

BÜROMARKTBERICHT

BRAUNSCHWEIG 2018

Büroimmobilien in der Löwenstadt

ALTMETZEN



PIPELINE
mit 75.000 m² prall gefüllt
MIETEN
steigen moderat

VORWORT Herausgeber



Foto: Nina Stiller

Stephan Lechelt
Geschäftsführer

INHALTSVERZEICHNIS

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

aller guten Dinge sind drei, sagt der Volksmund! Tatsächlich liegt schon der dritte Büromarktbericht für Braunschweig vor Ihnen, den wir, die Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH, erarbeitet haben. Auch diesmal war es uns ein persönliches Anliegen, die Entwicklungen auf dem Braunschweiger Büroimmobilienmarkt im vergangenen Jahr nachzuzeichnen. Die Ergebnisse und die daraus resultierenden Erkenntnisse stellen wir allen Marktteilnehmern und Interessierten gerne wieder zur Verfügung.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Büromarktbericht den Standort Braunschweig nicht nur vor Ort transparenter gemacht hat. Vielmehr hat sich die überregionale Wahrnehmung deutlich vergrößert. Bei deutschlandweiten Untersuchungen zu Büromärkten abseits der Top-7-Standorte taucht Braunschweig regelmäßig auf. Das generiert Aufmerksamkeit und birgt Chancen für Eigentümer, Investoren und Entwickler.

Die kontinuierliche Marktbeobachtung ist der wesentliche Ansatz zur Fortschreibung unseres Objektkatasters der Büroflächen, welches die fundamentale Basis für unsere Erhebungen ist und für die hohe Qualität der Aussagen bürgt. Analog zum letzten Jahr haben wir erneut die dynamischen Daten des Büromarktes (Mieten, Umsatz und Leerstand) objektgenau bei unseren Datenlieferanten erfragt und konnten uns über eine weiter steigende Rücklaufquote freuen.

Braunschweig muss sich an veränderte Rahmenbedingungen anpassen, um den Ansprüchen seiner Einwohner und Unternehmen gerecht zu werden. Der von der Stadt Braunschweig initi-

ierte Prozess „Denk Deine Stadt“ soll in ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept münden. Da Büroflächen für eine Wissensgesellschaft unabdingbar sind, stellen wir in diesem Jahr ein Entwicklungsgebiet im Herzen der Löwenstadt vor. Wir denken, dass dieses Gebiet das Zeug zum „CBD – Central Business District“ hat!

Ein herzlicher Dank gilt unseren Anzeigekunden und der Wirtschaftsförderung, die es mit ermöglichen, dass Sie den Büromarktbericht 2018 für Braunschweig kostenlos als Druckexemplar nutzen können. Wir bitten daher um entsprechende Beachtung! Aufgrund weiter gestiegener Verteilkosten haben wir uns entschieden, die Druckauflage auf 3.000 Stück zu begrenzen. Da der Marktbericht auf diversen Plattformen zum Download zur Verfügung steht, ist er trotz der geringeren Druckauflage unbeschränkt verfügbar.

Last but not least, danken wir unseren Partnern von der MediaWorld und vom jura:werk sowie dem Unterstützerkreis und den zahlreichen Datenlieferanten für ihre Mithilfe bei der Fortschreibung dieses Büromarktberichts! Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Vielzahl von Daten und Fakten rund um die Büroimmobilie in unserer Stadt, die Ihnen bei Ihren Aktivitäten auf dem Büromarkt sicherlich weiterhelfen. Ansonsten möchte ich Sie ermutigen, sich bei Fragen, Anregungen und Hinweisen gerne mit uns direkt in Verbindung zu setzen.

Und nun viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst

Stephan Lechelt

BESTAND Fortschreibung

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



Foto: ARTmax Verwaltung GmbH

ÜBER 1.400 BÜROOBJEKTE – rückläufige Fertigstellungen

Gesamtfläche

Braunschweig verfügte Ende 2017 über einen Büroflächenbestand gemäß Definition der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. von leicht über 2,1 Mio. m². Dies ergab die kontinuierliche Fortschreibung und Ergänzung der Primärdatenerhebung. Einige kleinteilige Objekte konnten in den letzten 12 Monaten hinzugefügt werden. Die Auswirkungen auf das Gesamtergebnis sind aufgrund der sehr geringen Flächengrößen marginal. Bei 90.000 Büroerwerbstätigen resultiert nahezu unverändert eine durchschnittliche Bürofläche je Erwerbstätigem von 23 m².

Zu- und Abgänge

Sieben Neubauobjekte mit gut 26.000 m² haben den erfassten Büroflächenbestand im Jahr 2017 leicht vergrößert. Die Neubauquote bezogen auf den Gesamtbestand hat sich auf 1,2 % reduziert, 20 % weniger als im Vorjahr. Flächenmäßig liegt das Fertigstellungs-

volumen über dem 10-jährigen Durchschnitt von gut 20.000 m². Bei den fertiggestellten Objekten handelt es sich mehrheitlich um für den Mietmarkt errichtete Immobilien. Die Entwicklung des Vorjahres, als fast ausschließlich Flächen zur Eigennutzung fertiggestellt wurden, erfuhr somit einen Ausgleich. Zur Vermietung stehen aktuell ca. 900.000 m² Bürofläche zur Verfügung, der Eigennutzeranteil beträgt stabil 60 %.

Süd“ mit über 5.000 m² Bürofläche. In den Teilmärkten „Innenstadt“, „Stadt Ost“ und „Stadt West“ wurden jeweils um die 3.000 m² fertiggestellt. Die übrigen Teilmärkte verzeichneten nur kleinteilige Neubauten.

Abgänge konnten abweichend zum Vorjahr nicht registriert werden.

Lagen, Größen und Baujahre

Der größte Teilmarkt ist mit rund 480.000 m² und einem Anteil von

ca. 22 % das „Übrige Stadtrandgebiet“. Den geringsten Flächenbestand weist weiterhin der Teilmarkt „Stadt West“ (135.000 m²,

über
2,1 Mio.m²
Büroflächen vorhanden

Bei den Zugängen ist die Erweiterung des Kontorhauses mit über 5.000 m² das größte Einzelobjekt. Das Neubauvolumen verteilt sich schwerpunktmäßig auf die Teilmärkte „Stadtrand Nord“ mit fast 10.000 m² und „Stadt

6,5 %) auf. Die neuen Gebäude erweitern das stärkste Marktsegment der Objekte mit Größen zwischen 1.000 m² und 5.000 m². Der Neubauanteil (Objekte mit Baujahr ab 2000) liegt nahezu unverändert bei ca. 16 %.

UMSATZ Vermietungen



Foto: eves-it AG

HÖHERES NIVEAU – noch bessere Marktabdeckung

Flächenumsatz

Für das Jahr 2017 wurde ein Büroflächen-Umsatz in Braunschweig von rund 38.000 m² ermittelt. Die zahlreichen Eigentümerdaten und weiter gestiegenen Rückmeldungen von Marktteilnehmern sowie eigene Marktbeobachtungen bilden die belastbare Grundlage für die Erhebung. Die Dunkelziffer des nicht erfassten Umsatzes, welcher größtenteils kleinteilige Vermietungen umfasst, dürfte sich dadurch weiter verringert haben. Wir bleiben unserer Linie daher treu und verzichten auf einen diesbezüglichen Schätzwert.

Eigennutzung, Größe und Lage

Der ermittelte Umsatz resultiert zwar überwiegend aus neu vermieteten Flächen, aber ein Viertel der Gesamtfläche entfällt auf den Anteil von Eigennutzern,

die mit dem Bau ihrer Objekte begonnen haben. Fast 60 Anmietungen konnten für 2017 erfasst werden, annähernd doppelt so viele wie im Vorjahr. Die Vermietungen mit Flächengrößen bis 500 m² dominieren mit ca. 75 % erneut das Geschehen am Markt. In diesem Marktsegment beträgt die mittlere Größe rund 200 m², was die große Fragmentierung des Vermietungs-

marktes charakterisiert. Großflächige Anmietungen von über 1.000 m² sind nur in begrenzter Anzahl erfolgt. Die Größenverteilung spiegelt erneut eindrucksvoll wider, dass Immobilien auch für die Nachfrage nach kleineren Einheiten flexibel sein müssen, wenn sie dauerhaft am Braunschweiger

Büromarkt bestehen wollen. Die Schwerpunkte des Umsatzes liegen eindeutig in den Teilmärkten „Stadt Süd“ und „Stadt Nord“, was u. a. auf den Neubau von VW Financial Services zurückzuführen ist.

Zeitliche Entwicklung

Der ermittelte Flächenumsatz des Jahres 2017 liegt etwa 25 % über den Werten der beiden Vorjahre. Die Umsatzquote bezogen auf die Fläche des Mietmarktes (900.000 m²) beträgt rund 4 %. Das eigentliche Vermietungsvolumen hat annähernd das Niveau des Vorjahres erreicht. Die absolute Steigerung ergibt sich aus den Umsätzen der Eigennutzer, die wieder am Markt in Erscheinung getreten sind. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vergangenen drei Jahre gehen wir davon aus, dass das stabile Umsatzvolumen bei etwa 30.000 m² im Jahr liegt. Somit ist erstmalig eine valide Einschätzung für diese wichtige Kennzahl möglich.

38.000 m²

Flächenumsatz ermittelt



Foto: Florian Maul

RÜCKLÄUFIGES ANGEBOT – (zu) wenig Reserve vorhanden

Aus den Rückmeldungen unserer Datenlieferanten und öffentlich zugänglichen Quellen wurden die im Stadtgebiet nicht vermieteten Büroflächen zum Jahreswechsel 2017/2018 identifiziert. Der tatsächlich vorhandene Leerstand wird leicht höher ausfallen als angegeben, da auch in diesem Bereich eine vollständige Marktabdeckung nicht erreicht werden konnte.

Quote sinkt weiter

Das Angebot von kurzfristig zur Verfügung stehenden Büroflächen beschränkt sich auf ca. 70 Objekte. In Summe betrug der Leerstand rund 46.000 m², was einer Leerstandsquote von 2,2 % (Vorjahr: 2,6 %) entspricht.

Bezogen auf den Vermietungsmarkt mit rund 900.000 m² Bürofläche resultiert eine Quote von 5,1 % (Vorjahr: 6,1 %).

Innerhalb von 12 Monaten hat sich der Gesamt leerstand um etwa 9.000 m² weiter verringert. Die stabile Nachfrage und der einhergehende gute Vermietungs-

46.000 m²

leerstehende Flächen

umsatz haben zur erneuten Reduktion des Leerstands an Büroflächen beigetragen. Seit der ersten Erhebung im Jahr 2016 beobachten wir eine kontinuierliche Abnahme an Leerstandsflächen, welche der anhaltend guten Marktlage und dem begrenzten Neubauvolumen geschuldet ist.

Größen und Lagen

Der Leerstand konzentriert sich auf kleinere Büroflächen mit einer Größe bis 500 m², die über 70 % der erfassten Objekte ausmachen. Flächenmäßig entfallen rund 40 % des Gesamt leerstands auf Flächen zwischen 500 m²

und 2.000 m². Im direkten Vergleich zum Vorjahr gibt es bei der strukturellen Verteilung des Leerstands keine großen Abweichungen. Das Angebot an Großflächen ist sehr überschaubar.

Diesmal weist nur der Teilmarkt „Stadt Nord“ einen Leerstand von mehr als 10.000 m² mit einer überdurchschnittlichen Quote von ca. 4,8 % auf. Die Leerstände in den übrigen Teilmärkten betragen, mit Ausnahme der „Innenstadt“ und „Stadt Süd“, maximal je 5.000 m².

Grenzbereich

Die Angebotsreserve von nur noch gut 2 % ist unter Berücksichtigung der Objektqualitäten in seiner Quantität als untere Grenze für einen funktionierenden Büromarkt einzustufen. Der zunehmende Anteil an Eigennutzern beim Flächenumsatz und eine Vielzahl von nicht realisierbaren Veränderungen mieterseits spiegeln die Diskrepanz zwischen aktuellen Nutzeransprüchen und vorhandenem Angebot wider.

MIETPREISE im Überblick



Foto: Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg

STEIGENDE MIETEN – in der Spitze stabil

Basis

Wir haben erneut die absoluten Mietspannen mit einem Minimal- und Maximalwert sowie die Durchschnittsmiete abgefragt, um Aussagen zur Mietsituation auf dem Braunschweiger Büromarkt treffen zu können. Mit über 150 Objekten und einer Fläche von mehr als 350.000 m² konnten wir die Datenbasis abermals erweitern. Neben den Bestandsmieten, die eine Vielzahl von Einzelmietverträgen reflektieren, wurden auch die konkreten Mieten von etwa der Hälfte des realisierten Neuvermietungsumsatzes im Jahr 2017 erfasst.

Durchschnitts- und Spitzenmiete

Im Vergleich zum Vorjahr ist die durchschnittliche Nettokaltmiete für Büroflächen in Braunschweig auf rund 7,80 €/m² im Monat (+ 2,6%) angestiegen. Die Mieten liegen mehrheitlich in einer Spanne von 6,10 €/m² bis 10,90 €/m². Die Grenzen haben sich durch die umfangreichere Datenbasis und die Mietpreisentwicklung um etwa 0,50 €/m²

nach oben verschoben. Die Spitzenmiete wird nur in sehr wenigen Objekten erzielt und liegt weiterhin stabil bei 16,00 €/m². In allen Teilmärkten mit Ausnahme der „Stadt Süd“ konnten

7,80 €/m²
durchschnittliche Nettokaltmiete

leicht gestiegene Mieten ermittelt werden. Der leichte Rückgang der Miete im Teilmarkt „Stadt Süd“ ist auf die größere Datenmenge zurückzuführen.

Neuvermietungen

Bei den Neuvermietungen beträgt die durchschnittliche Miete etwa 8,50 €/m² und liegt weiter gut 10 % über dem Durchschnitt. Sie basiert auf den Anmietungen in fast 40 Objekten mit über 15.000 m², die 2017 vertraglich vereinbart wurden. Der leichte Rückgang von 0,25 €/m² gegenüber dem Vorjahr ist u. a.

dem geringeren Volumen an Vermietungen von Neubauflächen geschuldet. Der überwiegende Teil der Mieten wurde zwischen 7,70 €/m² und 12,60 €/m² vereinbart. Die Spitzenmiete von 16,00 €/m²

wurde erneut realisiert. Der Teilmarkt „Innenstadt“ weist die meisten Vermietungen und eine durchschnittliche Miete von etwa

8,80 €/m² auf, während in der „Stadt Süd“ mit ca. 9,50 €/m² die höchste Durchschnittsmiete bei den Neuvermietungen realisiert werden konnte.

Angebotsniveau

Analog zum Vorjahr wurden etwa 60 Angebotsmieten registriert, die im Mittel mit rund 7,90 €/m² nahezu der Durchschnittsmiete entsprachen. Ein Drittel des Angebots konzentrierte sich auf die „Innenstadt“ und es handelte sich überwiegend um ältere Bestandsflächen.

PERFEKT. DIE FINANZIERUNG MIT DER DG HYP.

WWW.DGHYP.DE



Wir sind für Sie da – ganz in Ihrer Nähe.

Sie sind auf der Suche nach einer maßgeschneiderten Finanzierung für Ihr gewerbliches Immobilieninvestment? Wir sind mit sechs Immobilienzentren und fünf Regionalbüros bundesweit präsent. Ob in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München oder **Hannover**, Kassel, Leipzig, Mannheim und

Nürnberg – unsere Expertenteams betreuen Sie ganz in Ihrer Nähe. Wir bieten Ihnen eine kompetente und individuelle Beratung, einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort und eine schnelle Kreditentscheidung. Sie erreichen uns im Internet unter www.dghyp.de oder telefonisch unter: 0511/866 438 08.



Foto: Altmeppen GmbH

7 VERSCHIEDENE LAGEN – differenzierte Entwicklungen

Der Büromarkt in Braunschweig ist kein homogenes Gefüge, sondern weist lageabhängige Differenzierungen auf. Daher wurde die Einteilung der sieben Teilmärkte weiter beibehalten, um die verschiedenen Lagen mit ihren spezifischen Eigenschaften darstellen zu können. Die Ausweisung der gewonnenen Daten und Kennzahlen auf der Teilmarktebene ermöglicht somit einen differenzierten Blick auf den Büromarkt.

Bestand

Die Teilmärkte spiegeln nahezu einheitlich

die positive Entwicklung des Büromarktes in Braunschweig wider. Im Vergleich zur Ersterhebung 2016 hat der Teilmarkt „Stadttrand Nord“ den Bestand mit einem Plus von ca. 8 % am stärksten ausgebaut, was im Wesentlichen auf die Betriebsamkeit von VW Financial Services zurückzuführen ist.

Leerstand

Der grundsätzlich rückläufige Leerstand stellt sich im Vorjahresvergleich für die Teilmärkte differenziert dar: Während die Teilmärkte „Innenstadt“, „Stadt Nord“

und „Übriges Stadttrandgebiet“ geringere Leerstandsflächen aufweisen, stehen in den anderen Teilmärkten mehr Flächen als 2016 zur Verfügung.

Mieten

Die Mieten haben sich in allen Teilmärkten positiv entwickelt. Der Rückgang in der „Stadt Süd“ resultiert aus der noch größeren Datengrundlage. Am deutlichsten hat sich die mittlere Miete im Teilmarkt „Stadttrand Nord“ im Zuge der umfangreichen Aktivitäten am Flughafen entwickelt.

Teilmarkt	Innenstadt	Stadt Süd	Stadt West	Stadt Ost	Stadt Nord	Stadttrand Nord	Übr. Stadttrand
Büroflächenbestand	435.000 m²	255.000 m²	135.000 m²	340.000 m²	270.000 m²	205.000 m²	480.000 m²
Vermietungsanteil	60 %	80 %	50 %	20 %	30 %	40 %	20 %
Leerstand absolut	8.000 m² 1,8 %	8.000 m² 3,1 %	2.000 m² 1,5 %	5.500 m² 1,6 %	13.000 m² 4,8 %	4.000 m² 2,0 %	5.500 m² 1,1 %
Mietspanne	3,05 €/m² – 16,00 €/m²	4,80 €/m² – 16,00 €/m²	3,45 €/m² – 13,90 €/m²	k. A.	3,30 €/m² – 11,00 €/m²	4,30 €/m² – 16,00 €/m²	3,00 €/m² – 11,90 €/m²
mittlere Miete (gewichtet)	9,60 €/m²	9,10 €/m²	6,90 €/m²	k. A.	6,70 €/m²	7,20 €/m²	6,30 €/m²
Umsatz	6.000 m²	11.000 m²	1.000 m²	2.000 m²	12.000 m²	5.500 m²	500 m²

APPELHAGEN

Maßstab für Beratung.

Gewerbemietverträge

laufend optimiert
richtig verhandelt
sicher gestaltet



Andreas Jahr

Rechtsanwalt
Immobilienökonom (IRE|BS)
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

René Weidig

Rechtsanwalt und Mediator
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

PROJEKTE Bau & Pipeline



Foto: nowo Immobilien

WENIGER BAU – stark gefüllte Pipeline

Eigennutzer prägen Neubaugeschehen

Auch in diesem Jahr wird weniger gebaut. Im Bau befinden sich sieben Gebäude mit insgesamt rund 20.000 m², ein Drittel weniger als im Vorjahr. Der überwiegende Teil (ca. 15.000 m²) soll 2018 fertiggestellt werden. Mit Ausnahme von zwei kleinen Objekten werden die Neubauten fast vollständig für die Eigennutzung errichtet. Im Jahr 2018 werden wenig freie Neubauflächen für den Mietmarkt zur Verfügung stehen.

Projekte und Standorte

Die Pipeline an Büroobjekten ist sprunghaft angestiegen. Gab es 2016 noch konkrete Planungen für rund 25.000 m², werden aktuell ca. 75.000 m² an über 15 Standorten projektiert. Der Zeithorizont reicht bis in die 2020er Jahre mit einem erheblichen Anteil zur Eigennutzung. Die Verdreifachung des Planungsbestands spiegelt die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die rückläufige Neubautätigkeit der letzten zwei Jahre wider.



Neubau Volkswagen Financial Services

Im Norden der Stadt erweitert VWFS bis Herbst 2018 seinen Standort um rd. 8.000 m² Bürofläche. Ein weiteres Gebäude mit 17.000 m² BGF für die FS Akademie, eine Kantine und Büros soll bis 2021 realisiert werden. Insgesamt werden über 60 Mio. € in den Standort investiert.

Foto: Altmeppen GmbH



Aufstockung ARTmax

Das Haus 5 auf dem ARTmax-Gelände wird um zwei Etagen und ein Staffelgeschoss aufgestockt. Durch die ARTmax Verwaltung GmbH werden rund 2.500 m² zusätzliche Bürofläche geschaffen, die 2019 zur Verfügung stehen, aber zum Großteil vorvermietet sind.

Foto: ARTmax Verwaltung GmbH/Martin Schwake Architekten+Ingenieure



LilienthalQuartier

An die Fertigstellung des Lilienthalhauses im Jahr 2017 soll sich die Quartiersentwicklung am Forschungsflughafen anschließen. In vier weiteren Bürogebäuden sollen rd. 20.000 m² Bürofläche für ca. 800 Arbeitsplätze entstehen. Entwicklerin ist die Volksbank BraWo Projekt GmbH.

Foto: Volksbank BraWo Projekt GmbH



Verkaufen ist einfach.



Sie sind auf der Suche nach
Ihrer Wunschimmobilie oder
wollen Ihre Immobilie
verkaufen?

Sprechen Sie uns an:
Telefon 0531 487-3854



INVESTMENT in Braunschweig



Foto: Braunschweig Stadtmarketing / Gerald Grote

WENIGE TRANSAKTIONEN – Renditen mit Potential

Markt bleibt überschaubar

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg hat in 2017 im Stadtgebiet lediglich sieben Verkäufe von Bürogebäuden sowie Büro- und Geschäftshäusern mit überwiegender Büronutzung registriert. Exakt so viel wie im Vorjahr, was die Übersichtlichkeit des Investmentmarkts für Büroimmobilien in Braunschweig widerspiegelt.

Trotz der stabilen Anzahl an Kauffällen ist das Transaktionsvolumen erneut zurückgegangen, was im Wesentlichen an den geringen Größen der veräußerten Objekte lag. Insgesamt reduzierte sich das Kaufpreisvolumen auf rund 15 Mio. €, nur noch die Hälfte von 2016 und gar 85 % weniger als im Jahr 2015. Die Objekte haben eine Gesamtfläche von rund 8.000 m², im Vorjahr waren es noch ca. 28.000 m². Der Schwerpunkt der Investitionen ist mit 75 % eindeutig die Innenstadt.

Bei den Preisen lässt sich ein gegenläufiger Trend feststellen: Der durchschnittliche

Kaufpreis je Quadratmeter Mietfläche ist von rund 1.100 € binnen Jahresfrist um über 60 % auf rund 1.800 € angestiegen. Diese Entwicklung ist auf die kleineren Objekte, aber auch auf das begrenzte Angebot und das wirtschaftliche Umfeld zurückzuführen. Auch die Spanne der Kaufpreise hat sich verschoben. Wurden 2016 noch Kaufpreise zwischen 710 €/m² und 1.335 €/m² gezahlt, so lagen die Preise 2017 in einer Spanne von 1.280 €/m² bis 2.635 €/m².

Die Auswertung der Anfangsrenditen und Kaufpreiskriterien für das Jahr 2017 hat nur eine sehr begrenzte Aussagekraft, da lediglich für zwei Objekte die Mieten bekannt sind. Für diese beiden Objekte wurden Renditen von 5,0 % und 7,8 % respektive Kaufpreiskriterien vom 20- und 12,8-fachen der Jahresmiete erzielt. Der hohe Kaufpreiskriterien resultiert aus einer relativ niedrigen Miete.

Nachfrage

Durch die fortschreitenden Renditekom-

pressionen an den Top-Standorten und die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist Braunschweig in den Fokus von Investoren gerückt. Die Nachfrage beschränkt sich nicht allein auf nationale Akteure. Auch institutionelle Investoren aus dem europäischen Ausland sind auf den Braunschweiger Büroimmobilienmarkt aufmerksam geworden. Eine Belebung des Marktes ist daher im Wesentlichen vom Angebot abhängig.

Investmentkonditionen

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

Flächenpreise 2017

Spanne	1.280 €/m ² – 2.635 €/m ²
Durchschnitt	1.800 €/m ²

Nettoanfangsrenditen 2016/2017

Spanne	5,0 % – 11,2 %
Durchschnitt	8,4 %



Foto: Christoph Borek

CBD FÜR BRAUNSCHWEIG – Entwicklungschancen realisieren

Frankfurt hat ihn, London hat zwei und für New York werden sogar fünf benannt! Wenn vom Central Business District (CBD) die Rede ist, wissen Investoren sofort, dass es sich um den zentralen Bürostandort handelt, in welchem die gesuchten Core-Immobilien zu finden sind. Der CBD ist das Zentrum für Versorgungs- und Dienstleistungen, welches sich durch eine bevorzugte Lage und stabile Mieternachfrage auszeichnet. Zumeist werden dort auch die höchsten Mieten erzielt. Der CBD bietet den Eigentümern ein Höchstmaß an Sicherheit für ihre lokale Investition, für die sie auch niedrige Renditen akzeptieren.

Ausgehend vom Europaplatz ist im Bereich des ehemaligen Bahnhofs der fortschreitende Strukturwandel sichtbar geworden. Das Hochhaus der Sparkasse ist ein weithin sichtbarer Beleg dafür. Entlang der Theodor-Heuss-Straße entstanden zunächst etliche Bürogebäude, bevor ab Mitte der 1990er Jahre aus

dem Gelände der Braunschweiger Metallverpackungsgesellschaft (BMG) das ARTmax entwickelt wurde. Neubauten an der Straße „Am Alten Bahnhof“ auf dem ehemaligen Grundstück der Wilke-Werke und das Kontorhaus am vormaligen Standort der Firma Buchler sind weitere Schritte im Transformationsprozess im südlichen Bereich der Innenstadt.

Aus einer Lage hat sich ein Standort entwickelt, der heute über 150.000 m² Bürofläche für mehr als 6.000 Arbeitsplätze verfügt. Trotzdem stehen noch Flächen in erheblichem Umfang zur Verfügung, die entweder unbebaut sind oder ihre Potentiale nicht ausnutzen.

Diese Aspekte im Zusammenhang mit dem Wunsch vieler Arbeitnehmer/-innen nach zentralen und verkehrsgünstigen Arbeitsplätzen sind für uns Gründe genug, den Bereich zwischen Europaplatz, ARTmax und Theodor-Heuss-Straße als das zentrale Entwicklungsgebiet

für Braunschweig zu deklarieren. Im Rahmen von „Denk Deine Stadt“ wurde das Gebiet bereits berücksichtigt und diskutiert. Braunschweig wird auch in Zukunft wertige Büroflächen benötigen, um für Unternehmen attraktiv zu sein.

Es ist an der Zeit, die Chancen des Central Business Districts im Herzen der Löwenstadt in die Realität umzusetzen!

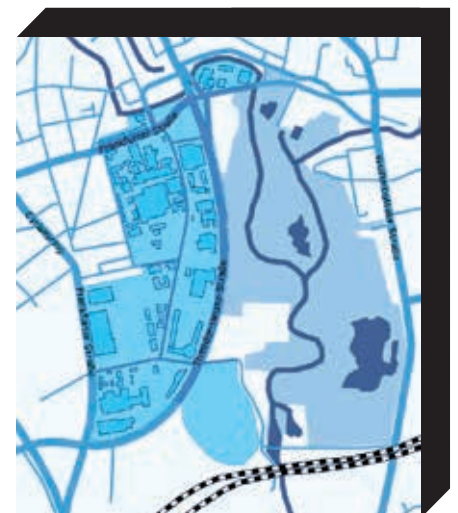


Foto: Altmeppen GmbH



Foto: Braunschweig Stadtmarketing

STATUS QUO + kurzer Rückblick

Status quo und kurzer Rückblick

Auf den vorigen Seiten haben Sie einen umfassenden Einblick in die Entwicklungen auf dem Braunschweiger Büromarkt des Jahres 2017 erhalten. Wirkliche Überraschungen gab es nicht. Vielmehr hat sich die stabile und positive Tendenz der Vorjahre fortgesetzt. Es drängt sich die Frage auf, mit welchen Veränderungen die Wirtschaft im Allgemeinen und die gewerbliche Immobilienwirtschaft im Besonderen zu rechnen hat.

In unserer letzten Prognose haben wir auf den weltpolitischen Einfluss hingewiesen. Glücklicherweise hat es keinen ausgeprägten Handelskrieg mit Beteiligung der USA gegeben. Die resultierende gute wirtschaftliche Lage, auch bei VW, spiegelte sich in einer stabilen Nachfrage auf dem Mietmarkt wider. Das Bekenntnis von VW Financial Services zu Braunschweig mit Investitionen von über 60 Mio. € und die anschwellende Pipeline zeigen,

dass zusätzliche Büroflächen benötigt werden. Somit fühlen wir uns in unseren Vorhersagen bestätigt.

Mietentwicklung

Wir gehen nach Analyse der Daten davon aus, dass die Büromieten auch 2018 weiter steigen werden. Das geringere Neubauvolumen bei weiter anhaltender Nachfrage in einem guten wirtschaftlichen Gesamtklima stützt unseren Ansatz. Für diesen Marktbericht haben wir auch Marktteilnehmer um ihre Einschätzung zur Mietpreisentwicklung gebeten. Von den gut 20 abgegebenen Prognosen teilt exakt die Hälfte unsere Meinung und erwartet steigende Mieten. Ein Drittel geht von einem stagnierenden Niveau aus und weniger als 20% schätzen, dass die Mieten für Büroflächen rückläufig sein werden. In einem Jahr werden wir wissen, ob die Mehrheit Recht behalten hat oder die Vorsichtigen bzw. Pessimisten richtig lagen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Dem Rat der Stadt Braunschweig soll im Laufe des Jahres ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept vorgelegt werden, in dem das Zukunftsbild verarbeitet und die Leitziele für die Stadt im Jahr 2030 definiert sind. Ausgehend von den Strategien werden Maßnahmen und Projekte abgeleitet, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen. Aufgrund der begrenzten Stadtfäche ist das Miteinander der diversen Nutzeransprüche eine große Herausforderung. Wir gehen davon aus, dass das Konzept im Bezug auf den Büromarkt Entwicklungspotentiale aufzeigen und deren Umsetzung unterstützen wird.

Chancen und Risiken

Der Immobilienzyklus kommt nach unserer Einschätzung seinem Scheitelpunkt immer näher. Die Zinserhöhungen in den USA und die Bitcoin-Blase sind Indikatoren, die für einen sehr reifen Markt sprechen. Und nach jedem Aufkam wieder ein Ab!

UNTERSTÜTZER sind immer wichtig

Unterstützerkreis

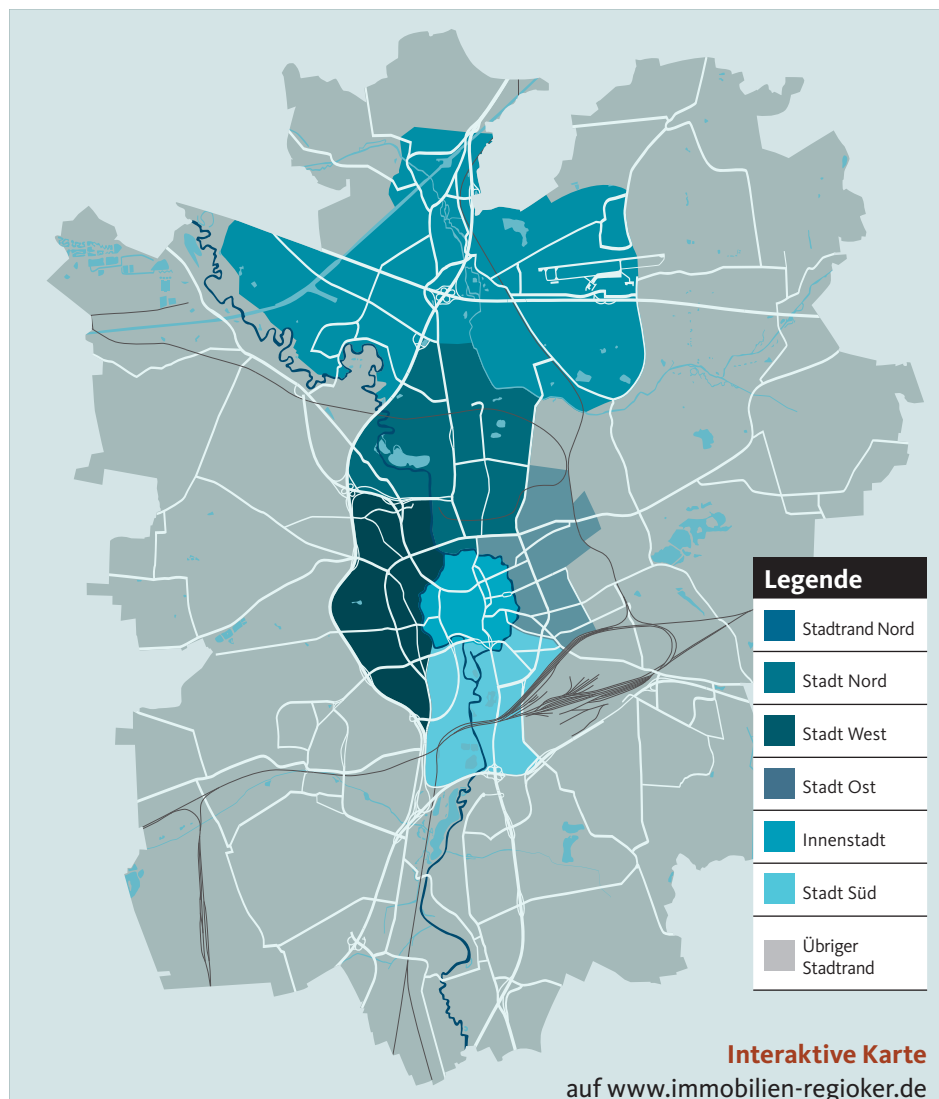
Arbeitgeberverband Braunschweig
ARTmax Verwaltung
Braunschweigische Landessparkasse
Braunschweig Zukunft
DG Hyp
Engel & Völkers
Gutachterausschuss BS-WOB
jura:werk Rechtsanwälte
Kroschke sign-international
MediaWorld
nowo Immobilien
Öffentliche Facility Management
Staae Investment & Consulting
Streiff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

gefördert von:



Braunschweig
Zukunft

Die 7 Teilmärkte des Braunschweiger Büroimmobilienmarktes



ALTMIEPPEN

© 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

mediaworld
Agentur für Marketing & Verlag

OnlineMarktplatz:

www.immobilien-regioker.de



- Büroimmobilien
- Aktuelle Angebote
- Dienstleister
- Marktbericht
- Nachrichten

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Altmeppen GmbH. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Einspeicherung oder Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Inhalte und enthaltenen Informationen sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Sie ersetzen auch keine individuelle Beratung.

Foto auf Titelseite:
Kontorhaus | Klemens Ortmeyer



Leerstand?
Wir sorgen für volle Taschen durch
Vermietung oder Verkauf.



Ihre Ansprechpartnerin:

Ina-Verena Unverhau
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)

Tel. 0531 244 29 17

i.unverhau@nowo-immobilien.de