

In Zukunft Bremen!

Nutzen Sie die Chance.

04/2005 FISCHER + LANGE
Titelbild: Büro- und Dienstleistungsflächen Nordtribüne Weserstadion



Büromarkt-Report 2004

big Bremer Investitions-
Gesellschaft mbH

Bremer Investitions-Gesellschaft mbH
Kontorhaus am Markt
Langenstraße 2-4 (Eingang Stintbrücke 1)
28195 Bremen
Tel.: 0421 · 96 00 - 10
Fax: 0421 · 96 00 - 810
mail@big-bremen.de
www.big-bremen.de

AtisReal



big Bremer Investitions-
Gesellschaft mbH



Jet-Office im Technologiepark Bremen

Büromarkt-Report 2004

Im Jahr 2004 verzeichnete der Bremer Büromarkt erneut einen hohen Flächenumsatz. Mit insgesamt 84.000 m² vermieteten Büroflächen lag das Ergebnis nur leicht unter dem des Vorjahres. Damit liegt der Flächenumsatz im sechsten Jahr hintereinander bei deutlich über 80.000 m². Im Vergleich zu anderen Standorten hat sich der Bremer Markt in den zurückliegenden Jahren ausgesprochen stabil entwickelt. Die im Bundesvergleich gute Leerstandsrate sinkt in 2004 leicht auf 4,1 %.

Marktanalyse

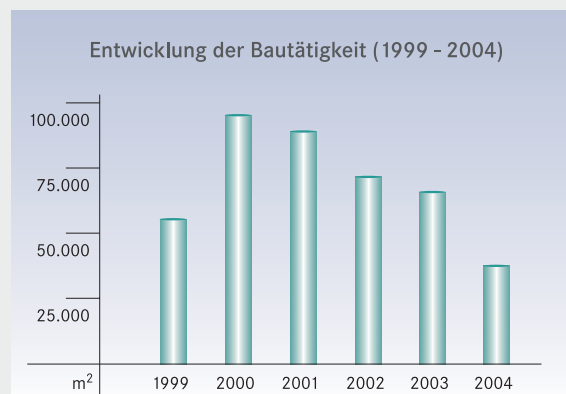
Angebotssituation

Das insgesamt verfügbare Büroflächenangebot in Bremen hat sich 2004 um 5 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Für diesen Anstieg sind nicht die Leerstände, sondern das höhere Volumen der noch verfügbaren, nicht vorvermieteten Flächen im Bau verantwortlich. Aufgrund der Lage und der Qualität dieser Flächen ist aber davon auszugehen, dass der Großteil im Laufe des Jahres 2005 vom Markt aufgenommen wird. Vor diesem Hintergrund ist die Angebotssituation als stabil einzustufen.

Bautätigkeit weiter rückläufig

Die Bautätigkeit ist im Jahr 2004 zurückgegangen. Ende 2004 befanden sich rund 35.000 m² Büroflächen im Bau. Dies entspricht einem Rückgang um 45 % gegenüber 2003. Auch das Volumen der hiervon für den Vermietungsmarkt bestimmten Flächen hat sich von 46.000 m² (2003) auf aktuell 35.000 m² verringert (- 24 %). Die Vorvermietungsrate liegt mit 17 % der Flächen im Bau niedriger als in den Vorjahren.

Für den geringeren Anteil an vorvermieteten Flächen sind mehrere Faktoren verantwortlich. Ein Grund liegt im Angebot von günstigen Bestandsflächen – eine Entwicklung, die auch an anderen Standorten zu beobachten ist. Wenn diese Flächen vom Vermieter entsprechend modernisiert werden, stellen sie für einige Mieter eine wirtschaftlich interessante Alternative zu Neubauflächen dar. Zum anderen



Business-Wohnen in der Airport-Stadt



kommen Sondereinflüsse, wie z. B. die Verzögerung einzelner Bauvorhaben, zum Tragen. Das absolute Volumen der vermietbaren Flächen im Bau liegt mit ca. 29.000 m² in einer überschaubaren Größenordnung und hat keine gravierenden Auswirkungen auf die weitere Marktentwicklung.

Leerstand leicht gesunken

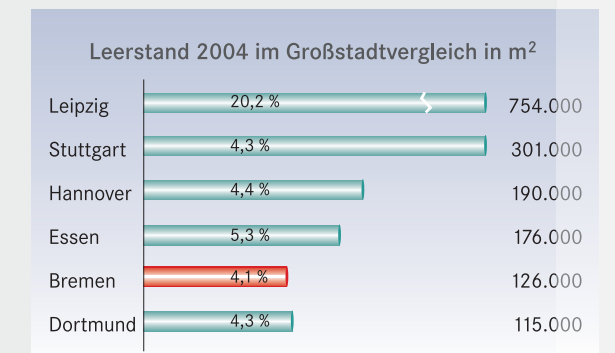
Der Leerstand lag in 2004 etwa auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Insgesamt standen Ende 2004 rund 126.000 m² Büroflächen leer, was gegenüber 2003 (129.000 m²) einem Rückgang um gut zwei Prozent entspricht. Der in den Vorjahren zu verzeichnende Leerstandsanstieg ist damit zum Stillstand gekommen. Vieles deutet darauf hin, dass der Höhepunkt des Leerstandes in Bremen überwunden ist. Mit einer aktuellen Leerstandsrate von 4,1 % (Vorjahr: 4,2 %) hält Bremen im bundesdeutschen Städtevergleich einen Spitzenplatz. Umfangreiche Leerstände finden sich unverändert im Innenstadtbereich (40.000 m²) sowie in unterschiedlichen Stadtteillagen (37.000 m²). In den beiden Bürolagen Technologiepark inkl. Horn-Lehe (21.000 m²) und Airport-Stadt inkl. Neustadt (18.000 m²) hat sich das Leerstandsvolumen nur leicht verändert.

Die Addition der Leerstände mit den noch nicht vermarkteten Flächen in Bau ergibt ein verfügbares Angebot an Büroflächen von rund 155.000 m². Im Vergleich zu 2003 ist dieser Wert um knapp fünf Prozent gestiegen.

Lage	Leerstand in m ²
Technologiepark	21.000
Airport-Stadt/inkl. Neustadt	18.000
Innenstadt	40.000
Bremen-Ost	10.000
Sonstige Stadtteile	37.000
Insgesamt	126.000

Mietpreisniveau kaum verändert

Der in der Innenstadt erzielte Höchstmietpreis ist leicht, von 11,25 €/m² (2003) auf 11,80 €/m², angestiegen. Hier zeigt sich, dass hochwertige Flächen in attraktiven Lagen gefragt sind. Das Mietpreisniveau hat sich insgesamt kaum verändert. Für moderne Neubauflächen werden zwischen 9,50 und 10,50 €/m² erzielt. Gut ausgestattete Bestandsflächen werden von 6,00 bis 8,00 €/m² vermietet und für ältere Bestandsflächen, die nicht mehr über eine marktgerechte Ausstattungsqualität verfügen, werden 4,00 bis 6,00 €/m² gezahlt. Der Anteil der abgeschlossenen Verträge mit niedrigen Mieten ist deutlich angestiegen. Gleiches gilt auch für Abschlüsse über 10,00 €/m². Diese Entwicklung ist auch in anderen Städten zu beobachten.



Marktanalyse



Neue Büroflächen in der Innenstadt

Marktanalyse

Nachfragesituation

Der Bremer Büromarkt lag 2004 mit 84.000 m² Vermietungsleistung im sechsten Jahr in Folge über 80.000 m² Flächenumsatz. Damit bleibt die Nachfrage weiterhin auf einem hohen Niveau.

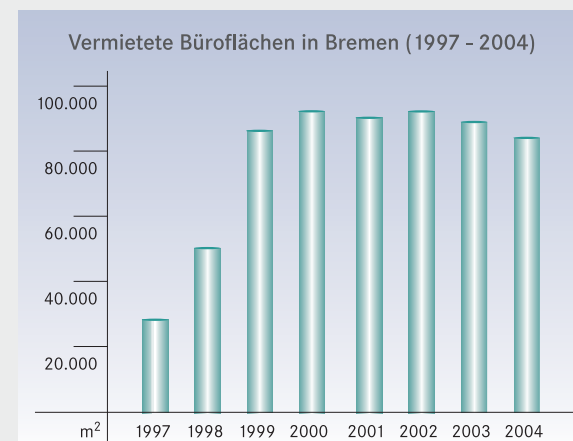
Vermietungsleistung - Nur geringer Rückgang

Der Flächenumsatz in Bremen betrug im Jahr 2004 84.000 m² Büroflächen. Damit wurden nur rund 5.000 m² weniger Büroflächen vermietet als im Vorjahr. Dies entspricht einem Rückgang von 6 %.

Bemerkenswert ist, dass der gute Flächenumsatz ohne spektakuläre Großvermietungen realisiert wurde. Dies spricht für eine lebhaftere Nachfrage im kleinteiligen und mittleren Flächensegment. Ein Indiz hierfür ist die um mehr als 10 % gestiegene Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge. Viele Unternehmen haben die günstigen Marktbedingungen genutzt und neue

Flächen angemietet. Das günstige Mietpreisniveau und eine wachsende Bereitschaft der Eigentümer, in ältere Bestandsflächen zu investieren, sind dabei wesentliche Einflussfaktoren. Nach wie vor werden bei der überwiegenden Zahl der Neuverträge gleichzeitig Altflächen aufgegeben. Die Absorptionsquote fiel auch 2004 relativ niedrig aus. Deshalb konnte trotz des guten Vermietungsumsatzes nur ein geringer Rückgang des Leerstands registriert werden.

Die räumliche Verteilung der Vermietungen hat sich gegenüber den Vorjahren verändert. Der traditionelle Bürostandort Innenstadt gewinnt zunehmend wieder an Bedeutung. In 2004 entfielen rund 37 % des Gesamtumsatzes auf die Innenstadt. Sowohl Neubaufächen als auch renovierte Bestandsflächen haben davon profitiert und konnten umfangreiche Vermietungen verzeichnen. Dagegen haben die beiden in den letzten Jahren oftmals dominierenden Standortbereiche Technologiepark und Airport-Stadt verloren. Sowohl im Technologieparkumfeld (Vorjahr: knapp 12 %) als auch in der Airport-Stadt (Vorjahr: fast 22 %) wurden jeweils nur 9,5 % des Gesamtumsatzes registriert. Deutlich zulegen konnten die Sonstigen Stadtteile, also Stadtteillagen, die nicht als klassische Bürostandorte ausgebildet sind. Ihr Anteil am Flächenumsatz lag 2004 bei über 27 %. Dieses Ergebnis zeigt, dass ältere Bestandsflächen, die von den Eigentümern renoviert angeboten wurden, an Bedeutung gewonnen haben.



Marktanalyse

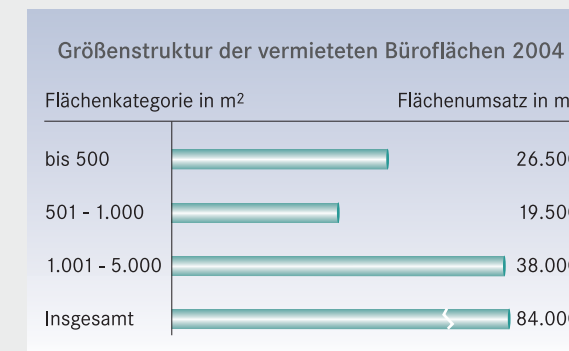


Business-Park im Gewerbepark Hansalinie

Veränderte Struktur in den Vertragsabschlüssen

Die seit Jahren relativ stabile Größenstruktur der Vermietungen hat sich 2004 leicht verschoben. Der gute Flächenumsatz wurde ohne Großvermietungen erzielt. Es wurde kein Mietvertrag mit mehr als 5.000 m² in die Analyse einbezogen; 2003 entfielen noch fast 20 % des Gesamtumsatzes auf diese Kategorie. Dagegen haben vor allem die mittelgroßen Verträge zwischen 1.000 und 5.000 m² spürbar zugelegt. Auf diese Kategorie entfielen gut 45 % des Gesamtumsatzes. Die Anmietungen in den beiden kleineren Größenklassen sind leicht gestiegen. In der Gruppe bis 500 m² wurden über 31 % und zwischen 500 m² und 1.000 m² gut 23 % der Vermietungsleistung registriert.

Dieses Nachfragemuster mit einem sehr guten Ergebnis in den kleinteiligen und mittleren Marktsegmenten bei gleichzeitig rückläufigen Großvermietungen ist auch an anderen deutschen Bürostandorten zu beobachten. Dass der Flächenumsatz sich trotzdem auf einem annähernd vergleichbaren Niveau wie in den Vorjahren bewegt, unterstreicht die Stabilität des Bremer Büromarktes. Ein an den Bedürfnissen des Marktes angepasstes Büroflächenangebot, sowohl im Neubaubereich als auch bei renovierten Bestandsflächen, trifft auf eine ausreichende Nachfrage.





Alte Feuerwache
in der Überseestadt

Traditionelle Branchen stark

Die bereits in 2003 stark vertretenen klassischen Branchen stellten auch in 2004 die wichtigste Nachfragergruppe. Ihr Anteil am Gesamtumsatz lag bei 21,4 % (Vorjahr: 24,2 %). Innerhalb dieser Wirtschaftsgruppe sind vor allem die Speditionen und Reedereien hervorzuheben. Sie haben vom deutschen Exportboom profitiert und traten überproportional als Mieter auf.

Deutlich weniger angemietet haben öffentliche und halböffentliche Einrichtungen (inklusive Universität und städtischer Mieter). Sie kamen auf einen Anteil von 19 % am gesamten Flächenumsatz. Im Vorjahr stellten sie mit 27 % noch die stärkste Branchengruppe. Ein Großteil der Flächenkonsolidierungen im öffentlichen Bereich scheint demzufolge bereits erfolgt zu sein. Auf dem dritten Platz folgen erneut die unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit 18,5 % (Vorjahr: 19,7 %).

Eine untergeordnete Rolle spielten, wie auch an anderen Standorten, Unternehmen der Kommunikations- und Informationstechnologien. Sie waren 2004 nur noch für rund 7 % der Vermietungsleistung verantwortlich. In den Boomzeiten der New Economy kam diese Branchen- gruppe auf Anteile bis zu 30 %.



Neuer Kaffee-Hof
in der Überseestadt

Vermietete Büroflächen nach Branchen 2004

Branche	Flächenumsatz in m ²
Informations- u. Kommunikationstechnologien	6.000
Spedition, Produktion, Handel, usw.	18.000
Banken/Finanzdienstleistungen	6.500
Versicherungen	1.000
Unternehmensbezogene Dienstleistungen	15.500
Verbände/Kammern/Stadt/Uni	16.000
Sonstige Dienstleistungen	14.000
Sonstige	7.000
Insgesamt	84.000

Entwicklungsperspektiven

Projektplanungen relativ stabil

Das Volumen der Projektplanungen liegt aktuell bei rund 76.000 m². Dies entspricht gegenüber 2003 einer Reduzierung um 34.000 m². Hierin enthalten sind die von Radio Bremen eigengenutzten Flächen des Neubaus im Stephaniviertel, die dem Vermietungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Von den verbleibenden Büroflächen sind bereits über 10.000 m² vermietet oder mit Vorverträgen versehen. Vor diesem Hintergrund ist das Projektvolumen moderat. Die Projektplanungen beziehen sich vorwiegend auf die Standortbereiche Technologiepark und Innenstadt. Aber auch in anderen Stadtteilen sind einzelne Projekte in Vorbereitung. Eine überzogene und dem Markt nicht angepasste Angebotsentwicklung ist nicht zu erwarten. Es besteht vielmehr die Wahrscheinlichkeit, dass moderne Neubaufächen ab Mitte 2006 knapp werden können, falls keine zusätzlichen Projekte in Angriff genommen werden.

Mittelfristig geplante Neubaumaßnahmen 2004

Lage	Planungen in m ²
Technologiepark	40.000
Innenstadt	24.000
Sonstige Stadtteile	12.000
Insgesamt	76.000



Contrescarpe Center
in der Innenstadt

Gute Aussichten für 2005

Die Perspektiven des Bremer Büromarktes für 2005 sind positiv. Hierfür sprechen mehrere Gründe. Zum einen war Ende 2004 ein deutlicher Nachfragezuwachs zu verzeichnen, zum anderen profitieren in Bremen stark vertretene Branchen vom anhaltenden Aufschwung der Exportwirtschaft. Zusätzlich wurden bereits in den ersten Wochen des Jahres weit über 10.000 m² Büroflächen konkret verhandelt oder vermietet. Vor diesem Hintergrund bestehen gute Chancen, auch in 2005 einen Flächenumsatz über 80.000 m² zu realisieren.

Der Büroflächenleerstand dürfte in 2003 einen Höchststand erreicht haben. Ein weiterer leichter Leerstandsrückgang in 2005 ist wahrscheinlich. Ein spürbar rückläufiges Gesamtangebot an Büroflächen ist noch nicht absehbar. Durch stabile bzw. zurückgehende Leerstandsdaten sowie ein geringes Neubauvolumen wird sich das Mietpreinsniveau wahrscheinlich stabil zeigen.