

// MARKTREPORT BÜRO

Büro- markt

BREMEN // GESAMTJAHR 2025

ROBERT C.

SPIES

BREMER BÜROMARKT

zwischen Zurückhaltung und struktureller Stabilität

Flächenumsatz erreicht 74.000 m²

Der Bremer Markt für Büroflächen hat das Jahr 2025 mit einem Flächenumsatz von 74.000 m² abgeschlossen. Dies entspricht einem Rückgang von rund 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr und liegt – wie bereits 2024 – deutlich unter dem langfristigen Fünfjahresdurchschnitt von 106.000 m². Ausschlaggebend für das geringere Jahresergebnis war insbesondere das Ausbleiben von Großabschlüssen: Im gesamten Jahr 2025 wurde kein Mietvertrag über 5.000 m² registriert. Gleichzeitig führte die weiterhin herausfordernde wirtschaftliche Gesamtlage zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Anmietungsentscheidungen. Unternehmen agieren deutlich kostenbewusster, Entscheidungsprozesse haben sich verlängert. Im nationalen Vergleich präsentiert sich der Bremer Büromarkt dennoch robust. Das Mietpreisniveau bleibt stabil, und die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen – mit moderner Ausstattung, PKW-Stellplätzen sowie einem ÖPNV-Abschluss – ist weiterhin vorhanden. Außerhalb der 1A-Lagen zeigt sich hingegen eine geringere Dynamik.

Infrastruktur und Qualität als entscheidende Kriterien

Der Qualitätsanspruch seitens der Mieter bleibt hoch. Neben moderner Büroausstattung spielen u. a. Energieeffizienz und nachhaltige Energieversorgung eine wichtige Rolle im Entscheidungsprozess. Gesucht werden zentrale, hochwertige und gut angebundene Flächen – diese dürfen kompakter ausfallen. Moderne Büros in attraktiven Lagen gelten nach wie vor als entscheidender Faktor bei der Fachkräftegewinnung und -bindung. Die Neubautätigkeit bleibt weiterhin gering. Entsprechend nimmt die Angebotsknappheit an modernen Neubauflächen im Stadtgebiet prinzipiell zu. Vor diesem Hintergrund stehen künftig Modernisierungen und Revitalisierungen von Bestandsgebäuden im Fokus.

MIETPREISE NACH BÜROLAGEN PRO QUADRATMETER

BÜROLAGE	MIETSPANNE (MIN.)	MIETSPANNE (MAX.) ¹
City	7,50 €	20,00 €
Cityrand	8,50 €	17,00 €
Überseestadt	8,50 €	16,00 €
Airport-Stadt	8,50 €	13,50 €
Technologiepark	8,50 €	15,50 €
Sonstige	8,00 €	16,50 €

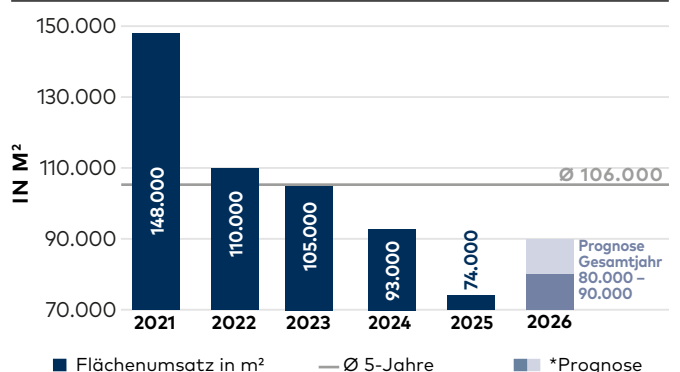
Kein Großabschluss über 5.000 m²

Das Marktgeschehen wurde 2025 durch Abschlüsse im mittleren und kleinteiligen Segment geprägt, während Großabschlüsse fehlten. Rund 29 Prozent des Gesamtumsatzes entfielen auf die Größenklasse zwischen 2.501 und 5.000 m². Weitere 25 Prozent wurden im Segment zwischen 1.001 und 2.500 m² registriert, und 23 Prozent zwischen 501 und 1.000 m². Der größte registrierte Mietflächenumsatz erfolgte durch ein Technologieunternehmen mit einer Anmietung über rund 4.900 m² im Neubau „Wing“ der EUROPA-CENTER AG am Bremer Airport. Dahinter folgte eine Erweiterungsanmietung über rund 4.600 m² für die Schule Am Brill in der City durch den Senator für Kinder und Bildung der Stadt Bremen. Drittgrößter Abschluss erfolgte durch die Sparkasse Bremen mit rund 4.500 m² ebenfalls am Brill. Mit einer Teilfläche kehrt das Institut in das Traditionshaus in die Innenstadt zurück, während die Zentrale weiterhin im Technologiepark verbleibt. Weitere größere Anmietungen gehen auf MSC Germany mit rund 2.900 m² in der Überseestadt sowie auf die UZUNER Holding mit rund 2.700 m² im Technologiepark zurück.

FAST FACTS

Flächenumsatz	74.000 m ²
Spitzenmiete ²	17,50 EUR/m ²
Durchschnittsmiete	12,20 EUR/m ²
Leerstandquote	4,8%

FLÄCHENUMSATZ



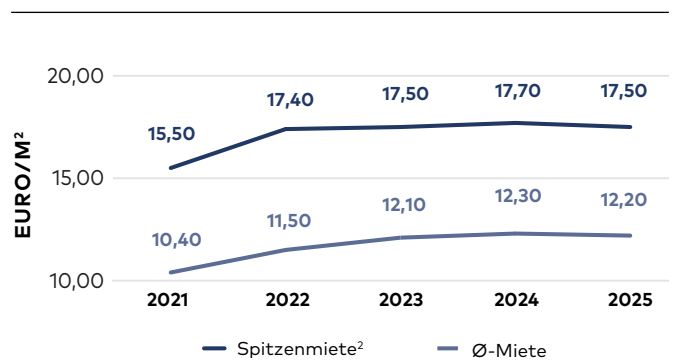
BEDEUTENDSTE FLÄCHENUMSÄTZE 2025

UNTERNEHMEN	BÜROLAGE	FLÄCHENUMSATZ
Rüstungsindustrie	Airport	4.900 m ²
Technologieunternehmen	City	4.600 m ²
Stadt Bremen – Senator für Bildung	City	4.500 m ²
MSC Germany	Überseestadt	2.900 m ²
UZUNER HOLDING	Technologiepark	2.700 m ²

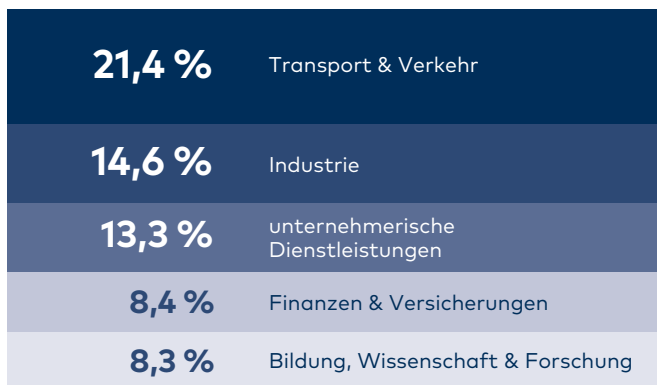
Untervermietungen nehmen leicht zu

Im Jahr 2025 wurden neben der Anmietung durch den Senator für Kinder und Bildung keine weiteren nennenswerten Abschlüsse durch die Stadt Bremen registriert, die jedoch in der Vergangenheit häufig einen signifikanten Anteil am Gesamtumsatz ausgemacht hat. Der Bremer Büromarkt ist traditionell stark mittelständisch und unternehmerisch geprägt. Gleichzeitig ist spürbar, dass die aktuelle wirtschaftliche Gesamtsituation besonders den Mittelstand belastet. Die Unsicherheit im Marktumfeld führt zu verlängerten Entscheidungsprozessen und zu einem vorsichtigeren Flächenmanagement. Auffällig ist zudem ein leichter Anstieg großvolumiger Untervermietungen, was auf eine verstärkte Flächenoptimierung innerhalb bestehender Mietverhältnisse hindeutet.

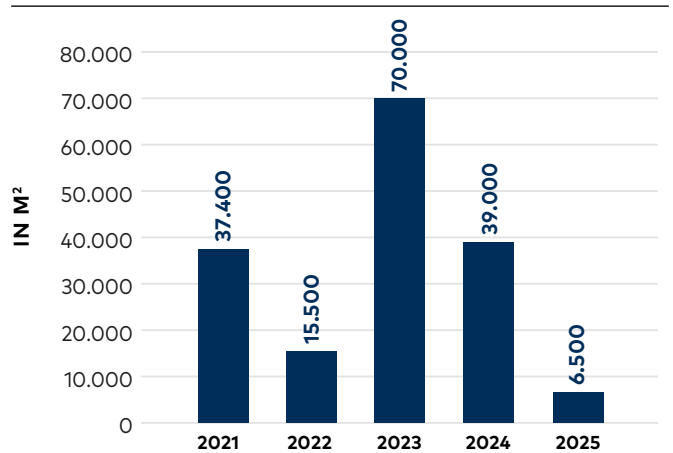
MIETENTWICKLUNG



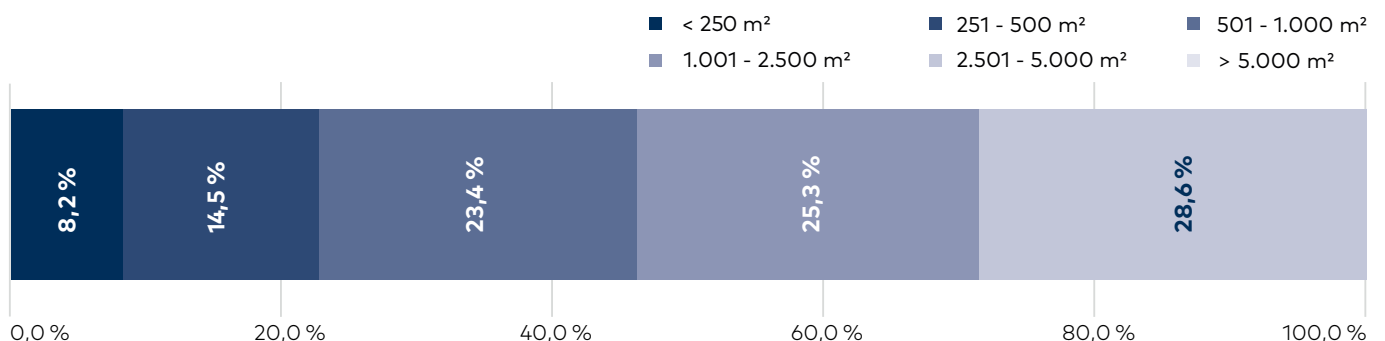
TOP BRANCHEN



NEUBAU-BÜROFLÄCHEN*



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSE



Überseestadt erneut führend – insgesamt ausgewogene Verteilung

Mit einem Anteil von rund 24 Prozent am Gesamtflächenumsatz war die Überseestadt erneut die umsatzstärkste Bürolage. Die City und die Airport-Stadt folgten mit jeweils etwa 22 Prozent dicht dahinter. Der Technologiepark erreichte einen Anteil von rund 14 Prozent. Damit zeigt sich insgesamt eine vergleichsweise ausgewogene Verteilung des Flächenumsatzes über etablierte Teilmärkte.

Stabiles Mietpreisniveau bei kürzeren Vertragslaufzeiten

Die Nachfrage nach modern ausgestatteten Büroflächen hat die Mietpreise auf einem stabilen Niveau gehalten. Die Durchschnittsmiete im gesamten Stadtgebiet liegt bei rund 12,20 EUR/m². Die Spitzenmiete beträgt 17,50 EUR/m² und liegt mit einem moderaten Rückgang von 0,20 EUR nahezu auf Vorjahresniveau. In den Toplagen der Bremer City werden selektiv Maximalmieten von über 20,00 EUR/m² erzielt. Die Leerstandsquote liegt bei etwa 4,8 Prozent und ist damit leicht gestiegen. Leerstände betreffen primär weniger gut angebundene Lagen sowie nicht mehr zeitgemäße Bestände. Die durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten haben sich weiter verkürzt. Unternehmen bevorzugen zunehmend flexiblere Vertragsmodelle, um auf wirtschaftliche Veränderungen schneller reagieren zu können.

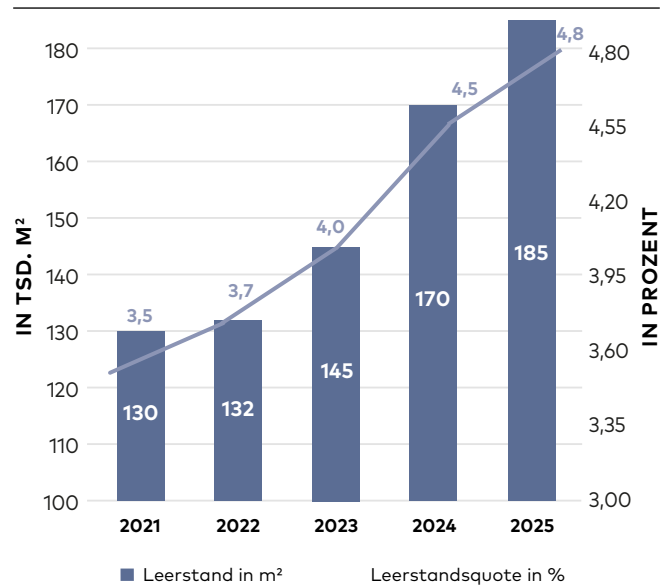
Anspruchsvolles Jahr 2026 erwartet

Die Robert C. Spies Unternehmensgruppe, Marktführer in Bremen, erwartet für 2026 eine insgesamt stabile Marktentwicklung. Der Flächenumsatz dürfte durch anstehende Großvermietungen wieder leicht anziehen und sich in einer Bandbreite zwischen 80.000 und 90.000 m² bewegen. Mietpreise und Leerstandsquote werden voraussichtlich stabil bleiben. Aufgrund der weiterhin geringen Neubautätigkeit stehen Bestandsobjekte und Revitalisierungen im Fokus. Neubaufächen sind derzeit im Wesentlichen in der Überseestadt sowie vereinzelt im Technologiepark verfügbar. Perspektivisch könnten stabilere wirtschaftliche und geopolitische Rahmenbedingungen für eine Belebung sorgen. Dennoch wird auch 2026 von einer kostenbewussten Flächenstrategie vieler Unternehmen geprägt sein. Positive Impulse gehen vom Logistikmarkt aus, dessen Entwicklung historisch oftmals als Frühindikator für den Büromarkt gilt.

2025 fehlten großvolumige Mietabschlüsse über 5.000 m² – das Marktgeschehen verlagerte sich deutlich ins mittlere Segment.

Siljan Tietjen
LEITUNG BÜROVERMIETUNG REGION BREMEN

LEERSTAND



AUSBLICK 2026

Durchschnittsmiete



Spitzenmiete



Flächenumsatz

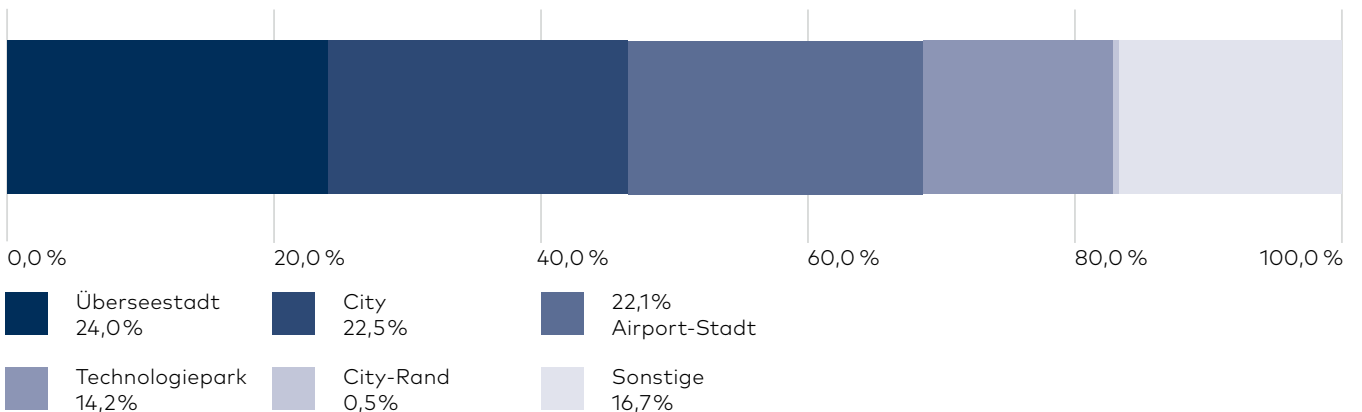
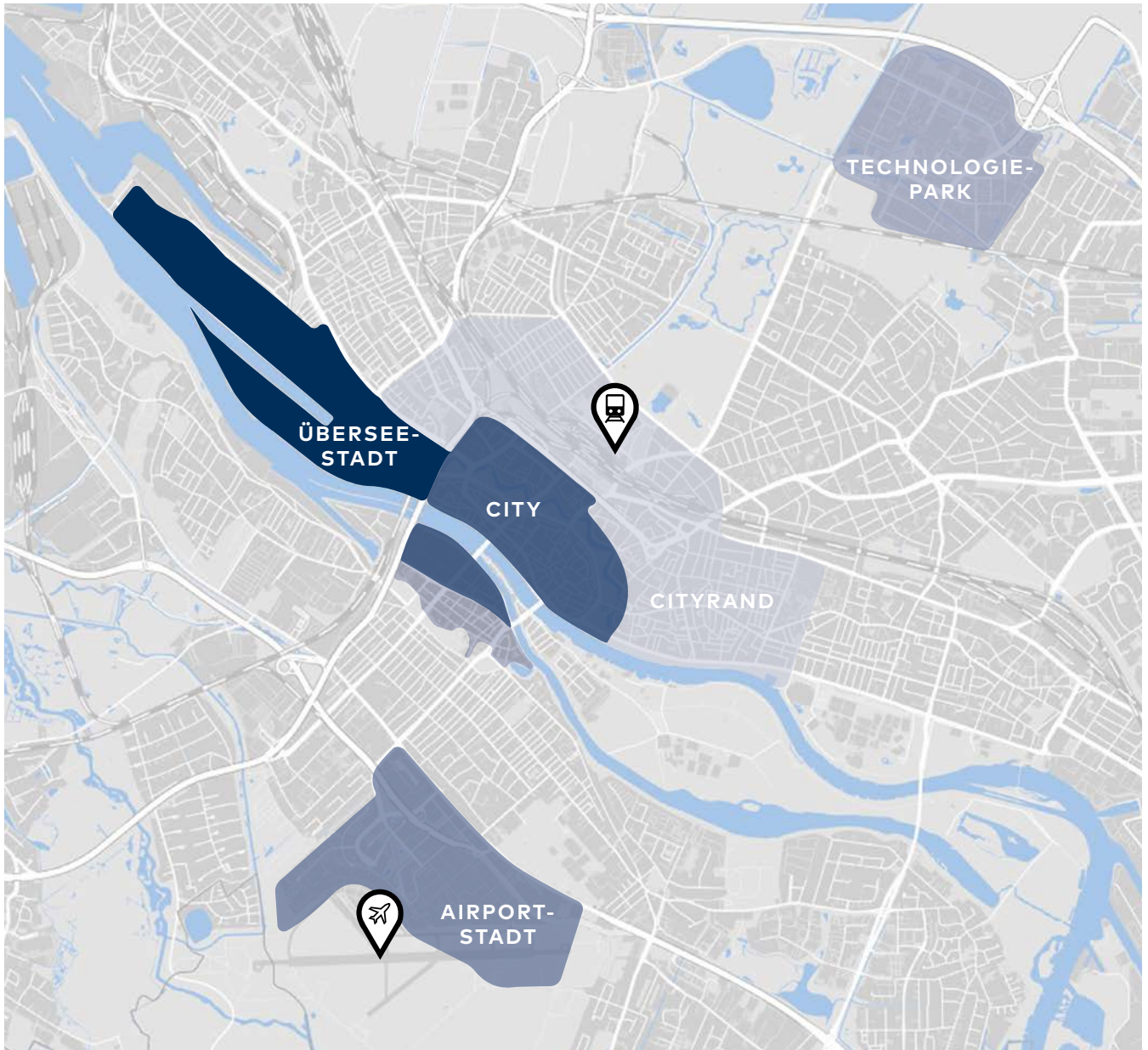


Leerstand



Flächenumsatz

nach Bürolagen





Kontakt



Siljan Tietjen
LEITUNG BÜROVERMIETUNG



Greta Niessner
LEITUNG UNTERNEHMENS-
KOMMUNIKATION



Maite Brackmann
RESEARCH ANALYST

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

Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

OMNITURM / Große Gallusstrasse 16 – 18
60312 Frankfurt am Main

BLOXHUB / Bryghuspladsen 8
1473 Kopenhagen / Dänemark

Hinweis: Stand der Daten: 31.12.2025

Berechnungen erfolgen nach den Standards der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Die Datengrundlage wurde erst ab einer Flächengröße von 1.000 m² 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“. *Erfasst werden ausschließlich Büroflächen-Neubauten, die im Berichtsjahr fertiggestellt und bezugsfertig geworden sind.

Quellen:

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