



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2011/2012 · Braunschweig**



Wohn- und Geschäftshäuser Braunschweig

Residential investment Brunswick

Steigende Preise und stabile Mieten kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Braunschweig, der mit 247.000 Einwohnern zweitgrößten Stadt Niedersachsens. Zusammen mit Salzgitter und Wolfsburg bildet die Stadt eines der Oberzentren des Landes. Braunschweig ist ein äußerst bedeutender Standort für Wissenschaft und Technik. Die Anzahl der gehandelten Objekte blieb 2010 im Vergleich zum Vorjahr mit 86 Transaktionen ebenso stabil wie das Umsatzvolumen von insgesamt 31 Mio. EUR. Der durchschnittliche Verkaufspreis fiel mit rund 360.000 EUR etwas niedriger aus als 2009, da kleinteiligere Objekte gehandelt wurden.

Reine Mehrfamilienhäuser gefragt

Die Eigentümer halten sich mit Verkäufen ihrer Immobilien zurück. Gleichzeitig gestaltet sich die Zeit des Vermarktungsprozesses wieder etwas länger, weil die Käufer vor dem eigentlichen Abschluss die Objekte auch in den Toplagen sehr intensiv prüfen. Insgesamt müssen die Rahmenbedingungen für Investitionen sehr differenziert betrachtet werden, weil sich die einzelnen Lagen äußerst unterschiedlich entwickeln und dementsprechend ungleich stark nachgefragt werden. Von Interesse sind hauptsächlich reine Mehrfamilienhäuser ohne gewerbliche Flächen (z.B. Ladenzeile). Die Vermarktungsdauer von Mischobjekten ist demgegenüber länger. Aufgrund möglicher Nachvermietungsschwierigkeiten sehen Investoren ein höheres Risiko beim Kauf dieser Immobilien.

Preisanstieg in gefragten Lagen

Während die Preise in den Randgebieten stagnieren, haben sie in den sehr guten und guten Lagen während

Rising prices and stable rents characterise the market for residential and commercial properties in Brunswick, the second largest city in Lower Saxony with a population of 247,000. The city forms one of the regional centres in the state, along with Salzgitter and Wolfsburg. Brunswick is an exceptionally important site for science and technology. With 86 transactions, the number of properties traded in 2010 remained just as stable in comparison to the previous year as the turnover volume totalling €31 million. The average sales price was slightly lower than in 2009 at around €360,000 as smaller properties were sold.

Pure apartment buildings in demand

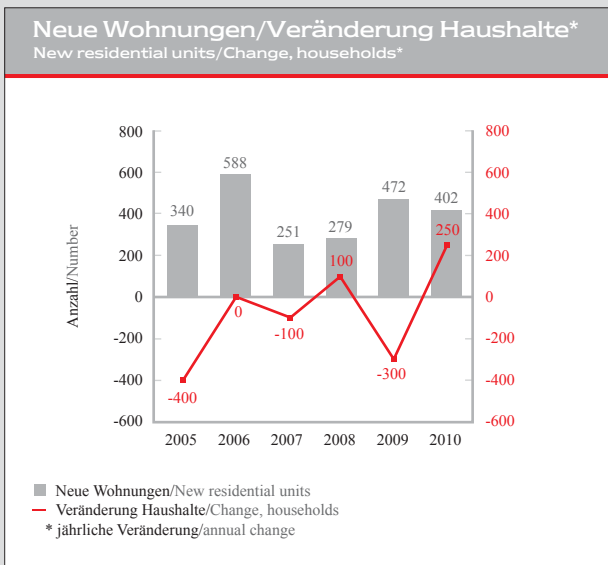
Property owners are holding back on putting their property up for sale. At the same time, the time needed for the marketing process has become slightly longer again as buyers are inspecting properties very intensively before the sale is completed, even in top locations. Overall, basic conditions for investments should be considered to be highly differentiated, as poor locations will develop in an extremely varying manner and so will be in demand to varying degrees. Pure apartment buildings without a commercial unit (e.g. a row of shops) are primarily of interest. The marketing time for multi-use properties is much longer in comparison, as investors consider there to be a higher risk in buying these properties due to possible re-letting difficulties.

Price increase in popular locations

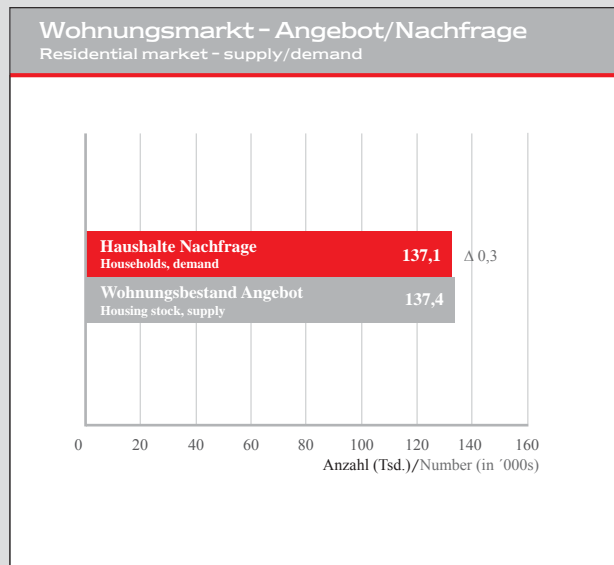
While prices on the outskirts are stagnating, they have increased in prime and good locations over recent months. Factors have also increased slightly there. They are reaching a value between 10.0 and 13.5 in good

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	245,3	245,5	245,8	246,0	247,4	247,9	245,0	241,9
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	137,1	137,1	137,0	137,1	136,8	137,1	137,6	136,7
Ø Haushaltsgröße Av. size of household	1,79	1,79	1,79	1,79	1,81	1,81	1,78	1,77

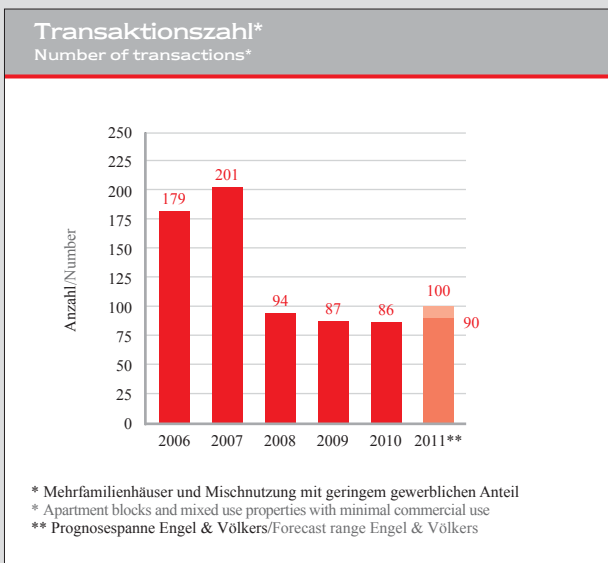
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers



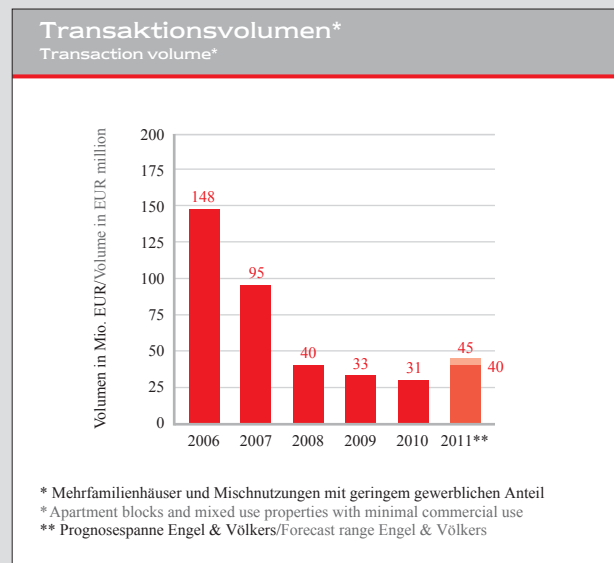
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Braunschweig



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Braunschweig

der vergangenen Monate angezogen. Auch die Faktoren sind dort leicht gestiegen. In den guten Lagen erreichen sie einen Wert zwischen 10,0 und 13,5. In den sehr guten Lagen werden in der Spitze Faktoren bis zu 15,0 erzielt. Die Investoren kommen überwiegend aus Braunschweig und der näheren Umgebung. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um private Anleger. Daneben wollen auch kleinere und mittelständische Unternehmen ihren Immobilienbestand erweitern. Zudem treten Investoren aus Hannover als Käufer in Erscheinung, die sich am Markt gut auskennen und Objekte überwiegend in der Innenstadt von Braunschweig erwerben. Da gegenwärtig die Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen enorm gestiegen ist, sind auf der Käuferseite auch Bauträger aktiv, die Objekte zur Aufteilung suchen. Ausländische Investoren treten am Braunschweiger Markt nur punktuell auf. Bei den Verkäufern handelt es sich hauptsächlich um private Eigentümer. Die Investoren finanzieren die Objekte meistens mit einem hohen Eigenkapitalanteil. Da der Wohnungsbestand und die Anzahl der Haushalte sich derzeit die Waage halten, ist der Braunschweiger Markt insgesamt ausgeglichen.

Am Wall und östliches Ringgebiet beliebt

Die Mieten sind seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts konstant geblieben. Im Innenstadtbereich, insbesondere am Wall und im östlichen Ringgebiet, sind Wohnungen besonders gefragt. Begehrt sind auch die Wohnlagen an der Oker. Der zentrumsnahe Stadtteil Viewegs Garten-Bebelhof gibt der Stadt mit attraktiver Neubebauung und Infrastruktur positive Impulse und erfreut sich ebenfalls großer Beliebtheit. Im westlichen Ringgebiet von Braunschweig werden zur Attraktivitätssteigerung derzeit viele Wohnungen sowie die Infrastruktur saniert (Sanierungsgebiet). Neubauquartiere wie das Bundesmodellprojekt St. Leonhards Garten tragen ebenfalls zu einer Aufwertung des Standorts Braunschweig bei.

Leicht steigende Verkaufszahl

Für das laufende Jahr rechnen wir mit einer etwas höheren Anzahl von verkauften Wohn- und Geschäftshäusern als 2010. Das Umsatzvolumen wird sich voraussichtlich aufgrund der gestiegenen Preise und Faktoren zwischen 40 und 45 Mio. EUR bewegen.

locations, while in prime locations the top end is achieving factors of up to 15.0. Investors are predominantly from Brunswick and the surrounding area. These are mostly private investors. At the same time, smaller and medium-sized companies also want to expand their portfolio of property. Buyers also include investors from Hanover who are very familiar with the market and primarily acquire property in the centre of Brunswick. As the demand for high-quality owner-occupied accommodation has currently risen sharply, property developers looking for properties to divide up are also active in the market. Foreign investors only appear in the Brunswick market occasionally. Sellers are primarily private property owners. Investors are mainly financing the properties with a high equity ratio.

As the amount of residential property and the number of household are currently equal, the Brunswick market is balanced overall.

Am Wall and östliches Ringgebiet popular

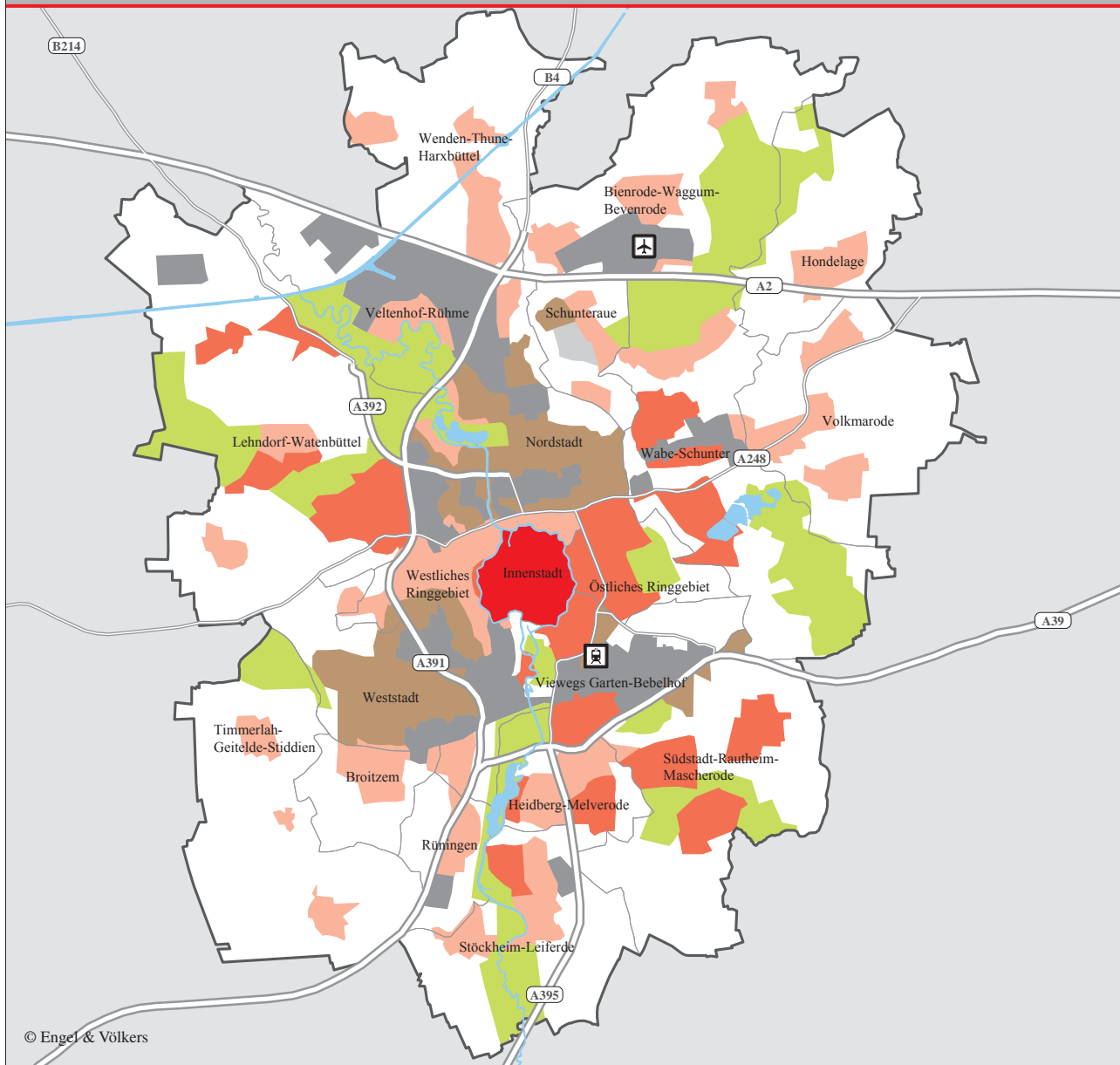
Rents have remained constant since the middle of the last decade. Apartments are in high demand in the centre of the city, particularly in the am Wall and östliches Ringgebiet areas. Residential areas on the Oker are also popular. The district of Viewegs Garten-Bebelhof, which lies close to the centre of Brunswick, is creating positive stimulus in the city with an attractive reconstruction scheme and infrastructure and is also enjoying great popularity. In the region of westliches Ringgebiet, many apartments and the infrastructure are being redeveloped (redevelopment area) to increase attractiveness. Areas of new development such as the federal model project St. Leonhards Garten are helping to increase the value of Brunswick as a location.

Slightly increasing sales figures

We expect a slightly higher number of residential and commercial properties to be sold in the current year than in 2010. The turnover volume is anticipated to be between €40 and 45 million due to the higher prices and factors.

Wohnlagen im Stadtgebiet Braunschweig

Residential locations in Brunswick



© Engel & Völkers

- Sehr gute Lage**
Prime location
- Gute Lage**
Good location
- Mittlere Lage**
Average location
- Einfache Lage**
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**
Green area
- Gewässer**
Waters
- N.N.**
N.N.

Indikator		2008	2009	2010	2011	Trend
Faktor Multiplier		12,5 - 14,3	11,8 - 14,3	11,8 - 14,8	11,8 - 15,0	↗
		11,1 - 13,3	10,0 - 13,3	10,0 - 13,3	10,0 - 13,5	↗
		10,0 - 11,8	9,1 - 11,1	9,1 - 11,8	9,0 - 11,5	→
		9,1 - 11,1	8,3 - 10,5	8,3 - 10,5	8,0 - 10,5	→
Whg.-Mieten in EUR/m²		6,50 - 7,50	6,50 - 7,50	6,50 - 7,50	6,50 - 8,00	→
Residential rents in EUR/m²		6,00 - 7,00	6,00 - 7,00	6,00 - 7,00	6,00 - 7,00	→
		4,50 - 6,00	4,50 - 6,00	4,50 - 6,00	4,50 - 6,00	→
		3,50 - 4,50	3,50 - 4,50	3,50 - 4,50	3,50 - 5,00	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
An der Martinikirche 3 · 38100 Braunschweig
Tel. +49-(0)531-213 69 00 · BraunschweigCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL