

## Presseinformation

### Rekordverdächtiger Flächenumsatz auf dem Büromarkt

- **Historisch stabiler Markt blickt auf dynamisches Pandemie-Jahr zurück**
- **Robert C. Spies registriert starkes Jahresergebnis 2020 von rund 120.000 m<sup>2</sup>**
- **Hohe Nachfrage nach modernen Flächen lässt Durchschnittsmiete ansteigen**
- **Flächenanpassungen prägen fortlaufend das Marktgeschehen – auch in 2021**

**Bremen, 06. April 2021.** Der Bremer Markt für Büroflächenvermietung erzielte in 2020 mit rund 120.000 m<sup>2</sup> umgesetzter Fläche ein rekordverdächtiges Ergebnis. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis (ca. 101.500 m<sup>2</sup>) stieg der Flächenumsatz um rund 18.500 m<sup>2</sup> an – und liegt nur knapp unter dem Rekordergebnis von 2016 mit rund 122.000 m<sup>2</sup>, aber deutlich über dem 5-Jahres-Mittelwert von 112.000 m<sup>2</sup>. „Im vergangenen Jahr haben insbesondere die größeren Umsätze über 2.500 m<sup>2</sup> das erfolgreiche Jahresergebnis geprägt“, begründet Siljan Tietjen, Bereichsleiter für Büroflächenvermietung bei Robert C. Spies, den Anstieg um rund 18 Prozent. Zudem haben sich viele Unternehmen krisenbedingt stärker mit der Digitalisierung sowie Flexibilisierung ihrer Organisationsstrukturen auseinandergesetzt, sodass sich Büroanforderungen verändern und Flächenanpassungen fortwährend auf dem Markt thematisiert werden.

#### **Kein großvolumiger Abschluss über 5.000 m<sup>2</sup> in 2020**

Büroflächenumsätze in der Größenklasse zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup> hatten einem Anteil am Gesamtflächenumsatz von 39 Prozent und waren damit prägend für das Jahresergebnis. In dem Segment zwischen 1.000 und 2.500 m<sup>2</sup> lag der Anteil bei 27 Prozent. Die restlichen 34 Prozent gehen auf Abschlüsse unter 1.000 m<sup>2</sup> zurück.

Der größte registrierte Mietflächenumsatz über 4.570 m<sup>2</sup> in der Bremer-Vahr wurde durch die **RSM GmbH**, eine große mittelständische Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, generiert. Dahinter folgt eine Anmietung über 4.525 m<sup>2</sup> durch die **Brunel GmbH**, einer der führenden deutschen Ingenieurdienstleister innerhalb der DACH-Region und Tschechiens. Die angemietete Bürofläche befindet sich in der Langemarckstraße 4-20 im Jacobs Tower direkt an der Weser mit unverbaubarem Blick auf die Altstadt und die Überseestadt. An dritter Stelle folgt ein Mietvertrag über 3.960 m<sup>2</sup> durch die **Airbus DS Airbone Solutions GmbH** in der Bürolage Airportcity. Ein weiterer in ähnlicher Größenordnung liegender Abschluss mit ca. 3.660 m<sup>2</sup> erfolgte in der Stresemannstraße 4-10 in Bremen-Hastedt durch die **Stadt Bremen**. Bei der Anmietung über rund 2.600 m<sup>2</sup> Bürofläche der **Deutschen Factoring Bank** in der Überseestadt handelt es sich um den fünftgrößten Abschluss.

#### **Stabiler Markt: 69 Prozent aller Verträge im kleinteiligen Segment registriert**

Erwartungsgemäß wurde die überwiegende Anzahl der abgeschlossenen Verträge in dem kleinteiligen Segment unter 500 m<sup>2</sup> registriert – mit einem Anteil von 69 Prozent. In der Größenklasse zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup> wurden hingegen 7 Prozent aller Verträge geschlossen.

### **Vielfältiger Branchemix**

Nach Branchen differenziert wurde die Nachfrage 2020 vor allem durch die öffentliche Hand (ca. 18 Prozent), die breite Gruppe der unternehmensnahen Dienstleister (ca. 18 Prozent) und Unternehmen aus dem Gesundheitswesen (ca. 17 Prozent) dominiert. Die nachfolgenden Branchenkategorien Transport & Verkehr sowie Bildung, Wissenschaft & Forschung folgen im Ranking mit Anteilen zwischen knapp 14 und rund 12,5 Prozent. „Insgesamt zeigte die Flächennachfrage im vergangenen Jahr eine gesunde und erfreulich breite Streuung“, resümiert Siljan Tietjen.

### **Büroflächen in der Überseestadt erfahren eine starke Nachfrage**

Mit einem Anteil von 23 Prozent verzeichnete die Überseestadt den höchsten Flächenumsatz unter den klassischen Büromarktlagen. „Die hier entstandenen zeitgemäßen Neubauprojekte mit modern ausgestatteten Büroflächen in Wesernähe haben viele Unternehmen in die Überseestadt gezogen“, berichtet der Bereichsleiter von Robert C. Spies. In der angrenzenden City wurde ein Anteil von 17 Prozent umgesetzt. „Zusammenhängende, qualitativ hochwertige Flächen ab 700 m<sup>2</sup> sind in der City kaum verfügbar, sodass Unternehmen mit größeren Flächengesuchen auf andere Lagen ausweichen.“ Auf die Lage Technologiepark entfielen nur 7 Prozent, da hier in 2020 vergleichsweise weniger Neubaufäche auf dem Markt verfügbar war.

Allerdings wurde der größte Anteil mit 37 Prozent in den umliegenden Lagen – also nicht in den klassischen Büromarktzentren – umgesetzt. Auch zwei der fünf größten Abschlüsse aus 2020 fanden aufgrund von Preissensibilitäten außerhalb der vier Bürolagen statt.

### **Stärkere Nachfrage nach modernen Büroflächen lässt Durchschnittsmiete ansteigen**

Die Büromieten liegen in der Spitze bei 15,20 EUR/m<sup>2</sup> für moderne Flächen bei Erstbezug – das sind 70 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 nicht zuletzt durch signifikant gestiegene Baukosten und Grundstückspreise fortsetzen“, weiß der Immobilienexperte. In der City werden weiterhin die höchsten Mieten erzielt: Mit ca. 17,50 EUR/m<sup>2</sup> bilden die Mietpreise hier die absolute bisherige Spitze. In der Überseestadt liegt die Spanne überwiegend zwischen 9,00 und 15,00 EUR/m<sup>2</sup>; in der Airportcity und auch im Technologiepark zwischen 9,00 und 12,50 EUR/m<sup>2</sup>.

Die verstärkte Nachfrage nach Büroflächen mit einem hohen Ausstattungsstandard hat zu einem weiteren, leichten Anziehen der Durchschnittsmiete geführt – gegenwärtig liegt diese im gesamten Stadtgebiet Bremen bei rund 9,70 EUR/m<sup>2</sup>.

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

Die im bundesweiten Vergleich eher niedrige Leerstandsquote von aktuell ca. 3,3 Prozent bei ca. 122.000 m<sup>2</sup> leerstehender Bürofläche unterstreicht die Attraktivität als solider Bürostandort. „Gegenwärtig ist die Leerstandsquote leicht angestiegen, da die Fertigstellungen von Büroneubaufächen in jüngster Vergangenheit stark zugenommen haben“, begründet Siljan Tietjen den leicht erhöhten Leerstand.

### **Ausblick: Neues Flächenbewusstsein als Chance**

„Die Corona-Pandemie führt zweifelsfrei zu dynamischen Veränderungen. In Bremen erwarten wir jedoch langfristig keine gravierenden Einschnitte, was auch durch eine aktuell gute Vermietungspipeline belegt ist. Flächenanpassungen werden fortlaufend das Marktgeschehen prägen“, prognostiziert der Bereichsleiter. Digitalisierung und mobiles Arbeiten bewirken einen strukturellen Wandel, woraus bei vielen Unternehmen die Notwendigkeit zur Änderung ihrer individuellen Bürokonzeption resultiert. Das Büro fungiert zunehmend als ein Ort für qualitatives Zusammenkommen. „Büroflächen müssen in der heutigen Zeit definitiv sehr flexible Rahmenbedingungen bieten, um auf die gewandelten Ansprüche an unsere Arbeitsverrichtung reagieren zu können“, beobachtet Siljan Tietjen. Gleichzeitig rücken Aspekte wie Corporate Identity, Umsetzung aktivitätsbasierter Flächenkonzepte, der sogenannte „War for Talents“ und Quartiersstrukturen deutlich stärker in den Fokus. Das „Büro als Plattform“ schafft nach wie vor Identifikation mit dem Arbeitgeber und fördert die informelle Kommunikation. „Die direkte Kommunikation von Angesicht zu Angesicht bleibt auf Dauer unersetzlich, besonders für den Austausch von Wissen und den Erhalt der Innovationsfähigkeit“, ist sich Tietjen sicher. Folglich stellt das neue Flächenbewusstsein eine Chance dar.

### **Bremens Entwicklung deutlich über bundesweitem Durchschnitt**

Im Vergleich zu anderen deutschen B-Städten präsentiert sich der Bremer Büromarkt äußerst dynamisch: „In B-Standorten wie Essen und Nürnberg ist der Flächenumsatz im vergangenen Jahr stark zurückgegangen – in Hannover und Leipzig liegen die Ergebnisse etwas unter dem Vorjahresniveau“, beobachtet Peter Kaiser, Leiter Research bei Robert C. Spies. „Der prozentuale Anstieg des Flächenumsatzes von rund 18 Prozent in Bremen liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Entwicklung deutscher B-Standorte in 2020 mit einem Rückgang von über einem Viertel.“

### **Dynamik hält auch 2021 an**

Die Aussichten für einen lebendigen Bremer Büromarkt bleiben positiv: Für das laufende Jahr erwartet die norddeutsche Robert C. Spies-Unternehmensgruppe und Marktführer in Bremen eine stabile Entwicklung auf hohem Niveau bei einem Flächenumsatz von etwa 105.00 bis 115.000 m<sup>2</sup>. Insbesondere Unternehmen aus dem IT-Sektor und dem Bereich der Nachhaltigkeit wachsen. „Eine Welle an Untervermietungen, welche in anderen deutschen Großstädten teilweise deutlich zu spüren ist, registrieren wir in Bremen auch im ersten Quartal 2021 nicht“, beobachtet Tietjen. Das spricht aus Investorensicht für die Stabilität des hiesigen Büromarkts.

**Für Rückfragen:**

**Robert C. Spies KG**

Greta Niessner  
Head of Corporate Communications  
Telefon: 0421-173 93-21  
Email: g.niessner@robertcspies.de

Josephine Hoeft  
Senior PR & Digital Communications  
Telefon: 040-32 50 919-85  
Email: j.hoeft@robertcspies.de

**Kurzportrait**

Die Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG ist beratend und vermittelnd in den Bereichen Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel und Health Care Immobilien sowie Investment tätig. Die inhabergeführte und national agierende Robert C. Spies Unternehmensgruppe mit rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Büros in Bremen, Hamburg, Oldenburg, einer Plattform in Frankfurt am Main sowie in Kopenhagen begleitet Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen sowie Privatkunden bei der Suche nach Gewerbe- und Investmentobjekten im Rahmen eines ganzheitlichen und individuellen Beratungsansatzes. Zusätzlich berät Robert C. Spies mit seinem Geschäftsbereich Projekte & Entwicklung Kunden bei der Planung und Realisierung bundesweit komplexer Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Quartiersentwicklung. Ein Team aus qualifizierten Spezialisten unterstützt seine Kunden mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen. 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 Kunden, sondern auch im Umgang miteinander.