

Presseinformation

Fokus auf Infrastruktur und Qualität ungebrochen

- **Robert C. Spies registriert in Bremen Büroflächenumsatz von 93.000 m²**
- **Moderate Mietpreissteigerungen: Nachfrage fokussiert sich auf zentrale moderne Flächen**
- **Herausforderndes Jahr 2025 erwartet: Unternehmen agieren aufgrund der wirtschaftlich und politisch volatilen Marktlage weiterhin sehr kostenbewusst**

Bremen, 27. März 2025. Der Bremer Markt für Büroflächen hat das Jahr 2024 mit einem Flächenumsatz von 93.000 m² abgeschlossen. „Die herausfordernde wirtschaftliche Gesamtlage in Deutschland hat zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Anmietungsentscheidungen und einem grundsätzlich kostenbewussteren Agieren seitens der Unternehmen geführt“, begründet **Siljan Tietjen, Bereichsleiter für Büroflächenvermietung bei Robert C. Spies** in Bremen, den Rückgang um rund 11 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Zudem verändern New-Work-Konzepte und Homeoffice-Strategien weiterhin die Anforderungen an Büroräume. Nicht selten führte dies zu Flächenverkleinerungen oder Vertragsverlängerungen im Bestand.

In den zentralen 1A-Lagen ist die Nachfrage nach hochwertigen und preislich angemessenen Neubauf Flächen 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 Mietpreisniveau – auch wenn der Flächenumsatz 2024 deutlich unter dem langfristigen Niveau des 5-Jahres-Durchschnitts von 115.000 m² liegt.

Fokus auf Infrastruktur und Qualität ungebrochen

Der Qualitätsanspruch seitens der Mieter bleibt hoch. Neben einer modernen und attraktiven Büroausstattung rücken die Themen Energieeffizienz und nachhaltige Energieversorgung in den Fokus. Zugleich nimmt die Neubautätigkeit weiter ab, wodurch die Angebotsknappheit an Neubauf Flächen im Bremer Stadtgebiet zunimmt. „Dadurch gewinnt die Modernisierung von Bestandsgebäuden weiter an Bedeutung“, sagt Siljan Tietjen. Moderne Büros in zentralen Lagen mit hochwertiger Ausstattung und guter Anbindung sind ein entscheidender Faktor für die Gewinnung von Fachkräften – und der Druck, den Mitarbeitenden attraktive Arbeitsumgebungen zu bieten, 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 m²

Im Jahr 2024 entfiel rund 15 Prozent des Gesamtumsatzes auf die Größenklasse über 5.000 m², wobei lediglich ein Großabschluss registriert wurde: Die **SAP-Unternehmensberatung Abat** aus Bremen wird zeitnah eine rund 5.200 m² große Mietfläche in der Überseestadt beziehen – hierbei handelt es sich um einen Neubau. Der zweitgrößte registrierte Mietflächenumsatz erfolgte durch den **Gesundheit**

Nord Klinikverbund Bremen mit einer Anmietung über 4.000 m² in Hastedt. Dahinter folgt ein Mietvertragsabschluss über 3.700 m² durch den Kaffee- und Teehersteller **Jacobs Douwe Egberts Peet's (JDE Peet's)** im Tabakquartier. Eine weitere größere Anmietung von 3.000 m² in der Überseestadt tätigte **RSM Ebner Stolz**, eine der größten mittelständischen Prüfungs- und Beratungsgesellschaften in Deutschland.

Die Überseestadt verzeichnete mit rund 33 Prozent den höchsten Anteil am Gesamtflächenumsatz, bedingt durch zwei Großanmietungen. Die City erreichte lediglich einen Anteil von rund 15 Prozent. Hier gibt es wenig Leerstand und nur ein begrenztes Angebot an hochwertigen Flächen.

Dynamische Nachfrage insbesondere durch Kanzleien

Der Bremer Büromarkt ist stark mittelständisch geprägt. Gegenwärtig sorgt die volatile Gesamtmarktlage für eine spürbar zurückhaltendere Flächennachfrage. „Dennoch waren Unternehmen aus den wachsenden Bereichen Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung auf der Suche nach zentralen Büroflächen und akzeptieren bei entsprechender Ausstattung selektiv auch höhere Mietpreise“, beobachtet Tietjen und führt fort: „Gleichzeitig steigt der Leerstand in peripheren Lagen, da sich dort nicht zuletzt beispielsweise Unternehmen aus der Automobilbranche zurückziehen.“ Zudem gab es 2024 kaum Anmietungen durch die öffentliche Hand, die in den Vorjahren jedoch stets einen signifikanten Anteil am Büromarktergebnis ausgemacht hat.

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/m², was einem Plus von 0,20 EUR/m² gegenüber dem Vorjahr entspricht. Gleichzeitig haben sich die Vertragslaufzeiten spürbar verkürzt. Auch die Spitzenmiete bleibt mit einem moderaten Anstieg von 0,20 EUR/m² nahezu auf Vorjahresniveau. In Toplagen der City werden selektiv absolute Maximalmietpreise von bis zu 21 EUR/m² erzielt. Die Leerstandsquote liegt bei etwa 4,5 Prozent und ist damit höher als im Vorjahr. Dabei betreffen die Leerstände primär nicht gut angebundene Lagen und „überholte“ Altbestände, die die gestiegenen Anforderungen an Energieeffizienz und Qualität nicht mehr erfüllen.

Herausforderndes Jahr 2025 erwartet

Die Robert C. Spies Unternehmensgruppe, Marktführer in Bremen, rechnet für 2025 mit einer stabilen Entwicklung. „Der Flächenumsatz wird voraussichtlich zwischen 90.000 und 100.000 m² liegen und damit dem Vorjahresniveau entsprechen“, prognostiziert Siljan Tietjen. Aufgrund der rückläufigen Neubautätigkeit stehen Bestands- und Revitalisierungsobjekte stark im Fokus. Perspektivisch könnten stabilere wirtschaftliche und geopolitische Rahmenbedingungen für eine Erholung sorgen. Dennoch dürfte das Jahr 2025 anspruchsvoll bleiben, da Unternehmen angesichts der volatilen Marktlage weiterhin sehr kostenbewusst agieren. Bremen wird sich jedoch als B-Standort mit einem historisch robusten Büromarkt behaupten: Mietpreise und Leerstand dürften sich stabil entwickeln, was Investoren und Bestandshalter Chancen eröffnet.

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

Rathenauplatz 1A | 60313 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 120 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.