ROBERT C.
SPIES

Presseinformation

Büromarkt zwischen Zurückhaltung und struktureller Stabilität

- **74.000 m² Büroflächenumsatz in Bremen – keine Großabschlüsse, stabile Mieten und selektive Nachfrage prägen das Marktgeschehen**

Bremen, 27. März 2026. Der Bremer Markt für Büroflächen hat das Jahr 2025 mit einem Flächenumsatz von 74.000 m² abgeschlossen. „Ausschlaggebend für das geringere Jahresergebnis war insbesondere das Ausbleiben von Großabschlüssen – im gesamten Jahr wurde kein Mietvertrag über 5.000 m² registriert", erläutert **Siljan Tietjen**, Bereichsleiter für Büroflächenvermietung bei **Robert C. Spies** in Bremen, den Rückgang von rund 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt das Ergebnis – wie bereits 2024 – deutlich unter dem langfristigen Fünfjahresdurchschnitt von 106.000 m².

Die weiterhin herausfordernde wirtschaftliche Gesamtlage führte zudem zu spürbarer Zurückhaltung bei Anmietungsentscheidungen. Unternehmen agieren kostenbewusster, Entscheidungsprozesse haben sich verlängert. Im nationalen Vergleich zeigt sich der Bremer Büromarkt dennoch robust. Das Mietpreisniveau bleibt stabil und die Nachfrage nach hochwertigen, modern ausgestatteten Flächen in zentralen Lagen mit guter PKW- und ÖPNV-Anbindung ist weiter vorhanden. Außerhalb der 1A-Lagen ist die Dynamik hingegen geringer.

Infrastruktur und Qualität als entscheidende Kriterien

Der Qualitätsanspruch der Mieter bleibt hoch. Neben moderner Ausstattung spielen Energieeffizienz und nachhaltige Energieversorgung eine wichtige Rolle im Entscheidungsprozess. „Gesucht werden zentrale, hochwertige und gut angebundene Flächen – diese dürfen auch kompakter ausfallen", so Tietjen. Moderne Büros in attraktiven Lagen gelten weiterhin als wichtiger Faktor bei der Fachkräftegewinnung und -bindung. Die Neubautätigkeit bleibt gering, wodurch die Angebotsknappheit an modernen Flächen im Stadtgebiet tendenziell zunimmt.

Kein Großabschluss über 5.000 m²

Das Marktgeschehen war 2025 durch Abschlüsse im mittleren und kleinteiligen Segment geprägt. Rund 29 Prozent des Gesamtumsatzes entfielen auf die Größenklasse zwischen 2.501 und 5.000 m², weitere 25 Prozent auf das Segment zwischen 1.001 und 2.500 m² sowie 23 Prozent auf Flächen zwischen 501 und 1.000 m².

Der größte registrierte Mietflächenumsatz erfolgte durch ein Technologieunternehmen mit rund 4.900 m² im Neubau „Wing" der **EUROPA-CENTER AG** am Bremer Airport. Es folgten eine

Erweiterungsanmietung über rund 4.600 m² in der City für die schulische Nutzung des **Senator für Kinder und Bildung der Freien Hansestadt Bremen** sowie die **Sparkasse Bremen** mit rund 4.500 m² am Brill. Weitere größere Anmietungen entfielen auf **MSC Germany** (rund 2.900 m²) in der Überseestadt und die **UZUNER Holding** (rund 2.700 m²) im Technologiepark.

Untervermietungen nehmen leicht zu

Im Jahr 2025 wurden neben der Anmietung durch den Senator für Kinder und Bildung keine nennenswerten Abschlüsse durch die Stadt Bremen registriert, die in der Vergangenheit häufig einen signifikanten Anteil am Gesamtumsatz ausgemacht hatte. Der Bremer Büromarkt ist traditionell stark mittelständisch geprägt. Gleichzeitig belastet die aktuelle wirtschaftliche Situation besonders den Mittelstand. „Die Unsicherheit führt zu längeren Entscheidungsprozessen und einem vorsichtigeren Flächenmanagement", beobachtet Tietjen. Zudem ist ein leichter Anstieg großvolumiger Untervermietungen zu verzeichnen, was auf eine verstärkte Flächenoptimierung innerhalb bestehender Mietverhältnisse hindeutet.

Stabiles Mietniveau bei verkürzten Vertragslaufzeiten

Die Durchschnittsmiete liegt im gesamten Stadtgebiet bei rund 12,20 EUR/m². Die Spitzenmiete beträgt 17,50 EUR/m² und bewegt sich damit nahezu auf Vorjahresniveau. In Toplagen der Bremer City werden selektiv Mieten von über 20,00 EUR/m² erzielt.

Die Leerstandsquote liegt bei etwa 4,8 Prozent und bleibt damit im bundesweiten Vergleich moderat. Leerstände betreffen primär weniger gut angebundene Lagen sowie nicht mehr zeitgemäße Bestände. Gleichzeitig haben sich die Mietvertragslaufzeiten weiter verkürzt, da Unternehmen verstärkt auf flexible Modelle setzen.

Ausblick 2026

Für 2026 erwartet Robert C. Spies eine stabile Marktentwicklung. Der Flächenumsatz dürfte durch anstehende Großvermietungen wieder leicht anziehen und sich 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. Neubauflächen sind derzeit im Wesentlichen in der Überseestadt sowie vereinzelt im Technologiepark verfügbar.

Perspektivisch könnten stabilere wirtschaftliche Rahmenbedingungen für eine Belebung sorgen. Dennoch dürfte auch 2026 eine kostenbewusste Flächenstrategie vieler Unternehmen prägend bleiben. Positive Impulse gehen vom Logistikmarkt aus, dessen Entwicklung historisch als Frühindikator für den Büromarkt gilt.

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG
Pressestelle
Greta Niessner | Josephine Hoeft
T: +49 151 25402628
M: presse@robertcspies.de
W: robertcspies.de

Standorte
Domshof 21 | 28195 Bremen
Caffamacherreihe 8 | 20355 Hamburg
Kleine Kirchenstraße 7 | 26122 Oldenburg
Große Gallusstraße 16-18 | 60312 Frankfurt am Main
c/o BLOX HUB Bryghuspladsen 8 | 1473 København K Danmark

Kurzportrait
Robert C. Spies ist ein bundesweit agierendes Immobilienberatungshaus. Das 1919 gegründete und inhabergeführte Unternehmen ist beratend und vermittelnd in den Bereichen privatwirtschaftliche Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel, Health Care Immobilien und Investment tätig. Mit rund 110 Mitarbeiter:innen und Standorten in Bremen, Bremen-Nord, Hamburg, Oldenburg, Frankfurt am Main und Kopenhagen begleitet Robert C. Spies Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen und Privatkunden bei der Suche nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zusätzlich berät Robert C. Spies mit seinem Geschäftsbereich Projekte & Entwicklung bei der Planung und Realisierung komplexer Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Quartiersentwicklung. Ein Team aus qualifizierten Spezialist:innen agiert täglich stark vernetzt, interdisziplinär und lösungsorientiert, um Kund:innen mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen bis zur Erreichung ihrer Ziele und darüber hinaus zu unterstützen. Bei Robert C. Spies steht der Mitarbeiter als Mensch im Fokus: Individualität, Authentizität, Ehrlichkeit, Vertrauen und Verbindlichkeit – diese Werte verfolgt das Unternehmen nicht nur im Umgang mit Kund:innen, sondern auch im Umgang miteinander.