

## Presseinformation

### **Bremens Büromarkt auf Rekordniveau**

- **Robert C. Spies registriert Ausnahmejahr mit Flächenumsatz von 148.000 m<sup>2</sup>**
- **Jahresergebnis 2021 liegt deutlich über Fünf-Jahres-Mittelwert**
- **Durchschnittsmiete in Bremen signifikant gestiegen**

**Bremen, 29. März 2022.** Auf dem Bremer Markt für Büroflächen konnte im Jahr 2021 ein Flächenumsatz von insgesamt 148.000 m<sup>2</sup> erzielt werden. Prägend waren im vergangenen Jahr einige Großabschlüsse deutlich über 3.000 m<sup>2</sup>. „Diese großvolumigen Mietverträge sind auf dem Bremer Büromarkt eher die Ausnahme“, berichtet **Siljan Tietjen, Bereichsleiter für Büroflächenvermietung bei Robert C. Spies**, über das um rund 28.000 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr gestiegene Jahresergebnis. Damit präsentiert sich der Bremer Markt weiterhin äußerst stabil – zumal der Umsatz sich im Jahr 2021 sogar deutlich oberhalb des 5-Jahres-Mittelwerts von 117.200 m<sup>2</sup> bewegt.

### **Bürokonzepte werden neu gedacht**

Der Qualitätsanspruch seitens der Mieter an neue Flächen wächst – und wird durch erhöhte Anforderungen an Flexibilität hinsichtlich der Bürogestaltung, neueste komfortsteigende Digitalausstattung, teilweise verbesserte ESG-Konformität sowie dem Fachkräftemangel nochmals getrieben. „Das Arbeiten im Homeoffice führt nicht zu einem Nachfrageeinbruch, sondern zu einer veränderten Nachfrage nach zeitgemäßen und modernen Flächen, welche sich für innovative und identitätsstiftende Nutzungskonzepte eignen“, beobachtet Siljan Tietjen. Bürokonzepte werden – angepasst an sich wandelnde Unternehmensanforderungen – stärker neu gedacht. „Diese Entwicklung erfordert in der Regel intensive Beratungen zwischen Mieter und Vermieter sowie tendenziell hohe Investitionen im Bestand, wenn es einen Mieterwechsel oder eine Vertragsverlängerung gibt“, so der Immobilienexperte.

### **Drei Großabschlüsse prägen das Jahresergebnis**

Während im Jahr 2020 kein großvolumiger Abschluss über 5.000 m<sup>2</sup> registriert wurde, hatten Büroflächenumsätze in dieser Größenklasse in 2021 einen Anteil am Gesamtflächenumsatz von 25 Prozent und waren damit prägend für das um insgesamt 23 Prozent gestiegene Jahresergebnis. Der größte registrierte Büroflächenumsatz über 14.700 m<sup>2</sup> in der Airportstadt wurde durch die **DMK Deutsche Milchkontor GmbH** generiert. Dahinter folgt eine Anmietung über 9.900 m<sup>2</sup> im Tabakquartier in Woltmershausen durch **Dataport AÖR**, einem Informations- und Kommunikationsdienstleister der öffentlichen Verwaltung. Die drittgrößte Anmietung wurde ebenfalls im Tabakquartier registriert – hier hat das **Zentrum für Kunst der Stadt Bremen** etwa 5.500 m<sup>2</sup> Fläche angemietet.

In dem Segment zwischen 2.501 und 5.000 m<sup>2</sup> lag der Anteil am Gesamtflächenumsatz bei 17,5 Prozent und in der Größenklasse zwischen 1.001 und 2.500 m<sup>2</sup> bei 24 Prozent. Die restlichen 33,5 Prozent gehen auf Abschlüsse unter 1.000 m<sup>2</sup> zurück.

### **Gesunder Branchemix**

Nach Branchen differenziert wurde die Nachfrage vor allem durch die öffentliche Hand, Unternehmen wie dem DMK aus der Lebensmittelindustrie und dem Bereich IT dominiert. Insgesamt zeigte die Flächennachfrage im vergangenen Jahr aber eine erfreulich vielfältige Streuung.

### **Dynamischer Markt über alle Lagen hinweg**

Alle Lagen weisen eine hohe Bewegung auf – auch außerhalb der Bremer Büromarktzentren. Das liegt sicher auch an den aufgrund der überschaubaren Größe Bremens kurzen Wege in der Stadt. „Besonders die Neuentwicklung des Tabakquartiers hat zu einem gewissen strukturellen Aufbrechen der klassischen Bürolagen geführt“, resümiert Siljan Tietjen über das vergangene Jahr. Mit einem Anteil von 23,5 Prozent verzeichnete das Tabakquartier in Woltmershausen den höchsten Flächenumsatz unter den Bürolagen. Die hier revitalisierten historischen Fabrikgebäude hin zu modern ausgestatteten Loftbüros in einem neu konzipierten Quartier mit vielfältigen Nutzungen sowie einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis haben viele Mieter angezogen. In der Bremer City wurde ein Anteil von 20 Prozent umgesetzt. „Zusammenhängende, qualitativ hochwertige Flächen ab 700 m<sup>2</sup> sind in der City kaum verfügbar, sodass Unternehmen mit größeren Gesuchen oftmals auf andere Lagen ausweichen müssen“, berichtet der Bereichsleiter. Bedingt durch den größten Abschluss erreichte die Airportstadt einen Anteil von 17,5 Prozent. Auf die im Vergleich zum Vorjahr dynamische Überseestadt entfielen 14 Prozent, da hier vergleichsweise weniger Neubaufäche am Markt verfügbar war.

### **Durchschnittsmiete in Bremen signifikant gestiegen**

Die Büromieten liegen in der Spitze bei 15,50 EUR/m<sup>2</sup> für moderne Flächen bei Erstbezug – das sind 30 Cent/m<sup>2</sup> mehr als noch im Vorjahr. In einigen Fällen wurden im Neubausegment für herausragende Flächen durchaus höhere Mieten registriert. Diese Tendenz wird sich durch erheblich gestiegene Baukosten und Grundstückspreise fortsetzen.

Die verstärkte Nachfrage nach modernen Büroflächen mit einem hohen Ausstattungsstandard hat zu einem weiteren Anziehen der Durchschnittsmiete geführt. Diese liegt im gesamten Stadtgebiet Bremen bei rund 10,40 EUR/m<sup>2</sup> – das entspricht 70 Cent/m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr.

### **Leerstand durch hohes Neubauvolumen leicht erhöht**

Die hohe Anzahl an Fertigstellungen von Büroneubaufächen bzw. revitalisierten Flächen hat in jüngster Vergangenheit stark zugenommen und zu einem leichten Anstieg der Leerstandsquote geführt. Im bundesweiten Vergleich ist die aktuelle Leerstandsquote von ca. 3,5 Prozent eher niedrig. „Durch gefragte neue Flächen betreffen die Leerstände insbesondere „überholte“, den gestiegenen Qualitätsanforderungen nicht mehr gerecht werdende und damit wenig marktgängige Altbestände“, beschreibt Siljan Tietjen.

### **Positive Aussichten für 2022**

Die Aussichten für einen bewegenden Bremer Büromarkt bleiben positiv. Für das laufende Jahr erwartet die norddeutsche Robert C. Spies-Unternehmensgruppe und Marktführer in Bremen eine stabile Entwicklung. Der Flächenumsatz wird sich voraussichtlich mit etwa 100.000 bis 120.000 m<sup>2</sup> wieder an den 5-Jahres-Mittelwert annähern. Die Durchschnittsmieten werden moderat steigen.

## **Für Rückfragen:**

### **Robert C. Spies KG**

Global Corporate Communication

Greta Niessner

T: +49 151 25402628

M: presse@robertcspies.de

W: robertcspies.de

### **Standorte / locations**

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.