ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

Marktreport 2023 · Braunschweig

BÜROFLÄCHEN

Braunschweig | Niedersachsen

63.000 m²	1,7 %	2,2 Mio. m²	15,80 EUR/m²	8,90 EUR/m²
Flächenumsatz	Leerstandsquote	Flächenbestand	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete

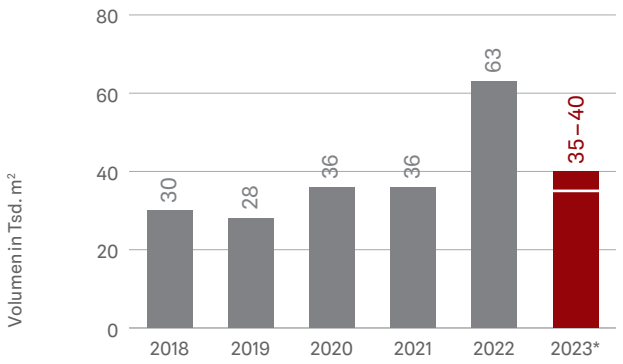
Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa, Altmeppen Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH

Der Braunschweiger Büroflächenmarkt zeigte sich im Jahr 2022 dynamisch und erreichte ein Rekordergebnis beim Flächenumsatz. Insgesamt wurden 63.000 m² Bürofläche vermietet bzw. eigengenutzt, womit der Fünfjahresdurchschnitt von 33.600 m² deutlich übertroffen wurde. Der größte Einzelumsatz war die Anmietung des Bahntechnikkonzerns Alstom im ARTmax von rund 4.500 m². Während im Vorjahr keine Eigennutzungen registriert wurden, machten diese im Jahr 2022 rund 40 % des Gesamtflächenumsatzes aus. Darunter befindet sich unter anderem die Projektentwicklung der VW Financial Services.

Leerstand wieder rückläufig

Die Leerstandsquote nahm gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte auf 1,7 % ab und bewegte sich damit wieder auf dem Niveau des Jahres 2020. Der leichte Rückgang des Büroflächenleerstands ereignete sich trotz der Fertigstellung von rund 49.000 m² Bürofläche. Sowohl die seit dem Jahr 2018 unter der 2-%-Marke befindliche Leerstandsquote als auch der überdurchschnittlich starke Flächenumsatz im Jahr 2022 zeugen vom grundlegenden Vorhandensein einer soliden Nachfrage. Selbiges gilt für die positive Entwicklung des Mietniveaus: sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete nahmen zuletzt erneut leicht zu. Engel & Völkers Commercial geht daher trotz der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen insgesamt von einer soliden Entwicklung des Braunschweiger Büroflächenmarktes im Jahr 2023 aus. Es ist zu erwarten, dass der Flächenumsatz an den langjährigen Mittelwert anknüpfen können und 35.000 bis 40.000 m² erreichen wird.

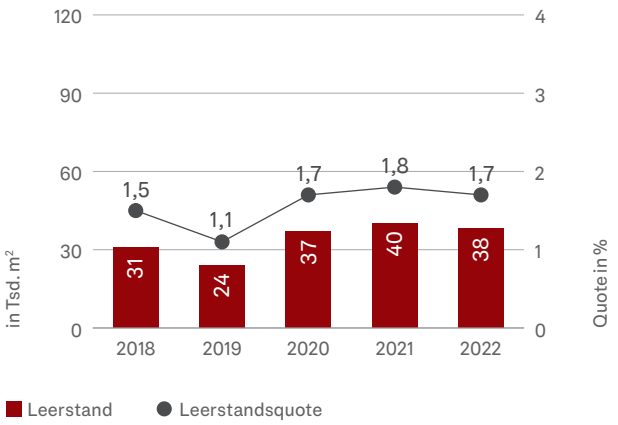
Flächenumsatz



*Prognosespanne

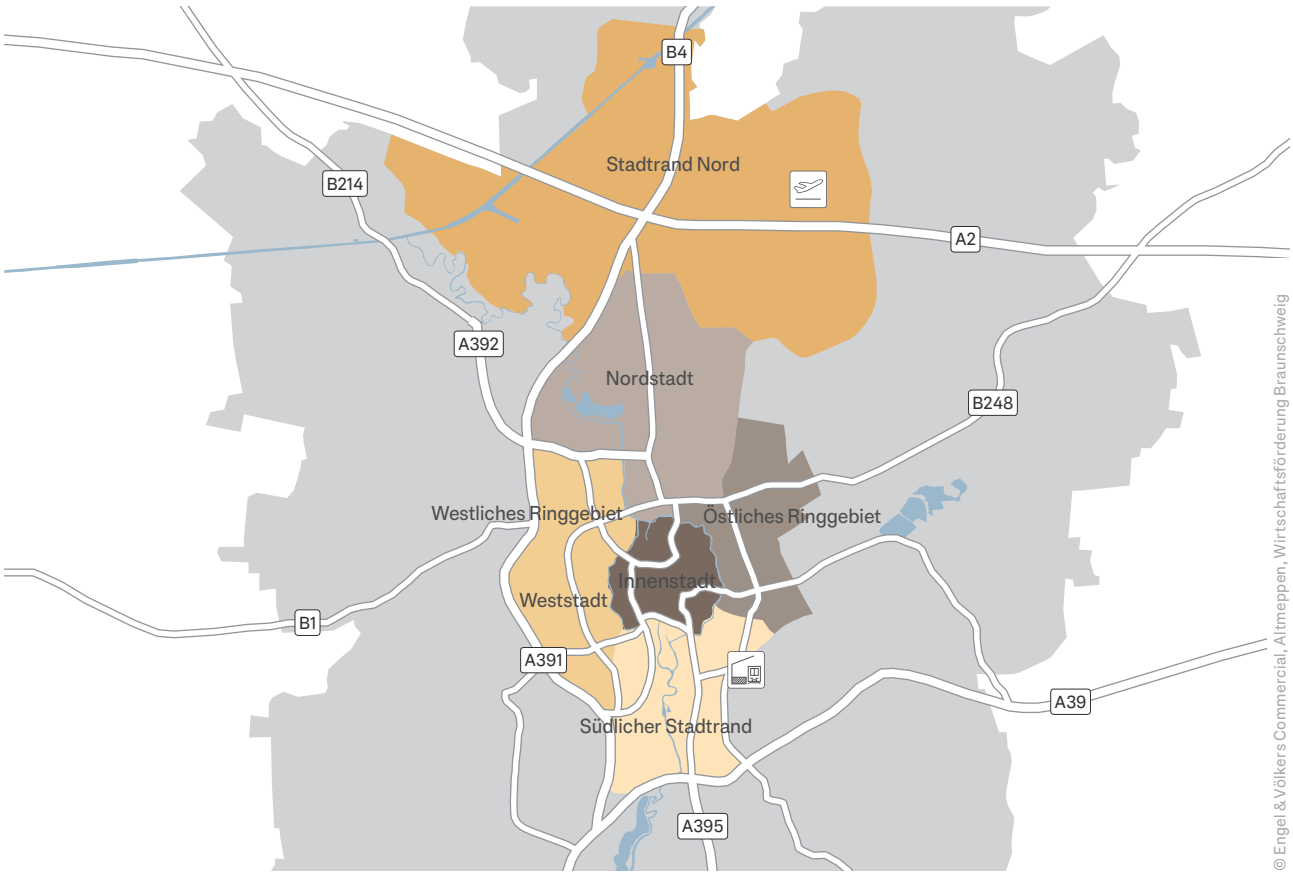
Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa, Altmeppen

Leerstand

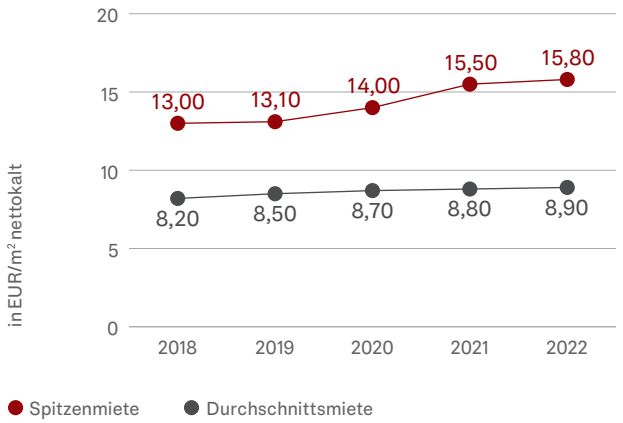


Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa, Altmeppen

Mietpreise nach Lage (EUR/m²)



Büromieten



Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

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

Der Büroflächenmarkt in Braunschweig war nach unseren Wahrnehmungen im Jahr 2022 gekennzeichnet von einem steigenden Angebot und einer zurückhaltenden, aber vorhandenen Nachfrage. Die Mietpreise blieben dabei weitgehend unverändert. Zu Beginn des Jahres 2023 war eine deutliche Belebung der Nachfrage festzustellen, was eine stabile Entwicklung des Büroflächenmarktes im Jahresverlauf in Aussicht stellt.

Thorsten Hiete | Senior Consultant
Engel & Völkers Braunschweig | +49-(0)531-213 69 00 | BraunschweigCommercial@engelvoelkers.com

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: März 2023.

BRAUNSCHWEIG

+49-(0)531-213 69 00 | BraunschweigCommercial@engelvoelkers.com
engelvoelkers.com/braunschweigcommercial | Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Steinweg 28 | 38100 Braunschweig
engelvoelkers.com/commercial/research