

// MARKTREPORT BÜRO

# Büro- markt

BREMEN // GESAMTJAHR 2024

ROBERT C.

SPIES

# MODERNE BÜROFLÄCHEN im Fokus

## Flächenumsatz erreicht 93.000 m<sup>2</sup>

Der Bremer Markt für Büroflächen hat das Jahr 2024 mit einem Flächenumsatz von 93.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Dies entspricht einem Rückgang von rund 11 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Hintergrund für diese Entwicklung ist die herausfordernde wirtschaftliche Gesamtlage in Deutschland, die zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Anmietungsentscheidungen geführt hat. Gleichermäßen wirken sich veränderte Anforderungen an Büroräume infolge von New-Work-Konzepten und Homeoffice-Strategien weiterhin aus. Dies hat nicht selten zu Flächenverkleinerungen oder Vertragsverlängerungen im Bestand geführt.

In den zentralen 1A-Lagen ist die Nachfrage nach hochwertigen Mietflächen dennoch rege und kann nicht vollständig bedient werden. Außerhalb dieser Toplagen zeigt sich hingegen eine geringere Dynamik. Dort trifft eine differenzierte Nachfrage je nach Branche auf ein höheres Angebot. Im nationalen Vergleich präsentiert sich der Bremer Büromarkt jedoch nach wie vor robust mit einem stabilen Mietpreinsniveau – auch wenn der Flächenumsatz 2024 deutlich unter dem langfristigen Niveau des 5-Jahres-Mittelwert von 115.200 m<sup>2</sup> liegt.

## Fokus auf Infrastruktur und Qualität ungebrochen

Der Qualitätsanspruch seitens der Mieter bleibt hoch. Neben einer modernen und attraktiven Büroausstattung rücken durch gestiegene Energiekosten insbesondere die Themen Energieeffizienz und nachhaltige Energieversorgung in den Fokus. Parallel dazu nimmt die Neubautätigkeit weiter ab, was die Angebotsknappheit an Neubaufächen im Bremer Stadtgebiet weiter verschärft. Dadurch gewinnt die Modernisierung von Bestandsgebäuden an Bedeutung.

Moderne Büros in zentralen Lagen mit hochwertiger Ausstattung und guter Anbindung sind weiterhin ein entscheidender Faktor für die Gewinnung von Fachkräften – und der Druck, den Mitarbeitenden attraktive Arbeitsumgebungen zu bieten,

## MIETPREISE NACH BÜROLAGEN PRO QUADRATMETER

BÜROLAGE	MIETSPANNE (MIN.)	MIETSPANNE (MAX.) <sup>1</sup>
City	5,50 €	21,00 €
Cityrand	10,00 €	17,00 €
Überseestadt	8,50 €	15,30 €
Airport-Stadt	9,00 €	13,50 €
Technologiepark	9,00 €	15,50 €
Sonstige	4,30 €	15,50 €

steigt branchenübergreifend. Viele Firmen erkennen die Notwendigkeit, dass sie sich hybrid aufstellen und attraktive Rahmenbedingungen schaffen müssen, um als Arbeitgeber wettbewerbsfähig zu bleiben und die Mitarbeitenden zur regelmäßigen Nutzung der Büros zu motivieren.

## Ein Großabschluss über 5.000 m<sup>2</sup>

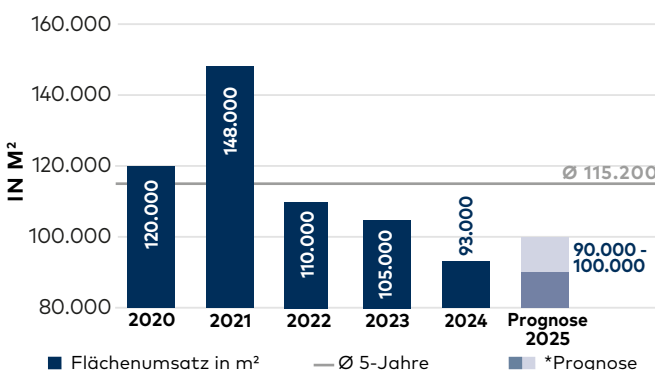
Im Jahr 2024 entfiel rund 15 Prozent des Gesamtflächenumsatzes auf die Größenklasse über 5.000 m<sup>2</sup>, wobei lediglich ein Großabschluss in diesem Segment registriert wurde. Die Bremer SAP-Unternehmensberatung Abat hat als Eigennutzer ein rund 5.200 m<sup>2</sup> großes Neubaugebäude in der Überseestadt bezogen. Prägend für das Jahresergebnis waren vor allem die Größenklassen zwischen 2.501 und 5.000 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von ca. 21 Prozent sowie zwischen 1.001 und 2.500 m<sup>2</sup> mit rund 29 Prozent. Die restlichen 35 Prozent entfielen auf Abschlüsse unter 1.000 m<sup>2</sup>.

Der zweitgrößte registrierte Mietflächenumsatz erfolgte durch den Gesundheit Nord Klinikverbund Bremen mit einer Anmietung über 4.000 m<sup>2</sup> in Bremen-Hastedt. Dahinter folgt

### FAST FACTS

Flächenumsatz	93.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete <sup>2</sup>	17,70 EUR/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	12,30 EUR/m <sup>2</sup>
Leerstandquote	4,5%

## FLÄCHENUMSATZ



## BEDEUTENDSTE FLÄCHENUMSÄTZE 2024

UNTERNEHMEN	BÜROLAGE	FLÄCHENUMSATZ
abat AG als Eigennutzer	Überseestadt	5.200 m <sup>2</sup>
Gesundheit Nord	Sonstige	4.000 m <sup>2</sup>
JDE Peet's	Sonstige	3.700 m <sup>2</sup>
RSM Ebner Stolz	Überseestadt	3.000 m <sup>2</sup>
Umtec/S3	Technologiepark	2.700 m <sup>2</sup>

ein Mietvertragsabschluss über 3.700 m<sup>2</sup> durch den Kaffee- und Teehersteller Jacobs Douwe Egberts Peet's (JDE Peet's) im Tabakquartier. Eine weitere große Anmietung von 3.000 m<sup>2</sup> in der Überseestadt erfolgte durch RSM Ebner Stolz, eine der größten mittelständischen Prüfungs- und Beratungsgesellschaften in Deutschland.

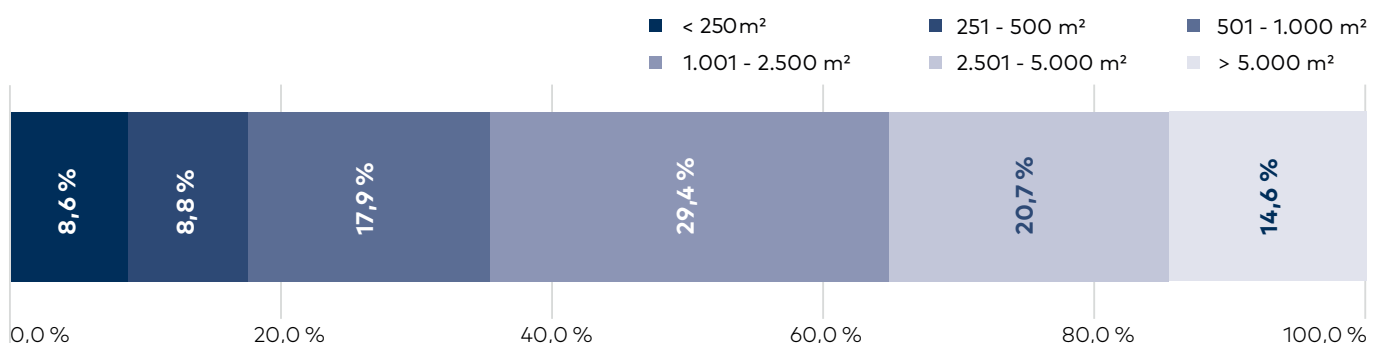
### Starke Nachfrage durch Kanzleien

Der Bremer Büromarkt ist stark mittelständisch und unternehmerisch geprägt. Gegenwärtig sorgt die wirtschaftlich anspruchsvolle Gesamtlage für eine spürbar zurückhaltendere Flächennachfrage auf dem Büromarkt. Dennoch sind Unternehmen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung weiterhin auf der Suche nach zentral gelegenen Büroflächen und akzeptieren bei entsprechender Ausstattung auch höhere Mietpreise. Gleichzeitig steigt der Leerstand in peripheren Lagen, da sich dort insbesondere Unternehmen aus der Automobilbranche, beispielsweise Automobilzulieferer, aktuell zurückziehen. Zudem gab es 2024 im Vergleich zu den Vorjahren kaum Anmietungen durch die öffentliche Hand.

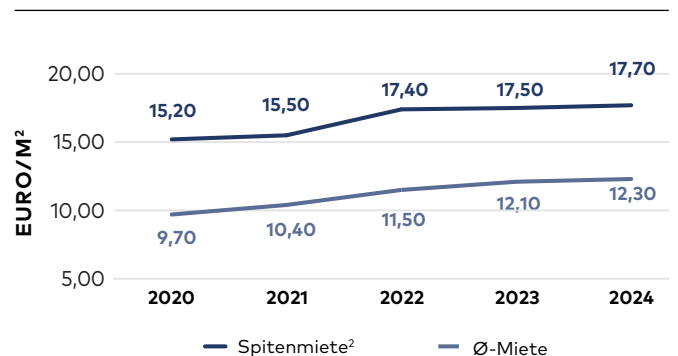
### Überseestadt mit höchstem Flächenumsatzanteil

Die Überseestadt verzeichnete mit rund 33 Prozent den höchsten Anteil am Gesamtflächenumsatz, bedingt durch die zwei erfolgten Großanmietungen. Die City erreichte lediglich einen Anteil von rund 15 Prozent. Hier gibt es vergleichsweise wenig Leerstand und nur ein begrenztes Angebot an qualitativ hochwertigen Flächen in innerstädtischen 1A-Lagen.

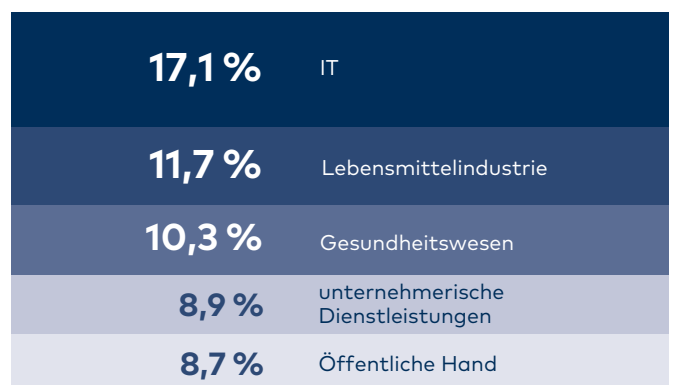
## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSE



## MIETENTWICKLUNG



## TOP BRANCHEN



### Moderate Mietsteigerungen

Die steigende Nachfrage nach modernen und hochwertig ausgestatteten Büroflächen hat die Durchschnittsmiete leicht erhöht. Diese liegt im gesamten Stadtgebiet bei rund 12,30 EUR/m<sup>2</sup>, was einem Plus von 0,20 EUR/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr entspricht. Gleichzeitig haben sich die Vertragslaufzeiten spürbar verkürzt. Auch die Spitzenmiete bleibt mit einem moderaten Anstieg von 0,20 EUR nahezu auf Vorjahresniveau. In Toplagen der City werden selektiv absolute Maximalmietpreise von bis zu 21 EUR/m<sup>2</sup> erzielt.

Die Leerstandsquote liegt bei etwa 4,5 Prozent und ist damit höher als im Vorjahr. Im bundesweiten Vergleich bleibt sie jedoch gering. Dabei betreffen die Leerstände nicht gut angebundene Lagen und „überholte“, den gestiegenen Anforderungen an Energie und Qualität nicht mehr gerecht werdende Altbestände.

### Herausforderndes Jahr 2025 erwartet

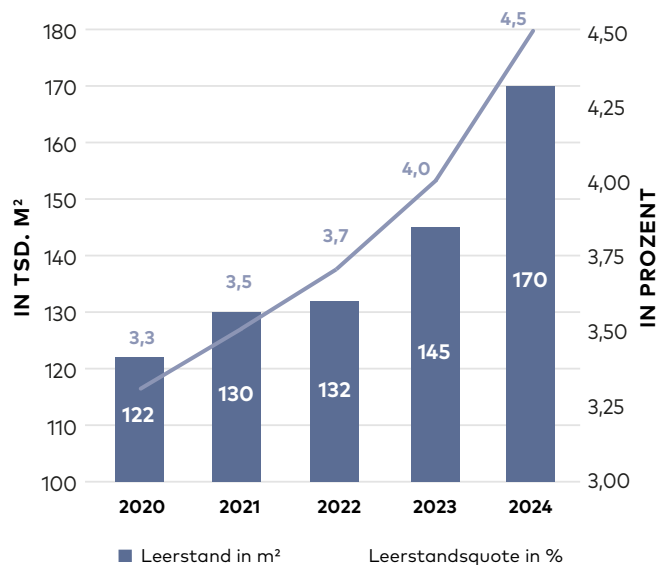
Die Robert C. Spies Unternehmensgruppe und Marktführer in Bremen erwartet für das Jahr 2025 eine stabile Entwicklung. Der Flächenumsatz wird voraussichtlich zwischen 90.000 und 100.000 m<sup>2</sup> liegen und damit dem Vorjahresniveau entsprechen. Aufgrund der rückläufigen Neubautätigkeit stehen Bestands- und Revitalisierungsobjekte weiterhin stark im Fokus. Perspektivisch könnten stabilere wirtschaftliche und geopolitische Rahmenbedingungen für eine Erholung sorgen. Dennoch dürfte das Jahr 2025 für viele Unternehmen herausfordernd bleiben. Bremen wird sich jedoch als B-Standort mit einem historisch robusten Büromarkt behaupten: Mietpreise und Leerstand dürften sich stabil entwickeln, was Chancen für Investoren und Bestandshalter bietet.



**Trotz gesamtwirtschaftlicher Herausforderungen bietet der Bremer Büromarkt dank stabiler Struktur und moderatem Leerstand gute Perspektiven. Moderne Flächen in Toplagen bleiben gefragt, während die sinkende Neubautätigkeit die Angebotsknappheit verstärkt und Bestandsmodernisierungen an Bedeutung gewinnen.**

**Siljan Tietjen**  
LEITUNG BÜROVERMIETUNG REGION BREMEN

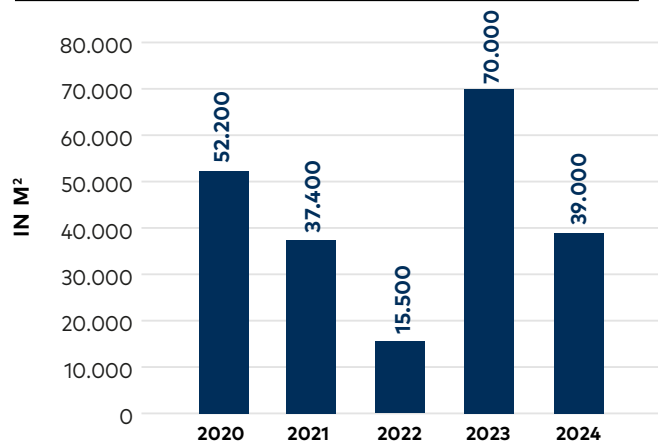
### LEERSTAND



### AUSBLICK 2025

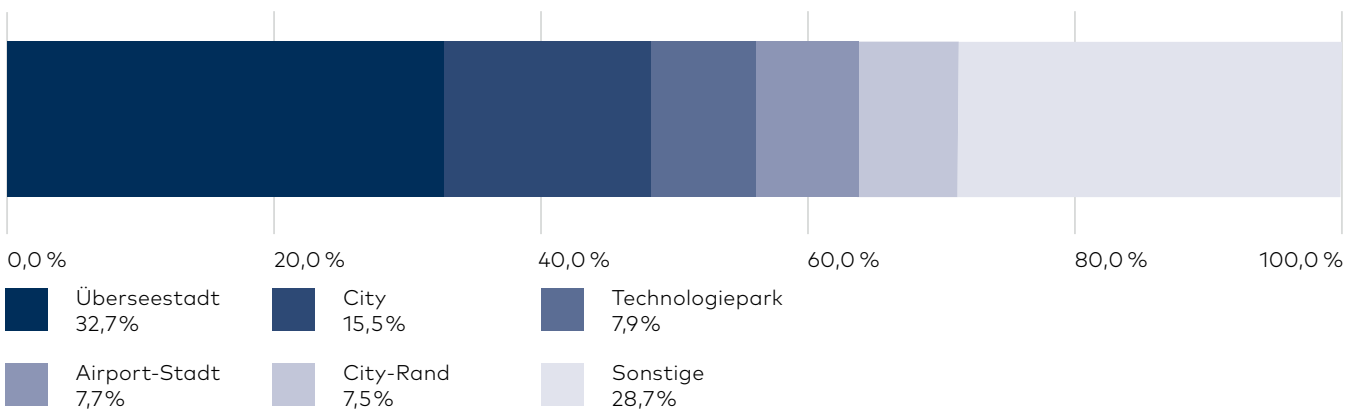
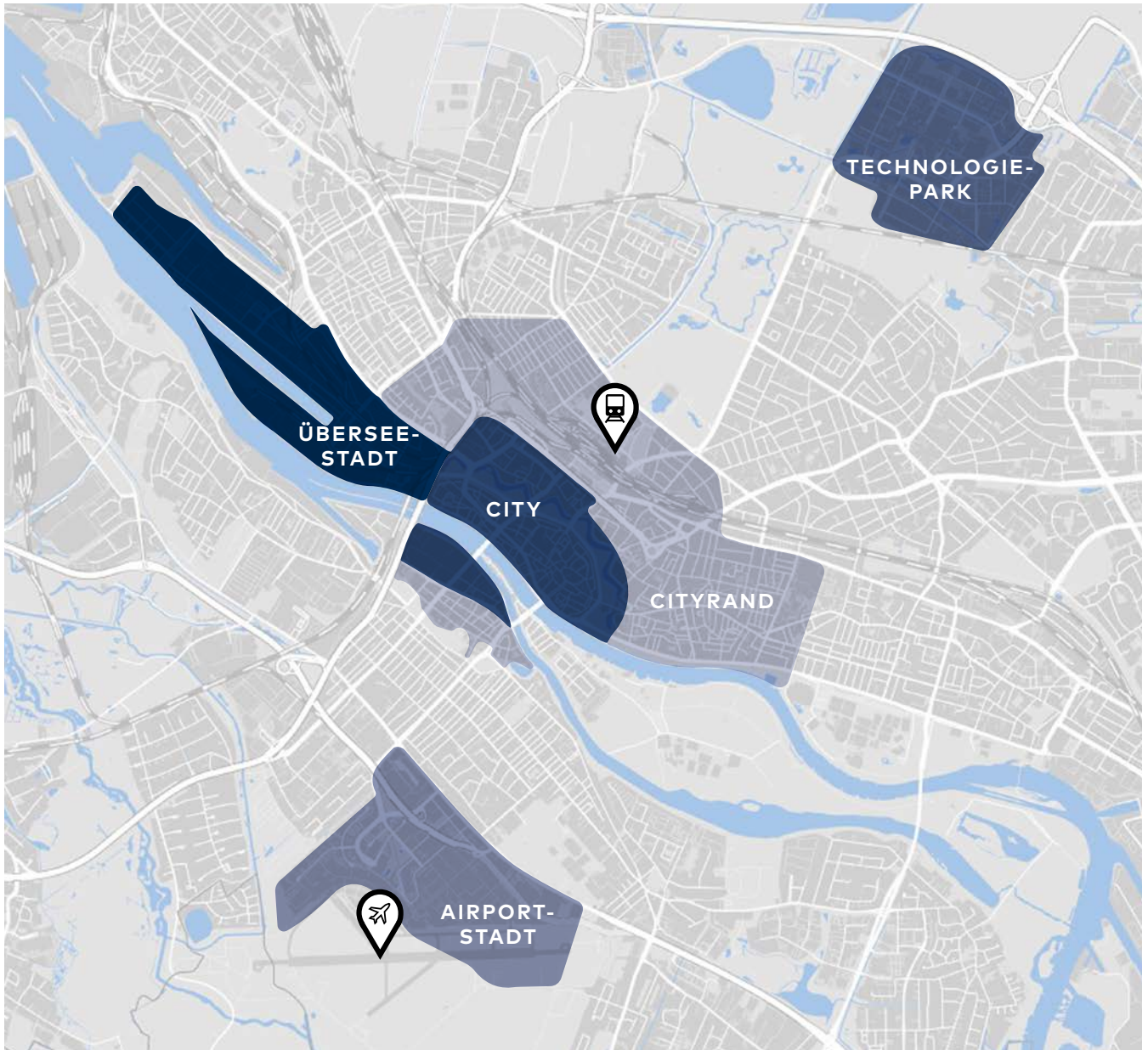


### NEUBAU-BÜROFLÄCHEN



# Flächenumsatz

## nach Bürolagen





# 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: 11.03.2025**

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.