



Marktreport 2022 · Braunschweig
Büroflächen

BRAUNSCHWEIG



36.000 m²
Flächenumsatz



1,8%
Leerstandsquote



2,2 Mio. m²
Flächenbestand



15,50 EUR/m²
Spitzenmiete



8,80 EUR/m²
Durchschnittsmiete

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa, Altmeppen Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH

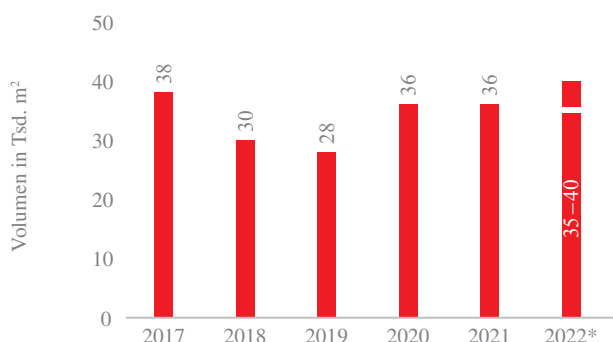
Der Braunschweiger Markt für Büroflächenvermietung konnte im Jahr 2021 an das verhältnismäßig starke Vorjahr anschließen. Es wurde erneut ein Büroflächenumsatz von rund 36.000 m² erreicht (2020: 36.000 m²). Insbesondere Anmietungen der öffentlichen Hand trugen wesentlich zum Gesamtumsatz bei, darunter die Anmietung von rund 6.000 m² für das Landesamt Schule und Bildung an der Kurt-Schumacher-Straße. Neben dem öffentlichen Sektor erwiesen sich auch der Gesundheits- und Sozialbereich sowie Personaldienstleistungen als aufnahmefähige Branchen.

Flächenverfügbarkeit nimmt zu

Die Leerstandsquote nahm gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte auf 1,8% zu. Insgesamt hat das

Büroflächenangebot in Braunschweig seit dem Jahr 2019 eine geringfügige, aber wahrnehmbare Zunahme erfahren. Hierzu tragen auch Unter- bzw. Nachmietangebote bei, bei denen z.B. die von der „Home-Office-Welle“ besonders stark betroffenen Engineering-Unternehmen Flächen freigeben, die das Ende der Mietlaufzeit noch nicht erreicht haben. Die Zunahme des Büroflächenangebots wurde durch die Fertigstellung von rund 37.000 m² Bürofläche im Jahr 2021 unterstützt. Mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 21.000 m² in den Jahren 2022 und 2023 ist die Pipeline für die nahe Zukunft jedoch eher schwach gefüllt. Aufgrund der insgesamt aber moderat gestiegenen Verfügbarkeit von Büroflächen geht Engel & Völkers Commercial von einem soliden Gesamtflächenumsatz zwischen 35.000 und 40.000 m² im Jahr 2022 aus.

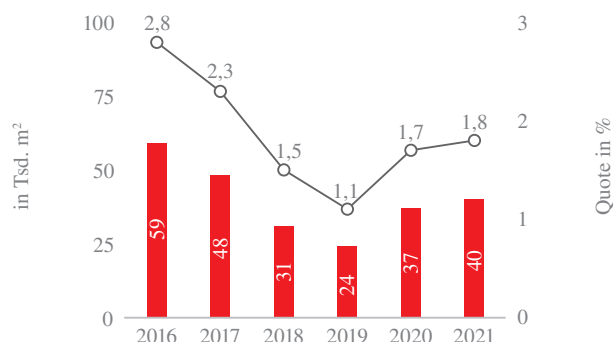
Flächenumsatz



* Prognosespanne

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa, Altmeppen

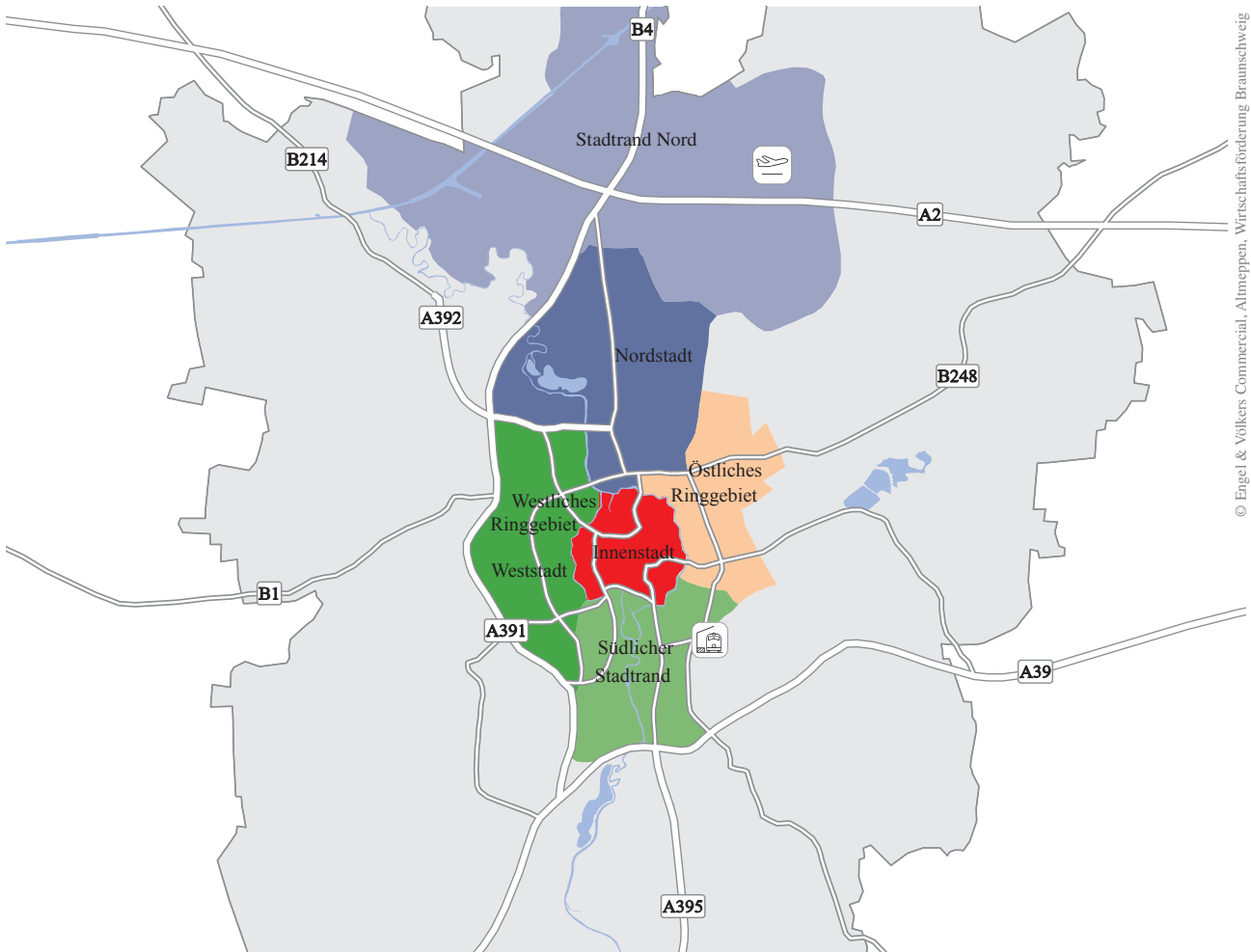
Leerstand



■ Leerstand ○ Leerstandsquote

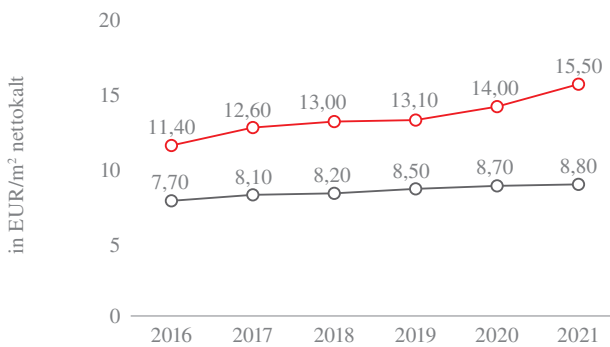
Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa, Altmeppen

Mietpreise nach Lage (EUR/m²)



© Engel & Völkers Commercial, Altmeynen, Wirtschaftsförderung Braunschweig

Büromieten



- Innenstadt
5,00–15,50 EUR/m²
- Östliches Ringgebiet
5,00–14,00 EUR/m²
- Nordstadt
5,00–14,00 EUR/m²
- Stadtrand Nord
4,00–15,50 EUR/m²
- Westliches Ringgebiet/Weststadt
4,50–14,50 EUR/m²
- Südlicher Stadtrand
5,50–15,50 EUR/m²
- Übriges Stadtrand
4,00–14,00 EUR/m²

○ Spitzenmiete ○ Durchschnittsmiete
Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa



Der Braunschweiger Büroflächenmarkt zeigte sich auch in einem angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht einfachen Jahr 2021 wiederum sehr robust und stabil. Umsätze bleiben stabil, der Leerstand ist unverändert vergleichsweise gering und die Mietpreise steigen weiter leicht. Für die Marktteilnehmer entsteht jedoch durch ein leicht anwachsendes Angebot mehr Dynamik, da sich Veränderungen leichter vollziehen lassen und die Zahl der Angebotsalternativen wächst. Die stabile Entwicklung scheint sich auch im Jahr 2022 fortzusetzen.

Thorsten Hiete, Senior Consultant bei Engel & Völkers Braunschweig

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2022.

Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Steinweg 28 · 38100 Braunschweig
Tel. +49-(0)531-213 69 00 · BraunschweigCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/braunschweigcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL