



Marktreport 2021 · Braunschweig
Büroflächen

BRAUNSCHWEIG



36.000 m²
Flächenumsatz



1,7 %
Leerstandsquote



2,2 Mio. m²
Flächenbestand



14,00 EUR/m²
Spitzenmiete



8,70 EUR/m²
Durchschnittsmiete

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

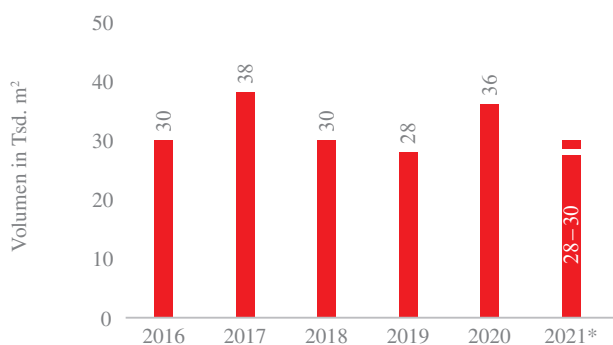
Auf dem Braunschweiger Büromarkt wurde im Jahr 2020 ein Büroflächenumsatz von rund 36.000 m² erreicht. Trotz der Corona-Pandemie konnte damit das Vorjahresergebnis um rund ein Viertel übertroffen werden (2019: 28.000 m²). Die Büroflächennachfrage war Corona-bedingt zwischenzeitlich verhalten, zum Jahresende war jedoch eine Belebung zu spüren. Insbesondere Anmietungen der öffentlichen Hand trugen wesentlich zur Höhe des Gesamtumsatzes bei. Die Leerstandsquote nahm erstmals seit dem Jahr 2012 zu. Es konnte ein Anstieg um 0,6 Prozentpunkte auf 1,7% beobachtet werden. Damit wurde das Büroflächenangebot, das in den Vorjahren eine zunehmende Begrenzung erfahren hatte, wieder geringfügig erweitert. Der Büroflächenleerstand bewegt sich jedoch weiterhin deutlich unterhalb des Niveaus, das für ein lebendiges Marktgeschehen notwendig wäre.

Büromarkt zeigt sich robust

Dem eingeschränkten Büroflächenangebot wirkt das rege Baugeschehen positiv entgegen. Neben einer starken Eigennutzeraktivität gelangen zunehmend neue Büroflächen auf den Markt. So sind in Braunschweig im Jahr 2020 etwa 14.700 m² Bürofläche entstanden. In der Pipeline befinden sich weitere rund 51.000 m² Bürofläche, die bis zum Jahr 2022 fertiggestellt werden sollen.

Die fortschreitende Durchimpfung der Gesellschaft sowie die anzunehmende gesamtwirtschaftliche Erholung lassen eine Normalisierung des Vermietungsgeschehens auf dem Büromarkt erwarten. Daher rechnet Engel & Völkers Commercial für das Jahr 2021 mit einem soliden Flächenumsatz zwischen 28.000 und 30.000 m².

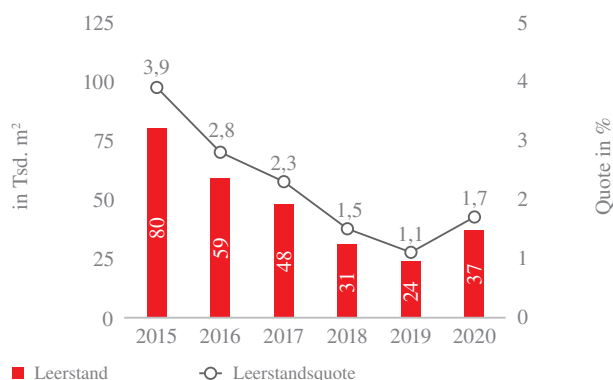
Flächenumsatz



* Prognosespanne

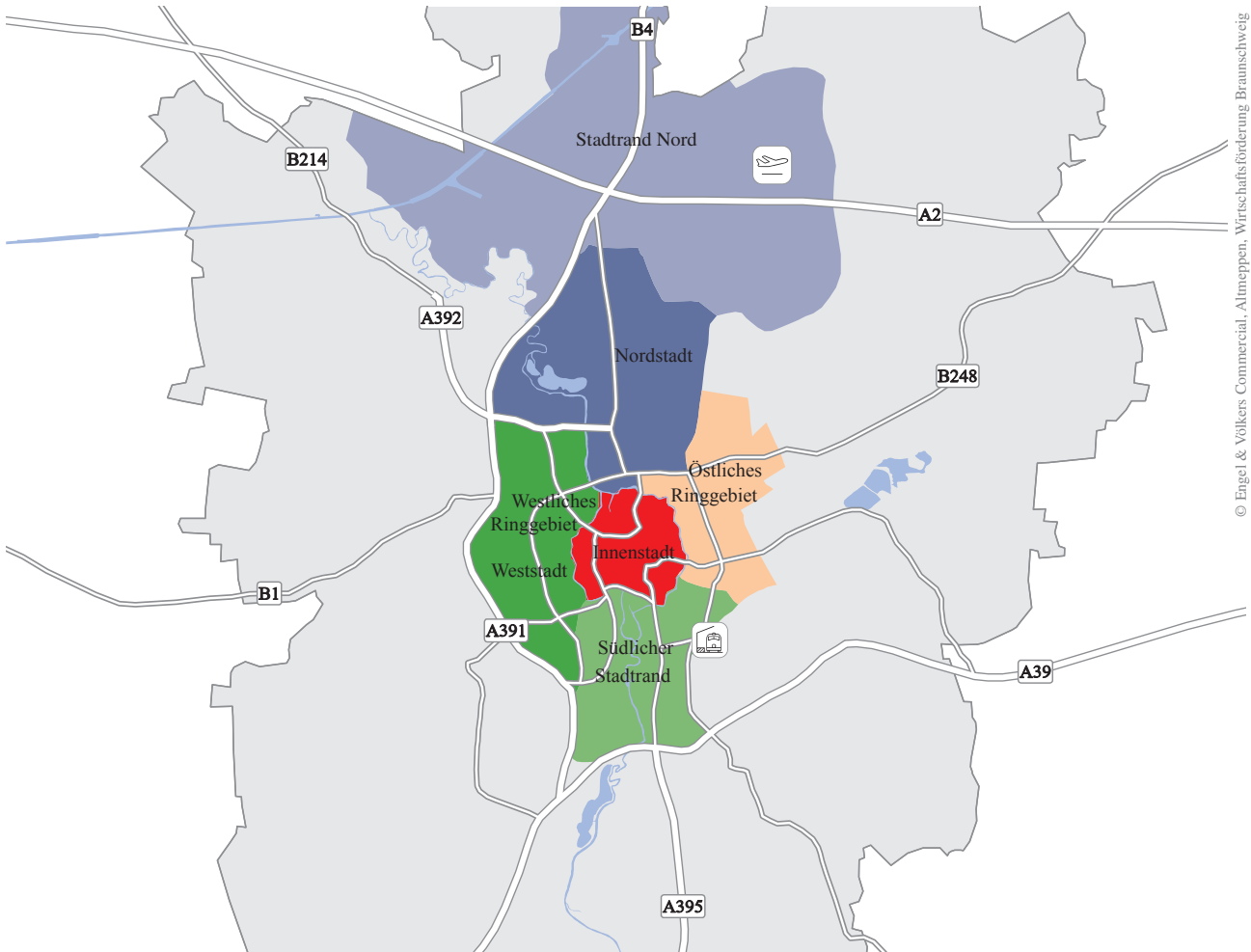
Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa, Altmeppen

Leerstand



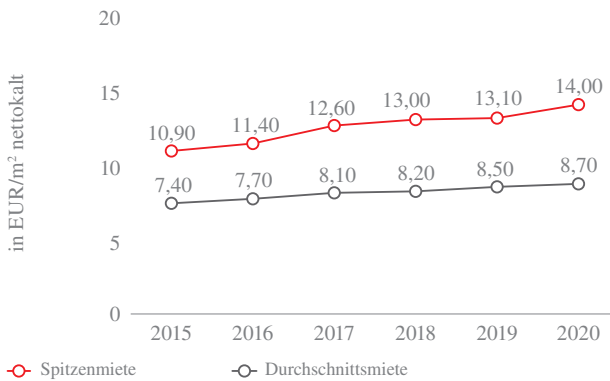
Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa, Altmeppen

Mietpreise nach Lage (EUR/m²)



© Engel & Völkers Commercial, Altmeynen, Wirtschaftsförderung Braunschweig

Büromieten



- Innenstadt
4,00–15,00 EUR/m²
- Östliches Ringgebiet
4,60–13,00 EUR/m²
- Nordstadt
4,50–11,90 EUR/m²
- Stadtrand Nord
4,00–14,75 EUR/m²
- Westliches Ringgebiet/Weststadt
3,30–14,30 EUR/m²
- Südlicher Stadtrand
3,10–14,20 EUR/m²
- Übriger Stadtrand
3,00–13,00 EUR/m²

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa



Die Stabilität auch in Krisenzeiten spricht für die Robustheit des Büroflächenmarkts in Braunschweig. Gleichwohl ist insbesondere in technikaffinen, nicht zwingend Büropräsenz erfordernden Bereichen, z. B. den Sparten Automotive und IT-Dienstleistungen, im Jahr 2020 eine zurückhaltende Nachfrage zu verzeichnen gewesen. Diese wird voraussichtlich nicht von Dauer sein, hat jedoch u. a. zu einem größer werdenden Flächenangebot beigetragen, welches uns in die Lage versetzt, Flächengesuche unserer Kunden in allen Größenklassen wieder besser bedienen zu können.

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: Mai 2021.

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