

GESAMTJAHR 2021



büro markt

BREMEN

ROBERT C.

SPIES

#WIRKLICHMACHER

BÜROFLÄCHENUMSATZ

auf Rekordniveau

Dynamisches Ausnahmejahr mit 148.000 m²

Auf dem Bremer Markt für Büroflächen konnte im Jahr 2021 ein Flächenumsatz von insgesamt 148.000 m² erzielt werden. Prägend im vergangenen Jahr waren einige Großabschlüsse deutlich über 3.000 m², die für Bremens Büromarkt eher als Ausnahmen gelten. In der Folge liegt das Ergebnis rund 28.000 m² über dem Vorjahresergebnis. Damit präsentiert sich der Bremer Markt weiterhin äußerst stabil – auch wenn sich der Umsatz aufgrund der Großabschlüsse deutlich oberhalb des 5-Jahres-Mittelwerts von 117.200 m² bewegt.

Bürokonzepte werden neu gedacht

Der Qualitätsanspruch seitens der Mieter an neue Flächen wächst und wird durch erhöhte Anforderungen an Flexibilität hinsichtlich der Bürogestaltung, dem Fachkräftemangel, neuester komfortsteigerender Digitalausstattung sowie in Teilen verbesserte ESG-Konformität nochmals getrieben. Inzwischen etabliertes Arbeiten im Homeoffice führt nicht zu einem Nachfrageeinbruch, sondern zu einer veränderten Nachfrage nach zeitgemäßen und modernen Büroflächen, welche sich für innovative Nutzungskonzepte eignen. Das Büro dient zunehmend als Ort für Kommunikation und führt nicht zuletzt zu einer starken Unternehmensidentifikation. Folglich werden die Unternehmensanforderungen und Bürokonzepte stärker neu gedacht. Diese Entwicklung erfordert in der Regel intensive Beratungen zwischen Mieter und Vermieter sowie tendenziell hohe Investitionen im Bestand, wenn es einen Mieterwechsel oder eine Vertragsverlängerung gibt.

Drei Großabschlüsse prägen das Jahresergebnis

Während im Jahr 2020 kein großvolumiger Abschluss über 5.000 m² registriert wurde, hatten Büroflächenumsätze in dieser Größenklasse in 2021 einen Anteil am Gesamtflächenumsatz von 25 Prozent und waren damit prägend für das um ins-

gesamt 23 Prozent gestiegene Jahresergebnis. Maßgeblich zu diesem Anstieg beigetragen haben die drei folgenden Abschlüsse: Der größte registrierte Büroflächenumsatz über 14.700 m² in der Airportstadt wurde durch das Deutsche Milchkontor DMK generiert. Dahinter folgt eine Anmietung über 9.900 m² im Tabakquartier in Bremen-Woltmershausen durch Dataport, einem Informations- und Kommunikationsdienstleister der öffentlichen Verwaltung. Die drittgrößte Anmietung wurde ebenfalls im Tabakquartier registriert – hier hat das Zentrum für Kunst der Stadt Bremen etwa 5.500 m² Fläche angemietet. Im Segment zwischen 2.501 und 5.000 m² lag der Anteil am Gesamtflächenumsatz bei 17,5 Prozent und in der Größenklasse zwischen 1.001 und 2.500 m² bei 24 Prozent. Die restlichen 33,5 Prozent der Umsätze sind Abschlüsse unter 1.000 m².

MIETPREISE NACH BÜROLAGEN PRO QUADRATMETER

BÜROLAGE	MIETSPANNE (MIN.)	MIETSPANNE (MAX.) ³
City	7,00 €	15,40 €
Cityrand	7,00 €	15,50 €
Überseestadt	6,50 €	15,50 €
Airport-Stadt	8,50 €	12,00 €
Technologiepark	9,00 €	12,00 €
Sonstige	5,50 €	13,00 €

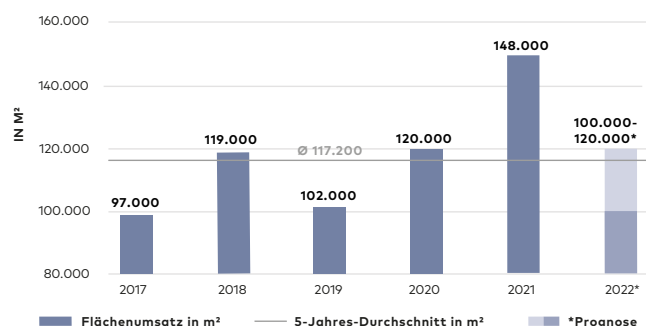
Gesunder Branchenmix

Nach Branchen differenziert wurde die Nachfrage vor allem durch die öffentliche Hand, Unternehmen wie dem DMK aus der Lebensmittelindustrie und dem Bereich IT dominiert. Insgesamt zeigte die Flächennachfrage im vergangenen Jahr eine erfreulich vielfältige Streuung.

FAST FACTS

Flächenumsatz	148.000 m ²
Spitzenmiete ⁴	15,50 EUR / m ²
Durchschnittsmiete	10,40 EUR / m ²
Leerstandsquote	3,5 %

FLÄCHENUMSATZ¹



BEDEUTENDSTE FLÄCHENUMSÄTZE 2021

UNTERNEHMEN	BÜROLAGE	FLÄCHENUMSATZ IN M ²
DMK Deutsches Milchkontor GmbH	Airportstadt	14.700 m ²
Dataport AöR	Sonstiges (Tabakquartier)	9.900 m ²
Zentrum für Kunst (ZfK) der Hansestadt Bremen	Sonstiges (Tabakquartier)	5.500 m ²
Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz	City	4.900 m ²
Polizeikommissariat Nord	Sonstiges (Vege sack)	4.000 m ²

Starke Schwankungen über alle Lagen hinweg

Alle Lagen weisen eine hohe Bewegung auf – auch außerhalb der Bremer Büromarktzentren. Das liegt sicher auch an den aufgrund der überschaubaren Größe Bremens kurzen Wegen in der Stadt. Besonders die Neuentwicklung des Tabakquartiers hat für das Berichtsjahr zu einem gewissen strukturellen Aufbrechen der klassischen Bürolagen geführt. Mit einem Anteil von 23,5 Prozent verzeichnete das Tabakquartier in Woltmershausen den höchsten Flächenumsatz unter den Bürolagen. Die hier revitalisierten, historischen Fabrikgebäude zu modern ausgestatteten Loftbüros – in einem neu konzipierten Quartier mit vielfältigen Nutzungen sowie einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis – haben viele Unternehmen angezogen.

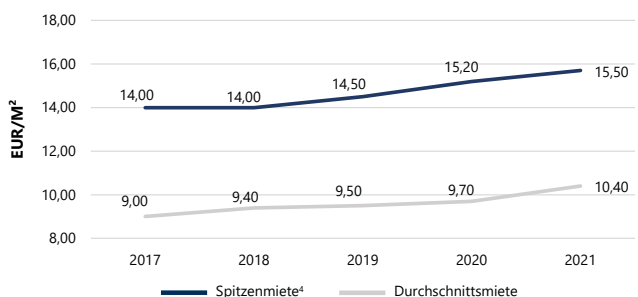
In der Bremer City wurde ein Anteil von 20 Prozent umgesetzt. Zusammenhängende, qualitativ hochwertige Flächen ab 700 m² sind in der City kaum verfügbar, sodass Unternehmen mit größeren Flächengesuchen zumeist auf andere Lagen ausweichen müssen. Bedingt durch den größten Abschluss (DMK) erreichte die Bürolage Airportstadt einen Anteil von 17,5 Prozent. Auf die Überseestadt entfielen 14 Prozent, da hier in 2021 vergleichsweise weniger Neubaufäche am Markt verfügbar war.

Durchschnittsmiete in Bremen signifikant gestiegen

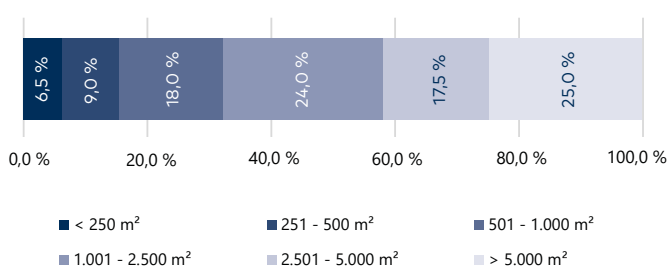
Die Büromieten liegen in der Spitze bei 15,50 EUR/m² für moderne Flächen bei Erstbezug – das sind 30 Cent/m² mehr als im Vorjahr. In einigen Fällen wurden im Neubausegment für herausragende Flächen durchaus höhere Mieten registriert. Diese Tendenz wird sich durch erheblich gestiegene Baukosten und Grundstückspreise fortsetzen. In der Überseestadt sowie im City-Umfeld werden die höchsten Mieten erzielt.

Die verstärkte Nachfrage nach modernen Büroflächen mit einem hohen Ausstattungsstandard hat zu einem weiteren Anziehen der Durchschnittsmiete geführt. Diese liegt im gesamten Stadtgebiet Bremen bei rund 10,40 EUR/m² – das sind 70 Cent/m² mehr als im Vorjahr.

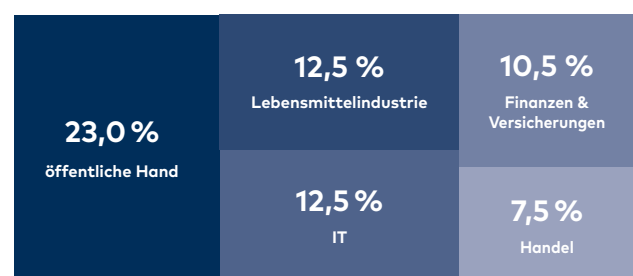
MIETENTWICKLUNG



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSE



TOP BRANCHEN



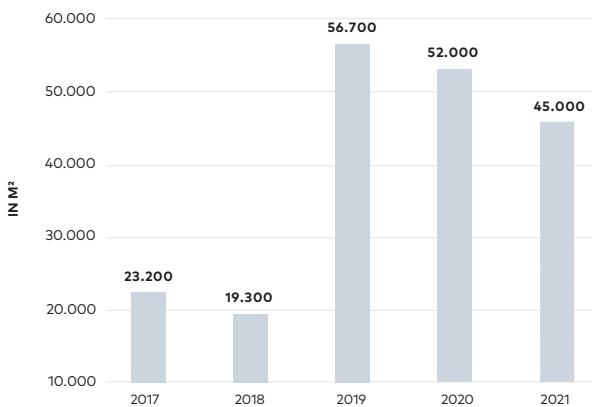
Leerstand durch hohes Neubauvolumen leicht erhöht

Die Fertigstellungen von Büroneubaufflächen und vor allem re-vitalisierten Flächen haben in jüngster Vergangenheit stark zu-genommen und zu einem leichten Anstieg der Leerstandsquote geführt. Im bundesweiten Vergleich ist die aktuelle Leerstands-quote von ca. 3,5 Prozent eher niedrig. Durch die gefragten neu- en Flächen betreffen die Leerstände insbesondere „überholte“, den gestiegenen Qualitätsanforderungen nicht mehr gerecht werdende und damit wenig marktgängige Altbestände.

Positive Aussichten für 2022

Die Aussichten für einen bewegenden Bremer Büromarkt blei- ben positiv. Für das laufende Jahr erwartet die norddeutsche Robert C. Spies-Unternehmensgruppe und Marktführer in Bremen eine stabile Entwicklung. Der Flächenumsatz im Jahr 2022 wird sich voraussichtlich mit etwa 100.000 bis 120.000 m² wieder mehr an den 5-Jahres-Mittelwert annähern. Besonders moderne, den aktuellen Anforderungen entsprechende Büroflä- chen sind nachgefragt, was sich auch zukünftig in moderat stei- genden Durchschnittsmieten widerspiegeln wird. Das spricht aus Investorensicht für die Stabilität des hiesigen Büromarkts.

NEUBAU-BÜROFLÄCHEN²

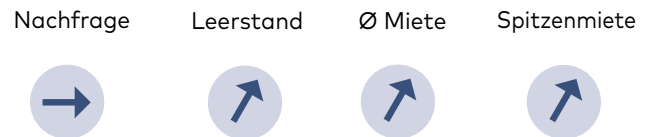


ZAHL DES JAHRES

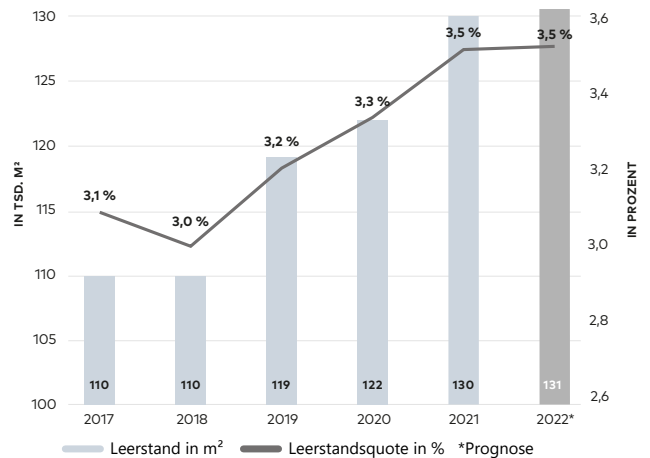
Die Durchschnittsmiete ist in den vergangenen 5 Jahren (2017-2021) um 15,6 Prozent gestiegen.



AUSBLICK 2022

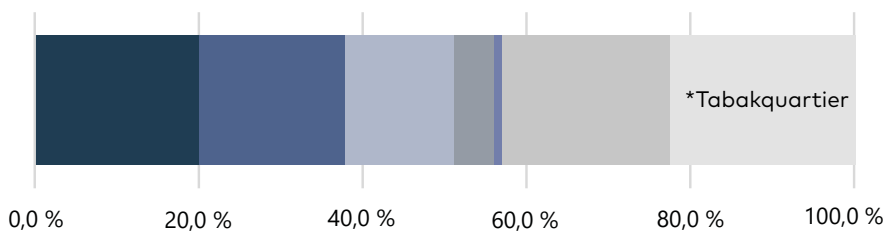
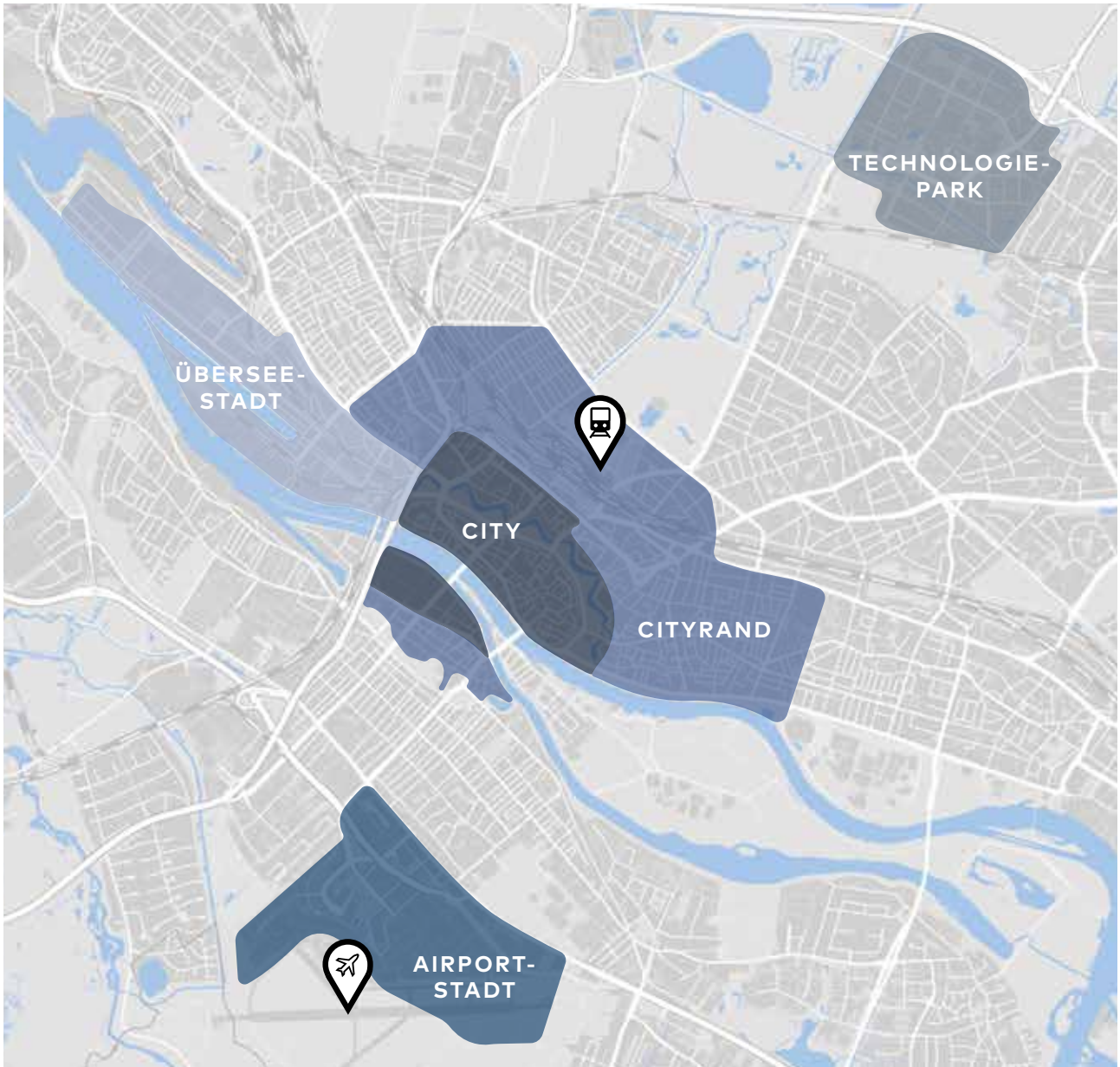


LEERSTAND



Flächenumsatz

nach Bürolagen



CITY
20,0 %

AIRPORT-STADT
17,5 %

ÜBERSEESTADT
14,0 %

TECHNOLOGIEPARK
3,5 %

CITYRAND
1,0 %

SONSTIGE*
44,0 %

* Anteil Tabakquartier 23,5 %

kontakt.



Siljan Tietjen
LEITUNG BÜROVERMIETUNG
REGION HB UND OL



Peter Kaiser
LEITUNG RESEARCH

Robert C. Spies Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG

Domshof 21
28195 Bremen

T +49 (0) 421 173 93-0
E info@robertcspies.de

Konsul-Smidt-Straße 8L
28217 Bremen

Reeder-Bischoff-Straße 60
28757 Bremen

Kleine Kirchenstraße 7
26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A
60313 Frankfurt am Main

Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

BLOXHUB / Bryghuspladsen 8
1473 Kopenhagen / Dänemark

// BREMEN // HAMBURG // OLDENBURG // FRANKFURT // KOPENHAGEN

ROBERTCSPIES.DE

Hinweis: Stand der Daten: 01.03.2022

Berechnungen erfolgen nach den Standards der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Die Datengrundlage wurde nicht um Steuerschädlinge (brutto=netto) bereinigt.

Quellen: Sofern nicht anders angegeben, alle Daten aus Unternehmensabfrage sowie eigenen Daten Robert C. Spies / ¹ WFB, Unternehmensabfrage & eigene Daten Robert C. Spies / ² 2017-2020: Statistisches Landesamt Bremen (Baufertigstellungen Büro- und Verwaltungsgebäude), 2021: eigene Erhebung / ³ Maximal- oder Höchstmierte für überwiegend Neubauobjekte, Erstbezug mit bester Ausstattung und in hervorragenden Teilmarktlagen / ⁴ Die Spitzenmierte repräsentiert den Mittelwert (Median) aus den teuersten 3 % bis 5 % der Vermietungen eines Jahres. In der Regel handelt es sich um Core Immobilien (Neubau Erstbezug mit bester Ausstattung). Der Wert liegt damit unterhalb der maximal erzielten Höchstmierte.