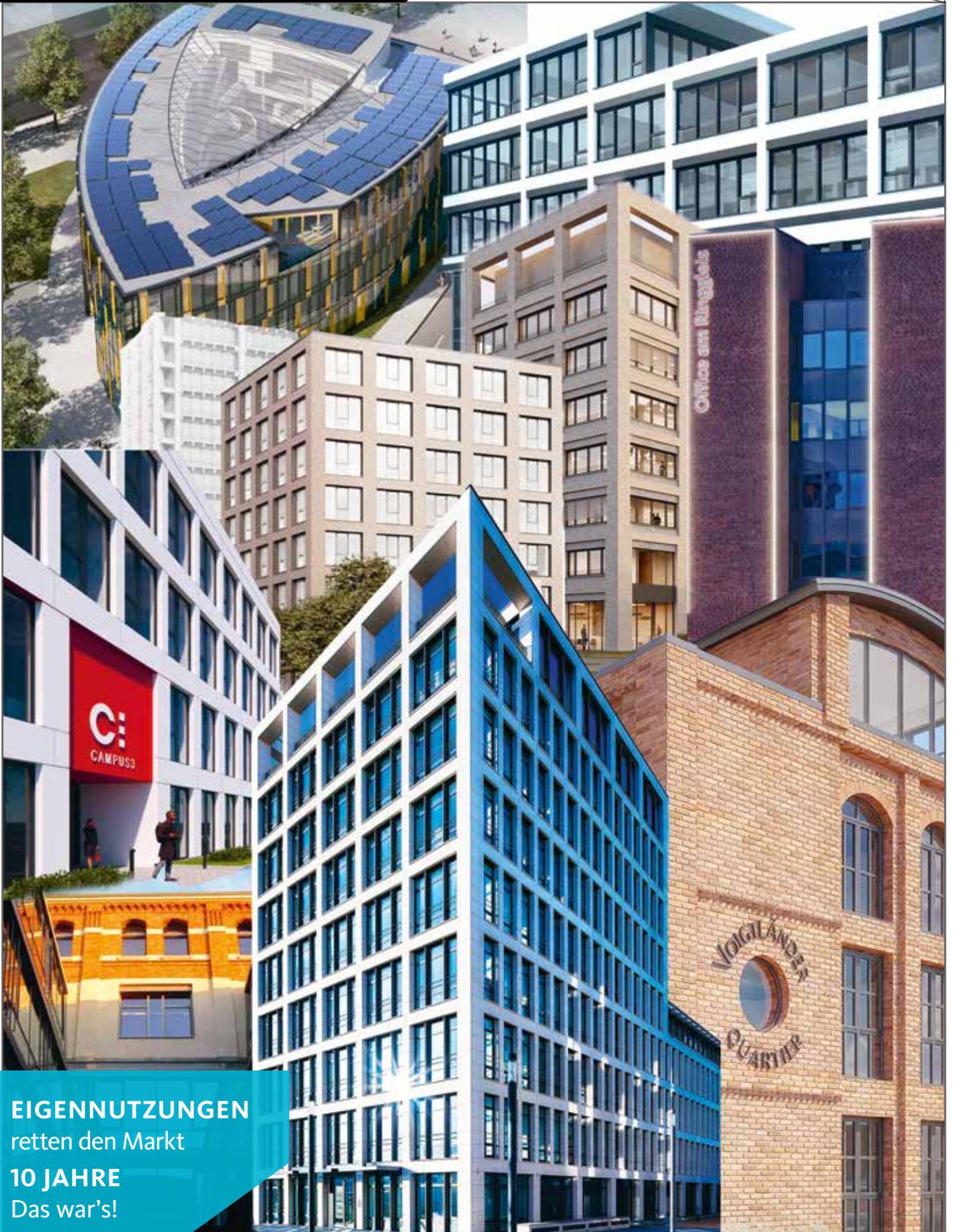


# BÜROMARKTBERICHT BRAUNSCHWEIG 2025

Büroimmobilien in der Löwenstadt

ALTMIPPEN



**EIGENNUTZUNGEN**  
retten den Markt  
**10 JAHRE**  
Das war's!

# VORWORT Herausgeber



Foto: © Marc Stantien

Stephan Lechelt  
Geschäftsführer

## INHALTSVERZEICHNIS

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

## Sehr geehrte Damen und Herren,

Herzlichen Glückwunsch! Sie halten die 10. und letzte Ausgabe des *Büromarktberichts für Braunschweig* in den Händen. Exakt ein Jahrzehnt lang haben wir als Chronisten den Büromarkt der Löwenstadt analysiert und die Ergebnisse der Öffentlichkeit kostenlos zur Verfügung gestellt. Innerhalb dieser Dekade hat sich nicht nur die Welt im Großen verändert, sondern auch der Mikrokosmos der *Altmeppen GmbH*. So war es Zeit, die Schwerpunkte neu zu legen. Die begrenzten Kapazitäten und eine Vielzahl spannender, aber abgesagter Projekte führten zur Entscheidung, den *Büromarktbericht für Braunschweig* nun zu beenden. Für uns ist der Zeitpunkt gekommen, neue Projekte in Angriff zu nehmen. Doch zur Wahrheit gehört auch, dass wir von Ruhm und Ehre am Ende nicht satt werden.

Das Erscheinen dieses 10. Büromarktberichts haben wir am 20. März 2025 mit dem *Braunschweiger Bürotag* gefeiert. Viele Referierende teilten im *WESTand* mit dem Auditorium ihr Wissen. Als Wermutstropfen sei mit großer Dankbarkeit erwähnt, dass der Initiator und Spiritus Rector des Büromarktberichts, mein Vater, Hermann Altmeppen, diesen Tag nicht mehr miterleben konnte. Er hat sich 2015 der Frage "Was passiert eigentlich auf dem Braunschweiger Büromarkt?" angenommen und damit die Erfolgsgeschichte hinter dem Büromarktbericht begründet. Somit werden die 10 Ausgaben immer ein Andenken an diesen Sachverständigen mit der großen Leidenschaft für Immobilien bleiben.

Die Daten und Entwicklungen des Braunschweiger Büromarkts für das Jahr 2024 finden Sie in dieser Jubiläumsausgabe in gewohnter Weise. Der Vermietungsumsatz hat uns eine nicht so schöne Überraschung beschert und der weiter gestiegene Leerstand war zu erwarten. Auch wenn der Investmentumsatz sehr überschaubar war, so sind zumindest einige auswertbare Transaktionen zustande gekommen. Dass die Käufe durch *JUNICKE* und *Perschmann* sogar öffentlich kommuniziert wurden, hat uns sehr gefreut.

Wie es um das Homeoffice in Braunschweig im Zusammenhang mit dem Thema *New Work* bestellt ist, sehen Sie auf Seite 13. Die mit dem *Arbeitgeberverband Region Braunschweig* und dem *New-Work-Experten Bernd Fels* von der *if5 GmbH* durchgeführte Umfrage brachte erstaunliche Ergebnisse. Im Abgleich mit den Daten aus 2022 lässt sich erkennen, dass manche erwarteten Veränderungen nicht eingetreten sind. Fest steht, dass im Durchschnitt wieder gut ein Tag mehr in Braunschweiger Büros gearbeitet wird.

Unser diesjähriger Dank umfasst alle Menschen, die uns 10 Jahre lang unterstützt haben! An erster Stelle sind aber Timo Grän und seine *MediaWorld* sowie die Herren Eisele und Wille vom *jura.werk* zu nennen. Sie haben uns nicht nur bei den Grundlagen für den Bericht unter die Arme gegriffen, sondern uns die ganze Zeit begleitet und dabei auf eigene Vorteile verzichtet. Der *Unterstützerkreis* ebnete den Weg zu den vielen Datenlieferant:innen. Stellvertretend sei Herr Körber genannt, der uns von der ersten Minute zu diesem Projekt ermutigt hat. Unseren treuen Anzeigenkundinnen und Sponsorinnen verdanken wir die kostenlose Verteilung des Büromarktberichts seit 2017. Am Ende gilt den unzähligen Datenlieferant:innen ein besonderes Dankeschön für ihr Vertrauen. Ohne dieses und die damit verbundenen Daten hätte es nie einen Büromarktbericht für Braunschweig gegeben!

Hier enden nun unsere Bemühungen um mehr Transparenz auf dem Braunschweiger Immobilienmarkt. Auf dem Büromarkt der Löwenstadt wird es somit wieder etwas dunkler werden. Dies werden insbesondere die vielen Nichtimmobilienprofis merken, wenn sie sich den Herausforderungen der kommenden Jahre stellen müssen. Wir werden dem immobilen Standort Braunschweig und dem lokalen Büromarkt aber verbunden bleiben.

Und nun viel Spaß beim Lesen und alles Gute für die Zukunft!

*Stephan Lechelt*

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

Telefon +49 531 80 116-60  
Telefax +49 531 80 116-66  
altmeppen@altmeppen.de  
www.altmeppen.de  
HRB 9363 – AG Braunschweig

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Stephan Lechelt

Gestaltung: mediaworld GmbH  
Druckauflage: 3.500 Stück

ÖFFENTLICHE VERSICHERUNG BRAUNSCHWEIG, THEODOR-HEUSS-STRASSE 10, WWW.OEFFENTLICHE-SERVICES.DE



Foto: © Öffentliche Versicherung

## MIETMARKT SEHR SCHWACH – Eigennutzer:innen stabilisieren Umsatz

### Flächenumsatz

2024 war beim Vermietungsumsatz das zweit-schwächste Jahr seit Beginn unserer Büro-marktbeobachtung vor 10 Jahren. Die negative wirtschaftliche Entwicklung und insbesondere die große Verunsicherung bei Volkswagen werden dafür verantwortlich sein. Binnen Jahresfrist haben wir im Stadtgebiet zwar wieder über 50 Vermietungen registriert, aus denen resultiert aber lediglich ein Umsatz von rund 17.000 m<sup>2</sup>. Durch den Baubeginn und den Erwerb von fünf eigengenutzten Objekten kommen noch gut 16.000 m<sup>2</sup> hinzu, so dass insgesamt ein Büroflächenumsatz von 33.000 m<sup>2</sup> vermeldet werden kann. Da wir eine Schätzung zum nicht erfassten Umsatz weiterhin unterlassen, basieren die Zahlen wie in den Vorjahren ausschließlich auf den zur Verfügung gestellten Daten und unseren eigenen Marktbeobachtungen.

### Zeitliche Entwicklung

Der Umsatz für 2024 liegt trotz der sehr schwachen Vermietungen nur leicht unterhalb des langjährigen Durchschnittswertes (2015

bis 2023) von ca. 36.000 m<sup>2</sup>. Das Vorjahresergebnis wurde ebenfalls um 3.000 m<sup>2</sup> (-10 %) unterschritten. Die Eigennutzer:innen sind mit dem zweithöchsten Umsatz innerhalb der Dekade maßgeblich dafür verantwortlich, dass das Gesamtergebnis nur leicht unterdurchschnittlich ausfällt. Im Mittel der vergangenen neun Jahre umfassten die Eigennutzungen etwa 9.000 m<sup>2</sup>, was durch den aktuellen Umsatz um fast 80 % übertroffen wird. Die reinen Vermietungen führen bezogen auf die Fläche des Mietmarktes

der erfassten Vertragsabschlüsse um gut ein Viertel angestiegen, was die zunehmende Kleinteiligkeit des aktuellen Marktgeschehens widerspiegelt. Die durchschnittliche Vermietung im Jahr 2024 weist eine Fläche von etwa 300 m<sup>2</sup> auf und setzt den rückläufigen Trend der vergangenen Jahre fort. Während 2022 im Durchschnitt noch gut 650 m<sup>2</sup> große Einheiten vermietet wurden, waren es im Jahr 2023 nur noch rund 500 m<sup>2</sup>. Die kleinteiligen Verträge bilden somit weiterhin den Schwerpunkt am Markt. Gut 80 % der Vermietungen entfielen auf Flächen

# 33.000 m<sup>2</sup>

Flächenumsatz ermittelt

(970.000 m<sup>2</sup>) zu einer Quote von lediglich 1,8 % und weisen damit ein ähnliches schwaches Niveau wie 2015 auf.

### Vermietungen - Lage und Größe

Die Vermietungen weisen gegenüber dem Vorjahr flächenmäßig eine stark rückläufige Tendenz auf. Gleichzeitig ist die Anzahl

der erfassten Vertragsabschlüsse um gut ein Viertel angestiegen, was die zunehmende Kleinteiligkeit des aktuellen Marktgeschehens widerspiegelt. Die durchschnittliche Vermietung im Jahr 2024 weist eine Fläche von etwa 300 m<sup>2</sup> auf und setzt den rückläufigen Trend der vergangenen Jahre fort. Während 2022 im Durchschnitt noch gut 650 m<sup>2</sup> große Einheiten vermietet wurden, waren es im Jahr 2023 nur noch rund 500 m<sup>2</sup>. Die kleinteiligen Verträge bilden somit weiterhin den Schwerpunkt am Markt. Gut 80 % der Vermietungen entfielen auf Flächen bis 500 m<sup>2</sup>, während kein Vertragsabschluss ab 1.000 m<sup>2</sup> registriert werden konnte. Über 25 % der neu vermieteten Flächen entfielen auf das Segment der Einheiten mit 500 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>.

Die *Stadt Süd* behält bei den Vermietungen ihren traditionellen Spitzenplatz inne, während aufgrund der Neubauten die *Stadt Ost* den absolut höchsten Umsatz aufweist. An der fehlenden öffentlichen Kommunikation von Vermietungen hat sich leider nichts geändert, so dass an dieser Stelle keine konkreten Transaktionen genannt werden können.

# LEERSTÄNDE wieder mehr



Foto: © Florian Maul

## ANGEBOT LEICHT ZUNEHMEND – wie erwartet

Die am Markt zur Verfügung stehenden Büroflächen wurden zum Jahreswechsel 2024/2025 aus den Rückmeldungen der Eigentümer:innen und öffentlich zugänglichen Quellen erhoben. Der tatsächliche Leerstand ist aufgrund des umfassenden Datenmaterials im Kontext mit unseren Erkenntnissen aus der ganzjährigen Marktbeobachtung nur leicht höher als angegeben ausgefallen.

### Mehr Objekte mit größerer Fläche

In 70 Objekten (etwas mehr als im Vorjahr) stehen rund 40.000 m<sup>2</sup> Büroflächen zur Anmietung bereit. Der Leerstand hat sich binnen Jahresfrist somit um 7.000 m<sup>2</sup> merklich erhöht und weist bezogen auf die stabile Gesamtfläche von 2,25 Mio. m<sup>2</sup> eine Quote

von ca. 1,8 % (2023: 1,5 %) auf. Damit wurde wieder das Niveau von 2021 erreicht. Die Leerstandsquote in Bezug auf die 970.000 m<sup>2</sup> Büroflächen auf dem Vermietungsmarkt

beträgt ähnlich den Vorjahren 4,1 % (Ausnahme: 2023 lediglich 3,4 %).

Unter Berücksichtigung der weiteren schwachen wirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2024 zusammen mit den allgemeinen Diskussionen um die Nutzung von Homeoffice und die Reduzierung von Büroflächen ist die zunehmende Leerstandsentwicklung nicht überraschend. Gleichwohl ist aber zu beachten, dass das vorhandene Niveau unverändert als relativ niedrig einzuordnen ist. Grundsätzlich zeigt sich erneut die Robustheit des Braunschweiger Büromarktes mit einem tendenziell eher geringen Angebot.

relativ uneinheitliche Leerstände von bis zu 7.000 m<sup>2</sup> identifiziert. Die *Stadt Ost* bildet mit etwa 1.500 m<sup>2</sup> das traditionelle Schlusslicht. Die Spanne der Leerstandsquoten in den Teilmärkten reicht daher von ca. 0,4 % (*Stadt Ost*) bis etwa 4,8 % (*Stadt Süd*).

Das Angebot weist analog zum Vorjahr eine durchschnittliche Größe von rund 550 m<sup>2</sup> auf. Flächenmäßig liegen gut 55 % im Größensegment 500 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>. Die Büroflächen bis 500 m<sup>2</sup> umfassen aber erneut über 60 % aller erfassten Leerstände. Größere Flächen stehen traditionell nur in sehr wenigen Objekten zur Verfügung. Die Charakteristik des Leerstands hat sich nur geringfügig verändert.

### Noch niedriges Niveau

Der Leerstand ist weiterhin als eher gering einzustufen und liegt immer noch deutlich unter den Niveaus von 2015 bis 2017. Der Nachfrageseite steht weiter nur eine begrenzte Anzahl von Flächen zur Verfügung; eine signifikante Zunahme des Leerstands ist kurzfristig im Kontext der wirtschaftlichen Entwicklung aber nicht auszuschließen.

# 40.000 m<sup>2</sup>

leerstehende Flächen

### Größen und Lagen

Schwerpunktmäßig gibt es im Teilmarkt *Stadt Süd* mit über 13.000 m<sup>2</sup> das größte Angebot. In den übrigen Teilmärkten wurden



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

## KEINE ÜBERRASCHUNGEN – Mieten steigen im Bestand

### Basis der Analysen

Die Grundlage für die Auswertungen des Mietgefüges auf dem Braunschweiger Büromarkt umfasst weiterhin über 300 Immobilien mit einer Gesamtfläche von mehr als 500.000 m<sup>2</sup> und garantiert somit belastbare Analyseergebnisse. Analog den Vorjahren wurden bei den Bestandsmieten

Durchschnitts-, Minimal- und Maximalwerte abgefragt, welche objektweise eine Vielzahl von Einzelmietverträgen reflektieren und die aktuelle Bestandssituation widerspiegeln. Hinzu kommen die Mieten für gut 12.000 m<sup>2</sup> Neuvermietungen im Jahr 2024 und Angebotsmieten für fast 100 Immobilien.

### Bestandsmieten

Die positive Mietentwicklung im Bestand hält unvermindert an, hat aber binnen Jahresfrist an Dynamik verloren. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Büroflächen in Braunschweig hat sich um gut 0,10 €/m<sup>2</sup> (+1 %) auf rund 9,40 €/m<sup>2</sup>

im Monat erhöht. Die nachlassende Inflation macht sich im Kontext mit dem großen Anteil an Verträgen ohne jährliche Indexierung bemerkbar. Die Standardabweichung definiert eine engere

# 9,40 €/m<sup>2</sup>

durchschnittliche Nettokaltmiete

Mietspanne von 7,40 €/m<sup>2</sup> bis 12,80 €/m<sup>2</sup>, deren Grenzen sich um 30 Cent nach oben verschoben haben. Die Höchstmiete liegt stabil bei über 20,00 €/m<sup>2</sup>. In den meisten Teilmärkten haben sich die mittleren Mieten nur geringfügig erhöht. Lediglich in der *Stadt Süd* erfolgte eine deutliche Zunahme von 0,70 €/m<sup>2</sup>, was auf die guten Qualitäten und Lagen des Teilmarktes zurückgeführt werden kann.

### Neuvermietungen

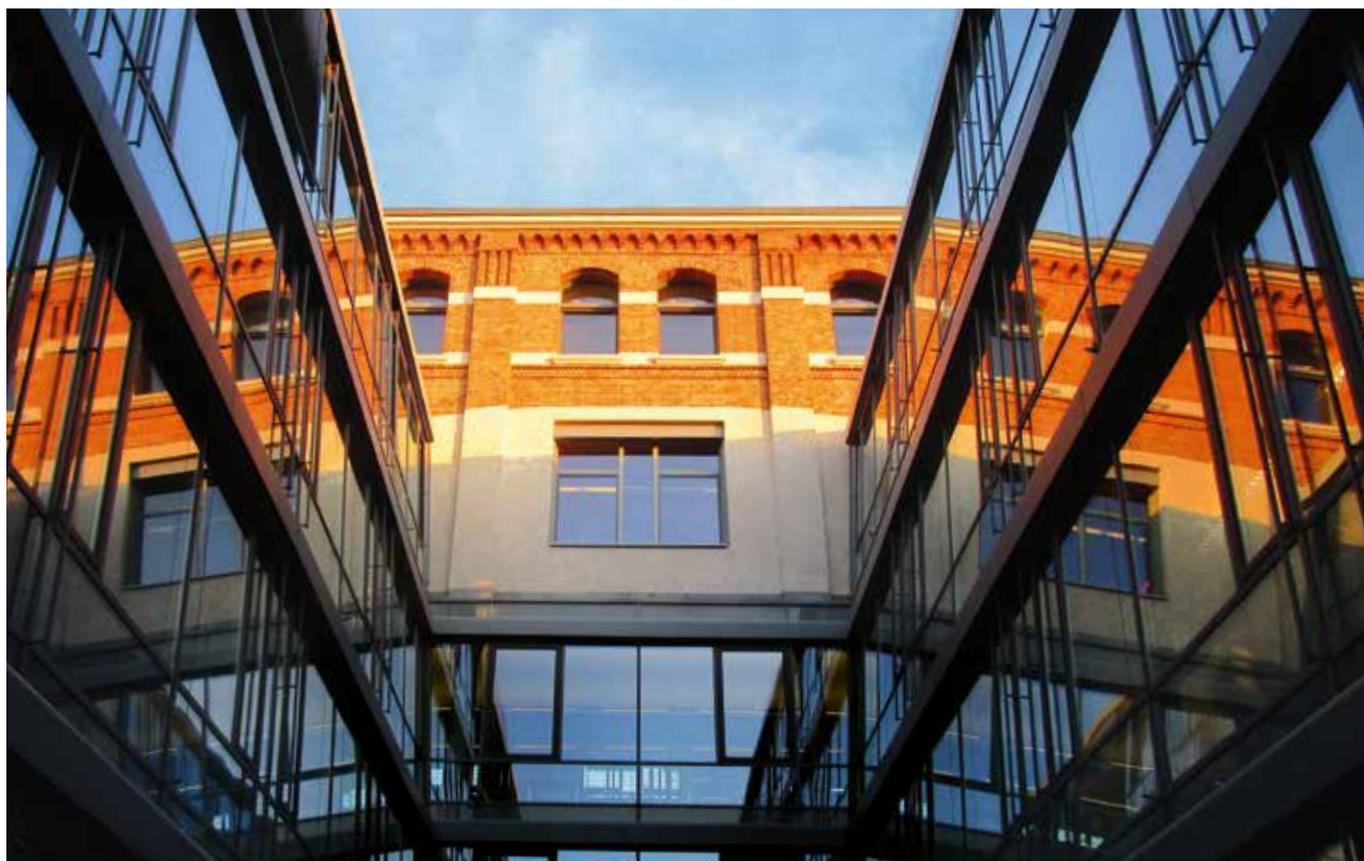
Das fehlende Angebot an Neubauf lächen dürfte sich bei den wenigen in 2024 abgeschlossenen Mietverträgen stabilisierend

auf die Mieten ausgewirkt haben, so dass daraus wie im Vorjahr eine Durchschnittsmiete von rund 11,00 €/m<sup>2</sup> resultiert. Die 27 ausgewerteten Verträge wurden überwiegend zu Mieten zwischen 9,80 €/m<sup>2</sup> (+0,60 €/m<sup>2</sup>) und 15,40 €/m<sup>2</sup> (-0,20 €/m<sup>2</sup>) abgeschlossen. Die höchste Miete wurde mit rund 17,00 €/m<sup>2</sup> erzielt, was fast 5,00 €/m<sup>2</sup> unter dem Vorjahreswert liegt. Die meisten Vermietungen wurden im Teilmarkt *Stadt Süd* mit einer Durchschnittsmiete von um die 14,00 €/m<sup>2</sup> registriert.

### Angebotsmieten

Die Anzahl der Angebotsmieten ist weiterhin auf einem hohen Niveau und auch die Miete hat sich im Mittel mit rund 10,30 €/m<sup>2</sup> stabil entwickelt. Mit 4,00 €/m<sup>2</sup> bis 16,00 €/m<sup>2</sup> bilden die im Durchschnitt ca. 380 m<sup>2</sup> großen Angebotsflächen die ganze Bandbreite der Bestandsmieten ab. Zumeist lagen die offerierten Mieten aber zwischen 7,70 €/m<sup>2</sup> und 12,80 €/m<sup>2</sup>. Fast ein Drittel der angebotenen Einheiten sind wieder der *Innenstadt* zuzuordnen, während in der *Stadt Süd* für ein Büro im Mittel 11,50 €/m<sup>2</sup> verlangt wurde.

# TEILMÄRKTE Braunschweig



## SIEBEN LAGEN – unterschiedliche Entwicklungen mit ähnlichen Tendenzen

Die Aufteilung in sieben Teilmärkte haben wir vor 10 Jahren vorgenommen, da es nicht den einen Büromarkt in Braunschweig gibt. Die abgeleiteten Daten und Kennzahlen können dadurch differenziert dargestellt werden und ermöglichen einen lagespezifischen Blick auf den Büromarkt. Die Entwicklungen in den unterschiedlichen Bereichen werden so offenbar.

### Umsatz

Der Flächenumsatz hat sich in nahezu allen Teilmärkten unterschiedlich stark reduziert. Die *Stadt Ost* ist absoluter Spitzenreiter, vor allem durch die Baubeginne der *TU Braunschweig*. Alle übrigen Teilmärkte weisen Umsätze von maximal 6.500 m<sup>2</sup> auf. Während in der *Innenstadt* noch ein relativ stabiles

Marktgeschehen vorherrscht, gibt es mit Ausnahme der *Stadt West* in den Teilmärkten Umsatzrückgänge von bis zu 90 %.

### Mieten

Bei den mittleren Bestandsmieten weisen alle Teilmärkte gegenüber 2023 eine Steigerung zwischen 1 % und 7 % auf. Den größten Anstieg hatte die *Stadt Süd*, wo weiterhin die höchste Miete erzielt wird. Nirgends beträgt die mittlere Miete weniger als 8,60 €/m<sup>2</sup>. Die peripheren Lagen werden durch die Entwicklung in den zentralen, höherpreisigen Bereichen offensichtlich mitgezogen.

### Leerstand

Die Entwicklung der Leerstandsquoten bleibt uneinheitlich. Wie im Vorjahr liegt

der Leerstand unisono unter 10.000 m<sup>2</sup>. Nur in der *Stadt Süd* konnte eine weitere Ausweitung der verfügbaren Fläche auf 13.500 m<sup>2</sup> registriert werden. Die Quoten reichen von 0,4 % in der *Stadt Ost* bis 4,8 % in der *Stadt Süd*.

### Bestand

Trotz der Fertigstellung von über 10.000 m<sup>2</sup> Bürofläche hat sich der Gesamtbestand stabil entwickelt. Dies ist auf den Rückbau diverser Büroobjekte und die Umwidmung bisheriger Büroflächen zurückzuführen. Während sich in der *Innenstadt*, der *Stadt Ost* und der *Stadt Nord* die Bestände leicht reduziert haben, entwickelten sich die Teilmärkte *Stadt Süd* und *Übriger Stadtrand* gegenläufig.

Teilmarkt	Innenstadt	Stadt Süd	Stadt West	Stadt Ost	Stadt Nord	Stadtrand Nord	Übr. Stadtrand
Büroflächenbestand	440.000 m <sup>2</sup>	280.000 m <sup>2</sup>	140.000 m <sup>2</sup>	340.000 m <sup>2</sup>	295.000 m <sup>2</sup>	235.000 m <sup>2</sup>	520.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsanteil	60 %	80 %	50 %	20 %	30 %	40 %	30 %
Leerstand absolut	7.000 m <sup>2</sup> 1,6 %	13.500 m <sup>2</sup> 4,8 %	3.000 m <sup>2</sup> 2,1 %	1.500 m <sup>2</sup> 0,4 %	4.500 m <sup>2</sup> 1,5 %	6.000 m <sup>2</sup> 2,6 %	4.500 m <sup>2</sup> 0,9 %
Mietspanne	2,70 – 20,80 €/m <sup>2</sup>	3,10 – 18,10 €/m <sup>2</sup>	3,30 – 18,40 €/m <sup>2</sup>	5,30 – 17,50 €/m <sup>2</sup>	2,00 – 15,00 €/m <sup>2</sup>	4,40 – 19,80 €/m <sup>2</sup>	2,60 – 17,80 €/m <sup>2</sup>
mittlere Miete (gewichtet)	10,20 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>	8,70 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>	8,70 €/m <sup>2</sup>
Umsatz	4.000 m <sup>2</sup>	6.500 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	15.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>



# 11. JUNI 2025

# SAVE THE DATE



Am 11. Juni 2025 geht's los:

## **Der 2. Energietag in der Region 38!**

Nach dem großartigen Erfolg des letzten Jahres erwarten Sie erneut inspirierende Vorträge und Präsentationen von innovativen Gründerinnen und Gründern aus unserer Region. Mit dabei sind u.a. *Aeon Robotics GmbH, Better Sol GmbH, Circular Silicon Europe GmbH, LB.systems GmbH, LBR Engineering UG, Plankton PV GmbH* sowie *SOLAR MATERIALS GmbH*.

In Kooperation mit der Funke-Mediengruppe und dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt in Braunschweig bringen wir Ihnen die neuesten Trends im Energiebereich näher.

Wir freuen uns auf Sie!

Weitere  
Informationen  
zum Energietag:  
[www.appelhagen.de](http://www.appelhagen.de)

# PROJEKTE Bau & Pipeline



LILIENTHALQUARTIER, LILIENTHALPLATZ 1, WWW.LILIENTHALQUARTIER.DE

## BAU WIEDER ZUNEHMEND – Pipeline konkreter Projekte rückläufig

### Eigennutzung dominiert den Bau

2024 wurde wieder mehr gebaut, was vor allem an den Baubeginnen dreier eigengenutzter Objekte der *TU Braunschweig* liegt. Ende des Jahres waren gut 11 Bürogebäude mit rund 32.000 m<sup>2</sup> im Bau, flächenmäßig ein Anstieg von rund 40 %. Der Anteil der Eigennutzungen hat sich auf über 80 % weiter erhöht (2023: 70 %). Bei den Objekten für den Mietmarkt mit in Summe weniger als 6.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um kleinere Einheiten, die zum Teil schon vermietet sind. Die Fertigstellungen sind etwa hälftig für 2025 und 2027 geplant.

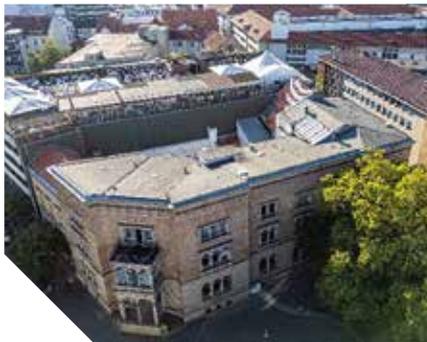
### Projektierungen und Ideen

Die Pipeline für Büroobjekte hat sich auch durch die Baustarts im Kontext mit den schwierigen Rahmenbedingungen reduziert. Gut 100.000 m<sup>2</sup> an etwa 30 Standorten sind noch angedacht, 20.000 m<sup>2</sup> weniger als 2023. Auf den Mietmarkt entfallen rund 80 % der Flächen, aber etliche Vorhaben werden nicht verwirklicht bzw. zeitlich weiter in die Zukunft verschoben. Die kleinteiligen Objekte dominieren und es gibt kein Objekt mit einer Größe von über 10.000 m<sup>2</sup>. Zeitlich reichen die Projekte mit Reifegraden von *Im Genehmigungsverfahren* bis *Grundsätzlich möglich* bis in die erste Hälfte der 2030er Jahre.



### TRIACON PARC

Als eine der wenigen Neubaufächen für den Mietmarkt ist die Büroeinheit an der *Siebensternstraße* kurz vor der Fertigstellung. Im Erdgeschoss des Wohn- und Bürogebäudes werden durch die *TRIACON GmbH* ca. 325 m<sup>2</sup> klimatisierte Bürofläche mit attraktiver Terrasse realisiert.



### Bankplatz 6

Die *Perschmann Property Management GmbH* hat 2024 das ehemalige Oberlandesgericht erworben, um daraus eine Mixed-Use-Immobilie zu entwickeln. Neben Co-Working- und Standardbüros sollen bis 2026 Kunst- und Kulturnutzungen sowie Wohnen und Eventflächen im historischen Gebäude etabliert werden.



### Voigtländer-Quartier

An der *Petzvalstraße* ist im Bereich des *Voigtländer-Quartiers* durch die *JL Projektentwicklung GmbH* ein gut 2.300 m<sup>2</sup> großer Büroebau projektiert. Die Immobilie wird in markanter Ziegeloptik ausgeführt und umfasst drei oberirdische Geschosse sowie ein Staffelgeschoss. Eine Fertigstellung ist innerhalb von gut 1,5 Jahren möglich.



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken



# IDEEN WIRKLICHKEIT WERDEN LASSEN

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Deshalb ist es wichtig, einen starken Partner an seiner Seite zu haben. Als eine führende Immobilien- und Pfandbriefbank in Deutschland bietet die DZ HYP ihren Firmenkunden individuelle Lösungen für komplexe Finanzierungsvorhaben. Mit unserer Erfahrung und Kompetenz legen wir das Fundament für Ihren Erfolg. Warum wir das tun? Weil die Finanzierung von Immobilien für uns mehr als ein Geschäft ist.

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

# INVESTMENT in Braunschweig



Foto: © JUNICKE Gruppe

## WENIGE TRANSAKTIONEN – uneinheitliches Preisniveau

### Ein überschaubarer Markt – mit ein bisschen Transparenz

Der Investmentbereich des Braunschweiger Büroimmobilienmarktes weist seit sehr vielen Jahren mit einer geringen Anzahl an Verkäufen ein stabiles, mitunter für die Analysierenden aber auch ernüchterndes charakteristisches Merkmal auf. Die beim *Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg* und bei uns für das Jahr 2024 im Stadtgebiet registrierten Kauffälle umfassen fünf Bürogebäude sowie Büro- und Geschäftshäuser mit überwiegender Büronutzung. Dies sind vier Transaktionen mehr als im Vorjahr und entspricht somit dem Mittelwert der vergangenen sieben Jahre.

Da es sich ausschließlich um Einzeltransaktionen handelt und es nicht nur eine ist, können wir, anders als im Jahr zuvor, wieder Umsätze und Kennzahlen publizieren. Der Datenschutz bleibt durch die Aggregation der Daten auf jeden Fall gewahrt.

### Umsatz steigt wieder

Das Kaufpreisvolumen ist gegenüber dem Jahr 2022 rückläufig und weist mit lediglich gut 9 Mio. € den niedrigsten Wert

seit Beginn unserer Erhebungen auf. Einen Vergleich mit dem Vorjahr können wir aus Datenschutzgründen nicht ziehen. Die Gesamtfläche der gehandelten Objekte beträgt mit rund 8.000 m<sup>2</sup> dagegen das Doppelte des Referenzjahres 2022. Die Kleinteiligkeit des Umsatzes bleibt mit einer durchschnittlichen Objektgröße von ca. 1.600 m<sup>2</sup> aber unverändert. 60 % der Transaktionen erfolgten in der *Innenstadt* und zwei Verkäufe fanden im *Übrigen Stadtrand* statt.

### Preise entwickeln sich rückläufig

Die Kaufpreisspanne reicht von ca. 800 €/m<sup>2</sup> bis 2.520 €/m<sup>2</sup>, gegenüber dem Jahr 2022 eine deutlich geringere Spreizung und Verschiebung nach unten. Der durchschnittliche Preis je m<sup>2</sup> Mietfläche ist signifikant gefallen und beträgt rund 1.600 €, wie im Jahr 2021. Damit liegt der Durchschnittspreis leicht unter dem Mittelwert der vergangenen neun Jahre. Da für keines der Objekte Angaben zur Miete vorliegen, können keine aktuellen Renditen abgeleitet werden.

### Es gibt Kommunikation!

Während wir in den vergangenen Jahren die

fehlende Transparenz bemängelt haben, wurden für 2024 gleich zwei Ankäufe kommuniziert:

Mitte des Jahres kaufte die *Perschmann Property Management* das ehemalige Oberlandesgericht am Bankplatz für 2,5 Mio. € (ca. 1.100 €/m<sup>2</sup>), um es zukünftig zu einer Mixed-Use-Immobilie umzubauen. Zum Ende des Jahres vermeldete die *JUNICKE-Gruppe* den Ankauf der 1827 errichteten *Villa Amsberg* am nicht weit entfernt gelegenen Friedrich-Wilhelm-Platz, um dort ihren neuen Firmensitz zu beziehen.

### Investmentkonditionen

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

#### Flächenpreise 2024

Spanne	800 €/m <sup>2</sup> - 2.520 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	1.600 €/m <sup>2</sup>

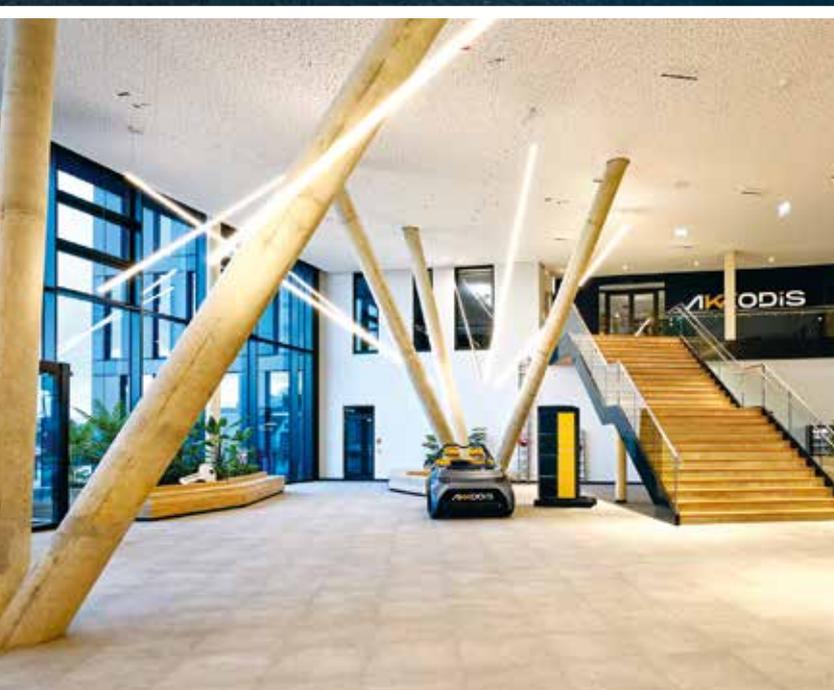
#### Nettoanfangsrendite 2020-2022\*

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

\* für 2023 sind aus Datenschutzgründen keine Angaben möglich

# WEHMEYER

PLANUNGSBÜRO



Besucht uns am  
**Tag der Architektur**  
29. Juni 2025

Führungen durch das Gebäude finden um  
10:00 Uhr, 12:00 Uhr und 14:00 Uhr statt.  
Wir freuen uns auf euren Besuch.

Dieselstraße 40, 38446 Wolfsburg



Architektenkammer  
Niedersachsen



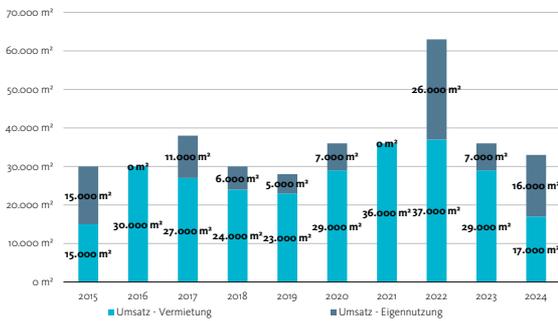
[www.pb-wehmer.de](http://www.pb-wehmer.de)

# ENTWICKLUNG

## Tendenzen und Erkenntnisse

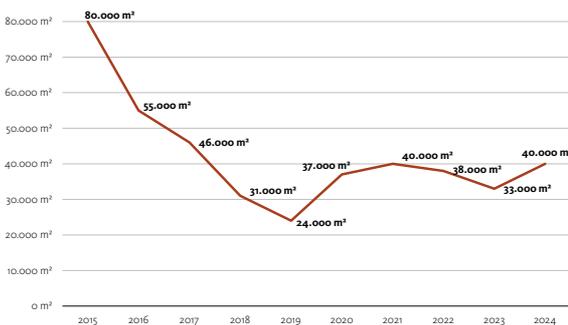
Die Datenerhebung stellt immer eine Momentaufnahme dar, beeinflusst durch die vorherrschenden Umstände. Die positiven Entwicklungen im Vorjahr erstaunen mitunter, war doch mit Blick auf viele andere deutsche Büromärkte eher Gegenteiliges vermutet worden.

Dieses scheint sich nun mit leichter Verzögerung eingestellt zu haben. Im Kontext der langjährigen Entwicklungen ergibt sich aus den aktuellen Marktdaten die spannende Frage: Ist dies ein singuläres Ereignis oder der Beginn einer längeren Schwächephase?



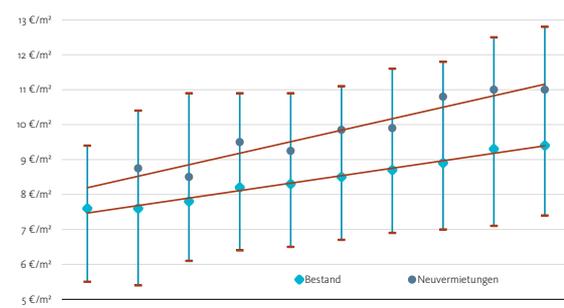
### Umsatz

Die unsicheren politischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten haben sich deutlich negativ auf den Vermietungsumsatz ausgewirkt. Nur zu Beginn der Erhebungen war ein vergleichbar schwaches Ergebnis erzielt worden. Der sehr hohe Anteil an Eigennutzungen hat aber zu einem nur leicht unterdurchschnittlichen Ergebnis geführt. Der mittlere Umsatz über die Dekade liegt stabil bei 36.000 m², wovon rund 27.000 m² auf den Vermietungsmarkt entfallen.



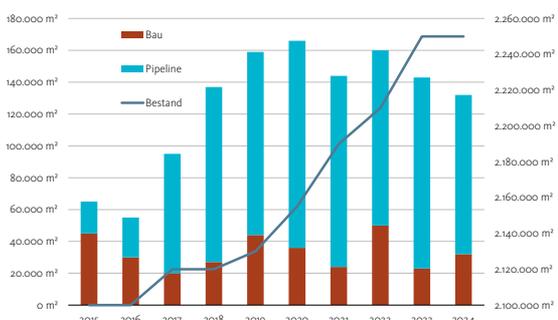
### Leerstand

Der nach dem vorläufigen Hoch in der Pandemie begonnene und etwas unerwartete Trend der Leerstandsreduktion wurde im Jahr 2024 abrupt beendet. Die deutliche Steigerung um über 20 % gegenüber 2023 hat den Leerstand wieder auf das Corona-Niveau und eine Quote von 1,8 % zurückgeführt. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem sehr geringen Vermietungsumsatz. Von der 3%-Marke eines *gesunden Leerstandes* ist der Markt aber immer noch ähnlich weit entfernt wie zu den hohen Leerständen vor 2018.



### Mieten

Die bisher positive Entwicklung bei den Büromieten ist in 2024 in eine tendenzielle Seitwärtsbewegung übergegangen. Die Neuvermietungen haben sich bei der Marke von 11 €/m² stabilisiert, während bei den Bestandsmieten noch leichte Steigerungen registriert wurden. Daher hat sich infolge der indexbasierten Wertklauseln in den Verträgen das mittlere Mietniveau auf nun 9,40 €/m² erhöht. Aufgrund des wieder größeren Angebots und der begrenzten Nachfrage wird mit einer signifikanten Zunahme der Mieten nicht gerechnet.



### Bau & Pipeline

Das Volumen der im Bau befindlichen Flächen entspricht etwa dem Mittelwert von rund 33.000 m² und weist somit ein solides Niveau auf. Dafür sind aber nahezu ausschließlich Eigennutzungen ursächlich. Die Pipeline hat sich leicht rückläufig entwickelt und stellt mit einer Gesamtfläche von 100.000 m² das niedrigste Niveau seit 2018 dar. Der Gesamtbestand an Büroflächen umfasst stabil 2,25 Mio. m², was auf die erstmalig signifikanten Abrisse und Umnutzungen zurückzuführen ist. Innerhalb einer Dekade ist der Bestand somit um 150.000 m² (+7 %) angestiegen.

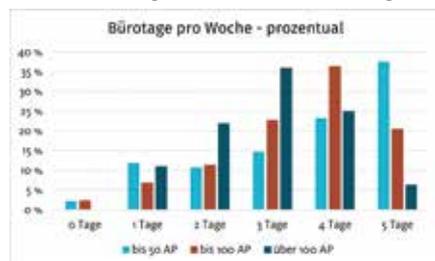
# UMFRAGE

## Das Homeoffice in Braunschweig

Im Jahr 2022 befand sich der Büromarkt noch unter dem Eindruck der abflauenden Corona-Pandemie. Das mobile Arbeiten, landläufig und oftmals fälschlicherweise als Homeoffice tituliert, war ein wesentlicher Baustein der Krisenbekämpfung und die damit verbundenen Folgen auf die Büromärkte nicht wirklich absehbar. Mitte 2022 haben die *Altmeyen GmbH* und der *Arbeitgeberverband Region Braunschweig (AGV)* daher eine Umfrage in der Region durchgeführt, um belastbare Daten zum Umgang der Unternehmen mit der Situation zu erhalten. Die Ergebnisse lieferten ein gutes Stimmungsbild der damaligen Lage. Da in der Zwischenzeit beim Homeoffice erste Gegenbewegungen („zurück ins Büro“) erkennbar wurden, gab es im Sommer 2024 den Impuls für eine erneute Befragung. Zusammen mit dem AGV und dem New-Work-Experten Bernd Fels von der *ifs GmbH* konzipierten wir eine Umfrage zu Homeoffice und Büroarbeit, deren Ergebnisse nun vorliegen und im Kontext mit den Daten von 2022 analysiert werden.

### Arbeit im Büro

In den Braunschweiger Unternehmen wird mehrheitlich an 4 bzw. 5 Tagen im Büro gearbeitet. Diese Aussage basiert auf den Antworten von über 400 Teilnehmenden aus dem Stadtgebiet von Braunschweig.



Der Anteil von 2 Tagen Homeoffice beträgt gut 20 %. Im Vergleich mit dem industriell geprägten Wolfsburg sind Unterschiede erkennbar, die sich u. a. in einem größeren Homeoffice-Umfang manifestieren. Aber auch die Größe der Unternehmen erklärt dies, da in rund 60 % der kleinen Unternehmen mit bis zu 50 Arbeitsplätzen (AP) an lediglich einem bzw. zwei Tagen im Homeoffice gearbeitet wird. Über ein Drittel der großen Firmen (> 100 AP) haben eine Drei-Tage-Bürowoche und nur

noch in sehr geringem Maße kommen die Mitarbeitenden dort an allen Tagen ins Büro. Spannend ist der Vergleich mit den Umfrage-Ergebnissen von 2022. Zu diesem Zeitpunkt dominierte noch die Arbeit im Büro an 3 bzw. 4 Tagen, was der zeitlichen Nähe zur Pandemie geschuldet war. Das Homeoffice hat sich daher im Durchschnitt wieder um einen Tag verringert.

### Entwicklungen

Vor zwei Jahren waren nur gut 15 % der Antwortenden von zukünftig unveränderten Verhältnissen ausgegangen. Tatsächlich haben aber über 40 % der Teilnehmenden nichts an der Gestaltung und/oder Nutzung ihrer Büroflächen geändert. Beim Desksharing ist eine vergleichbare Entwicklung festzustellen. 2022 wollten noch über 50 % die gemeinsame Nutzung von Schreibtischen einführen, 24 Monate später haben es lediglich 14,5 % tatsächlich umgesetzt. Nur bei der optimierten Technisierung zur besseren Einbindung von Kolleg:innen an anderen Orten haben ein Drittel ein positives Votum abgegeben. Zu diesem starken Beharrungsvermögen passt, dass sich annähernd 70 % der Teilnehmenden noch gar nicht oder nur oberflächlich mit dem Thema *Neue Bürowelten* beschäftigt haben.

### Prognose

Was bedeutet dies nun für den Büromarkt der Löwenstadt? Wenn bisher schon keine qualitativen Veränderungen in signifikanter Größenordnung stattgefunden haben, besteht doch die Möglichkeit der quantitativen Effekte durch das Homeoffice. Erwartet hatte dies ursprünglich gut die Hälfte. Tatsächlich hat sich aber bei zwei Dritteln zwischen 2022 und 2024 keine Veränderung an der Größe der Büroflächen ergeben. Aus den Ergebnissen ist ein direkter Zusammenhang zwischen einer zumeist realisierten Flächenreduktion und der Größe des Unternehmens ablesbar. Vor allem die großen Firmen (ab 50 und ab 100 Arbeitsplätze) haben zu jeweils gut 30 % Änderungen an den Büroflächen vorgenommen. Für die mittelbare Zukunft planen aber weniger als 20 % aller Teilnehmenden eine Reduktion ihrer Büroflächen und dies wieder

ALTMeyen

IMMOBILIEN  
BEWERTUNG  
& BERATUNG



Arbeitgeberverband  
Region Braunschweig e.V.



überwiegend bei den großen Firmen. Die kleinen Unternehmen, welche die Wirtschaftsstruktur und auch den Büromarkt in Braunschweig prägen, sind somit ein wesentlicher Faktor für dessen Stabilität. Fast 10 % wollen sogar expandieren und können von den Reduktionen der anderen Unternehmen profitieren.

### Fazit

Die Hybridarbeit hat sich etabliert, aber das Büro ist der häufigste Arbeitsort und wird es auf absehbare Sicht auch bleiben. Die flächenmäßigen Auswirkungen auf den Büromarkt werden als überschaubar eingeschätzt, so dass nicht mit massenhaften Leerständen zu rechnen ist. Vielmehr bieten die im begrenzten Maße zu erwartenden Flächenreduktionen für viele Unternehmen Chancen für Standortoptimierungen und Expansionen. Weitere Information und Aufklärung zu Vorteilen von *New Work* sind notwendig, um das große Potential für die damit verbundenen positiven Veränderungen für den Unternehmenserfolg zu heben.

Weitere Informationen mit allen Ergebnissen finden Sie auf der Homepage des AGV: [www.agv-bs.de/home-office-umfrage-2024-trend-geht-zu-hybriden-arbeitsmodellen/](http://www.agv-bs.de/home-office-umfrage-2024-trend-geht-zu-hybriden-arbeitsmodellen/).



Foto: © Braunschweig Stadtmarketing

## HOFFNUNG – Bestand im Fokus

Die unsichere und schwierige Lage hatten wir schon vor einem Jahr beschrieben. Auch damals war Abwarten das Gebot der Stunde, was sich in bereits rückläufigen Umsätzen auf dem Braunschweiger Büromarkt manifestierte. Die weiterhin rezessive Wirtschaftsentwicklung in Deutschland im Jahr 2024 war daher keine große Überraschung. Die Wucht der Krise bei VW im Kontext mit dem Aus der Ampel in Berlin dagegen schon! Sie hat mit voller Kraft auf die Wirtschaft in der Region eingewirkt und den Mietmarkt von Büroflächen extrem ausgebremst. Daher bleibt zu hoffen, dass nach der Einigung in Wolfsburg und der Bildung einer neuen Bundesregierung die Erstarrung aufgelöst wird und ein wirtschaftlicher Aufschwung beginnt. Denn nur eine positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft ist der Garant für einen prosperierenden Büromarkt.

### Kurzer Rückblick und Status quo

Wir haben natürlich keine hellseherischen Fähigkeiten und die Prognose des fehlenden Neubaus für den Mietmarkt war kein Hexenwerk. Tatsächlich wurden etliche Projekte aufgrund nicht vorhandener Nachfrage verschoben oder stehen zum Teil vor dem Aus. Der Mut und/oder die Möglichkeiten zur

spekulativen Errichtung waren einfach nicht da. Der Bestand ist wieder ein Jahr älter geworden und kommt dem Refurbishment bzw. dem Abriss oder der Umnutzung immer näher, was wir im Berichtsjahr in bisher nicht bekanntem Umfang beobachtet haben. Die Homeoffice-Umfrage hat gezeigt, dass sich ein Großteil mit dem Thema *New Work* noch gar nicht beschäftigt hat, was auch die fehlende Nachfrage nach geeigneten Flächen erklärt. Gefühlt hat sich die Jagd nach Talenten deutlich abgekühlt, vielerorts werden eher Arbeitsplätze abgebaut. Da gibt es für einige eine völlig andere Balance zwischen Arbeit und Leben, nämlich viel *life ohne work!* Dies wirkt sich aktuell deutlicher auf die lokale Nachfrage aus als das Homeoffice, da ein erheblicher Teil der Menschen unverändert bis zu fünf Tage ins Büro geht.

### Und nun?

Zumindest das Prinzip Hoffnung! Bei allen negativen Entwicklungen hat sich doch gezeigt, dass der Braunschweiger Büromarkt auch in schlechten Phasen für ein begrenztes Grundrauschen bei Vermietungen und Transaktionen gut ist. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse sollten die auf dem Markt Agierenden nutzen, um ihre Produkte und Nach-

fragen zu optimieren. Wenn es schon keinen Neubau gibt, besteht für die Bestandsimmobilien die Chance, mit revitalisierten Büroflächen am Markt zu punkten. Aber doch bitte mit spannenden und innovativen Produkten, welche sich an den neuen Anforderungen für u. a. kooperatives Arbeiten orientieren. Büros können so viel mehr sein als nur vier Wände und eine Decke. Bieten Sie Ihren Mieter:innen das gewisse Extra und machen Sie aus Ihrer Immobilie eine Marke! Flexibilität und Kleinteiligkeit sind zwei weitere Schlüsselfaktoren für den Erfolg auf dem Büromarkt in unserer Löwenstadt. Dann werden diese Flächen im Wettbewerb des kurzfristig zunehmenden Angebots bei zumindest stagnierender Nachfrage bestehen.

Nach dem langen Abwarten vieler Unternehmen ist von mehr Entscheidungen auszugehen, die auch die Frage der eigenen Standorte und der benötigten Büroflächen tangieren. Das ausgeweitete Angebot an verfügbaren Flächen bietet wieder mehr Möglichkeiten, die Anforderungen an die eigenen Büros umzusetzen. Daher erwarten wir 2025 eine Zunahme der Marktaktivitäten auf dem Braunschweiger Büromarkt, egal aus welcher Motivation heraus. Ein signifikantes Mietsteigerungspotential bei Neuvermietungen wird dagegen nicht gesehen.

# UNTERSTÜTZER:INNEN

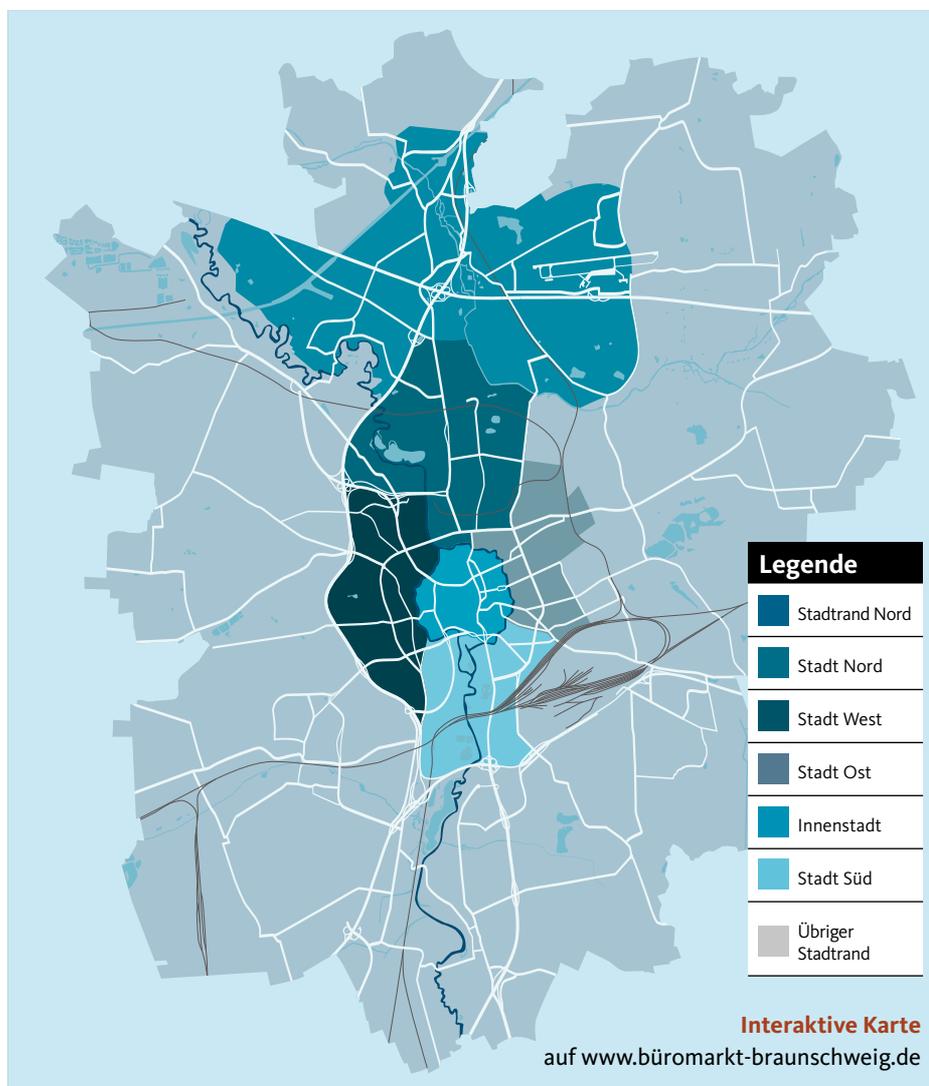
## von Anfang an dabei

### Unterstützerkreis

AAI – Arbeitsausschuss Innenstadt  
 Arbeitgeberverband Braunschweig  
 ARTmax Verwaltung  
 Braunschweigische Landessparkasse  
 BraWo RE  
 Braunschweig Zukunft  
 DZ Hyp  
 Engel & Völkers  
 Gutachterausschuss BS-WOB  
 JUNICKE Gruppe

jura:werk Rechtsanwälte  
 Kroschke sign-international  
 mediaworld  
 nowo Immobilien  
 Öffentliche Services  
 Staake Investment & Consulting  
 Streiff Holding  
 Triacon  
 TU Braunschweig

### Die 7 Teilmärkte des Braunschweiger Büroimmobilienmarktes



## ALTMEPPEN

© Altmeppen · Gesellschaft  
 für Immobilienbewertung  
 und -beratung mbH

Bewertung  
 Beratung  
 Büromarkt

Frankfurter Straße 2 / ARTmax  
 38122 Braunschweig

Telefon +49 531 80116-60  
 Telefax +49 531 80116-66  
[altmeppen@altmeppen.de](mailto:altmeppen@altmeppen.de)  
[www.altmeppen.de](http://www.altmeppen.de)

Partnerinnen:

**jura:werk**  
ANWÄLTE FÜR IMMOBILIENRECHT UND VERTRÄGE

**mediaworld**  
AGENTUR FÜR MARKETING & VERLAG

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

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

# ENGEL & VÖLKERS

## COMMERCIAL



Besuchen Sie  
uns online

## Büros jeder Größe und Lage mieten und vermieten Sie mit uns

„Der hiesige Büromarkt ist in Bewegung“, sagt Thorsten Hiete, selbstständiger Immobilienmakler in Braunschweig. „Aktuell trifft eine stabile Nachfrage auf ein breites Flächenangebot, was Vermietungen auf einer kostenbewussten Preisbasis ermöglicht.“

Sie suchen ein optimales Büro oder einen zuverlässigen Mieter für Ihre Bürofläche? Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung am Braunschweiger Markt sowie unseren guten Kontakten zu Vermietern und solventen Unternehmen.



**Thorsten Hiete**  
Selbstständiger Immobilienmakler