

BÜROMARKTBERICHT

BRAUNSCHWEIG 2021

Büroimmobilien in der Löwenstadt

ALTMEPPE



MIETEN

trotz Corona angestiegen

PIPELINE

gute Perspektiven für die Zukunft

VORWORT Herausgeber



Foto: Nina Stiller

Stephan Lechelt
Geschäftsführer

INHALTSVERZEICHNIS

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Zeilen entstehen, während Deutschland im Lockdown der Corona-Pandemie ist. Wer hätte vor einem Jahr gedacht, dass ein Virus unser Leben so auf den Kopf stellt. Die Absage der Vorstellung des 5. Büroimmobilienmarktberichts für Braunschweig gut 24 Stunden vor der Veranstaltung war der Krisenbeginn für uns, die Altmeppen GmbH. Heute können wir glücklicherweise sagen, dass wir bisher gut durch die Pandemie gekommen und daher auch in der Lage sind, den Braunschweiger Büromarkt weiter zu beobachten und zu analysieren. Da jeder Büromarktbericht mit erheblichen Kosten und einem immensen Zeitaufwand verbunden ist, war im März 2020 nicht sicher, ob wir uns dies auch Anfang 2021 leisten können. Auch wenn die Routine manches erleichtert, müssen die glücklicherweise kontinuierlich größer werdende Datenbasis sowie unzählige Kontakte zu den uns vertrauenden Datenlieferanten, den treuen Anzeigenkunden, den wechselnden Motivgebern und unserem geschätzten Unterstützerkreis gepflegt werden. Und das ist alles wahrlich nicht ohne!

Deshalb freut es uns umso mehr, Ihnen mit diesem Exemplar das unter den Einflüssen der Corona-Pandemie stehende Bürojahr 2020 präsentieren zu können. Wie immer stellen wir nur die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten dar und verweigern uns standhaft irgendwelcher Schätzwerte. Auf dem Titel haben Sie vielleicht schon das *Office am Ringgleis* erkannt. Im Kontext dieser prägnanten Büroimmobilie, vormals genutzt als Pressehaus der Braunschweiger Zeitung, entsteht an der Hamburger Straße ein urbanes Quartier mit Wohnen, Handel und Büros. Ein spannendes Projekt!

Die Daten und Entwicklungen des Braunschweiger Büromarkts finden Sie in gewohnter Art und Weise auf den folgenden Seiten. In dieser Ausgabe haben wir uns intensiv den zeitlichen Entwicklungen (S. 12/13) gewidmet, um festzustellen, was die Corona-Krise bisher am regionalen Markt für Spuren hinterlassen hat. Kurzes Fazit vorweg: noch keine wirklich großen. Auch in dieser Situation bestätigt sich mal wieder, dass der tendenziell langweilige Markt in Braunschweig mitunter Ausdruck von Sicherheit und Stabilität ist. Nicht schlecht, oder?

Auch während der Krise konnten wir auf die Hilfe des Unterstützerkreises sowie unserer Partner von der *mediaworld* und vom *jura:werk* bauen. Zusammen mit allen Datenlieferanten gilt ihnen unser großer Dank! Dass Sie den Büroimmobilienmarktbericht 2021 für Braunschweig kostenlos in gewohnter und zum Teil auch gedruckter Form in den Händen halten können, verdanken wir u. a. den Anzeigenkunden und der *Braunschweig Zukunft*.

Zu guter Letzt: Der Büromarkt Braunschweig braucht mehr Kommunikation – von allen Marktteilnehmern! Wir müssen wahrnehmbarer werden, nicht nur regional, sondern auch deutschlandweit. Es schafft Transparenz und Stabilität, wenn die Anzahl der Akteure vergrößert wird. Wir tragen unseren Teil dazu bei, tun Sie es bitte auch!

Und nun viel Spaß beim Lesen und bleiben Sie gesund!

All Ihre Fragen, die der Büromarktbericht nicht beantwortet, dürfen Sie uns gerne direkt stellen. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Stephan Lechelt

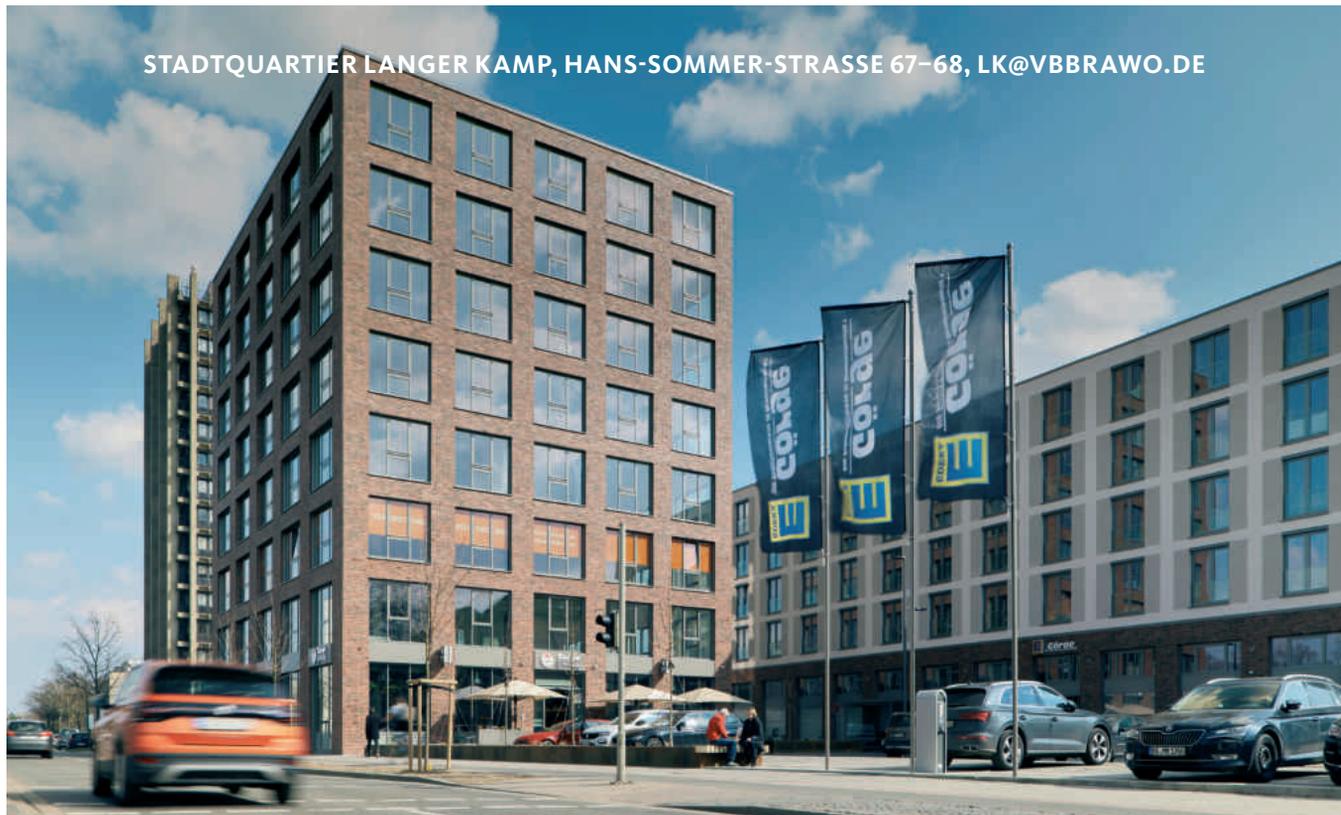
Impressum
Altmeppen
Gesellschaft für Immobilienbewertung
und -beratung mbH
Frankfurter Straße 2 (ARTmax)
38122 Braunschweig

Telefon +49 531 80116-60
Telefax +49 531 80116-66
altmeppen@altmeppen.de
www.altmeppen.de
HRB 9363 – AG Braunschweig

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Stephan Lechelt
Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen
Gestaltung: mediaworld GmbH
Druckauflage: 3.500 Stück

UMSATZ Vermietungen

STADTQUARTIER LANGER KAMP, HANS-SOMMER-STRASSE 67-68, LK@VBBRAWO.DE



VOLUMEN ÜBERDURCHSCHNITTLICH – trotz Corona

Flächenumsatz

Völlig anders als in vielen anderen deutschen Städten hat sich der Umsatz aus Vermietungen und Neubauten von Eigentümern im Corona-Jahr 2020 nicht nur stabil, sondern sogar positiv entwickelt. Dies ist insbesondere im Vergleich zu den Top-Destinationen mit Umsatzrückgängen von teilweise über 40 % bemerkenswert und unterstreicht die Stabilität des Braunschweiger Büromarkts.

Wir haben für Braunschweig binnen Jahresfrist gut 40 Vermietungen registriert, aus

denen ein Umsatz von rund 29.000 m² resultiert. Der Baubeginn von vier eigengenutzten Objekten steuert eine Fläche von ca. 7.000 m² bei, so dass sich für das Jahr 2020 ein Büroflächenumsatz von 36.000 m² ergibt. Diese Zahlen basieren wie in den Vorjahren ausschließlich auf gelieferten Daten von Eigentümern und Marktteilnehmern sowie unseren eigenen Marktbeobachtungen. Eine Schätzung zum nicht registrierten

Umsatz unterlassen wir weiterhin, da wir aufgrund der großen Marktabdeckung unserer Erfassungen davon ausgehen, dass es sich dabei größtenteils um kleinteilige Vermietungen handelt.

Zeitliche Entwicklung

Der Umsatz für 2020 bestätigt einmal mehr die Annahme, dass das jährliche Umsatzvolumen in Braunschweig stabil bei

36.000 m²
Flächenumsatz ermittelt

etwa 30.000 m² liegt. Der Durchschnitt von 2015 bis 2019 beträgt ca. 31.000 m² und wurde 2020 ebenso übertroffen wie das Vorjahresergebnis von 28.000 m². Der um 25 % höhere Flächenumsatz ist maßgeblich auf die Großanmietung der Stadt Braunschweig im *Business Center III* zurückzuführen. Die reinen Vermietungen führen bezogen auf die Fläche des Mietmarktes (915.000 m²) zu einer Quote von 3,2 % und

weisen damit ein ähnliches Niveau auf wie 2017.

Eigennutzung, Vermietungen, Lage und Größe

Die Umsatzentwicklung weist in Bezug auf Vermietungen und Eigennutzer ähnliche Tendenzen auf. Beide Kategorien legten unterschiedlich stark zu, so dass der Eigennutzeranteil auf rund 20 % anstieg und wieder das Maß der Jahre 2017 und 2018 erreichte. Die Anzahl der Vermietungen ist gegenüber dem Vorjahr fast unverändert. Die Anmietung der *Stadt im BC III* am Bahnhof macht fast 50 % des Vermietungsanteils aus, so dass zahlenmäßig die kleinteiligen Verträge weiterhin den Schwerpunkt am Markt bilden. Die 1.100 m² von *IServ* in der Langer Straße sind eine der wenigen großflächigen Anmietungen, welche öffentlich kommuniziert wurden. Geografisch ist der Teilmarkt *Stadt Süd* wie in den Vorjahren der umsatzstärkste, was auf das *BC III* zurückzuführen ist. Über 50 % der Vermietungen entfallen erneut auf Flächen bis zu 500 m², welche aber lediglich rund 15 % des Vermietungsumsatzes ausmachen.

LEERSTÄNDE mehr als im Vorjahr



Foto: Florian Maul

ANGEBOT ERWEITERT – ein bisschen Entspannung

Zum Jahreswechsel 2020/2021 wurden aus den Rückmeldungen der Eigentümer und öffentlich zugänglichen Quellen die dem Markt zur Verfügung stehenden Büroflächen erhoben. Die sehr umfangreich vorhandenen Daten lassen erneut den Schluss zu, dass der tatsächliche Leerstand nur leicht höher ausfällt als angegeben.

Mehr Fläche in vielen Objekten

Es wurden um die 80 Objekte am Markt identifiziert (etwa doppelt so viel wie ein Jahr zuvor), in denen rund 37.000 m² Büroflächen zur Anmietung bereitstehen. Die durchschnittliche Angebotsfläche weist somit eine Größe von etwas mehr als 400 m² auf, was die Struktur des Leerstands gut charakterisiert. Bezogen auf die Gesamtfläche von 2,15 Mio. m² entspricht der Leerstand einer Quote von ca. 1,7% und damit einer Zunahme gegenüber 2019 um 0,6%-Punkte. Die Leerstandsquote in Bezug auf die 915.000 m²

Bürofläche auf dem Vermietungsmarkt beträgt ca. 4% (Büromarktbericht 2019: 2,7%).

Binnen Jahresfrist hat sich der Gesamt-leerstand um 13.000 m² erhöht. Dies ist die erste Zunahme an unvermieteten Büroflächen seit der Ersterhebung. Neben der Ausweitung des Bestands sind die genauen Gründe für diese Entwicklung vermutlich vielfältig. Ein direkter Zusammenhang mit der Corona-Pandemie kann nicht bestätigt, aber natürlich in einzelnen Fällen auch nicht ausgeschlossen werden.

Stadt West bildet mit etwa 1.000 m² das Schlusslicht. Die Leerstandsquoten bezogen auf die Bestandsflächen liegen zwischen ca. 0,7% in der *Stadt West* und ca. 3,2% in der *Stadt Nord*.

Die Büroflächen bis 500 m² machen auch diesmal rund 80% aller erfassten Leerstände aus. Flächenmäßig verteilt sich das Angebot zu jeweils etwa einem Drittel auf die einzelnen Größensegmente (< 500 m², 500–2.000 m², > 2.000 m²). Größere Flächen stehen weiterhin nur in sehr wenigen Objekten zur Verfügung. Die Leerstandscharakteristik ist daher relativ stabil geblieben.

Leichte Entspannung

Auf der Nachfrageseite ist eine leichte Zunahme des Leerstands zu begrüßen, da der sehr kritische Wert des Vorjahres verlassen wurde und den potentiellen Mietern eine größere Auswahl zur Verfügung steht. Nichtsdestotrotz ist der Leerstand als sehr gering einzustufen und liegt immer noch deutlich unter den Niveaus von 2015 bis 2017.

37.000 m²

leerstehende Flächen

Größen und Lagen

Die größten Angebote mit Flächen von jeweils 9.000 m² gibt es weiterhin in den Teilmärkten *Innenstadt* und *Stadt Nord*. In den anderen Teilmärkten wurden Leerstände von bis zu ca. 6.000 m² identifiziert. Die



Foto: Altmeppen GmbH

HÖHERES MIETNIVEAU – geringes Angebot trifft auf stabile Nachfrage

Datenbasis

Zum wiederholten Male wurde das Fundament für die Analyse des Mietgefüges auf dem Braunschweiger Büromarkt verbreitert. Die diesjährigen Aussagen resultieren auf den Angaben von etwa 250 Bestandsobjekten mit einer Gesamtfläche von deutlich über 400.000 m².

Für diese wurden die Durchschnittsmieten und die absoluten Mietspannen mit Minimal- und Maximalwert abgefragt. Neben den Bestandsmieten, die eine Vielzahl von Einzelmietverträgen reflektieren, stehen uns auch für rund 28.000 m² der Neuvermietungen im Jahr 2020 Angaben zur Miethöhe zur Verfügung. Darüber hinaus haben wir Angebotsmieten für über 100 Immobilien zusammengetragen.

Für diese wurden die Durchschnittsmieten und die absoluten Mietspannen mit Minimal- und Maximalwert abgefragt. Neben den Bestandsmieten, die eine Vielzahl von Einzelmietverträgen reflektieren, stehen uns auch für rund 28.000 m² der Neuvermietungen im Jahr 2020 Angaben zur Miethöhe zur Verfügung. Darüber hinaus haben wir Angebotsmieten für über 100 Immobilien zusammengetragen.

Bestandssituation

Innerhalb von 12 Monaten ist die durchschnittliche Nettokaltmiete für Büroflächen in Braunschweig um gut 2 % bzw. 0,20 €/m² auf rund 8,50 €/m² im Monat gestiegen.

Verglichen mit dem Vorjahr entspricht dies einer Verdopplung des Mietwachstums. Durch die Standardabweichung wird eine engere Mietspanne von 6,70 €/m² bis 11,10 €/m² definiert. Die Spreizung der

8,50 €/m²

durchschnittliche Nettokaltmiete

Spanne hat sich gegenüber 2019 nicht verändert, nur die Grenzen haben sich analog zur Durchschnittsmiete verschoben. Die Spitzenmiete liegt stabil bei 18,00 €/m². Während in den Teilmärkten *Innenstadt* und *Übriger Stadtrand* eine deutliche Zunahme der mittleren Mieten registriert wurde, haben sich die Mieten in den anderen Teilmärkten nur geringfügig bzw. gar nicht erhöht.

Angebotsmieten

Lag 2019 die mittlere Angebotsmiete noch bei 8,30 €/m², so hat sich diese binnen Jahresfrist signifikant erhöht. Die über 100 er-

fassten Angebotsmieten ergaben im Mittel eine Miete von rund 9,20 €/m². In der Spitze wurden 13,81 €/m² verlangt. Das sehr begrenzte Angebot spiegelt sich in diesem Preisniveau wider, die verlangten Mieten lagen vornehmlich zwischen 7,20 €/m² und 11,20 €/m². Über ein Drittel der angebotenen Einheiten sind der *Innenstadt* zuzuordnen.

Neuvermietungen

Die trotz der Corona-Pandemie stabile Nachfrage führte aufgrund des geringen Angebots bei den in 2020 realisierten Neuvermietungen zu einer durchschnittlichen Miete von 9,85 €/m². Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 0,60 €/m² (+ 6 %). Die meisten Verträge wurden zu Mieten zwischen 6,60 €/m² und 13,00 €/m² abgeschlossen. Die große Spannweite der 34 uns vorliegenden Mieten ist ein Spiegelbild der differierenden Lage- und Objektqualitäten. Als Höchstmiete wurden etwas mehr als 18,00 €/m² erzielt. Die Vermietungen wurden schwerpunktmäßig in den Teilmärkten *Innenstadt* und *Stadt Süd* mit Durchschnittsmieten von über 10,00 €/m² registriert.

TEILMÄRKTE Braunschweig



Foto: BS ENERGY

SIEBEN GEBIETE – unterschiedliche Gegebenheiten

Da es nicht den einen Büromarkt in Braunschweig gibt, wurde das Stadtgebiet von uns bereits 2015 in sieben Teilmärkte aufgeteilt. Auf dieser Grundlage kann ein lagespezifischer Blick auf den Büromarkt erfolgen. Die nach Teilmärkten getrennte Ausweisung der abgeleiteten Daten und Kennzahlen ermöglicht die differenzierte Darstellung der jeweiligen Entwicklungen in den unterschiedlichen Lagen innerhalb der Stadt.

Umsatz

Der Flächenumsatz hat sich deutlich erhöht. Das trifft für nahezu alle Teilmärkte zu. Mit einem Plus von gut 100 % ist die *Stadt Süd* absoluter Spitzenreiter, was vor allem auf die Anmietung des *Business Center III* im *BraWo-Park* durch die *Stadt Braunschweig* zurückzuführen ist. Mit Umsatzanteilen von

jeweils 5.000 m² sind die *Innenstadt* und die *Stadt Ost* ebenfalls stark vertreten. Die weiteren Teilmärkte weisen stabile bis leicht steigende Umsätze auf.

Mieten

In vier der sieben Teilmärkte konnten bei den mittleren Bestandsmieten gegenüber 2019 Mietsteigerungen zwischen 0,10 €/m² und 0,50 €/m² registriert werden. Den größten Sprung machte dabei die *Innenstadt*. In den Teilmärkten *Stadt Ost*, *Stadt Nord* und *Stadt Nord* hat sich die Mietsituation stabil entwickelt.

Bestand

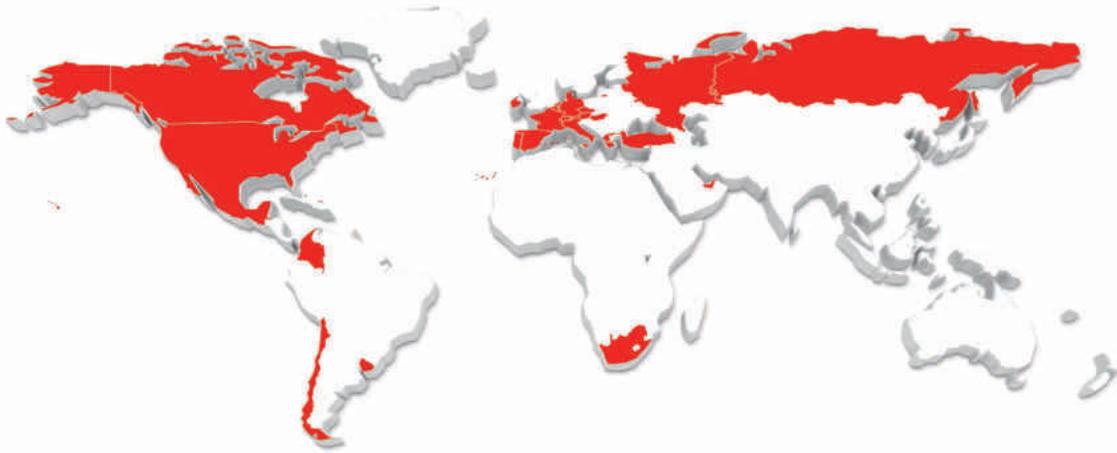
Diverse Fertigstellungen haben gegenüber dem Vorjahr zu einer Ausweitung des Bestandes an Büroflächen von rund 25.000 m²

(+ 1 %) geführt. Dadurch haben sich die Bestände in den Teilmärkten *Innenstadt*, *Stadt Nord* und *Übriger Stadtrand* leicht erhöht.

Leerstand

Die Leerstandsquoten in den Teilmärkten entwickelten sich uneinheitlich. Sie spiegeln den insgesamt gestiegenen Leerstand und den zum Teil veränderten Bestand wider. Alle Teilmärkte haben aber eine Gemeinsamkeit: die Leerstandsflächen liegen unisono unter 10.000 m². Während in der *Stadt West* mit 0,7 % die geringste Quote ermittelt wurde, ist die *Stadt Nord* mit 3,2 % Spitzenreiter. Die größte Zunahme wurde im *Stadt Nord* registriert.

Teilmarkt	Innenstadt	Stadt Süd	Stadt West	Stadt Ost	Stadt Nord	Stadt Nord	Übr. Stadtrand
Büroflächenbestand	440.000 m ²	255.000 m ²	135.000 m ²	340.000 m ²	280.000 m ²	210.000 m ²	495.000 m ²
Vermietungsanteil	60 %	80 %	50 %	20 %	30 %	50 %	30 %
Leerstand absolut	9.000 m ² 2,0 %	4.000 m ² 1,6 %	1.000 m ² 0,7 %	3.500 m ² 1,0 %	9.000 m ² 3,2 %	6.000 m ² 2,9 %	4.500 m ² 0,9 %
Mietspanne	3,00 – 18,00 €/m ²	3,10 – 16,20 €/m ²	3,30 – 14,30 €/m ²	4,60 – 13,00 €/m ²	4,50 – 11,90 €/m ²	2,50 – 16,75 €/m ²	3,00 – 13,00 €/m ²
mittlere Miete (gewichtet)	9,80 €/m ²	9,40 €/m ²	7,40 €/m ²	8,20 €/m ²	7,70 €/m ²	8,30 €/m ²	7,70 €/m ²
Umsatz	5.000 m ²	16.500 m ²	2.000 m ²	5.000 m ²	1.500 m ²	2.500 m ²	3.500 m ²



12-2020

ca. 850

**Standorte weltweit
in 33 Ländern auf
vier Kontinenten**

ca. 13.500

**Personen
unter der Marke
Engel & Völkers**

ca. 850.000

**Suchkunden
für
Wohnen / Gewerbe**

ca. 24.5 Mrd. €

**Transaktions-
volumen**

Unser Netzwerk - Ihr Vorteil!

Mit mehr als 850 Standorten auf vier Kontinenten verfügt Engel & Völkers über ein einzigartiges globales Netzwerk und damit über Zugang zu einer Vielzahl solventer Kauf- und Mietinteressenten – lokal wie international.

Erfolgreiche Vertreter der Automobilindustrie, der Raum- und Luftfahrtindustrie, der Finanzwirtschaft und weiterer Geschäftszweige sind in Braunschweig seit Jahrzehnten etabliert und zeichnen Braunschweig als bedeutender wirtschaftsstarker Gewerbe- und Industriestandort aus. Engel & Völkers Commercial Braunschweig versteht sich als Immobilienpartner der Braunschweiger Wirtschaft: Wir vermitteln und vermarkten Büroflächen, Industrieimmobilien, gewerbliche Wohnobjekte, Hotelanlagen, Geschäftshäuser und Wohnimmobilien zuverlässig und effizient. Damit auch Sie die ideale Immobilie in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg finden, ist Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH der Immobilienmakler Ihrer Wahl!

Trotz der weltweiten Einschränkungen durch die Pandemie ist der Markt in Braunschweig und Umgebung von einer hohen Nachfrage geprägt.

Dank der digitalen Möglichkeiten kann Engel & Völkers Sie auch in Krisenzeiten sicher, transparent und so umfassend beraten, wie Sie es seit über 40 Jahren von uns gewohnt sind.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktanfrage!

Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH
Steinweg 28 · 38100 Braunschweig
Telefon +49-(0)531 213 69 00 · Braunschweig@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/braunschweig · Immobilienmakler



ENGEL & VÖLKERS

PROJEKTE Bau & Pipeline



BAU RÜCKLÄUFIG – Pipeline weiter gut gefüllt

Mehr Eigennutzer als Entwickler

Zum Ende des Jahres 2020 wurde an 15 Bürogebäuden mit einer Fläche von rund 36.000 m² gebaut. Dies sind flächenmäßig gut 20 % weniger als im Vorjahr. In diesem Jahr prägen die Eigennutzer mit einem Anteil von leicht über 50 % das Baugeschehen. Der überwiegende Teil der Objekte soll noch 2021 fertiggestellt werden. Verschobene Fertigstellungen und ein zurückhaltender Start von neuen Bauvorhaben sind für die Entwicklung ursächlich. Das Angebot für den Mietmarkt wird aufgrund der hohen Vorvermietungsquote nur sehr begrenzt erweitert.

Projekte und Standorte

Die Pipeline für Büroobjekte ist erneut etwas umfangreicher geworden. Aktuell sind gut 130.000 m² an über 20 Standorten projektiert, 15.000 m² mehr als im Vorjahr. Die Entwickler und Investoren bleiben mit neuen Ideen am Ball, so dass kurz- bis mittelfristig neuwertige Büroflächen am Markt platziert werden können. Dem Mietmarkt sind gut zwei Drittel des Planungsbestandes zuzurechnen, was einem reinen Vermietungsumsatz von etwa drei Jahren entspricht. Der zeitliche Horizont für die Projekte mit Reifegraden zwischen *Im Genehmigungsverfahren* bis *Grundsätzlich möglich* reicht bis in die zweite Hälfte der 2020er Jahre.



Celler Straße 92

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Hastra mit rund 1.600 m² wird komplett umgebaut und mit einer neuen Fassade versehen. Die Maßnahmen werden ca. 1,5 Jahre in Anspruch nehmen und durch die Streiff Holding durchgeführt.



Campus 3

Der an der Alten Salzdahlumer Straße gelegene Campus 3 soll um einen gut 3.000 m² großen Neubau ergänzt werden. Der Eigentümer Quadoro nutzt so das am Standort vorhandene Potential zur Erweiterung seines Angebots im Teilmarkt *Stadt Süd*.



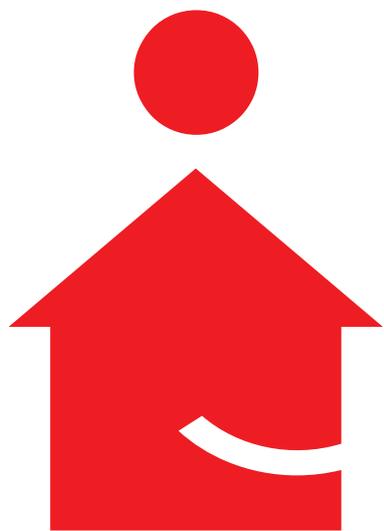
BusinessCenter III

Anfang 2021 wird mit dem Bau des dritten Turms im *BraWo-Park* begonnen. Nach der geplanten Fertigstellung 2023 werden die gut 13.000 m² für mehrere Jahrzehnte durch die *Stadt Braunschweig* genutzt.



Immobilien sind Vertrauenssache.

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



blsk.de/makler

Manche Sachen können nicht warten.

Die verlässlichen Experten an Ihrer Seite:

0531 487-3854

immovermittlung@blsk.de

 **Braunschweigische Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB

INVESTMENT in Braunschweig



Foto: VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES AG

WIEDER MEHR TRANSAKTIONEN – leicht sinkendes Renditeniveau

Ein begrenzter Markt

Der Investmentmarkt für Büroimmobilien in Braunschweig ist auch 2020 seinem überschaubaren Umfang treu geblieben. Laut *Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg* und eigener Erhebungen wurden innerhalb des Jahres im Stadtgebiet neun Bürogebäude sowie Büro- und Geschäftshäuser mit überwiegender Büronutzung veräußert. Dies sind immerhin zwei mehr als im Vorjahr.

Das Kaufpreisvolumen ist dagegen rückläufig und beträgt rund 26 Mio. €, eine Abnahme von 45 % gegenüber dem Jahr 2019. Auch die Gesamtfläche der veräußerten Objekte hat sich mit etwa 14.000 m² mehr als halbiert. Diese Flächenreduzierung ist darin begründet, dass alle Objekte eine Fläche von weniger als 5.000 m² aufweisen. Die Investitionen verteilen sich mit Ausnahme der *Stadt Süd* und dem *Stadtrand Nord* auf alle Teilmärkte.

Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 780 €/m² bis 3.490 €/m². Der durchschnittliche Preis je m² Mietfläche ist er-

neut gestiegen und beträgt rund 1.800 €. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Erhöhung um 20 %. Damit liegt der Durchschnittspreis auf dem bisher höchsten Niveau, welches 2017 erreicht wurde. Die Ausdehnung der Preisspanne ist nahezu gleichgeblieben, es lässt sich lediglich eine marginale Reduktion des Minimalpreises feststellen. Die eher kleinteiligen Objekte in dezentralen, peripheren Lagen führen zu dieser Preiskonstellation.

Und wieder standen nur für zwei Objekte die Mieten zur Verfügung. Die Aussagen für das Jahr 2020 zu den ausgewerteten Anfangsrenditen und Kaufpreisfaktoren sind analog den Vorjahren entsprechend begrenzt. Aus den Renditen von 4,5 % und 6,1 % für diese beiden Immobilien ergeben sich Kaufpreisfaktoren vom 22,4- und 16,4-fachen der Jahresmiete. Eingebettet in die Renditen der vergangenen Jahre lässt sich ein durchaus leicht sinkendes Renditeniveau ableiten, was aber aufgrund der geringen Anzahl stark von den jeweiligen Einzelrenditen beeinflusst wird.

Das fehlende Angebot limitiert weiterhin das Transaktionsgeschehen. Aber es wurde im Jahr 2020 ein Büro-Portfolio an den Markt gebracht, dessen Closing in 2021 erfolgen soll.

Wieder keine Kommunikation

Auch darin ist sich der Braunschweiger Büromarkt im Jahr 2020 treu geblieben: Keine Transaktion wurde am Markt veröffentlicht! Ein Mehr an Transparenz ist zwingend nötig, wenn Investoren Vertrauen in den Büromarkt gewinnen sollen.

Investmentkonditionen

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

Flächenpreise 2020

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

Nettoanfangsrenditen 2017–2020

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

JETZT EINEN VON NUR 20 PLÄTZEN
DIREKT ONLINE BUCHEN UNTER
[APPELHAGEN-CONSULTING.DE](https://www.appelhagen-consulting.de)

FORTBILDUNGSPFLICHT TRIFFT WISSENSHUNGER – KNOW-HOW IST UNSERE EXPERTISE.

Immobilienmakler und Immobilienverwalter müssen sich gemäß Gewerbeordnung regelmäßig fortbilden. Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz in unseren Präsenzseminaren* und ersparen Sie sich Ärger und hohe Bußgelder.

**Seminar zum Thema „Auswirkungen der WEG-Reform für die Verwaltungspraxis“
am Freitag, den 04.06.21 vom 9 bis 15 Uhr** (Vortragszeit: 5,0 h)

Ausgewählte Schwerpunkte:

- Wohnungseigentumsverwalter
- Eigentümerversammlung und Beschlussfassung
- Gemeinschaft als neue Trägerin der Verwaltung
- Bauliche Veränderungen und deren Kosten

IHRE REFERENTEN:



KATARZYNA CHABAS
Rechtsanwältin



JÜRGEN HOMANN
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

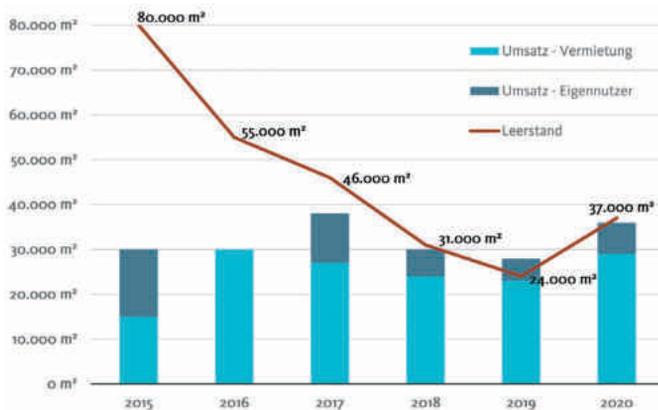
* Das Seminar findet gemäß
den jeweils aktuellen Corona-
verordnungen statt – ggf. als
Online-Seminar.

ENTWICKLUNG

Tendenzen und Erkenntnisse

Die bisher präsentierten Ergebnisse des Büromarktberichts spiegeln das Berichtsjahr 2020 wider, welches aufgrund der Corona-Pandemie als ein sehr spezielles Jahr wahrgenommen und in Erinnerung bleiben wird. Natürlich wird hier erneut eine Momentaufnahme der aktuellen Situation dargestellt. Doch im Kontext der zeitlichen Entwicklung könnte diese aber unter Umständen eine deutlich größere Tragweite haben als die der vorangegangenen Jahre. Die Mehrzahl der Marktteilnehmer wird sich mit der Frage beschäftigen, ob dies der Wendepunkt ist und die lange Zeit der positiven Entwicklungen nun ein Ende hat.

Eine befriedigende Antwort auf diese Frage werden wir erst in einigen Jahren geben können, aber die Beobachtungen von Entwicklungen auf dem Braunschweiger Büroimmobilienmarkt über einen Zeitraum von bereits sechs Jahren haben uns jedoch die Identifizierung von Trends und nachhaltigen Mittelwerten ermöglicht. Daher können wir an dieser Stelle durchaus die aktuellen Marktdaten des Corona-Jahres 2020 im zeitlichen Zusammenhang betrachten und die Entwicklungen analysieren. Dann ist auch die Frage zu beantworten, ob das Corona-Virus sich schon jetzt auf den Büromarkt der Löwenstadt ausgewirkt hat.

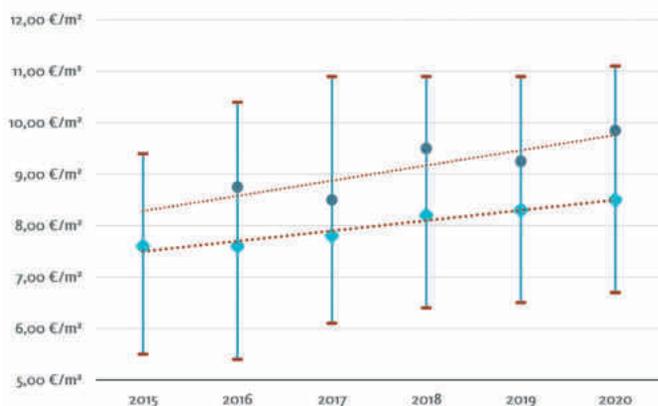


Umsatz und Leerstand

Der Umsatz für 2020 liegt mit 36.000 m² oberhalb des Vorjahreswertes und des langjährigen Mittelwertes. Damit könnte für diesen Aspekt die Schlussfolgerung lauten, dass sich die Pandemie nicht nachteilig ausgewirkt hat. Wenn aber die Tatsache beachtet wird, dass gut ein Drittel des Umsatzes auf die Anmietung des *BC III* durch die *Stadt Braunschweig* entfällt, dann stellt sich die Lage etwas differenzierter dar. Ohne diese Anmietung würde sich in Bezug

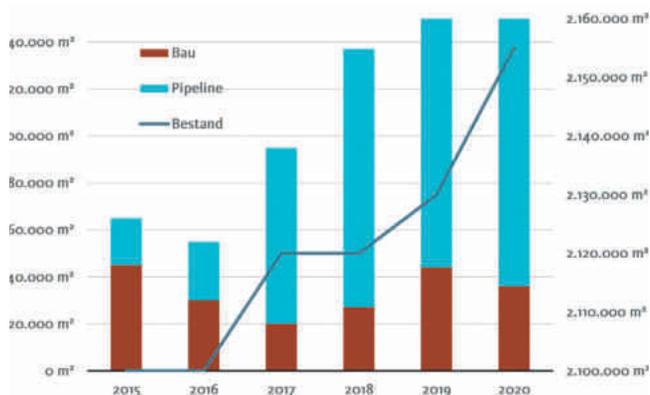
auf den reinen Vermietungsumsatz ein Rückgang von gut 30 % gegenüber 2019 ergeben. Dafür ist aber der Eigennutzeranteil um gut 50 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass diese Projekte bereits vor der Pandemie geplant wurden. Insgesamt betrachtet hat der Umsatz in 2020 den Mittelwert der Vorjahre von rund 30.000 m² erneut bestätigt.

Für den Leerstand dagegen ist die gegenläufige Entwicklung zur bisherigen Tendenz sofort sichtbar: Mit einem Plus von 13.000 m² gegenüber dem Vorjahr wurde sogar der Wert von 2018 übertroffen. Die Leerstandsquote ist nach ihrem bisherigen Allzeittief in 2019 von 1,1 % wieder auf 1,7 % gestiegen. Dies sollte aber nicht überbewertet werden, da der Leerstand noch einen erheblichen Abstand zur Quote eines gesunden Marktes aufweist, die allgemein mit 3 % bis 5 % beziffert wird. Der zunehmende Leerstand ist vielmehr als vorhandenes Angebot zu werten, welches den suchenden Unternehmen ermöglicht, sich auf dem Markt zu bewegen und die bestmögliche Bürofläche auszuwählen. Schlussendlich regulieren Angebot und Nachfrage den Preis, was in einigen Bereichen den Druck auf die Mieten mindern kann.



Mieten

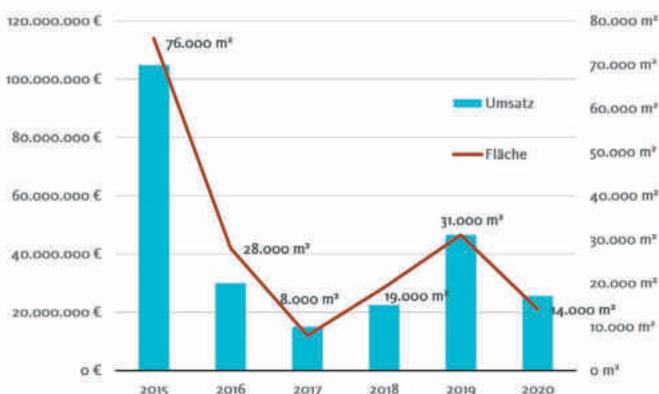
Die Büromieten haben sich von der Corona-Pandemie 2020 nicht beeindruckt lassen und ihr Wachstum unvermindert fortgesetzt. Das mittlere Mietniveau hat sich seit 2015 von 7,60 €/m² fast kontinuierlich um insgesamt rund 12 % auf nunmehr 8,50 €/m² erhöht. Ein vergleichbarer Trend lässt sich auch bei den mittleren Mieten der Neuvermietungen feststellen. Diese haben seit ihrem niedrigsten Wert 2018 um 1,35 €/m² zugelegt, was gut 15 % entspricht. Die Spannweite der Mehrzahl aller Mieten hat sich seit 2016 zunächst stetig verringert. Gegenüber dem Vorjahr ist nunmehr eine Verschiebung nach oben festzustellen, was bedeutet, dass die Anzahl der günstigen Mietflächen weiter zurückgeht. Für die aktuelle Situation lässt sich aber bei den Mieten feststellen, dass die Angebotsknappheit die pandemischen Unsicherheiten überlagert hat.



Bau & Pipeline

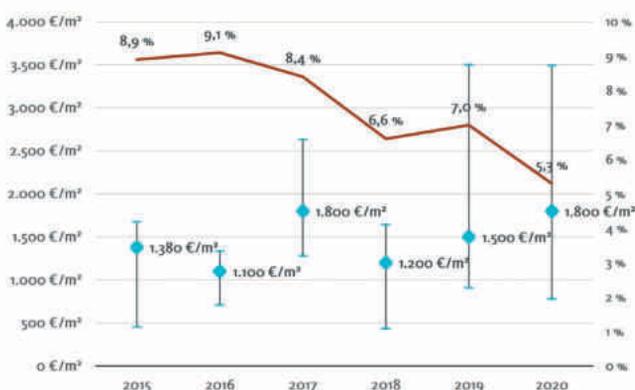
Der Bestand an Büroflächen hat sich in den vergangenen 12 Monaten erneut leicht erhöht. Mit einer Fertigstellung von gut 25.000 m² entspricht dies einer Ausweitung von ca. 1%.

Der Trend der vergangenen fünf Jahre wurde damit fortgesetzt. Aufgrund der im Bau befindlichen Objekte ist eine weitere Zunahme unausweichlich. Im Vergleich zum Vorjahr ist das aktuelle Bauvolumen leicht rückläufig, so dass kurzfristig von einer leichten Abschwächung der Bestandszunahme auszugehen ist. Die Planungspipeline hat sich von Jahr zu Jahr vergrößert. Diese Entwicklung wurde auch durch die Pandemie nicht gestoppt. Eine Reihe neuer Projekte ist hinzugekommen. Es bleibt allerdings abzuwarten, ob sich die Realisierungen unter dem Eindruck der mit Corona verbundenen Diskussionen um Homeoffice und mobiles Arbeiten verschieben oder manche Projekte wieder aufgegeben werden. Der mehrjährige Mittelwert für das Bauvolumen von jährlich rund 33.000 m² wird durch den Wert aus 2020 gestützt. Die Pipeline von aktuell 130.000 m² bietet somit das Potential für einen Zeitraum von gut vier Jahren.



Investment

Den geringen Transaktionsumsatz für Büroimmobilien im Jahr 2020 auf die Corona-Pandemie zu schieben, erscheint im Lichte der Umsätze von 2016 bis 2018 als nicht gerechtfertigt. Der Braunschweiger Investmentmarkt für diese Objekte ist traditionell eher illiquide. Daran hat auch das deutschlandweite sehr positive Umfeld der jüngeren Vergangenheit bisher nichts nachhaltig geändert.



Der jährliche Umsatz ist bis dato sehr stark vom Verkauf weniger Großobjekte abhängig. Die Spannen der Kaufpreise in Bezug auf die Mietflächen haben sich in den vergangenen Jahren zum einen nach oben verschoben und zum anderen stark ausgeweitet. Der mittlere Kaufpreis lag 2020 bei rund 1.800 €/m² und wies somit ein vergleichbares Niveau wie 2017 auf. Bei der mittleren Rendite lässt sich zwar ein deutlicher Trend zu steigenden Preisen ablesen. Aber aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle sind die Renditen der einzelnen Jahre stark von den jeweiligen Einzelobjekten geprägt. Die Tendenz sinkender Renditen innerhalb des Betrachtungszeitraumes wird aber grundsätzlich als korrekt eingeschätzt. Ein nachteiliger Einfluss durch die Corona-Pandemie auf den Investmentmarkt lässt sich aus den vorliegenden Zahlen im Kontext zu den Vorjahren daher nicht ableiten.

Fazit

Als Schlussfolgerung aus den vorangegangenen Analysen resultiert somit: Die Pandemie hat feine Spuren auf dem Büromarkt hinterlassen, ohne ihn akut geschädigt zu haben. Eine Trendwende ist möglich, aber nicht zwangsläufig.



STATUS QUO + kurzer Rückblick

Fiel es uns im vergangenen Jahr schon schwer, einen Ausblick zu geben, dann ist es in der gegenwärtigen Krisensituation nahezu unmöglich, eine belastbare Prognose zu wagen. Die weltweite Corona-Pandemie ist die heftigste Krise nach dem 2. Weltkrieg, denn sie beeinflusst unser Leben nachhaltig. Welche Folgen die Pandemie für den Büromarkt hat, ist seit vielen Monaten Inhalt unzähliger Diskussionen und Mutmaßungen. Sicher ist nur, dass zum aktuellen Zeitpunkt noch niemand mit Gewissheit sagen kann, welche dauerhaften Veränderungen die Pandemie den Büroimmobilienmärkten bringen wird.

Kurzer Rückblick und Status quo

Unsere Prognose des letzten Jahres zum Umsatz ist eingetreten. Der Durchschnittswert von 30.000 m² wurde um 20 % übertroffen, trotz der Implikationen durch das Corona-Virus. Ohne die Pandemie und die dadurch abwartende Haltung der Mieter wäre vermutlich ein noch höheres Ergebnis möglich gewesen. Das Jahr 2020 hat aber Gewissheit gebracht, dass die Party vorbei

ist – aber vielleicht auch nur vorläufig. Wir wissen es nicht! Die spannende Frage: Wie werden die Nutzer nach der Krise reagieren? Stoßen sie massenhaft Büros ab, weil alle mobil arbeiten oder wird es im Sog einer Rezession viele Unternehmen vom Markt fegen? Dann werden auch die von Negativzinsen getriebenen Investoren merken, dass Büroimmobilien nur einen stabilen Wert haben, wenn jemand Miete für sie bezahlt.

Was macht das Homeoffice mit uns?

Wir befinden uns in einer akuten Krise, in der das mobile Arbeiten zunächst die Arbeitsfähigkeit aufrechterhalten soll. Die Schlussfolgerung, dass zukünftig deutlich weniger Büros gebraucht werden, halten wir für verfrüht. Denn die „Nebenwirkungen“ des Homeoffices treten vermehrt zu Tage. Beispielsweise sind die Negierung von Gesundheits- und Datenschutz bei Arbeitsplätzen im privaten Umfeld in einer Krisenlage zu tolerieren. Bei einem Übergang zu normalisierten Verhältnissen wird aber auch die tatsächliche Produktivität der Arbeit in den Fokus rücken. Erst dann ist

eine umfängliche Beurteilung dieser Arbeitsform mit allen Vor- und Nachteilen möglich. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass nicht unbedingt weniger Fläche, sondern vielmehr andere Flächenqualitäten gebraucht werden.

Entwicklung der Innenstadt

Die Corona-Pandemie hat der Entwicklung des Sorgenkinds *Innenstadt* einen deutlichen Schub gegeben. Wir sehen dies als Chance, die Entwicklung des innerstädtischen Bereichs zu beschleunigen, da die Not schnell zunimmt und immer deutlicher wird. Das vom *Arbeitsausschuss Innenstadt* vorgelegte Impulspapier und der von der *Stadt Braunschweig* initiierte *Innenstadtdialog* dienen als Grundlagen für die notwendigen Diskussionen. Die Innenstadt braucht eine Vision und vor allem Leben. Attraktive Büros können die Menschen zum Arbeiten in die Mitte Braunschweigs bringen. Und Menschen, die schon mal da sind, können auch einkaufen, essen, trinken und ihre Freizeit gestalten. Sie bringen das Leben in die Stadt!

UNTERSTÜTZER der Kreis wächst

Unterstützerkreis

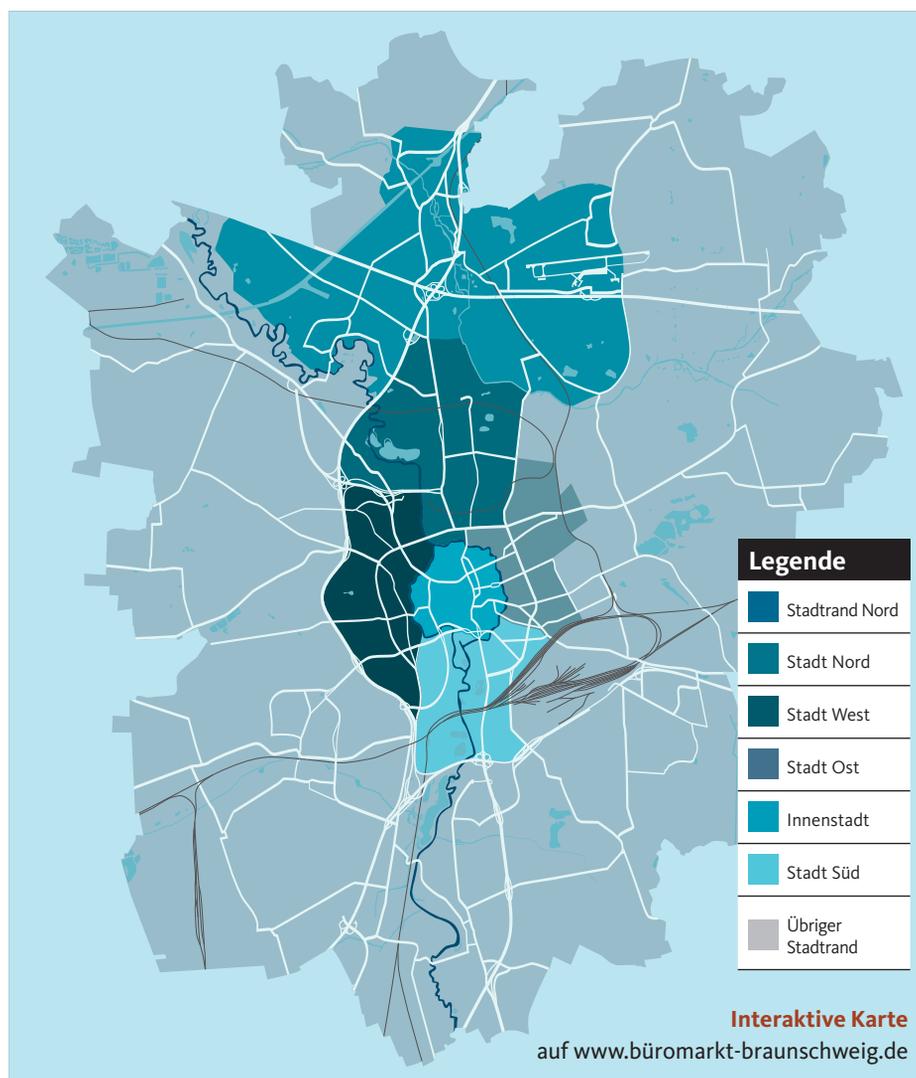
Arbeitgeberverband Braunschweig
 ARTmax Verwaltung
 Braunschweiger Immobilienmanagement
 Braunschweigische Landessparkasse
 Braunschweig Zukunft
 DZ Hyp
 Engel & Völkers
 Gutachterausschuss BS-WOB
 Junicke & Co.
 jura:werk Rechtsanwälte
 Kroschke sign-international
 mediaworld
 nowo Immobilien
 Öffentliche Facility Management
 Staake Investment & Consulting
 Streiff Holding
 Triacon
 Volksbank BraWo Projekt

gefördert von:



Braunschweig
Zukunft

Die 7 Teilmärkte des Braunschweiger Büroimmobilienmarktes



ALTMIPPEN

© 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

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

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

So geht Immobilie heute.

