Spannweite der Preise ebenfalls wider. Für fünf Immobilien sind die Mieten bekannt, sodass eine Ableitung der Konditionen möglich war. Die Anfangsrenditen liegen in einer Spanne von rund 7 % bis 11 % bei einem Mittelwert von etwa 9 %. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreiskriterien vom 11-fachen in einer Spanne vom ca. 9-fachen bis zum ca. 14-fachen.

Chancen

Die Konditionen für Büroimmobilien in Braunschweig sind im Vergleich zu den deutschen Top-Standorten moderat und attraktiv. Gleichzeitig ist aufgrund des bisher sehr begrenzten Marktvolumens die Fungibilität eingeschränkt, was institutionelle Investoren unter Berücksichtigung der fehlenden Transparenz von einem Markteintritt in der Vergangenheit eher abgehalten hat.

Die hohe Nachfrage nach Immobilien in Deutschland rückt zunehmend auch die B- und C-Standorte in den Fokus der Investoren. Der Braunschweiger Büroimmobilienmarkt hat die Chance, das Investorenspektrum durch ein Mehr an Transparenz zu erweitern und von einer steigenden Nachfrage nachhaltig zu profitieren.



KENNZAHLEN

Die Fakten

BÜROMARKT BRAUNSCHWEIG

größer, höher, genauer

Der schnelle Überblick

Auf den vorherigen Seiten konnten Sie sich über die Ergebnisse der Erhebungen zum Braunschweiger Markt für Büroimmobilien umfassend informieren. Durch die Vielzahl an Einflussfaktoren und Bestandteilen dieses speziellen Segments des Immobilienmarktes ergibt sich eine enorme Datenfülle. Für einen ersten Überblick und den Vergleich mit anderen nationalen und internationalen Standorten reichen einige wenige Kennzahlen, die nahezu standardisiert in jedem Büromarktbericht zu finden sind.

Einige Angaben wie die zum eigentlichen Vermietungsmarkt, dem Flächenumsatz und der im Bau befindlichen Flächen werden für Braunschweig erstmalig veröffentlicht.

Ein lohnender Aufwand

Die ausgewiesenen Kennzahlen für den Braunschweiger Büromarkt spiegeln sehr gut wider, dass dieser Markt in jeder Hinsicht für Investoren interessant ist. Nicht

nur, dass der Markt deutlich größer ist als bisher bekannt; es werden auch signifikant höhere Mieten gezahlt, was für die Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition von maßgeblicher Bedeutung ist.

Das Objektkataster von über 1.400 Immobilien ist der Garant dafür, dass die Kennzahlen eine hohe Genauigkeit aufweisen und somit den Akteuren ein Mehr an Sicherheit bieten. Chancen und Risiken werden dadurch besser identifiziert und bewertbar.

Transparent

Wir sind davon überzeugt, dass wir mit unserem Büromarktbericht einen großen Schritt zur Markttransparenz machen. Da die Daten detailliert und sogar für insgesamt sieben Teilmärkte dargestellt sind, können diese präzise nachvollzogen werden. Wir sind transparent, da die Datengrundlagen für alle Kennzahlen in den einzelnen Kapiteln umfassend benannt sind.

In diesem Sinne: Transparenz hilft!

Büromarkt Braunschweig

Büroflächenbestand	2.100.000 m ²
Vermietbare Flächen	900.000 m ²
Eigengenutzte Flächen	1.200.000 m ²
Flächenumsatz	30.000 m ²
Leerstand	80.000 m ²
Leerstandsquote gesamt und vermietbar	3,8% 8,9%
Mietspanne	2,95 €/m ² – 16,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	7,60 €/m ²
Flächen im Bau + Pipeline	65.000 m ²
Fertigstellungen 2015	18.000 m ²
Bruttoanfangsrendite	8,9% (6,9% – 11,3%)
Kaufpreisfaktor	11,2 (8,8 – 14,4)

AUSBLICK

Prognose 2016



Foto: Braunschweig Stadtmarketing

STABILE ENTWICKLUNG

Moderate Neubautätigkeit

Status quo und weitere Entwicklungen

Wo der Braunschweiger Büroimmobilienmarkt zum Ende des Jahres 2015 stand, haben wir Ihnen auf den vorherigen Seiten umfassend vorgestellt. Die neuen Erkenntnisse haben zu einigen Überraschungen geführt, aber auch viele bekannte Faktoren bestätigt. Der Ausblick nach vorn ist natürlich deutlich interessanter als der Blick in den Rückspiegel. Dass sich das zukünftige Marktgeschehen nicht einfach aus den Entwicklungen der Vergangenheit ableiten lässt und der Immobilienmarkt nicht nur den Weg nach oben kennt, ist allgemein bekannt und sollte regelmäßig ins Bewusstsein gerufen werden.

Die Prognosen sind nicht immer einfach, vor allem wenn sie die Zukunft betreffen! Dennoch wollen wir an dieser Stelle unsere Einschätzungen für die zukünftigen Entwicklungen am Büroimmobilienmarkt abgeben.

Wachstum und Stabilität

Das Angebot an Büroflächen für den Ver-

mietungsmarkt wird in den nächsten Jahren nur leicht zunehmen, sodass bei einer unverändert guten Nachfrage auch mit stabilen Mieten zu rechnen ist. Eine signifikante Zunahme an Büroarbeitsplätzen, die über das Neubauvolumen hinausgeht, und eine daraus resultierende Steigerung der Nachfrage mit einhergehenden Mieterhöhungen ist für uns nicht sehr wahrscheinlich. Die Erweiterung des Neubaubestands mit Flächen in guter bis gehobener Qualität in zentralen und bevorzugten Lagen erhöht den Druck auf ältere und schlechter ausgestattete Büroflächen. Die Eigentümer dieser Immobilien werden zu Investitionen gezwungen sein, wenn sie ihre Objekte marktgängig halten wollen.

Chancen und Risiken

Der relativ hohe Leerstand in der Innenstadt spiegelt sehr deutlich ein zentrales Problem wider. Viele Flächen, insbesondere in eher durchschnittlichen Objekten, sind aufgrund fehlender Stellplätze nur schwer zu vermarkten. Daher bieten sich besonders für dezentralere Lagen erhebliche

Chancen für eine erfolgreiche Vermarktung, indem überdurchschnittlich viele Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Das maßgebliche Risiko für den Büroimmobilienmarkt in der Löwenstadt ist ein signifikanter Nachfragerückgang. Die aktuellen Entwicklungen der Weltwirtschaft sowie an den Finanz- und Rohstoffmärkten sind ein Indikator dafür, dass eine deutliche Abschwächung der Wirtschaftsleistung in der Region nicht von der Hand zu weisen ist. Die aktuelle Krise bei Volkswagen birgt darüber hinaus das Risiko einer rückläufigen Nachfragesituation. Kurzfristig wird aber nicht mit gravierenden Auswirkungen gerechnet. Aufgrund bestehender Verträge würde sich der Nachfragerückgang erst mittelfristig auf den Vermietungsmarkt auswirken.

In eigener Sache

Dieser 1. Büroimmobilienmarktbericht ist erst der Anfang! Natürlich werden wir den Bericht jährlich fortschreiben. Denn eine statische Betrachtung bringt den Markt nicht weiter. Nur die dynamische Darstellung der Entwicklungen kann mittelfristig zu einem attraktiven Büroimmobilienmarkt führen. Dafür benötigen wir auch in Zukunft möglichst viele Daten und hoffen auf Ihre tatkräftige Unterstützung!

www.immobilien-regioker.de

NACHWORT

Danksagung



Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen
Geschäftsführer



Dipl.-Ing. Stephan Lechelt
Geschäftsführer

Unterstützerkreis

Arbeitgeberverband Braunschweig
ARTmax
Braunschweigische Landessparkasse
Braunschweig Zukunft
DG Hyp
Gutachterausschuss BS-WOB
jura:werk Rechtsanwälte
Kroschke sign-international
MediaWorld
Öffentliche Facility Management
Staake Investment & Consulting
Streiff Holding

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Frage nach den aktuellen Entwicklungen auf dem Braunschweiger Büroimmobilienmarkt anlässlich des Immobilienfrühstücks im Januar 2015 und das Eingestehen, dass es aufgrund der fehlenden Transparenz und Berichterstattung keine befriedigende Antwort gibt, war der finale Auslöser für das Projekt „1. Büroimmobilienmarktbericht für Braunschweig“. Da vergleichbare Städte teilweise bereits seit Jahrzehnten über eine respektable Präsentation ihrer Büroimmobilienmärkte verfügen, war es an der Zeit, diese Lücke für Braunschweig zu schließen.

Eine Vielzahl von Eigentümern, Unternehmen und Institutionen sahen von Beginn an die Notwendigkeit und den Nutzen, der durch die Transparenz auf dem Braunschweiger Immobilienmarkt geschaffen werden kann. Daher konnten wir, die *Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH*, auf die tatkräftige Hilfe eines Unterstützerkreises zählen, was wiederum viele weitere Personen und Firmen zum Mitmachen animierte.

Die Erhebung zum Braunschweiger Büroimmobilienmarkt sollte auf einem belastbaren Fundament aufgebaut werden. Das von uns erarbeitete Objektkataster der Büroflächen in Braunschweig ist in seiner Ausprägung daher Pionierarbeit und zumindest für die Stadt, wenn nicht sogar darüber hinaus, einzigartig. Bei den im Bericht ausgewiesenen Flächen handelt es sich mitnichten um statistisch hochgerechnete Daten, sondern um reale Eigentümerangaben und objektweise ermittelte Flächen.

Der Anspruch an diesen Marktbericht war immer hoch. Neben den Anforderungen der *Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)* an die Marktberichterstattung für Büroflächen wollten wir die komplette Bandbreite der für Büroimmobilien relevanten Informationen erheben und präsentieren. Dass uns dies gelungen ist, davon konnten Sie sich selbst überzeugen. Natürlich kann ein Büroimmobilienmarktbericht noch umfassender sein, aber unter Berücksichtigung einer äußerst knappen Projektdauer von etwa einem Jahr und der Aussicht auf eine kontinuierliche Verbesserung sind wir mit dem vorliegenden Ergebnis sehr zufrieden!

Wir danken unseren Partnern vom *jura:werk* und der *MediaWorld* sowie dem kompletten Unterstützerkreis und den zahllosen Datenlieferanten für ihr Engagement und ihre Mithilfe bei der Erstellung dieses „1. Büroimmobilienmarktberichts für Braunschweig“! Wir hoffen, Sie hatten eine interessante Lektüre zu den völlig neugewonnenen Daten und Fakten. Nutzen Sie die neue Transparenz für ein erfolgreiches Agieren auf dem Braunschweiger Büroimmobilienmarkt!

Herzlichst

Hermann Altmeppen

Stephan Lechelt

©
**Altmeppen · Gesellschaft
für Immobilienbewertung
und -beratung mbH**

Bewertung
Beratung
Betreuung

Frankfurter Straße 2 / ARTmax
38122 Braunschweig

Fon +49 531 80116-80
Fax +49 531 80116-66
info@altmeppen-regioker.de
www.altmeppen-regioker.de

Partner:

jura:werk



www.immobilien-regioker.de



- Büroimmobilien
- Aktuelle Angebote
- Dienstleister
- Marktbericht

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.

ALTMEPPE
regioker

