

// MARKTREPORT BÜRO

# Büro- markt

BREMEN // GESAMTJAHR 2023

ROBERT C.

SPIES

# BÜROFLÄCHENUMSATZ

## zeigt sich sehr stabil

### Dynamisches Jahr mit einem Flächenumsatz von 105.000 m<sup>2</sup>

Auf dem Bremer Markt für Büroflächen wurde im Jahr 2023 ein Flächenumsatz von insgesamt 105.000 m<sup>2</sup> registriert. Damit liegt das Ergebnis lediglich 4,5 Prozent unter dem Vorjahresergebnis – folglich verzeichnet der Büromarkt in der Hansestadt keine Einbrüche. Auch bewegt sich der diesjährige Flächenumsatz auf dem langjährigen Niveau des 5-Jahres-Mittelwerts von 117.000 m<sup>2</sup>. Zu dem positiven und stabilen Ergebnis in 2023 haben insbesondere zwei außerordentliche Großabschlüsse beigetragen, auf die fast ein Viertel des Gesamtumsatzes entfielen. Die Nachfrage – vor allem nach hochwertigen Flächen in zentralen 1A-Lagen – ist weiterhin rege und kann nicht vollständig bedient werden. Dabei präsentiert sich das Angebot aktuell stabil, perspektivisch wird es sich reduzieren, da das Neubauvolumen leicht zurückgehen dürfte.

### Homeoffice in einigen Unternehmensbereichen wieder stärker hinterfragt

Der Qualitätsanspruch seitens der Mieter an neue Flächen ist weiterhin hoch. Neben einer zeitgemäßen Büroausstattung legen Unternehmen durch die gestiegenen Energiekosten vermehrt großen Wert auf die Themen Energieeffizienz sowie Nachhaltigkeit der Energieversorgung der Büroflächen. Diese Entwicklung erfordert tendenziell höhere Investitionen im Bestand, wenn es einen Mieterwechsel oder eine Vertragsverlängerung gibt. Hier zeigen sich Eigentümer aktuell offener, da die Modernisierungskosten wieder kalkulierbarer werden.

Nach wie vor ist für viele Unternehmen 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. Gleichermäßen wird das Arbeiten im Homeoffice in einigen Unterneh-

### MIETPREISE NACH BÜROLAGEN PRO QUADRATMETER

BÜROLAGE	MIETSPANNE (MIN.)	MIETSPANNE (MAX.)
City	6,60 €	22,00 €
Cityrand	10,00 €	12,30 €
Überseestadt	4,60 €	14,50 €
Airport-Stadt	8,60 €	11,60 €
Technologiepark	9,00 €	14,00 €
Sonstige	4,50 €	14,50 €

mensbereichen stärker hinterfragt: Das Büro ist und bleibt wichtig sowie ein ausschlaggebender Faktor für Innovation, Wissensaustausch und Identifikation. Viele Firmen erkennen gerade vermehrt, dass sie sich hybrid aufstellen und attraktive Rahmenbedingungen schaffen müssen, damit sie als Arbeitgeber interessant und gefragt bleiben – sowie damit die Mitarbeitenden motiviert und gerne ins Büro kommen. Ferner gewinnt die Infrastruktur an Bedeutung. Folglich sind moderne Büros in zentralen Lagen mit einer guten Ausstattung und Anbindung weiterhin ein entscheidender Faktor für die Gewinnung von Fachkräften.

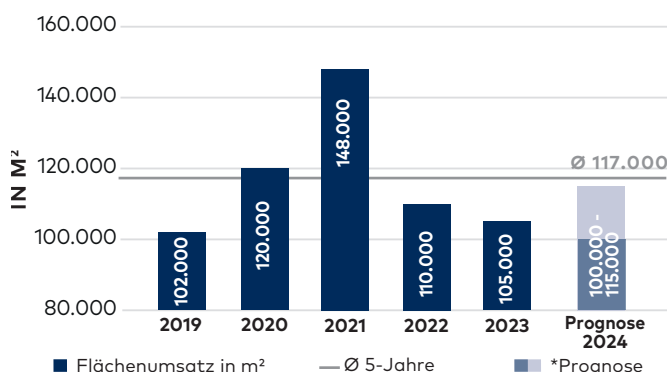
### Großabschlüsse aus dem Bildungsbereich prägen den Markt

Im Jahr 2023 hatte die Größenklasse über 5.000 m<sup>2</sup> einen Anteil am Gesamtflächenumsatz von rund 23 Prozent und war damit erneut prägend für das Jahresergebnis. Im Segment zwischen 2.501 und 5.000 m<sup>2</sup> lag der Anteil am Gesamtflächenumsatz mit ca. 26 Prozent noch etwas höher. Auf die Größenklasse zwischen 1.001 und 2.500 m<sup>2</sup> entfielen rund 21 Prozent. Die restlichen 30 Prozent gehen auf Abschlüsse unter 1.000 m<sup>2</sup> zurück.

### FAST FACTS

Flächenumsatz	105.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete <sup>2</sup>	17,50 EUR/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	12,10 EUR/m <sup>2</sup>
Leerstandquote	4,0%

### FLÄCHENUMSATZ



## BEDEUTENDSTE FLÄCHENUMSÄTZE 2023

UNTERNEHMEN	BÜROLAGE	FLÄCHENUMSATZ
Universität Bremen	City	13.460 m <sup>2</sup>
Stadt Bremen, Senator für Bildung	Technologiepark	9.240 m <sup>2</sup>
Hochschule Bremen	City	4.000 m <sup>2</sup>
Stadt Bremen, Bürgerservicecenter	City	3.820 m <sup>2</sup>
Siemens AG	Sonstige	3.700 m <sup>2</sup>

Zu den größten registrierten Mietflächenumsätzen zählen u. a. die Anmietungen durch die Universität Bremen über 13.460 m<sup>2</sup> in der City sowie durch das Ressort „Der Senator für Bildung“ der Stadt Bremen über 9.240 m<sup>2</sup> im Technologiepark. Zwei weitere große Vermietungen in der Innenstadt waren eine Anmietung der Hochschule Bremen über 4.000 m<sup>2</sup> und der Stadt Bremen für das Bürgerservicecenter über 3.820 m<sup>2</sup>. Ebenfalls ein großer Vertragsabschluss war die Anmietung einer Neubaufäche über 3.700 m<sup>2</sup> der Siemens AG im Tabakquartier im Stadtteil Woltmershausen.

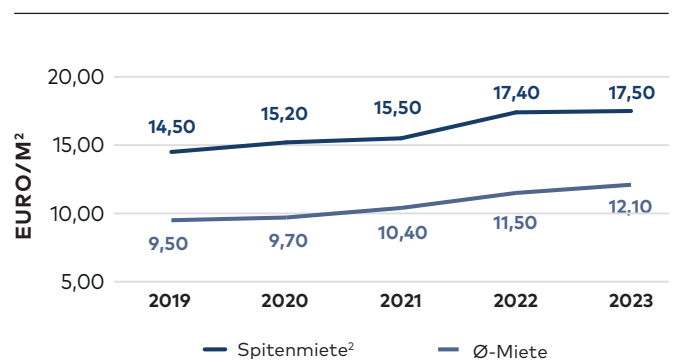
### Starke Nachfrage durch den Mittelstand

Insgesamt ist der Bremer Büromarkt äußerst mittelständisch und unternehmerisch geprägt. Demzufolge gibt es auch eine hohe Nachfrage und viele Verträge im kleinteiligen Segment – 63 Prozent der Vermietungen bzw. 69 Abschlüsse wurden für Flächen unter 500 m<sup>2</sup> registriert.

### City verzeichnet mit 46 Prozent höchsten Anteil der Flächenumsätze

Die Bremer Bürolagen sind nahezu alle von einem lebhaften Marktgeschehen geprägt – auch außerhalb der klassischen Büromarktzentren, da die Hansestadt vergleichsweise kompakt ist. Da in zentraler Lage der Überseestadt in 2023 weniger Neubaufäche als im Vorjahr verfügbar war, hat sich der Anteil am Gesamtflächenumsatz mit rund 10 Prozent hier deutlich reduziert. Die City mit ihrer starken Nachfrage ver-

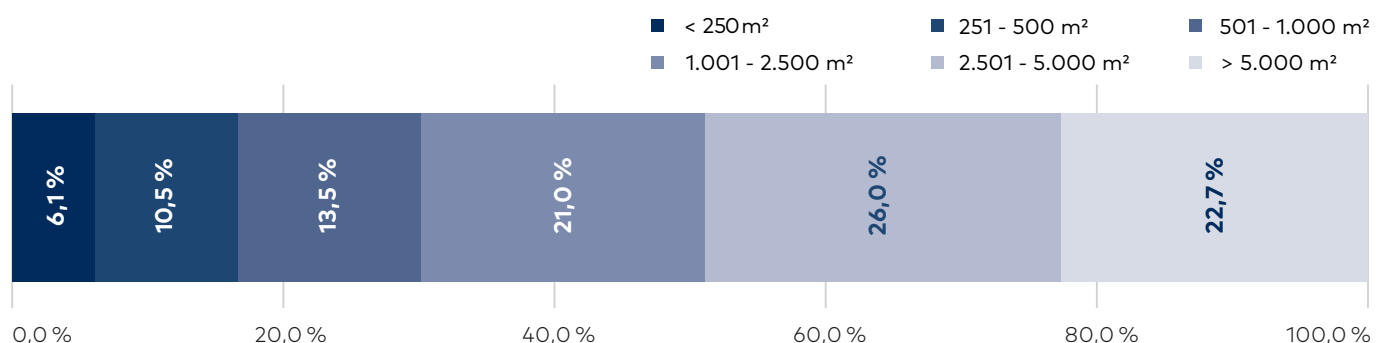
## MIETENTWICKLUNG



## TOP BRANCHEN



## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSE





zeichnete bedingt auch durch die erfolgten Großanmietungen mit rund 46 Prozent den höchsten Anteil. Der Technologiepark erreichte einen Anteil von rund 19 Prozent.

**Büromieten signifikant gestiegen: Durchschnittsmiete um 5 Prozent höher als im Vorjahr**

Die verstärkte Nachfrage nach vergleichsweise etwas kleineren Büroflächen, dafür aber mit einem sehr hochwertigen Ausstattungsstandard, hat zu einem erneuten Anziehen der Durchschnittsmiete geführt. Diese liegt im gesamten Stadtgebiet Bremen bei rund 12,10 EUR/m<sup>2</sup> – das entspricht 0,60 EUR/m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr. Dabei haben sich Vertragslaufzeiten spürbar reduziert.

Die Spitzenmieten bleiben hingegen auf dem Vorjahresniveau: In der Spitze liegen die Büromieten der Top-Objekte in absoluten Prime-Lagen durchschnittlich bei 17,50 EUR/m<sup>2</sup> für modernste Flächen bei Erstbezug. Weiterhin prägt das begrenzte Angebot in den innerstädtischen 1A-Lagen an qualitativ hochwertigen Flächen mit fortschrittlichsten energetischen und baulichen Standards, die den aktuellen Kundenanforderungen gerecht werden, den Bremer Büovermietungsmarkt. Darüber hinaus wirkten sich auch deutlich erhöhte Finanzierungs- und Baukosten sowie die Inflation auf die Mietpreise aus. Lediglich in Toplagen der City werden selektiv absolute Maximalmietpreise von mittlerweile 22,00 EUR/m<sup>2</sup> erzielt.

Die Leerstandsquote von ca. 4 Prozent ist im bundesweiten Vergleich eher niedrig. Dabei betreffen die Leerstände weiterhin „überholte“, den gestiegenen Anforderungen an Energie und Qualität nicht mehr gerecht werdende Altbestände.

**Stabile Marktaussichten und Chancen für 2024**

Für das laufende Jahr erwartet die Robert C. Spies Unternehmensgruppe und Marktführer in Bremen erneut eine stabile Entwicklung. Der Flächenumsatz im Jahr 2024 wird sich voraussichtlich mit 100.000 bis 115.000 m<sup>2</sup> wieder auf dem Niveau des 5-Jahres-Mittelwerts bewegen. Durch die leicht rückläufigen Neubautwicklungen gewinnen Bestands- und Revitalisierungsobjekte zukünftig noch signifikanter an Bedeutung. In Verbindung mit den tendenziell weiter moderat steigenden Mieten, stellt die Entwicklung eine Chance für Investoren und Bestandshalter dar.

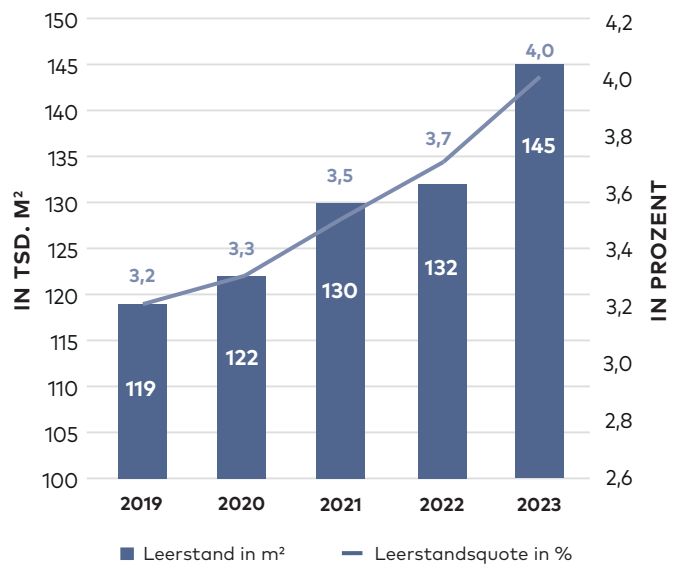


**ZAHL DES JAHRES**

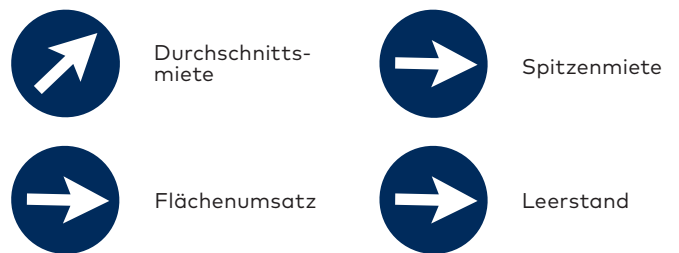


der Vermietungen in 2023 wurden im kleinteiligen Segment unter 500 m<sup>2</sup> abgeschlossen.

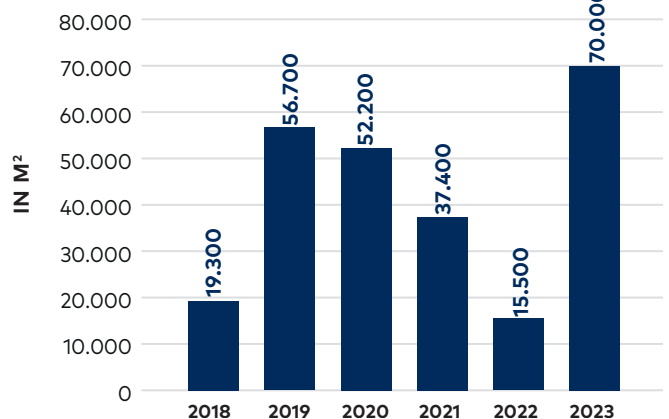
**LEERSTAND**



**AUSBLICK 2024**

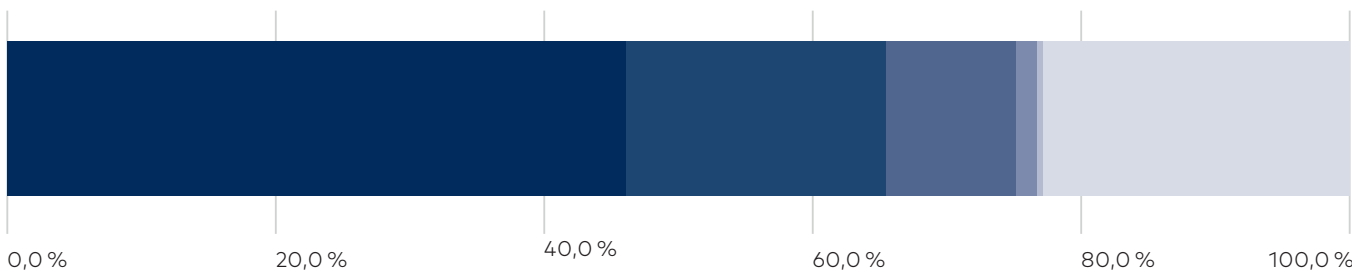
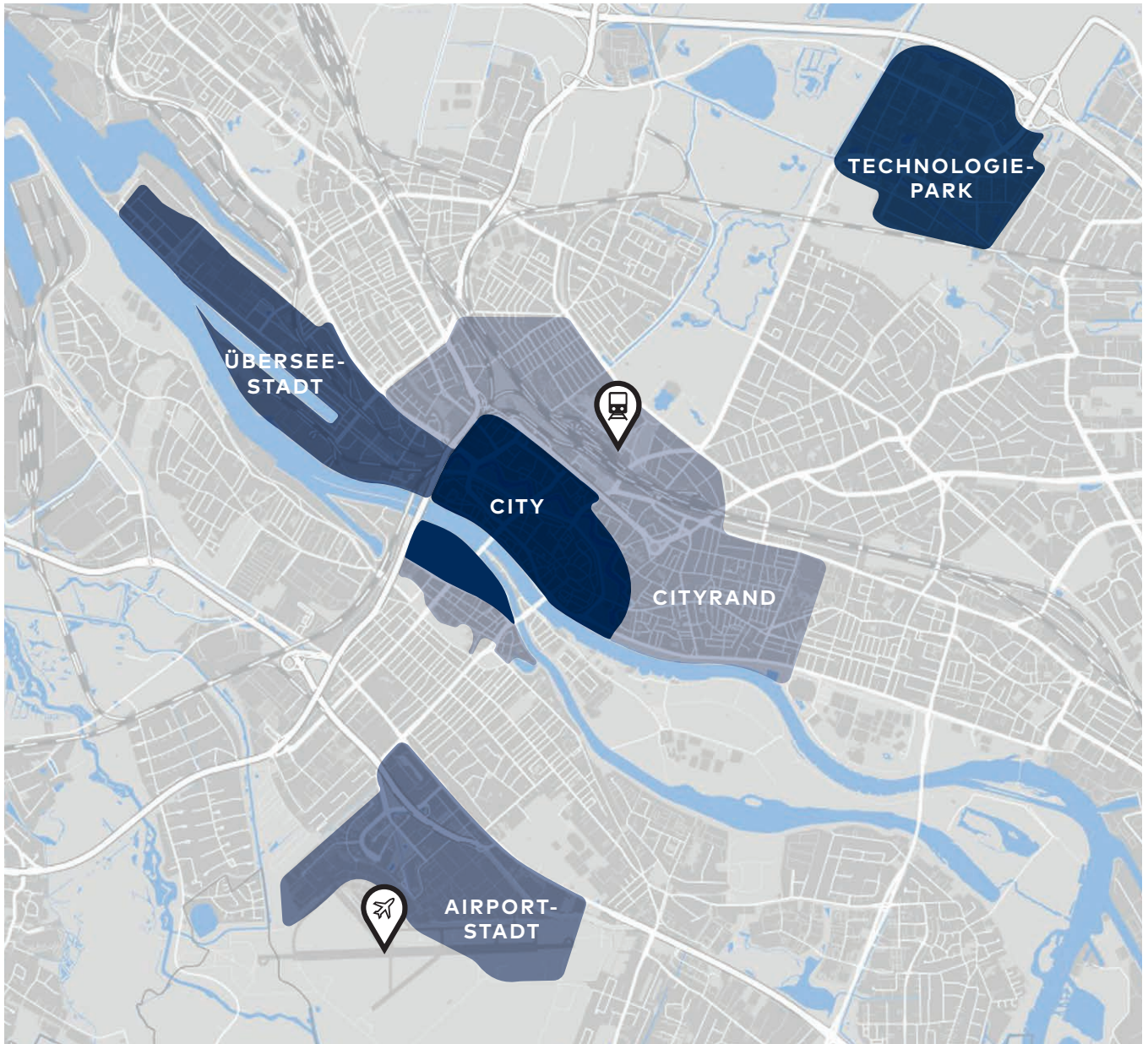


**NEUBAU-BÜROFLÄCHEN**



# Flächenumsatz

nach Bürolagen



City	Technologiepark	Überseestadt
46,1%	19,3%	9,7%
Airport-Stadt	City-Rand	Sonstige
1,6%	0,4%	22,9%



# Kontakt.



**Siljan Tietjen**

LEITUNG BÜROVERMIETUNG



**Maite Brackmann**

RESEARCH ANALYST



**Greta Niessner**

LEITUNG UNTERNEHMENS-  
KOMMUNIKATION

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

Domshof 21  
28195 Bremen

T +49 (0) 421 173 93-0  
E [info@robertcspies.de](mailto: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: 29.02.2024**

Berechnungen erfolgen nach den Standards der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Die Datengrundlage wurde erst ab einer Flächengröße von 1.000 m<sup>2</sup> um Umsatzsteuerschädlinge (brutto = netto) bereinigt. In diesem Bericht werden Mietverträge für Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Wissenschaft und Forschung, die von staatlichen Stellen abgeschlossen wurden, innerhalb der Branche „Bildung, Wissenschaft und Forschung“ berücksichtigt – und fallen nicht unter die Branche „Öffentliche Hand“.

**Quellen:**

Sofern nicht anders angegeben, stammen die Daten aus unserer jährlich durchgeführten Unternehmensabfrage der Marktteilnehmer sowie aus den eigenen Daten von Robert C. Spies/ <sup>1</sup>Maximal- oder Höchstmiete für überwiegend Neubauobjekte, Erstbezug mit bester Ausstattung und in hervor-ragenden Teilmarktlagen/ <sup>2</sup>Die 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.