



BÜROMARKT-REPORT 2005

NACHFRAGE BAUTÄTIGKEIT INVESTMENTMARKT

DIE NACHFRAGESITUATION AM BREMER BÜROMARKT

CONTRESCARPE CENTER INVESTOR: KPS GRUNDSTÜCKS GMBH & CO. KG BEREITS ERÖFFNET

Mit dem Contrescarpe Center entstand eine attraktive Büroimmobilie mitten im Zentrum Bremens. Der 2005 fertig gestellte Bau schließt mit repräsentativer Architektur eine Baulücke in der Bremer City und bietet hochwertige Büroflächen in exponierter Lage.



REKORDUMSATZ

DEUTLICHER ANSTIEG DES FLÄCHENUMSATZES

Der Bremer Büromarkt verzeichnete 2005 das beste jemals registrierte Ergebnis. Die Vermietungsleistung konnte um fast 23 % auf 103.000 m² gesteigert werden und liegt damit 30.000 m² über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre – ein Spitzenwert, den kein vergleichbarer Standort erreichen konnte. Das Erstaunliche: Während das Volumen der größeren Vertragsabschlüsse nur minimal anstieg, entfielen rund 60 % des Umsatzes auf Vermietungen bis 1.000 m². 230 Einzelverträge (plus 43 %) stabilisieren den Markt und indizieren eine allgemeine Nachfragebelebung.

GRÖßERE NACHFRAGE AN ALLEN BÜROSTANDORTEN

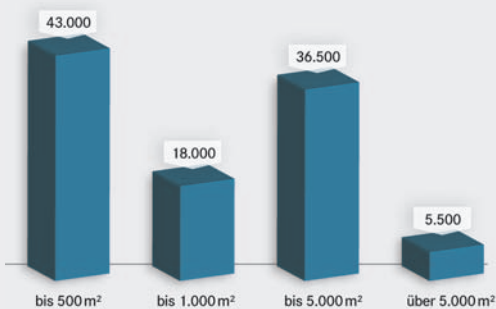
2005 lag die City mit 31 % der Vermietungsleistung erneut an erster Stelle. Doch erstmals trat auch die Überseestadt als begehrter Bürostandort in Erscheinung – jeder fünfte Quadrat-

meter des Gesamtumsatzes wurde hier realisiert. Umfangreiche Projektplanungen deuten an, dass die Alten Hafenreviere zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen werden. Neben dem Technologiepark verzeichnete auch die Airport-Stadt Umsatzsteigerungen. Hier gelangen mit der Euro Engineering AG (620 m²) sowie der Dachser GmbH (600 m²) wichtige Abschlüsse.

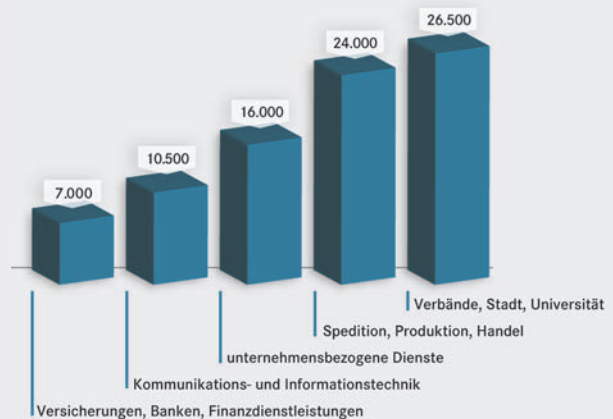
BRANCHENSTRUKTUR BLEIBT STABIL

Der große Anteil der (halb)öffentlichen Einrichtungen am Flächenumsatz (25,7%) ist keine Bremer Besonderheit, sondern auch an anderen Bürostandorten zu beobachten. Im Vordergrund stehen Abschlüsse mit der Volkshochschule (5.000 m²) und dem Sozialzentrum Mitte (3.500 m²). Zusätzlich sprechen die hohen Flächenumsätze der klassischen Branchen und unternehmensbezogenen Dienstleistungen für die gesunde Wirtschaftsstruktur Bremens.

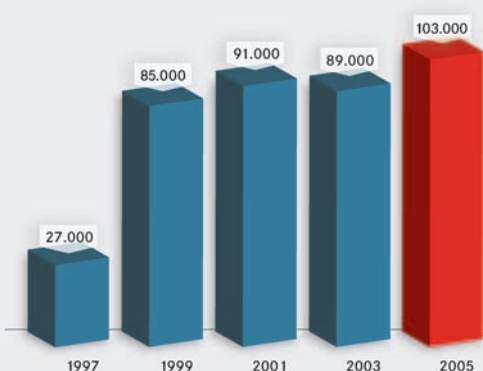
Größenstruktur der Vermietungsleistung in m²



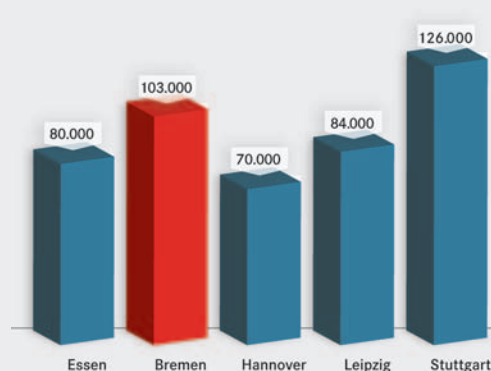
Branchenstruktur der vermieteten Büroflächen in m²



Vermietete Büroflächen in Bremen 1997-2005 in m²



Vermietungsleistung im Großstadtvergleich in m²



DIE ANGEBOTSLAGE AM BREMER BÜROMARKT

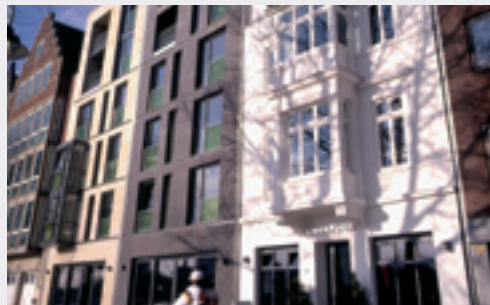
ZECHBAU HOLDING GMBH
INVESTOR: ZECHBAU GRUPPE
BEREITS ERÖFFNET

Nach dem Umbau ist das ehemalige IBM-Gebäude in Bremen-Vahr Hauptsitz der Zechbau Gruppe.



PORT 2
INVESTOR: JUSTUS GROSSE GMBH
ERÖFFNUNG: 2006

Im Speicherhafen Überseestadt, in unmittelbarer Nähe zum Speicher I, entstehen ab Frühjahr 2006 in einem ersten von mehreren geplanten Neubauten acht exklusive Bürolofts und Einzelhandelsflächen in direkter Wasserlage.



HOTEL ÜBERFLUSS
INVESTOREN: LÜDER KASTENS, ROLF SPECHT
BEREITS ERÖFFNET

An der Verlängerung des Schlachte-Boulevards ist Bremens erstes Design-Hotel entstanden. Das ÜberFluss wertet Bremens maritime Meile zusätzlich auf und entspricht modernen Ansprüchen an kreative Architektur und überraschendes Interieur.



AVIATION-CENTER
INVESTOR: EUROPA-CENTER AG
ERÖFFNUNG: 2007/2008

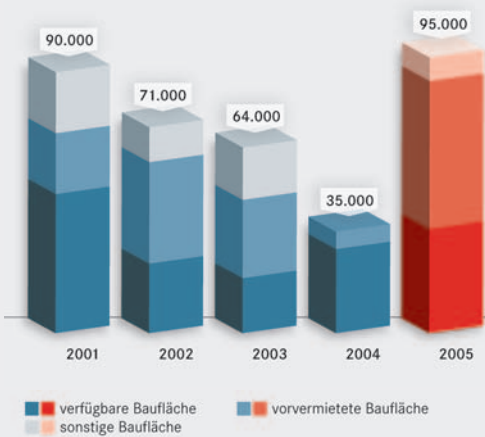
Direkt vor den Toren von Airbus in der Airport-Stadt entstehen Büro-, Labor-, Lager- und Serviceflächen. Insbesondere für Zulieferer der Luftfahrtindustrie bietet das Aviation Center sehr gute Arbeitsbedingungen.

IM GLEICHGEWICHT

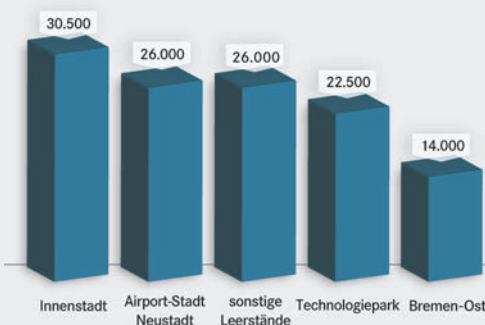
BAUTÄTIGKEIT STARK ANGESTIEGEN

Das verfügbare Büroflächenangebot von insgesamt 155.000 m² ist 2005 konstant geblieben. Dem leichten Rückgang des Leerstandes stand ein leichter Anstieg im Bau befindlicher, nicht vorvermieteter Flächen gegenüber. Entsprechend zum bundesweiten Trend erfuhr die Bautätigkeit eine erhebliche Belebung. Ende 2005 befanden sich rund 95.000 m² Büroflächen im Bau – 170% mehr als im Vorjahr. Nach der bundesweiten Zurückhaltung 2004 reagierten Bremer Investoren und Projektplaner 2005 auf die real vorhandene Nachfrage und erzielten mit 56% Vorvermietung einen außerordentlich hohen Wert.

Entwicklung der Bautätigkeit 2001-2005 in m²



Verteilung des Leerstandes auf Bremens Bürostandorte in m²



Das bedeutet: Trotz vorhandener Leerstandsflächen besteht ein großer Bedarf an attraktiven Neubauf Flächen. Projekte wie der zur Büroimmobilie entwickelte Speicher I in der Überseestadt belegen dabei, dass auch neue, ungewöhnliche Konzepte auf reges Interesse stoßen.

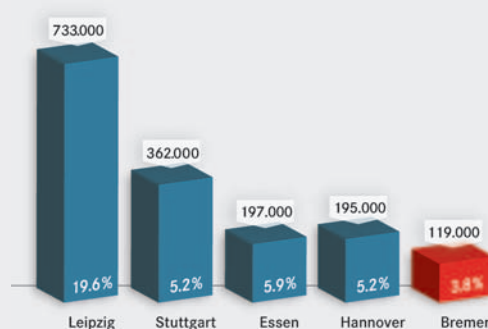
LEERSTAND WEITER VERRINGERT

Der Leerstand hat sich 2005 um knapp 6% auf 3,8% verringert, womit Bremen eine Spitzenposition im Ranking vergleichbarer Standorte einnimmt. Die Perspektive ist weiterhin positiv: Aufgrund der nach wie vor lebhaften Nachfrage ist ein Abbau noch unter den gegenwärtigen Stand zu erwarten.

MIETPREISNIVEAUS STABIL

Der erzielte Höchstmietpreis ist 2005 leicht auf 12 €/m² gestiegen. Die Mietpreise für Neubauf Flächen in sehr guten Bürolagen bewegen sich zwischen 12 €/m² und 9,30 €/m², während für gut ausgestattete Bestandsflächen 8,50 €/m² bis 6 €/m² umgesetzt werden. Die Bereitschaft der Mieter, für attraktive Flächen angemessene Preise zu zahlen, setzt ältere, nicht zeitgemäße Bestandsflächen weiter unter Druck: Sie werden zunehmend über den Preis vermarktet und erzielen zwischen 6 €/m² und 4 €/m².

Leerstand im Bundesvergleich in m²





HAVEN HÖÖVT
INVESTOR: AVW ALBRECHT
VERMÖGENSVERWALTUNGS-AG
BEREITS ERÖFFNET

Mit dem Haven Höövt ist in Bremen-Vegesack ein modernes Einkaufszentrum entstanden, das den maritim geprägten Bremer Norden nachhaltig stärkt und um ein attraktives Angebot ergänzt.



BAMBERGER HAUS
INVESTOR: DR. KLAUS HÜBOTTER
WOHNUNGSBAU GMBH
ERÖFFNUNG: 2007

Direkt am neuen Bremer Medienzentrum erwacht das historische Kaufhaus Bamberger zu neuem Leben. Neben dem Ankermieter, der Volkshochschule Bremen, werden u. a. Unternehmen der Medienbranche die Büroflächen nutzen.



FORUM AIRPORT-STADT
INVESTOR: VON SALZEN & PARTNER
ERÖFFNUNG: 2006

Mit viel Sensibilität für die historische Architektur baut Investor Wolfgang von Salzen die „Katz-Halle“ in der Airport-Stadt West für eine neue Nutzung als Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsimmoblie um.



FAHRENHEITHAUS III
INVESTOR: BIG-GRUPPE
BEREITS ERÖFFNET

Zusammen mit zwei anderen Fahrenheithäusern bietet das Fahrenheithaus III Start-up-Firmen attraktive Büroflächen. Fest eingebunden in Bremens Netz für Unternehmens- und Gründerförderung, beeindruckt der Bau im Technologiepark mit außergewöhnlicher Architektur und mediterranem Flair.

BREITES ENGAGEMENT

LEBHAFTER INVESTMENTMARKT

2005 wurden erstmalig Daten zum Bremer Investmentmarkt erhoben, um Marktteilnehmern fundierte Informationen zur Verfügung zu stellen. 32 Transaktionen wurden in die Analyse einbezogen. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen des Bremer Investmentmarktes auf rund 318 Mio. €. Vor allem ausländische Investoren hatten mit 62% einen überraschend hohen Anteil – ein Beleg dafür, dass der Bremer Investmentmarkt nicht nur regional geprägt ist. Rund 60% des Gesamtumsatzes wurden von institutionellen Anlegern getätigt, doch auch Projektentwickler sind mit 78 Mio. € Investitionsvolumen stark am Bremer Markt vertreten.

NACHFRAGE IN ALLEN MARKTSEGMENTEN

Erfreulich ist, dass sich das Investitionsgeschehen auf nahezu alle Segmente des gewerblichen Immobilienmarktes erstreckte. Einzelhandelsimmobilien, Büro- und Geschäftshäuser, aber auch Gewerbeobjekte und Entwicklungsgrundstücke haben zum hohen Transaktionsvolumen beigetragen. Die in Bremen erzielten Renditen liegen dabei über dem Bundesdurchschnitt: Für attraktive Büro- und Geschäftshäuser in Toplagen liegen die Bruttoanfangsrenditen bei 6%, während moderne Bürohäuser in Cityrand- und Stadtteillagen bis zu 8% erzielen.

PERSPEKTIVEN FÜR DEN BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

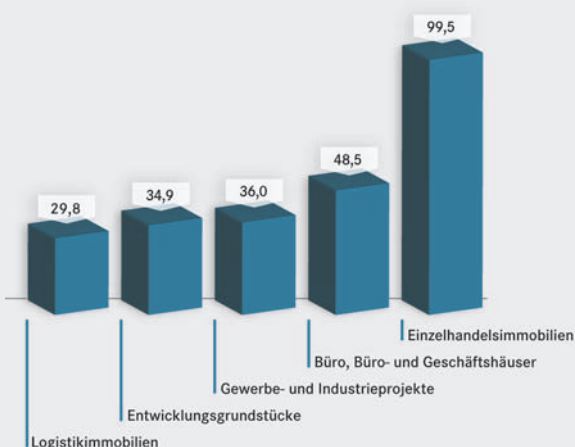
WEITER POSITIVE AUSSICHTEN FÜR DEN BÜROMARKT

Die lebhaft Nachfrage von 2005 dürfte sich auch in 2006 weiter fortsetzen. So wurden bereits Anfang 2006 diverse Großvermietungen realisiert. Weitere Vertragsverhandlungen stehen kurz vor dem Abschluss. Die Projektplanungen sind 2005 leicht auf 59.000 m² gesunken – auch hier laufen bereits konkrete Verhandlungen mit potentiellen Mietern. Die hohe Vorvermietungsrate im Bau befindlicher Objekte und die geringe Leerstandsrate lassen das Angebot an Büroflächen weiter moderat ausfallen. Vor diesem Hintergrund werden Mietpreisniveaus und Renditen in Bremen 2006 stabil bleiben.

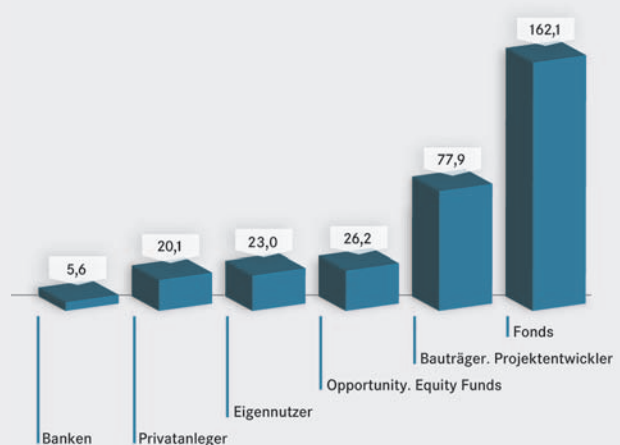
GUTE RENDITEN STÄRKEN DEN INVESTMENTMARKT

Dank der anhaltend starken Nachfrage hat der Bremer Investmentmarkt 2006 gute Perspektiven. Die im Bundesdurchschnitt starken Renditen machen Bremen auch für ausländische Investoren weiterhin interessant. Ob allerdings das Umsatzvolumen aus dem Vorjahr wieder erreicht werden kann, hängt wesentlich von der Realisierung größerer Einzelinvestments ab.

Investitionsvolumen nach Art der Objekte in Mio. €



Umsatz nach Investorenart in Mio. €



In Zukunft Bremen!

Nutzen Sie die Chance.



Bremer Investitions-
Gesellschaft mbH

Kontorhaus am Markt
Langenstraße 2-4 (Eingang Stintbrücke 1)
D-28195 Bremen
Tel.: +49-(0)421 96 00 - 10
Fax: +49-(0)421 96 00 - 810
mail@big-bremen.de
www.big-bremen.de

Atisreal