

// MARKTREPORT BÜRO

Büro- markt

BREMEN // GESAMTJAHR 2022

PEOPLE. PARTNER. PROPERTY.

ROBERT C.

SPIES

BÜROFLÄCHENUMSATZ

präsentiert sich stabil

Lebhaftes Jahr mit einem Flächenumsatz von 110.000 m²

Auf dem Bremer Markt für Büroflächen wurde im Jahr 2022 ein Flächenumsatz von insgesamt 110.000 m² registriert. Nach dem Rekordjahr 2021 konnte damit wieder ein solides Ergebnis erzielt werden, welches sich auf dem langjährigen Niveau des 5-Jahres-Mittelwerts von 119.800 m² bewegt. Die Nachfrage – insbesondere nach hochwertigen Flächen in zentralen 1A-Lagen – ist ungebrochen hoch und kann mangels adäquatem Angebot nicht vollständig bedient werden.

Hoher Qualitätsanspruch an neue Büroflächen

Der Qualitätsanspruch seitens der Mieter an neue Flächen ist weiterhin hoch. In den letzten Monaten haben die Anforderungen an Flexibilität bei der Büroraumgestaltung, Nutzerkomfort sowie in Teilen erhöhte ESG-Konformität nochmals zugenommen. Ferner legen Unternehmen durch die steigenden Energiekosten vermehrt großen Wert auf die Themen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der Energieversorgung der Büroflächen. Diese Entwicklung erfordert tendenziell höhere Investitionen im Bestand, wenn es einen Mieterwechsel oder eine Vertragsverlängerung gibt.

Für viele Unternehmen ist der branchenübergreifende Fachkräftemangel ein Treiber für Veränderungen und angepasste Büroflächenstrukturen. Der Druck, den Mitarbeitenden Anreize in Bezug auf moderne Arbeitsplätze zu geben, steigt in nahezu allen Branchen.

In erster Linie prüfen große Unternehmen und Konzerne die mögliche Reduktion von Flächen durch moderne Arbeitsformen wie Homeoffice in Verbindung mit Desksharing. Dies trifft weniger auf kleine und mittlere Unternehmen aus dem Mittelstand oder Start-Ups zu. Hier verändern sich vielmehr die Strukturen, da Sonderbedarfe wie z. B. Meetingräume oder Flächen für spontanen Austausch steigen.

MIETPREISE NACH BÜROLAGEN PRO QUADRATMETER

BÜROLAGE	MIETSPANNE (MIN.)	MIETSPANNE (MAX.) ²
City	8,00 €	18,50 €
Cityrand	9,70 €	16,50 €
Überseestadt	8,50 €	15,50 €
Airport-Stadt	8,50 €	12,00 €
Technologiepark	9,00 €	14,50 €
Sonstige	5,50 €	13,00 €

Großabschlüsse der Öffentlichen Hand prägen den Markt

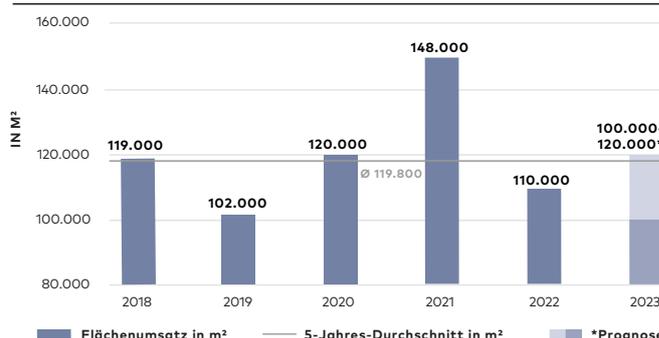
Im Jahr 2022 hatte die Größenklasse über 5.000 m² einen Anteil am Gesamtflächenumsatz von rund 23,3 Prozent und war damit erneut prägend für das Jahresergebnis. Im Segment zwischen 2.501 und 5.000 m² lag der Anteil am Gesamtflächenumsatz bei 17,2 Prozent und in der Größenklasse zwischen 1.001 und 2.500 m² bei 32,2 Prozent. Die restlichen 27,3 Prozent gehen auf Abschlüsse unter 1.000 m² zurück.

Zu den größten registrierten Mietflächenumsätzen zählen u. a. im Tabakquartier die Anmietung über 9.000 m² durch das Ressort „Der Senator für Finanzen“ der Stadt Bremen und 5.040 m² in der Überseestadt ebenfalls durch die Stadt Bremen für die Anmietung eines Schulstandortes. Die größte Vermietung in der Innenstadt wurde im neuen Bremer Wallkontor in der City registriert – hier bezieht die Reederei Orient Overseas Container Line (OOCL) eine Fläche von etwa 3.400 m². Ebenfalls ein großer Vertragsabschluss mit der Privatwirtschaft über 3.350 m² ist eine Anmietung in der Überseestadt durch das international tätige Logistik- und Gütertransportunternehmen Kühne & Nagel. Nach Branchen differenziert wird die Nachfrage durch die öffentliche Hand mit einem Anteil von 37,2 Prozent dominiert. Auf Unternehmen aus dem Bereich Transport & Verkehr entfallen 15,5 Prozent der Abschlüsse.

FAST FACTS

Flächenumsatz	110.000 m ²
Spitzenmiete ³	17,40 EUR / m ²
Durchschnittsmiete	11,50 EUR / m ²
Leerstandquote	3,7 %

FLÄCHENUMSATZ¹



BEDEUTENDSTE FLÄCHENUMSÄTZE 2022

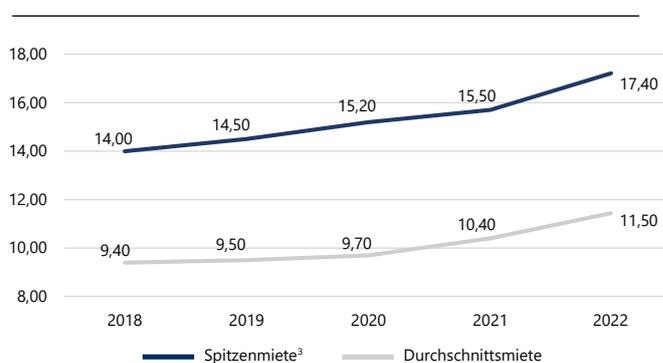
UNTERNEHMEN	BÜROLAGE	FLÄCHENUMSATZ IN M ²
Der Senator für Finanzen	Sonstige	9.9000
Stadt Bremen	Überseestadt	5.040
OOCL	City	3.400
Kühne & Nagel	Überseestadt	3.350

Überseestadt verzeichnet höchsten Anteil der Flächenumsätze

Nach wie vor weisen die Bremer Bürolagen ein lebhaftes Marktgeschehen auf – in Teilen auch außerhalb der klassischen Büromarktzentren, da die Hansestadt vergleichsweise kompakt ist. Nachdem im Vorjahr die Neuentwicklung des Tabakquartiers in Woltmershausen zu einer Verschiebung der Umsätze bzw. zu einem strukturellen Aufbruch der klassischen Bürolagen geführt hat, konnte sich der Trend in 2022 fortsetzen. Mit einem Anteil von 21,2 Prozent verzeichnete das Tabakquartier mit seinen zeitgemäßen Neubauflächen und revitalisierten Bestandsbüros den zweithöchsten Flächenumsatz unter den Lagen.

Die Überseestadt hat wieder an Dynamik gewonnen – hier hat sich der Anteil mit 28,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr etwas mehr als verdoppelt, da einige bezugsfertige Neubauten bzw. hochwertige Bestandsimmobilien verfügbar waren. In der Bremer City wurde ein Anteil von 20,3 Prozent umgesetzt. Großzügige und zugleich hochwertige Büroflächen sind in der Innenstadt Mangelware, vor allem energieeffiziente Neubauflächen. Unternehmen mit großvolumigen Flächengesuchen weichen demzufolge vermehrt auf andere Lagen aus. Im Vorjahr erreichte die Bürolage Airportstadt bedingt durch den in 2021 größten Abschluss einen Anteil von über 17 Prozent, dieser lag jetzt wieder moderat bei 7,3 Prozent.

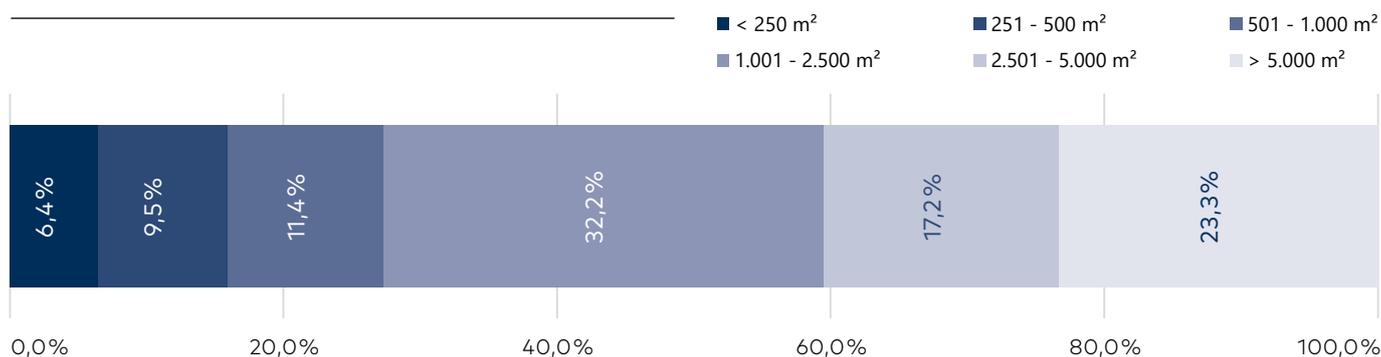
MIETENTWICKLUNG



TOP BRANCHEN



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSE



Büromieten weiter signifikant gestiegen

Die verstärkte Nachfrage nach vergleichsweise etwas kleineren Büroflächen, dafür aber mit einem sehr hohen und top-modernen Ausstattungsstandard, hat zu einem weiteren signifikanten Anziehen der Durchschnittsmiete geführt. Diese liegt im gesamten Stadtgebiet Bremen bei rund 11,50 EUR/m² – das entspricht 1,10 EUR/m² mehr als im Vorjahr. Zudem reduzieren sich Vertragslaufzeiten spürbar.

Die Spitzenmieten haben sogar noch etwas stärker um 12,3 Prozent zugelegt: In der Spitze liegen die Büromieten durchschnittlich bei 17,40 EUR/m² für moderne Flächen bei Erstbezug – das sind 1,90 EUR/m² mehr als im Vorjahr. Hintergrund ist das stark limitierte Angebot an qualitativ hochwertigen Flächen in den innerstädtischen 1A-Lagen. Gleichermäßen „müssen“ die Mieten aufgrund der deutlich erhöhten Finanzierungs- und Baukosten sowie Grundstückspreise steigen. In der City werden selektiv weiterhin als absolute Maximalmietpreise ca. 18,50 EUR/m² erzielt.

Leerstand leicht erhöht

Eine hohe Anzahl an Fertigstellungen von Neubauf lächen in 2022 hat zu einem leichten Anstieg der Leerstandsquote geführt. Im bundesweiten Vergleich ist die Leerstandsquote von ca. 3,7 Prozent eher niedrig. Dabei betreffen die Leerstände weiterhin „überholte“, den gestiegenen Anforderungen an Energie und Qualität nicht mehr gerecht werdende Altbestände.

Stabile Marktaussichten für 2023

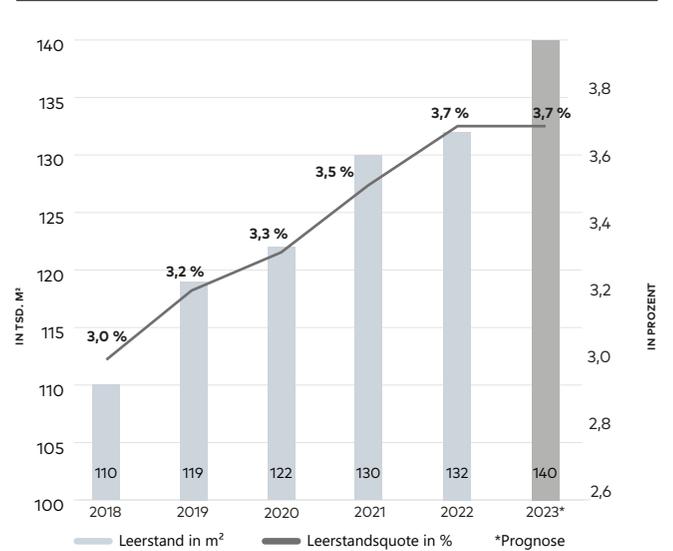
Für das laufende Jahr erwartet die Robert C. Spies Unternehmensgruppe als Marktführer in Bremen eine stabile Entwicklung. Der Flächenumsatz im Jahr 2023 wird sich voraussichtlich mit 100.000 bis 120.000 m² wieder auf dem Niveau des 5-Jahres-Mittelwerts bewegen. Durch Verzögerungen bei geplanten Fertigstellungen gewinnen Revitalisierungsobjekte zukünftig signifikant an Bedeutung, um den in Teilen fehlenden Neubau zu kompensieren.

ZAHLE DES JAHRES

Die Spitzenmiete ist gegenüber dem Vorjahr um 1,90 Euro/m² bzw. 12,3 Prozent gestiegen.

17,40 EUR/m²

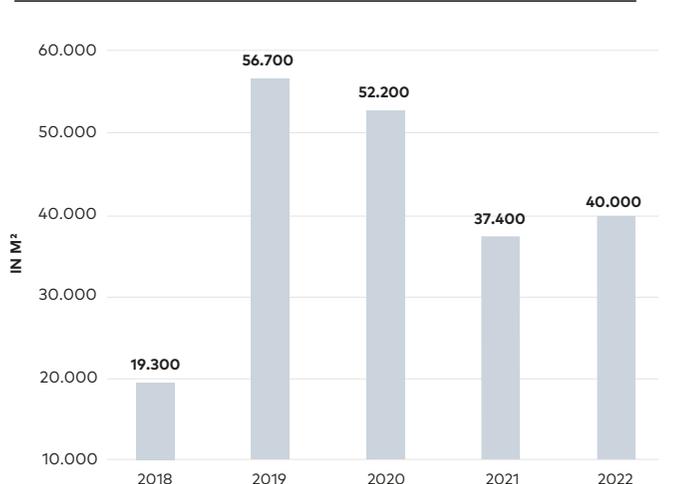
LEERSTAND



AUSBLICK 2022

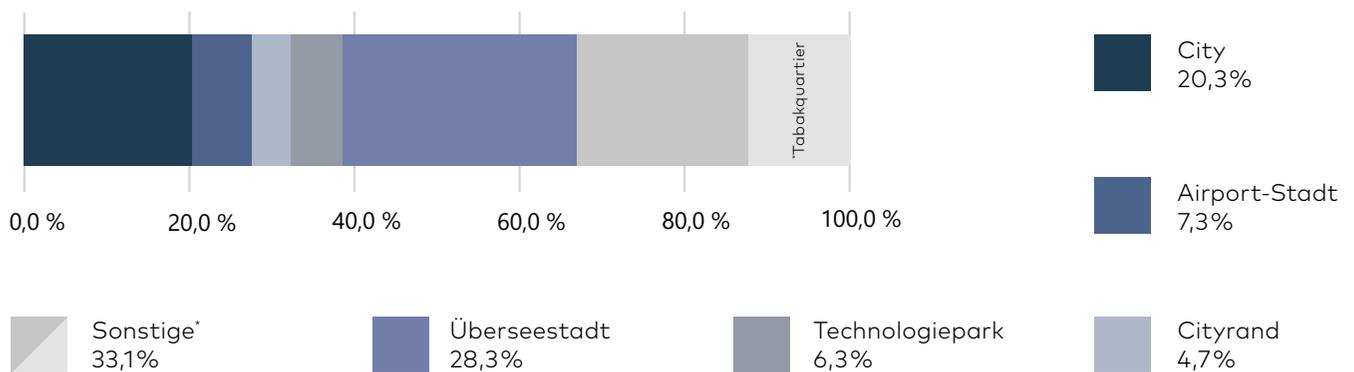
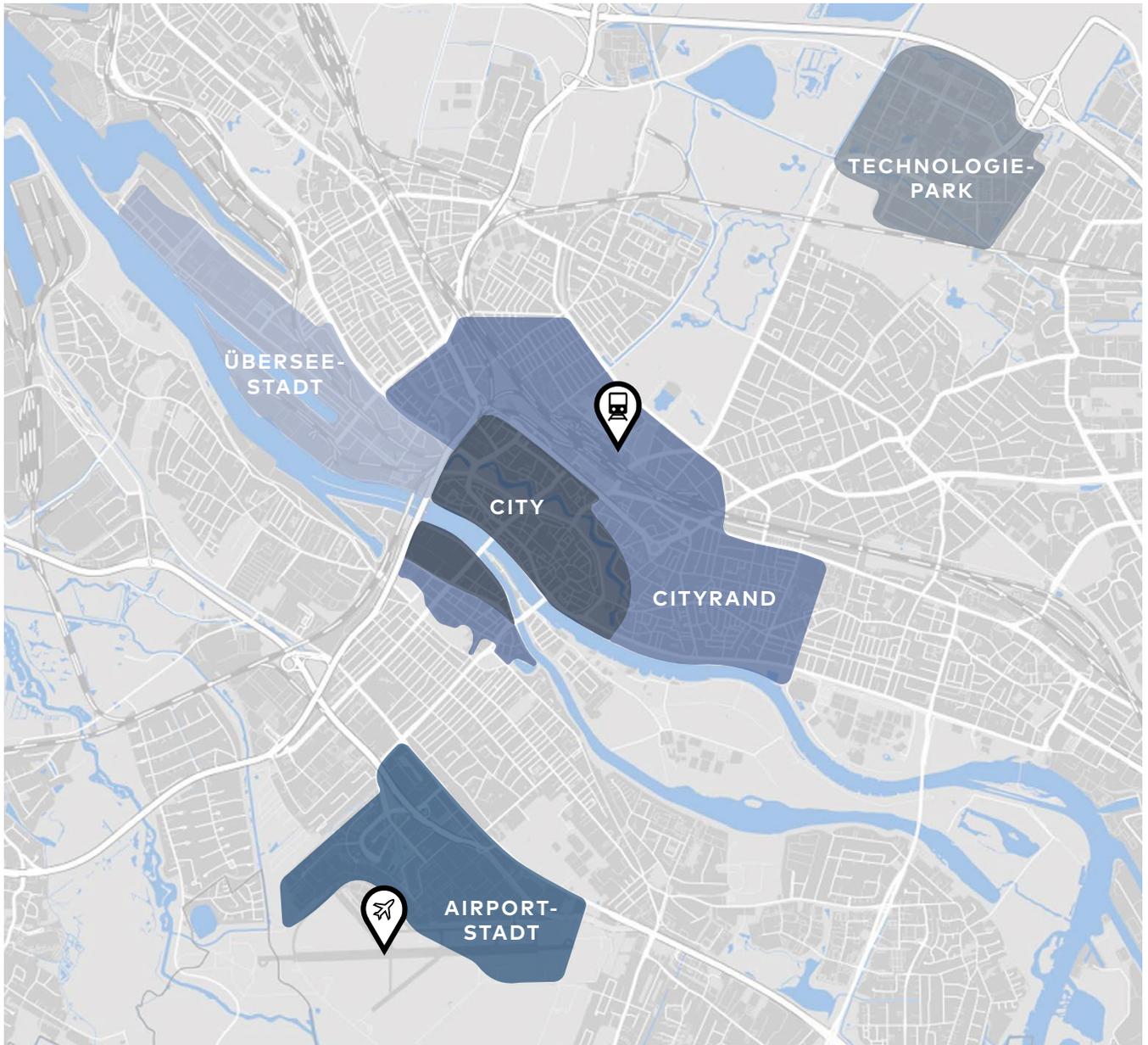


NEUBAU-BÜROFLÄCHEN



Flächenumsatz

nach Bürolagen



*Anteil Tabakquartier 21,1%



Kontakt.



Siljan Tietjen

LEITUNG BÜROVERMIETUNG
REGION BRE



Peter Kaiser

HEAD OF 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

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 eigene Daten Robert C. Spies / ¹WFB, Unternehmensabfrage & eigene Daten Robert C. Spies / ²Maximal- oder Höchstmiete für überwiegend Neubauobjekte, Erstbezug mit bester Ausstattung und in hervorragenden Teilmarktlagen / ³Die Spitzenmiete 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 Höchstmiete.